

Årsredovisning 2011

JOHN MATTSON FASTIGHETSFÖRETAGEN AB

JohnMattson
FASTIGHETS AB



JOHN MATTSSON

- Vi tror på hyresrätten **1**
- John Mattsson i korthet **2**
- Ett värderingsstyrkt företag **3**
- 2011 i korthet **4**



VD HAR ORDET

- En vision för framtidens Larsberg **5**



MARKNAD

- Marknadsanalys – Behov av fler bostäder i attraktiva Lidingö **14**
- Fastighetsutveckling med fokus på framtidens hyresrätt **16**
- Mål och måluppfyllelse marknad **19**
- Fastighetsbeståndet i bilder **20**
- Fastighetsförteckning **22**



ORGANISATION

- Tydliga mål vägleder verksamheten **24**
- Mål och måluppfyllelse organisation **26**



EKONOMI

- 28** Långsiktigt stabil verksamhet möjliggör expansion
- 31** Mål och måluppfyllelse ekonomi



RISKHANTERING

- 32** Riskhantering och känslighetsanalys

FINANSIELLA RAPPORTER

- 35** Resultaträkningar
- 36** Balansräkningar
- 38** Kassaflödesanalyser
- 39** Noter
- 47** Förslag till vinstdisposition
- 48** Revisionsberättelse

BOLAGSSTYRNING

- 50** Styrelse
- 51** Företagsledning

Den legala årsredovisningen, som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, är reviderad och omfattar sidorna 14–49. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år.

Vi tror på hyresrätten

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

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



John Mattson i korthet

John Mattson Fastighetsföretagen AB är ett familjeägt företag med bostäder och kommersiella lokaler på Lidingö, utanför Stockholm. Bostadsbeståndet omfattar drygt 1 400 lägenheter i Larsberg och Baggeby. Fortsättningsvis i årsredovisningstexten skrivs John Mattson.

John Mattson äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med fokus på hyreslägenheter. Vid utgången av 2011 ägde John Mattson 22 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 2,5 mdkr. Antalet anställda vid bolaget var vid årsskiftet 26.

Förvaltningens omfattning

	2011	2010
Hyresvärde, mkr	138	129
Marknadsvärde, mkr	2 500	2 300
Uthyrbar area, tkvm	125	121
Antal lägenheter, st	1 428	1 428
Antal lokaler, st	177	184

Vision

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

Affärsidé

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



1989

Investering i London via ett delägt bolag. Fastigheten 60 Sloane Avenue väljs senare till årets bästa kontorsbygge i Kensington.

1966

1966

Förvaltningsbolaget John Mattson Förvaltning AB skapas och byggrörelsen säljs. Verksamheten består av ett antal fastigheter i Stockholm och på Lidingö.

1970

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

1984

John Mattson tar tillsammans med HM:s grundare Erling Persson och Tomas Fischer över SalénHuset.

1990

Genom ett bolagsförvärv utökas fastighetsbeståndet i Malmö, där även ett lokalkontor öppnas.



Ett värderingsstyrkt företag

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

John Mattson grundades av byggmästare John Mattson (1915–1995), som skapade ett av Sveriges största bygg- och fastighetsbolag under åren 1944–1965. Byggverksamheten, i dag JM, avyttrades 1966.

Redan från starten utvecklade byggmästare John Mattson en verksamhet som sträckte sig längre än traditionellt byggande. Byggmästartanken – att bygga, äga och förvalta fastigheter – har starkt bidragit till framväxten av det moderna Stockholm. Genom åren har företaget utvecklats och förändrats, men alltid varit byggmästartanken trogen.



2008

John Mattson genomgår en omfattande strukturförändring. Samtliga fastigheter i Stockholms innerstad avyttras och John Mattson Fastighets AB drivs vidare som renodlat bostadsfastighetsbolag på Lidingö. Beståndet består av fastigheter i Larsberg, Baggeby och Bodal.

2008

2003

Ett visionsarbete för framtidens Larsberg inleds.

2004

Fastigheten Taktäckaren på Norrmalm utses till årets ombyggnad av tidningen Aktuella Byggen.

2005

Projekt Hornstorg, ett projekt för stadsdelsförnyelse i Hornstull, inleds.

2006

Första spadtaget tas för byggandet av 128 nya lägenheter i Larsberg Centrum.

2011 i korthet

- John Mattson har en stabil verksamhet och god värdeutveckling.
- 3 700 kvadratmeter ny handelsyta färdigställs i Larsberg med Ica Kvantum som största hyresgäst.
- Kommersiella uthyrningar görs som ökar intäkterna på årsbasis med cirka 6,5 mkr.
- Företaget belönas med priset för största lyft i kategorin Serviceindex, i konsultbolaget AktivBo:s jämförelse av kundnöjdhet i fastighetsbranschen.
- Renovering av tak, hissar, balkonger och parkeringshus genomförs.
- Planering för stambyte och renovering av två fastigheter i Baggeby fortsätter.
- Lidingö stad presenterar förslag till översiktsplan för Lidingös utveckling de kommande 20 åren. John Mattson lämnar synpunkter via remissvar för att i översiktsplanen tydliggöra potentialen att skapa närmare 1 000 nya bostäder i Larsberg.

I fokus under 2012

- Utvecklingen av Larsberg Centrum ska fortsätta.
- Uppgradering med evakuering ska genomföras i fastigheten Galeasen 2.
- Stamrenovering av resterande beståndet ska påbörjas.
- Ansökan avseende planändring för nybyggnation i Larsberg ska lämnas till Lidingö stad.



I september invigs Carl Malmsten - Furniture Studies nya lokaler i Larsberg. Lokalerna byggdes specifikt för verksamheten.



Handel och service i Larsberg fortsätter att utvecklas och i maj tas första spadtaget för Ica Kvantum.

2009

2009

John Mattson flyttar huvudkontoret till Lidingö, som slås samman med förvaltningskontoret.

2010

John Mattson säljer fastigheterna Roslagsskutan 5 och Fyrvaktaren 1.

2011



En vision för framtidens Larsberg

John Mattson blickar framåt. I en vision för utvecklingen fram till 2030 ser vi möjlighet att skapa 1 000 nya bostäder och göra Larsberg till det naturliga navet i en framtida stadsdelsregion på södra Lidingö. Under 2011 innebar invigningen av den nya Ica Kvantum-hallen ett betydelsefullt steg framåt i utvecklingen av Larsbergsområdet. Under det kommande året fortsätter arbetet med att uppgradera det befintliga bostadsbeståndet, berättar vd Siv Malmgren.



» 2011 fortsatte utvecklingen av Larsberg. Vad är det viktigaste som hänt under året?

Ska man peka på någon enskild händelse blir det invigningen av nya Ica Kvantum-hallen i Larsberg Centrum. Den är ett viktigt tillskott till Larsbergområdet, men också till hela Lidingö. Som hyresvärd kan vi konstatera både att Ica Kvantum tagits emot med öppna armar av de boende i närområdet och att det bland potentiella butikshyresgäster fanns stort intresse för de delar av hallen som är avsedda för andra verksamheter. Alla lokaler är uthyrda och utöver Ica finns nu även apotek, mäklare, konditori och blomsteraffär i byggnaden.

Samtidigt har utvecklingen av Larsberg Centrum i sin helhet fortsatt under 2011, med ambitionen att förstärka närservicen ytterligare och skapa en naturlig mötesplats för boende och verksamma i Larsberg med omnejd. Fokus för centrumutvecklingen är verksamheter inom området närservice och hälsa, något som stämmer väl överens med den ökade medvetenheten om hälso- och livsstilsfrågor i allmänhet och Lidingös profilering som "Hälsans ö".

Hur har utvecklingen inom bostadsbeståndet varit under året?

Framför allt kan vi konstatera att vi har nöjda hyresgäster. Den kundundersökning som AktivBo genomför årligen visar för 2011 tydligt förbättrade resultat från en redan hög nivå. Området, lägenheterna och förvaltningen - allt fick mycket höga betyg och tydligast var uppgången inom området servicekvalitet. Vi är stolta över att arbeta för ett fastighetsbolag som har ett av de högsta kundnöjdhetsvärdena i hela landet. Men först och främst sporrar det oss att vässa organisationen ytterligare. Vi behöver bli effektivare och fokusera ännu tydligare på det som våra kunder efterfrågar. Larsberg är inne i en generationsväxling, där nya hyresgäster som flyttar in har andra krav och önskemål än de som bor i

fastigheterna sedan tidigare. Den unga generationen kunder efterfrågar möjligheter till snabbare digital kommunikation och återkoppling. Det finns också önskemål om bättre utrymmen för cyklar och barnvagnar.



Hur går det med upprustningen av 1950- och 60-talsbeståndet?

Inför nästa etapp har vi lyssnat på synpunkter från våra hyresgäster och analyserat erfarenheterna från det hittillsvarande renoveringsarbetet. När vi nu under 2012 fortsätter uppgraderingen kommer vi att välja olika vägar för upprustning. Vissa fastigheter renoveras i sin helhet, medan det i andra endast blir stamrenovering. Ibland kan det bli nödvändigt att evakuera fastigheter, medan hyresgästerna i andra fall kan bo kvar under arbetet. I ett första pilotprojekt renoveras en fastighet i Baggeby, där de boende erbjuds tillfälliga bostäder medan stammar, ventilation med mera förnyas och badrum och kök uppgraderas till modern standard. För att möta våra hyresgästers olika behov erbjuder vi möjlighet att välja mellan



Framför allt kan vi konstatera att vi har nöjda hyresgäster. Kundundersökningen från 2011 visar tydligt förbättrade resultat från en redan hög nivå.

en basnivå och ett mer påkostat alternativ med flera tillval. Ambitionen är att under 2012 även ta fram ett minialternativ.

Hur stora är renoveringsbehoven i John Mattsons fastighetsbestånd?

Huvuddelen av fastigheterna är byggda under senare delen av 1960-talet, vilket innebär att det under den närmaste tioårsperioden behöver ske en upprustning av den tekniska standarden. Men vi ser även förnyelsebehoven i ett större perspektiv, som ger möjlighet att utveckla ett mer differentierat och flexibelt hyresrättsboende än dagens. Vi ser framför oss ett boende som i högre grad styrs av kundernas efterfrågan.

Vilka möjligheter finns det att modernisera beståndet när marknaden är så reglerad?

Det är en av de stora utmaningarna för oss, liksom för hyresmarknaden i stort. Alla de bostadslägenheter som byggdes på 1960- och 70-talet, det så kallade Miljonprogrammet, står inför stora upprustningsbehov. Den reglerade hyresmarknaden styr mot ett likriktat utbud med

enhetliga lösningar. Betalningsvilja och betalningsförmåga varierar hos hyresrättsmarknadens kunder liksom på andra marknader, det borde bättre återspeglas i hyresrättsutbudet. När vi nu ska renovera finns chansen att differentiera utbudet mer inom ett och samma område genom att erbjuda olika uppgraderingsnivåer. Basen för långsiktig överlevnad som fastighetsägare är att fastigheternas tekniska status säkras, att driftskostnaderna hålls nere och att det blir en rimlig avkastning på gjorda investeringar. En av förutsättningarna för att lyckas med detta är att ha en bra kunddialog med nuvarande hyresgäster såväl som en förståelse för framtida krav och önskemål på ett prisvärt boende. På så sätt kan insatserna prioriteras efter kundernas efterfrågan.

Vilken förståelse möter ni från hyresgästernas företrädare när det gäller de här frågorna?

Det finns inte någon entydig hållning när det gäller hur hyresrättsboendet ska utvecklas i framtiden. Hyresgästföreningen centralt har valt att fokusera sitt uppdrag på att hålla hyrorna på så låg nivå som möjligt, medan vi från enskilda hyresgäster hör önskemål om att kunna påverka sitt boende och hitta lösningar som passar olika behov.

Jag skulle önska att hyresgäströrelsen deltog och var pådrivande i arbetet för att göra hyresrätten prisvärd oavsett hyresnivå, så att hyresbostäder på allvar kan konkurrera i attraktivitet och kvalitet med bostadsrätter och egna hem. Det finns en stor grupp i samhället som i dag inte är hyresgäster, men som gärna skulle vilja bli det. En hyresgäströrelse borde enligt min mening ta ett större ansvar för hyresrättens fortlevnad på bostadsmarknaden genom att medverka till en rättvis hyressättning utifrån bostadens läge, kvalitet och servicegrad. Att enbart fokusera på en låg hyra för dem som redan bor i hyresrätt ger en låg utnyttjandegrad av hyresrättsbeståndet, det bidrar till en inlåsnings effekt och stänger ute nya grupper av hyresgäster.





» *Allt vi gör ska kunna stå på Dagens Nyheters förstasida* «

Vad innebär begreppet kvalitet för dig som vd för John Mattson?

Kvalitet är ett centralt begrepp för John Mattson och genomsyrar allt vi gör. Så är det i dag och så har det alltid varit. Redan när Larsberg byggdes under andra halvan av 1960-talet valde man att satsa på kvalitet i det gedigna sätt på vilket fastigheterna är byggda och i de beständiga och tidlösa materialval som gjordes. Tegelfasaderna är lika fina i dag som när de uppfördes och de omsorgsfulla val som gjordes när husen byggdes, är en av förklaringarna till områdets och bostädernas uthålliga popularitet.

Jag vill gärna lyfta fram kvalitetsaspekten och koppla den till diskussionen om de förnyelsebehov som finns inom vårt fastighetsbestånd. Det ligger i John Mattsons grundidé att renovera med långsiktig kvalitet som ledstjärna. I diskussionerna med Hyresgästföreningen gällande valet av åtgärder och följande justering av hyresnivån önskar jag en större förståelse för behovet av ett långsiktigt och hållbart upprustningsarbete, inte minst ur ett miljöperspektiv.

Hållbarhet är ju något av ett modeord i vår tid.

Ja, men för John Mattson är det verkligen inte någon nyfunnen insikt. Hållbarhet och långsiktighet är värderingar som har präglat det här företaget under hela dess historia. Vår grundare, byggmästare John Mattson, hade ett uthålligt engagemang i allt han företog sig. Exempelen jag nämnde tidigare kring kvalitet i byggande och materialval bär hans personliga signum och han såg redan då behovet av att ta ett långsiktigt socialt ansvar för samhällsbyggandet, att vara varsam med hur resurserna utnyttjas och hur den omgivande miljön påverkas.

Han hade också en syn på etik och hur företagande bör bedrivas på ett ansvarsfullt sätt som var långt före sin tid. Vi citerar ofta ett av John Mattsons uttalanden, "Allt vi gör ska kunna stå på Dagens Nyheters förstasida", som på ett tydligt sätt visar vilken moral man bör eftersträva när man driver ett företag. Vi är ett familjeägt företag som har förvaltat fastigheterna i Larsberg sedan de byggdes för snart 50 år sedan och som har ambitionen att fortsätta att förvalta och utveckla både den här delen av Lidingö och hyresrätten som en viktig och konkurrenskraftig boendeform i framtiden.

Hur vill ni utveckla Larsberg med omnejd, utöver att rusta upp de befintliga fastigheterna?

Sedan bolaget för några år sedan valde att fokusera på bostadsfastigheter har vi analyserat en rad olika utvecklingsalternativ. Slutsatsen av det arbetet är att vi inte behöver gå över ån efter vatten - vi har redan vår verksamhet på en plats som är optimal för en framtida utveckling. Larsberg och Baggeby har ett svårslaget läge, med närhet till Stockholm, goda kommunikationer och bra kommersiellt utbud. Dessutom sjönära, med storslagen utsikt från många bostäder, och med närhet till rekreation och naturupplevelser.

Just nu pågår byggandet av den nya stadsdelen Dalenum, där tidigare Aga bedrev sin industriverksamhet, och där

1 000 nya lägenheter kommer att stå färdiga inom några år. Dalénum blir vår närmaste granne österut och en del av vår framtidsvision för den här delen av Lidingö är att Larsberg, Dalénum, Bodal, Baggeby och Högsåtra tillsammans ska utgöra en stadsdelsregion. Därmed skapas förutsättningar för bättre kommunikationer, stärkt underlag för kommersiell och social service, samt underlag för att bättre tillgängliggöra natur- och friluftslivet i de grönområden och längs den vackra strandlinje som förenar stadsdelarna på Lidingös sydkust.



Vilken roll har John Mattson i en sådan framtidsvision?

I vårt remissvar på den översiktsplan fram till år 2030 som Lidingö stad håller på att ta fram, betonar vi Larsberg som ett strategiskt viktigt utvecklingsområde. I vår vision ser vi ett Larsberg som genom byggandet av ett stort antal nya bostäder har betydligt fler boende än i dag, och ett mer varierat bostadsutbud som ökar antalet valmöjligheter för framtidens invånare. Fler boende förbättrar också förutsätt-

ningar för utbyggda kollektiva kommunikationer, liksom för cykelbanor och bilpooler. Tillsammans innebär det ett förenklat och smidigt resande, samtidigt som miljöbelastningen minskar.

Larsberg Centrum har förutsättningar att bli den självklara mötes- och handelsplatsen för de stadsdelar som ingår i en sammanhållen region med omkring 10 000 boende i flerfamiljshus. Sammantaget skapar det underlag för ytterligare lokalisering av butiker, närservice och social service och säkerställer att den positiva utveckling som har börjat med etableringen av Ica Kvantum och Carl Malmsten Furniture Studies fortsätter.

En satsning på centrumutbyggnad och bostadsbyggande innebär att John Mattson, som dominerande fastighetsägare i Larsberg, kommer att ta en stor del av ansvaret för en sådan utveckling.

Hur många nya bostäder vill ni bygga i Larsberg?

Vi ser möjligheter att bygga 400–500 nya lägenheter i ett första skede och ytterligare närmare 400 lägenheter i ett längre perspektiv. En planskiss över hur en utveckling av Larsbergsområdet skulle kunna se ut har tagits fram. En ambition i utvecklingsarbetet är att knyta Larsberg närmare grannområdena genom en förbättrad infrastruktur. Ett första steg kan vara att förverkliga idén att bygga en bostadsfastighet vid Larsbergsvägens slut, där det i dag finns ett parkeringshus. Det skulle innebära att Larsberg och det nya Dalénum-området knöts närmare varandra.

Vi studerar en rad möjligheter till nybyggnation, exempelvis genom att bygga på andra parkeringsytor och i anslutning till befintliga byggnader, utan att det mer än marginellt tar mellanliggande grönområden i anspråk. En spännande tanke är att bygga på ytterligare några våningar på de skivhus som ligger längst ut mot vattnet och har en fantastisk utsikt mot Lilla Värtan och innerstaden. Att låta

» modern arkitektur kontrastera mot de klassiskt strama röda tegelfasaderna skulle skapa ett nytt tilltalande landmärke på Lidingö.

När vill ni sätta spaden i marken och börja bygga?

Först och främst ska vi fortsätta dialogen med Lidingö stad och invänta de beslut som ska fattas om översiktsplanen, baserat på de remissvar som de fått in. Därefter vidtar arbete med planärenden för nybyggnation. Om vi får positivt respons kan vi i bästa fall starta en första nybyggnation om två till tre år.

Vår utgångspunkt är att bygga hyresrätter, men marginalerna för att bygga hyresrätter är små. Därför kan det även bli aktuellt med en del bostadsrätter.

Om den här framtidsvisionen för Larsberg förverkligas – vad skulle det innebära för John Mattson som företag?

Att vara en del i samhällsutvecklingen är en stark drivkraft för oss. Att bidra till att fler hushåll får ett trivsamt boende nära kommunikationer, service och natur, upplever vi som mycket meningsfullt. Att vara delaktiga i utvecklingen av hyresrätten som boendeform via en aktiv kunddialog och

utvecklad omvärldsanalys leder till att vi attraherar och behåller professionella och engagerade samhällsutvecklare som medarbetare. Det är positivt med tillväxt för ett företags utveckling och fortlevnad, och vi vill gärna växa här på Lidingö.

Vilka är dina förhoppningar inför 2012?

Att vi kan finna former för en konstruktiv dialog med hyresgäströrelsen kring renoveringen och uppgraderingen av våra fastigheter, så att det blir ekonomiskt möjligt att genomföra den förnyelse som är absolut nödvändig. Vidare hoppas jag att det samtalet också kan vidgas till att gälla hur vi höjer kvalitén på hyresrätten och gör den till en mer flexibel och kundanpassad boendeform. Sist men inte minst önskar jag en fortsatt och ännu mer framåtsyftande dialog med Lidingö stad om hur vi utvecklar Larsberg med omnejd till navet i en framtida lokalregion på södra delen av Lidingö. ■

På de följande sidorna visar jag hur en utveckling av Larsberg kan se ut. Nya bostadshus skapar ett ökat utbud av olika boendeformer, som gör Larsberg till ett ännu mer attraktivt område att bo och leva i.

Siv Malmgren



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

VISION LARSBERG



VISION LARSBERG

Fram till 2030 kan vi skapa 1000 nya lägenheter i Larsberg.



I en första etapp kan den nuvarande bebyggelsen i Larsberg kompletteras med 400-500 nya lägenheter - de möjliga nya fastigheterna och tillbyggnaderna är rödfärgade i illustrationen. På längre sikt kan ytterligare drygt 400 bostäder byggas inom området (ej markerade i illustrationen).

De sjönära husen längs Larsbergsvägen kan byggas på med ytterligare en till två våningar - samtliga med en hänförande utsikt över Lilla Värtan.



I slutet av Larsbergsvägen finns möjlighet att bygga ett antal radhus, för att skapa ännu fler möjliga boendeformer inom området. Radhusen gränsar till den lummiga ekbacken som sluttar ned mot grannområdet Dalénum.



Behov av fler bostäder i attraktiva Lidingö

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

Hög befolkningstillväxt i Stockholm

Invånarna i Storstockholmsområdet blir allt fler. Bara under 2011 ökade Stockholms läns folkmängd med 37 000 personer, den näst högsta ökningen genom tiderna, och regionen har nu drygt två miljoner invånare. Den snabba ökningen de senaste åren beror på att barnafödandet i Stockholms län har varit rekordhög och att inflyttningen till Stockholm har varit stor.

Lidingö – en attraktiv kommun nu och i framtiden

Lidingö är Sveriges femte mest tätbefolkade kommun med 44 000 invånare och en väl integrerad del av Stockholmsregionen. I kommunen finns drygt 20 000 bostäder, fördelade på 35 procent hyresrätter, 35 procent småhus och 30 procent bostadsrätter. Ägandet av hyresfastigheter är spritt på flera aktörer. John Mattson är den största bostadsaktören med drygt 1 400 lägenheter, vilket motsvarar 20 procent av hyresrätterna i kommunen.

Enligt en nyligen genomförd undersökning av nyhetsmagasinet Fokus är Lidingö rankad som Sveriges 15:e mest attraktiva kommun att bo i och betalningsviljan för bostäder i kommunen är hög. Det finns ingen vakans för hyresrätter i kommunen.

Under hösten 2011 har Lidingö stad lagt fram ett förslag till översiktsplan för Lidingös utveckling de kommande 20 åren. Övergripande finns tre inriktningsbeslut; grönsstrukturen ska utvecklas och bevaras, kommunikationerna ska utvecklas och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling ska främjas. Planen är att befolkningen ska öka med 11 000–15 000 personer fram till år 2030, motsvarande 25–35 procent, ett förslag som kräver ett ökat bostadsbyggande motsvarande cirka 3 000 bostäder.

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



Torsvik och i anslutning till Lidingö centrum. I syfte att öka det kollektiva resandet ska Lidingöbanan uppgraderas och under 2017 kopplas ihop med Spårväg City. Tanken är att skapa en snabb, kapacitetsstark förbindelse mellan Lidingö, Norra Djurgårdsstaden och Stockholms innerstad. I förslaget till översiktsplan beskrivs en utveckling av Larsberg där tillgänglighet och trygghet ses över, stationer till Lidingöbanan och närområde rustas upp tillsammans med att mindre kompletteringar av bostäder planeras.

Relationen mellan stadsbyggande och attraktivitet

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

Larsberg uppfyller väl de stadskvaliteter som tas upp i studien och har därmed en stor potential att uppfattas som ett attraktivt område. Studien stärker också bilden av att fortsatta satsningar inom dessa områden på sikt ökar Lidingös och Larsbergs attraktivitet. Ett annat projekt som

väntas bidra till att öka Lidingös och Larsbergs attraktivitet är närbelägna Dalénum, där JM skapar 1000 nya bostäder och lika många arbetsplatser under de kommande tio åren.

Hyressättning i Stockholmsregionen mot en differentiering

Hyrorna för bostäder i Stockholmsregionen är i dag inte anpassade till boendes betalningsvilja för bostäder med olika kvaliteter. Ett förslag till framtida grund för hyressättning, kallat Stockholmsmodellen, har arbetats fram av Hyresgästföreningen Stockholm, Fastighetsägarna Stockholm och de tre kommunala bostadsbolagen i Stockholms kommun. Liknande modeller finns redan och tillämpas i flera andra städer i Sverige.

I Stockholmsmodellen är grundprincipen att hyrorna ska spegla hyresgästernas efterfrågan vad gäller service, standard och läge. Ett trettiotal områden/stadsdelar har klassificerats från A till K baserat på områdets attraktivitet och närhet till service och kommunikationer. Förslaget har lämnats till hyresmarknadens parter i Hyreskommittén. På sikt bedömer John Mattson att en implementering av modellen kommer att ske.

Lidingös bostadsbolag arbetar för ett införande av en liknande modell i hyresförhandlingarna på Lidingö. Om Stockholms kranskommuner skulle inordnas i Stockholmsmodellen är det troligt att Larsberg skulle kategoriseras som ett C-D-klassat område då Lidingö gränsar till områden klassade till A och C i Stockholms kommun. ■



Fastighetsutveckling med fokus på framtidens hyresrätt

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

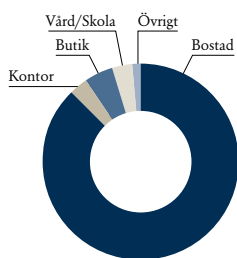
Bolagets fastigheter är belägna i Larsberg och Baggeby på Lidingö. John Mattson har byggt, ägt och förvaltat fastigheter i dessa områden sedan 1960-talet. De boende trivs, 97 procent av hyresgästerna är positiva till sin lägenhet och området. 45 procent har bott i området i tio år eller mer, och 14 procent har varit sitt område troget i mer än 30 år. Kötiden till 2 rok i Larsberg är i snitt 5 år och till 4 rok 14 år.

John Mattson arbetar aktivt för att områdena ska fortsätta att vara lika attraktiva att bo och leva i som det varit fram till i dag. Under de kommande tio åren ska större delen av bolagets fastighetsbestånd från 1960-talet renoveras. Hittills har totalt tio procent av lägenheterna uppgraderats i beståndet.

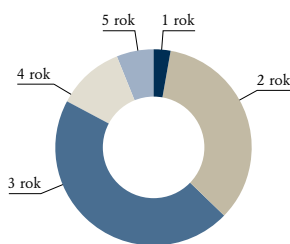
Förnyelse med ökad handel och service

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

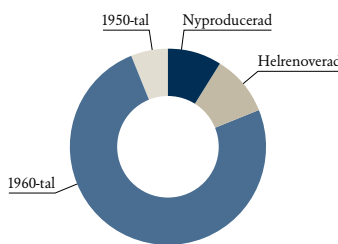
Uthyrbar area



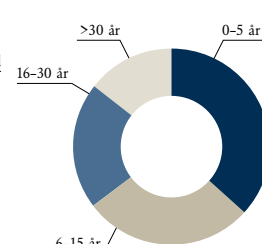
Lägenhet efter storlek



Lägenhetsstandard

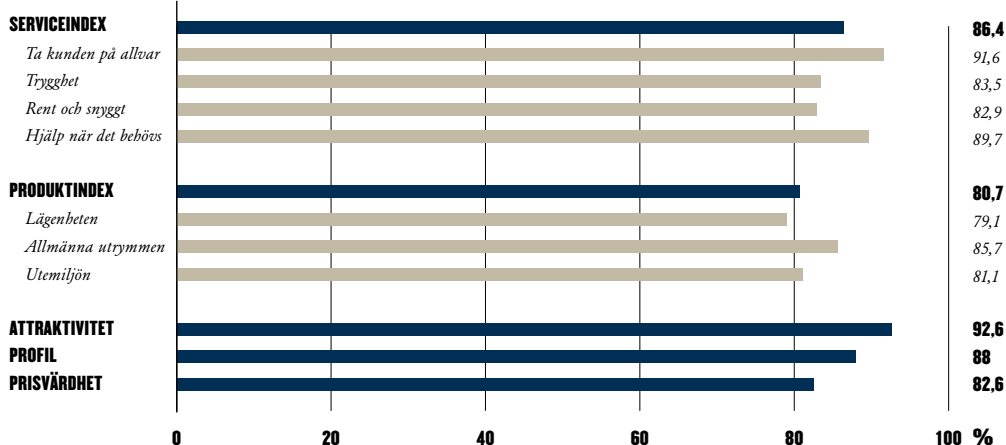


Hyresgästers boendetid





Kundnöjdhet 2011



Under 2011 fortsatte arbetet med att utveckla Larsberg Centrum. I augusti invigdes Ica Kvantum. Även DocMorris apotek, Vivels Café och brödbod, Lidingö Blommor, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling samt privat och kommunal hemtjänst flyttade in under året. Med målet att skapa en levande mötesplats där hållbarhet, hälsa och närservice är ledord fortgår planeringen kring Larsberg Centrus fortsatta utveckling.

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

Hyresgäster som trivs med varandra och med John Mattson

Sedan 1996 gör John Mattson årliga kundundersökningar i syfte att utveckla företagets service och verksamhet. I en enkät får hyresgästerna ta ställning till fastigheternas standard och hyresvärdens kvalitet inom områden som "trygghet", "rent och snyggt", "utemiljö" och "prisvärdhet".

Resultatet används som underlag för de handlingsplaner som tas fram för året. Undersökningen utförs i samarbete med AktivBo, som har mer än 20 års erfarenhet av hyresgäststudier. För närvarande använder 46 fastighetsbolag, privata och kommunala, enkäter från AktivBo och har därmed möjlighet att jämföra resultaten med varandra.

Resultaten sammanställs i ett så kallat Customer Score Card som byggs upp av fem nyckeltal: Service- och Produktkvalitet, Attraktivitet, Profil och Prisvärdhet. Årets resultat visar att över 93 procent av hyresgästerna trivs med sitt boende, sina grannar och John Mattson som hyresvärd.

John Mattson tilldelades även pris för bästa lyft i kategorin Serviceindex, i AktivBos mätning, där 86,4 procent upplever att de är nöjda med den service som John Mattson erbjuder jämfört 82,6 procent föregående år. Resultatet placerade John Mattson på tredje plats av de 46 fastighetsföretag som deltog i undersökningen.





» **Engagemang i lokalsamhället**

John Mattson verkar för en trivsam boende- och utomhusmiljö, skapar förutsättningar för sociala nätverk och för en aktiv dialog med hyresgästerna. Sedan 2004 arrangeras aktivitetsdagar och städdrev tillsammans med hyresgästerna. John Mattson anordnar även kontinuerliga husmöten för de boende i området.

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

Ett aktivt hållbarhetsarbete

John Mattsons mest betydande miljöpåverkan kommer från energianvändning vid uppvärmning av fastigheterna. Att hushålla med energi är därför viktigt för att minska miljöpåverkan och det bidrar samtidigt till sänkta driftskostnader. Med hjälp av en aktiv driftoptimering har energiförbrukningen sänkts med 30 procent sedan 2008.

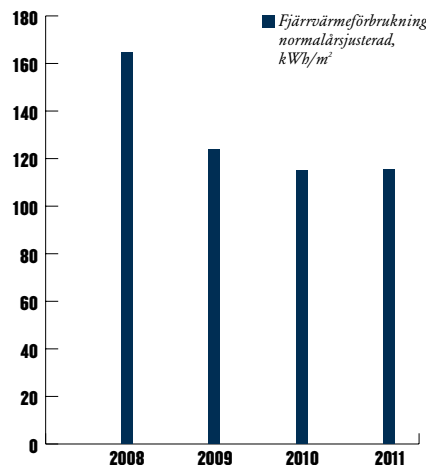
Förbrukningen av värme, el och vatten mäts per fastighet. De fastigheter i beståndet som har lägst förbrukning utgör målbilden och därtill tillfrågas hyresgästerna kontinuerligt om inomhusklimatet.

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

Att effektivisera hanteringen av avfallet som genereras vid såväl projektutveckling som av hyresgästerna är en viktig del i John Mattsons hållbarhetsarbete. Oavsett källa hanteras allt avfall ur ett långsiktigt miljömässigt perspektiv. Alla hyresgäster i John Mattsons fastighetsbestånd har tillgång till källsortering i eller i nära anslutning till fastigheten där de bor.

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

Fjärrvärmeförbrukning



Mellan 2008 och 2011 minskade fjärrvärmeförbrukningen från 165 kWh/m² till 115 kWh/m². Riktvärden för liknande fastigheter är 150 kWh/m² och för nyproduktion 110 kWh/m².



Mål och måluppfyllelse marknad

STRATEGISKA MÅL

Fastigheternas potential ska tillvaratas och utvecklas för att tillmötesgå kundernas önskemål och krav.

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

80 procent av 1960-talsbeståndet ska stamrenoveras de kommande tio åren.

MÅL 2011

Resultat i Serviceindex bättre än föregående års mätning.

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

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

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

MÅLUPPFYLLELSE 2011

Resultat i Serviceindex bättre än föregående års mätning. Resultatet uppgick till 86,4 procent vilket är en förbättring med 3,8 procent. Målet uppfylldes.

Resultatet inom ”rent och snyggt” uppgick till 82,9 procent och resultatet på ”hjälp när det behövs” uppgick till 89,7 procent. Målet uppfylldes inom ”rent och snyggt”. För ”hjälp när det behövs” saknades 0,3 procentenheter för att nå målet.

Nöjdhet med allmänna utrymmen uppgick till 85,7 procent. Målet uppfylldes.

Nöjdhet för nyinflyttade hyresgäster med service och produkt uppgick till 87 och 82 procent, jämfört 87 och 78 procent för övriga hyresgäster. Målet uppfylldes.

MÅL 2012

Serviceindex ska vara lika bra eller bättre än föregående år.

Hyresgäster i renoverade och nybyggda lägenheter ska vara nöjdare med produkten än hyresgäster i övriga beståndet.

Nyinflyttade hyresgäster ska vara minst lika nöjda med service och produkt som hyresgäster som bott längre i beståndet.

Fastighetsbeståndet i bilder



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

I de lägre skivbusen finns de mest eftertraktade lägenheterna i Larsberg. Den genomsnittliga boendetiden i de 4 rok och 5 rok som finns här är närmare 15 år.



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



Cirka tio procent av John Mattsons fastighetsbestånd utgörs av lokaler. I dessa inryms bland annat kontorsverksamhet, apotek, bemtjänst, restauranger, förskolor och universitetutbildning i form av Carl Malmsten Furniture Studies. I augusti 2011 invigdes Icas nya lokaler i Larsberg Centrum. Sammanlagt har 3 700 kvm bandelsyta skapats där Ica Kvantum byr 3 100 kvm.



I Baggeby äger och förvaltar John Mattson två fastigheter från sent 1950-tal. I fastigheterna, Galeasen 2 och Barkassen 1, har planering för stambyte och renovering påbörjats.



Kommunikationsmöjligheterna till och från Larsberg och Baggeby är många. Med den snart 100-åriga Lidingöbanan tar man sig enkelt mellan Larsbergs station och Ropsten, därtill finns ett antal busslinjer för resor in mot Stockholm eller till andra delar av Lidingö. Cykel- och gångvägarna till och från området är utmärkta och för den bilburne tar en resa in till Stockholm city inte mer än 20 minuter. Till 2017 planerar SL att ha byggt ut Spårväg City till Ropsten, vilket då förbinder Lidingöbanan och Larsberg med Sergels torg. Diskussioner pågår även om en ökning av sjötrafiken till Larsbergs brygga.



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

Fastighetsförteckning 2011-12-31

FASTIGHETSBECKNING	GATUADRESS	TOMTAREAL (m ²)	BYGG/ OMBYGGNADSÅR	ANTAL			
				Lägenheter	varav nya eller renoverade	Lokalkontrakt	P-plats/garage
Larsberg							
Bodals gård 1	Larsbergsvägen 8	8 292	1934/2009			2	
Farleden 2	Larsbergsvägen 32-42	7 170	1967	92	3	3	27/0
Fyrbåken 1	Larsbergsvägen 19-21	6 915	1967	122	11	6	21/0
Fyren 1	Larsbergsvägen 44	2 872	1968	59	11	2	
Fyren 2	Larsbergsvägen 46	3 061	1968	52	8	2	15/0
Fyren 3	Larsbergsvägen 48	3 754	1968	52	9	4	12/0
Fyren 4	Larsbergsvägen 50	3 901	1969	61	10	3	
Fyrmästaren 1 ^{AB}	Larsbergs parkväg 1-7	5 144	1967/2008	114	114		0/209
Fyrmästaren 2	Larsbergstorg 4-6	724	1968/2008	14	14	36	
Fyrskippet 1	Larsbergsvägen 9	3 009	1966	60	10	2	10/0
Fyrtornet 1	Larsbergsvägen 23	3 831	1968	62	10	2	17/0
Fyrtornet 2	Larsbergsvägen 25	2 581	1968	62	15	4	
Fyrtornet 5 ^A	Larsbergsvägen 29	4 025	1968			35	0/380
Fyrtornet 6	Larsbergsvägen 27	3 290	1968	62	5	4	4/0
Klockbojen 2 ^B	Agavägen 36	3 203	1969			1	
Klockbojen 4 ^B	Larsbergstorg 9, Agavägen 14-34	11 558	1969	149	7	7	18/0
Radiofyren 1	Agavägen	14 387	2011			5	204/162
Sjöjungfrun 2 ^A	Larsbergsvägen 10-30	17 131	1967/2009	142	7	46	13/299
Sjömärket 1	Larsbergsvägen 11-13	6 951	1966	122	21	2	25/0
Sjömärket 2	Larsbergsvägen 15-17	5 011	1967	120	9	4	9/0
Summa		116 808		1 345	264	170	375/1 050
Baggeby							
Barkassen 1	Barkassvägen 5-15	3 334	1956	56		6	0/13
Galeasen 2	Farkostvägen 6	2 574	1955	27		1	8/5
Summa		5 908		83	0	7	8/18
Summa		122 716		1 428	264	177	383/1 068

	TAXERINGSVÄRDE (tkr)			VÄRDEÅR
	Mark	Byggnad	Totalt	
Larsberg	564 276	914 000	1 478 276	
Byggnadsenhet 1	516 797	782 000	1 298 797	1966
Byggnadsenhet 2	40 609	104 800	145 409	2008
Byggnadsenhet 3	6 870	27 200	34 070	2008
Bodals gård 1 ^C				
Klockbojen 2 ^C				
Radiofyren 1 ^D	660	5 000	5 660	
Barkassen 1	18 132	25 960	44 092	1956
Galeasen 2	10 800	15 585	26 385	1954
Tjöröd 7:103 ^E	265		265	
Summa	594 133	960 545	1 554 678	

NOTER

- A På fastigheten finns parkeringsgarage
- B Projektfastighet
- C Taxerad som specialenhet och saknar taxeringsvärde och värdeår
- D Byggnad med värde under uppförande
- E Fastigheten är belägen i Höganäs kommun. Ej medtagen i fastighetsinnehavstabellen då detta är en småhustomt.

UTHYRBAR AREA (m ²)			HYRA	
Bostäder	Lokaler	Total area	Hyresvärde (tkr)	Snitthyra bostäder (kr/m ²)
	2 877	2 877	4 340	
9 080	38	9 118	8 949	975
9 130	348	9 478	9 773	1 032
4 418	165	4 583	4 877	1 060
3 925	25	3 950	4 134	1 042
3 925	82	4 007	4 250	1 066
4 543	23	4 566	4 857	1 062
7 551		7 551	12 397	1 483
734	2 284	3 018	3 350	1 571
4 465	108	4 573	4 839	1 055
4 636	154	4 790	5 064	1 052
4 636	169	4 805	5 032	1 077
			1 436	
4 636	187	4 823	4 868	1 023
	1 026	1 026		
10 272	1 759	12 031	11 491	1 016
	3 698	3 698	7 611	
13 854	1 886	15 740	16 407	985
9 133	6	9 139	9 830	1 069
8 930	219	9 149	9 391	1 023
103 867	15 054	118 921	132 896	1 066
3 448	174	3 621	3 548	974
2 059	20	2 079	2 004	942
5 507	194	5 700	5 552	962
109 373	15 247	124 621	138 448	1 061



Tydliga mål vägleder verksamheten

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

En central roll i ledningssystemet har de balanserade styrkortet, där företagets vision och övergripande strategier omsätts till strategiska och konkreta mål. De balanserade styrkortet målstyrs inom områdena marknad, organisation och ekonomi. Från 2012 innefattar styrkortet även området utveckling. För vart och ett av områdena har såväl långsiktiga strategiska mål som mål för enskilda år formulerats. Baserat på dessa har sedan handlingsplaner utarbetats med beskrivning av hur målen ska uppnås och vem i organisationen som ansvarar för vad. Målen sätts gemensamt i organisationen och följs upp kontinuerligt under året.

En värderingsstyrd organisation

John Mattson har tydliga värderingar som genomsyrar verksamheten. Värdegrunden baseras på långsiktigt, seriöst och professionellt agerande i kombination med nytänkande och offensivt agerande.

John Mattson arbetar med en kärnorganisation där medarbetarna i första hand fokuserar på kundrelationer, förvaltning, fastighetsskötsel samt projektutveckling och fastighetsförädling. För andra uppgifter arbetar John Mattson med utvalda samarbetspartners. I dessa relationer tillämpas kvalitetsklausuler för att säkerställa att samarbetspartners levererar en hög kvalitet inom sina respektive verksamhetsområden.

Sedan 2005 finns en systematiserad beskrivning av företagets samlade kompetensbehov. Årligen analyseras företagets befintliga kompetens och behov av utveckling.

Rätt kompetens på rätt plats ses som grundläggande för en effektiv organisation. Under 2011 investerade företaget 25 000 kronor per medarbetare i kompetensutveckling.

Två nyrekryteringar skedde under året. Anna-Karin Hag tillträdde som ekonomichef och ingår i John Mattsons ledningsgrupp. Daniel Dahlstedt rekryterades som projektledare för att stärka organisationen inför renovering av fastighetsbeståndet. Under 2012 slås tjänsterna Förvaltningschef och Projektchef ihop till en Fastighetschefstjänst som kommer att ansvara för uppgradering och förvaltning av beståndet. Medeltalet årsanställda var 25 (25), varav 13 män (13) och 12 kvinnor (12). Genomsnittsåldern vid årets utgång var 43 år (42) och den genomsnittliga anställningstiden 9 år (9).

Omsorg om medarbetarnas hälsa prioriteras

Ett aktivt hälsoarbete är särskilt viktigt då företagets kärnorganisation är liten. Bland annat erbjuds träningsbidrag, samt massage varannan vecka.

Företaget verkar för mångfald och jämställdhet. Det förekommer inte några könsrelaterade löneskillnader i företaget. John Mattson har en frisknärvaro exklusive långtidssjukskrivna på 98 procent (95).

För att ytterligare stärka motivation och engagemang finns sedan 1997 ett bonusprogram som utgår från förvaltningsresultat och kundnöjdhet. Bonuskriterierna är gemensamma för samtliga medarbetare och för 2011 kunde bonus utgå med maximalt en månadslön, tre månadslöner för ledningsgruppen och fem månadslöner för verkställande direktören. Årets bonus uppgick till 91 procent (95) av den maximalt möjliga.



Mål och måluppfyllelse organisation

STRATEGISKA MÅL

John Mattson ska vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade och nöjda medarbetare.

Varje medarbetares kompetens ska tas tillvara på bästa möjliga sätt.

Företaget ska arbeta med kontinuerliga förbättringar genom ett strukturerat arbetssätt och uppföljning.

Arbetet ska präglas av hög etik och seriositet.

MÅL 2011

Höjd upplevelse av effektivitet och samarbete i medarbetarenkäten. Tydligare samarbete med kretsorganisation.

Individuella mål satta under utvecklingssamtal uppnådda till minst 80 procent.

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

MÅLUPPFYLLELSE 2011

Ingen medarbetarenkät genomfördes. Internt arbete på temat samarbete har pågått under året.

Individuella mål uppnådda till 80 procent. Målet uppfylldes.

Frisknärvaron uppgick till 98 procent. Målet uppfylldes.

MÅL 2012

Organisationsutveckling ska genomföras för att möta framtida utmaningar.

Individuella mål som sätts under utvecklingssamtal ska uppnås till minst 80 procent.

Frisknärvaro, exklusive långtidssjukskrivna, ska inte understiga 98 procent.



Långsiktigt stabil verksamhet möjliggör expansion

John Mattson Fastighetsföretagen AB:s verksamhet är att förvalta aktier i dotterbolag vars uppgift är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter genom direkt eller indirekt ägande i dotterbolag, samt att förvalta kapital.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till AB Borudan Ett, organisationsnummer 556761-9373, som har sitt säte i Lidingö kommun.

I koncernen ingår sju aktiebolag, där John Mattson Fastighets AB är det största och står för 95 procent av koncernens intäkter.

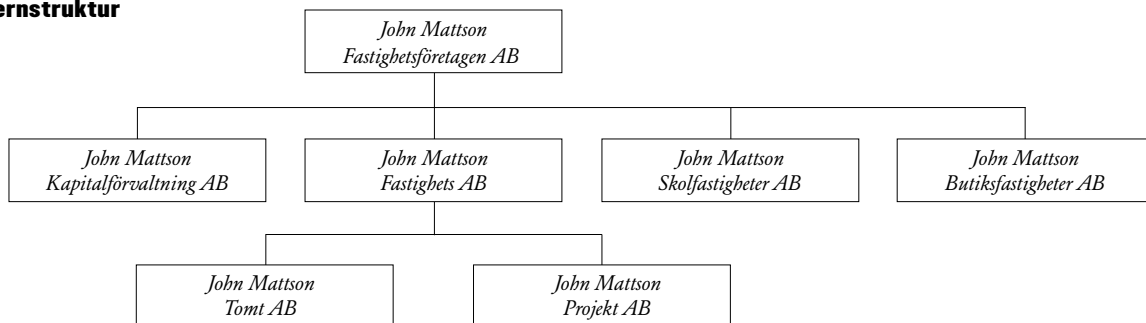
FASTIGHETSBESTÅND

Långsiktigt ägande med fokus på bostadsfastigheter

John Mattsons portföljstrategi innebär att bolaget ska ha ett långsiktigt ägande av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter, samt att dessa ska vara belägna i Stockholmsregionen. Tillväxt sker genom fastighetsutveckling av befintligt bestånd. På sikt planeras även en förtätning av befintligt bostadsbestånd och förvärv av fastigheter.

Fastighetsbeståndet består i huvudsak av bostadsfastigheter. Bolagets kommersiella hyresgäster utgörs främst av verksamheter som bedriver service till boende eller av mindre verksamheter belägna i bostadshus.

Koncernstruktur





Vid årsskiftet 2011/2012 uppgick fastighetsbeståndet till 125 000 kvm fördelat på 88 procent bostäder och 12 procent kommersiella lokaler och förrådsutrymmen. Beståndet omfattar 1 428 lägenheter och 177 lokaler, samtliga belägna på Lidingö.

Hyreskontraktstruktur och vakans

Fastighetsbeståndets hyresvärde för 2011 uppgick till 138 mkr, varav 84 procent var hänförligt till bostäder.

I de kommersiella lokalerna var de största enskilda hyresgästerna Ica Kvantum och Carl Malmsten Furniture Studies. Den genomsnittliga hyreskontraktslängden var vid årets slut 9,1 år (4,5) för lokaler exklusive förråd, garage- och parkeringsplatser.

Vakansbortfallet uppgick till 4,2 mkr (2,2), vilket motsvarar en vakansgrad på 3,1 procent (1,7). Vakanserna är i huvudsak hänförliga till kommersiella fastigheter.

Fastighetsutveckling och investeringar

Under året har fokus avseende investeringar legat på utvecklingsarbetet av Larsberg Centrum, där det största enskilda projektet har varit färdigställandet av 3 700 kvadratmeter handelsyta med Ica Kvantum som största hyresgäst. I bostadsbeståndet har investeringar gjorts avseende renoveringar av tak, hissar, balkonger och garage.

Under året har 75 mkr (89) investerats i fastigheter, varav 72 mkr (65) har aktiverats.

FASTIGHETSVÄRDE

Värderingsmetodik

2011 har tre av fastighetsbeståndets 22 fastigheter värderats externt av Forum Fastighetsekonomi. Resterande del av beståndet har värderats internt.

Marknadsvärdet har bedömts med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalys med femårig kalkylperiod. Samtliga värderingar har utförts objektsvis och i enlighet med Svenskt Fastighetsindex anvisningar.

Värderingsantaganden

	Antagande
Kalkylperiod, år	5
Inflation, %	2
Hyresutveckling, %	2
Vakansgrad, %	0,5-10
Driftkostnadsutveckling, %	2
Direktavkastning restvärde	
Bostäder, %	2,7-3,75
Kommersiellt, %	4,7-6,75

Fastighetsbeståndets värde

Värdet på fastighetsbeståndet uppgick vid årets slut till 2 500 mkr (2 300). Det motsvarar en värdeförändring, justerad för genomförda investeringar om 4,9 procent (3,1).





» FINANSIERING

Finansmarknad

2011 präglades av skuld kris i Europa vilket ledde till osäkerhet på finansmarknaderna med börsfall och svårare och dyrare för företag att få nya krediter som följd. Den osäkra ekonomiska utvecklingen i omvärlden bedöms fortsätta under 2012, och då i högre utsträckning än föregående år få påverkan på svenska förhållanden. Baserat på detta scenario bedöms Riksbanken sänka reporäntan under våren. Per februari 2012 var reporäntan 1,5 procent. Räntorna som företag och hushåll betalar är dock betydligt högre och skillnaden mellan reporänta och bankernas utlåningsräntor är historiskt stor.

Mål och strategi

John Mattson är ett fastighetsbolag med stark balansräkning. För att upprätthålla en stark och flexibel balansräkning har under 2011 ett särskilt kapitalförvaltningsbolag startats. Kapital från fastighetsförsäljningar genomförda 2010 har investerats i detta. Viss del av kapitalet är placerat på kort sikt i syfte att återgå till fastighetsverksamheten och täcka underhållskostnader, medan viss del är placerad på längre sikt.

Finansverksamheten regleras av en finansstrategi, där låg risk till låg kostnad är den övergripande målsättningen. Räntetäckningsgraden är det styrande nyckeltalet, men avstämning görs mot belåningsgraden. Räntetäckningsgraden för bostadsfastigheter får inte understiga 1,25 för bostadsfastigheter och 2,0 för kommersiella fastigheter. Belåningsgraden får inte överstiga 50 procent.

John Mattson Kapitalförvaltning AB

John Mattson Kapitalförvaltning AB startade placeringsverksamheten under 2011. Det överordnade målet för verksamheten är att det ska finnas likvida placeringar i balansräkningen. Av kapitalet är 75 procent placerat med en

placeringshorisont på sex år eller längre och 25 procent med en kortare placeringshorisont.

John Mattson Kapitalförvaltning AB:s styrelse beslutar om investeringarna enligt ett av moderbolagets styrelse uppsatt placeringsreglemente. I placeringsreglementet ingår att investeringar ska göras i stabila stora svenska bolag.

Vid årets slut var 246 mkr placerade i aktier, 112 mkr i aktiefonder och 24 mkr i företagscertifikat. Marknadsvärdet på tillgångsportföljen i kapitalförvaltningen uppgick vid årsskiftet till 343 mkr.

Låneportfölj, finansiella instrument och räntebindning

Vid årets slut uppgick låneportföljen till 941 mkr (845). Samtliga lån är upptagna hos Handelsbanken och har pantbrev som säkerhet. Lånen hade vid årsskiftet en genomsnittlig bindningstid på 0,6 år.

I syfte att minska den finansiella risken har räntenivån säkerställt genom köp av räntetaksavtal. Från den 1 januari 2011 startade ett sjuårigt räntetaksavtal om 850 mkr som löper med kort räntebindning med ett tak på 5,0 procent exklusive marginaler. Det finns även ett avtal uppgående till 125 mkr med ett tak på 3,5 procent som löper ut under 2012.

Den genomsnittliga räntan i låneportföljen, inklusive derivat och kreditlöften, uppgick vid årsskiftet till 3,5 procent (2,1). Räntebindingstiden inklusive derivat uppgick till 2,9 år.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årets slut till 50 mkr (412). Därutöver finns en outnyttjad checkkredit om 50 mkr samt korta placeringar på 24 mkr.

RESULTATANALYS

Intäkter

Intäkterna för året uppgick till 132,4 mkr (143,0). Minskningen är hänförlig till förändringar i fastighetsbeståndet.



Under 2010 avyttrades två bostadsfastigheter och under 2011 har en handelsfastighet på 3 700 kvm, med Ica Kvantum som största hyresgäst, färdigställt med successiv inflyttning under hösten 2011.

Den överenskomna hyreshöjningen uppgick till 2,2-2,8 procent och började gälla från och med 1 februari 2011. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,0 procent.

Hyresbortfallet kopplat till vakanser uppgick till 4,2 mkr (2,2).

Driftkostnader

Driftkostnaderna för året uppgick till 32,9 mkr (37,5). Det motsvarar en kostnad på 264 kr/kvm. Den största enskilda kostnadsposten är värme som motsvarar 23 procent av driftkostnaderna. En varm höst har bidragit till lägre kostnader i ett jämförbart bestånd.

Fastighetsadministration

All administration av koncernens bolag sker i dotterbolaget John Mattson Fastighets AB där all personal är anställd. Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 17,2 mkr (15,0), vilket är en ökning jämfört med 2010. Ökningen beror främst på en förändrad redovisningsprincip 2010 avseende bonus och till viss del på ökade personalkostnader. Bonus, som belastat resultatet för 2011, uppgår till 1,7 mkr.

Reparation och underhåll

Underhållskostnaderna, bestående av kostnader för reparation, löpande och planerat underhåll, uppgick till 17,5 mkr (14,7).

Driftnetto

Driftnettot för året uppgick till 62,4 mkr (73,8). Förändringen förklaras främst av beståndsförändringar 2010.

Central administration

I kostnaderna för central administration ingår kostnad för företagsledning samt bolagskostnader. Central administration uppgick till totalt 9,3 mkr (8,5).

Finansnetto

Ränteintäkter och liknande resultatposter för året uppgick till 10,9 mkr (6,7). Av dessa avser 8,0 mkr utdelning från noterade aktier.

Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till 39,0 mkr (25,0). Av dessa var 28,6 mkr kostnad för ränta på lån till externa långivare och derivat, 3,2 mkr ränta till moderbolaget, 1,9 mkr kostnader för pantbrev och resterande kostnader knutna till kapitalförvaltningsrörelsen.

Årets resultat

Periodens resultat uppgick till 9,8 mkr (86,6).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

MODERBOLAGET

John Mattson Fastighetsföretagen AB startade sin verksamhet den 15 mars 2010. Bolaget bildades för att strukturera den affärsdrivande verksamheten i AB Borundan Ett:s dotterbolag i en samlad koncern. Moderbolaget har inga anställda. Årets resultat i moderbolaget uppgick till -1,2 mkr (195,0). Det positiva resultatet i moderbolaget 2010 är hänförligt till direkta och indirekta fastighetsförsäljningar.





» NYCKELTAL

	2011	2010
Fastighetsrelaterade		
Uthyrbar area, tkvm*	124 621	120 923
Antal lägenheter, st*	1 428	1 428
Antal lokaler, st*	177	184
Hyresvärde, mkr*	138,4	129,3
Vakansgrad, %	3,1	1,7
Finansiella		
Hyresintäkter, mkr	132,4	143,0
Driftnetto, mkr	62,4	73,8
Årets resultat, mkr	9,8	86,6
Kassaflöde från rörelsen, mkr	10,0	70,0
Eget kapital, mkr*	1 038	1 021
Balansomslutning, mkr*	2 294	2 188
Marknadsvärde fastigheter, mkr*	2 500	2 300
Överskottsgrad, %	47	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,9
Synlig soliditet, %*	45	47
Justerad soliditet, %*	56	56
Belåningsgrad, %*	33	36
Direktavkastning fastigheter, %	2,6	3,1
Värdetförändring fastigheter, %	4,9	3,2
Totalavkastning fastigheter, %	7,5	6,3
Medarbetare		
Medelantal anställda, st	25	25

* Per balansdagen



Mål och måluppfyllelse ekonomi

STRATEGISKA MÅL

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

Företaget ska ha en långsiktig värdetillväxt.

En hyresnivå i övre kvartil i Stockholms län för jämförbart bestånd.

MÅL 2011

Driftnettet i jämförbart bestånd ska förbättras jämfört föregående år.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara positivt.

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

Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent.

MÅLUPPFYLLELSE 2011

Driftnettet ska förbättras jämfört föregående år. Målet uppfylldes.

Kassaflödet uppgick till 10 mkr. Målet uppfylldes.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2. Målet uppfylldes.

Belåningsgraden uppgick till 33 procent. Målet uppfylldes.

MÅL 2012

Driftnettet i jämförbart bestånd ska förbättras jämfört föregående år.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara positivt.

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

Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent.



Riskhantering och känslighetsanalys

John Mattsons anseende, resultat och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av företagets eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som bolaget möter samt att så långt det är möjligt förebygga och begränsa eventuella negativa effekter. Främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som företaget arbetar efter och som är nedbrutna i processer och integrerade med det dagliga arbetet. Strategierna är föremål för översyn varje år. John Mattson har övergripande en utpräglad lågriskprofil.

OPERATIVA RISKER

Portföljstrategi

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

Hyresstrategi

Hyresstrategin syftar till en gradvis introduktion av den så kallade Stockholmsmodellen, som syftar till att i större utsträckning än i dag spegla hyresgästernas efterfrågan vad gäller service, standard och läge. Med det nuvarande så kallade bruksvärdesystemet för hyressättning, bedöms risken för hyresbortfall på bostäder under de närmaste åren vara mycket låg. En eventuell förändring av bruksvärdes-

systemet är på sikt en möjlighet för bolaget att öka intäkterna och förbättra resultatet. En höjning av bostadshyrorna i fastighetsbeståndet med tio procent leder till ett förbättrat resultat och kassaflöde med 11,6 mkr.

För de kommersiella fastigheterna gäller generellt att de är uthyrda till mycket stabila hyresgäster på långa kontrakt för att hålla en låg risknivå.

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 fastigheten. John Mattson arbetar aktivt med att optimera fastigheternas förbrukning och därmed minska driftkostnaderna.

Bostadsfastigheterna är till övervägande del byggda under 1960-talet, vilket innebär ett behov av underhållsåtgärder de närmaste åren. I visionsprojektet för Larsberg ingår upprustning av befintligt bestånd. Upprustningen av lägenhetsbeståndet beräknas ta tio till femton år och innebära en investering på cirka 800 mkr.

En förändring av drift- och underhållskostnader 2011 med tio procent skulle ha påverkat resultatet och kassaflödet med 3,2 mkr.

FINANSIELLA RISKER

Finansstrategi

Finansstrategin innebär att verksamheten ska sträva mot låg risk och hög förutsägbarhet. Räntetäckningsgraden ska vara det styrande nyckeltalet och avstämning görs mot belåningsgraden.



Finansieringsrisk

Bolaget har en låg belåning i kombination med en likvid kapitalplaceringsverksamhet i syfte att minimera finansieringsrisken. Risken hanteras igenom en av styrelsen beslutad fincnpolicy och i kapitalplaceringsverksamheten en placeringsstrategi.

Ränterisk

Strategin för räntebärande lån är kort räntebindning kombinerat med räntetak. Syftet är att minska risken att räntan binds på felaktiga nivåer, samtidigt som räntetaken anpassas till vad verksamheten tål i form av räntekostnader. Skydd finns därigenom också för oväntade och kraftiga räntehöjningar i marknaden.

En förändring av räntenivån med en procentenhet för hela låneportföljen skulle momentant innebära en påverkan på resultatet och kassaflödet med 9,4 mkr på årsbasis.

Motpartsrisk

Bolaget har i sin strategi att vara enbankskund i syfte att minimera motpartsrisken och finansieringsrisken. Det är ett samarbete som sträcker sig över 20 år bakåt i tiden.

ANSEENDE RISKER

Varumärkesstrategi

John Mattson uppfattas positivt av hyresgäster och övriga intressenter. Riskbegränsningar görs genom en varumärkesstrategi som syftar till stark förankring av varumärket och värdegrunden i hela organisationen.

För att säkerställa kvaliteten och underlätta uppföljning

av verksamheten finns ett kvalitetssystem implementerat i organisationen för att ge systematik och trygghet i beslut mot kund. För att säkerställa kompetens i företaget görs årliga utvecklingssamtal och kompetensanalyser. Under året genomfördes krisövning där företaget testades avseende ledning, kommunikation och operativa funktioner.

KÄNSLIGHETSANALYS

Effekt på resultatet och kassaflödet 2011

Förändring av	Påverkan, mkr
Bostadshyresintäkter, 10%	± 11,6
Driftkostnader, 10%	± 3,2
Ränta, 1%	± 9,4



Resultaträkningar

(kkkr)		Koncernen		Moderbolaget	
		2011	2010	2011	2010
Fastighetsförvaltning					
Hyror	Not 2	132 419	143 002	-	-
Fastighetskostnader	Not 3, 21	-70 042	-69 177	-	-
Driftöverskott		62 377	73 825	-	-
Avskrivningar, utrangeringar	Not 9, 10	-14 595	-14 198	-	-
Bruttoresultat		47 782	59 627	-	-
Central administration och marknadsföring	Not 4, 21	-9 299	-8 472	-921	-15
Fastighetsrörelsen					
Försäljning fastigheter/dotterbolagsaktier		-	53 297	-	205 972
Försäljningsomkostnader	Not 5	-232	-3 507	-232	-3 257
Rörelseresultat		38 251	100 945	-1 153	202 700
Resultat från finansiella investeringar					
Nedskrivning aktier i dotterbolag		-	-	-	-724
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	10 856	6 651	11 305	333
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-38 951	-25 002	-11 707	-9 797
		-28 095	-18 351	-402	-10 188
Resultat efter finansiella poster		10 156	82 594	-1 555	192 512
Skatt	Not 8	-370	4 050	344	2 492
Årets resultat		9 786	86 644	-1 211	195 004

Balansräkningar

(kk)		Koncernen		Moderbolaget	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	Not 9	1 751 464	1 642 277	-	-
Pågående projekt	Not 9	6 469	68 407	-	-
Maskiner och inventarier	Not 10	2 767	2 517	-	-
		1 760 700	1 713 201	-	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Aktier i dotterbolag	Not 11	-	-	1 267 324	1 263 824
Fordran dotterbolag		-	-	387 500	-
Andra långfristiga fordringar		26 101	22 300	15 000	15 000
Uppskjuten skattefordran	Not 12	26 918	26 340	1 969	2 493
Långsiktiga värdepappersinnehav	Not 13	358 353	-	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	100	100	-	-
		411 472	48 740	1 671 793	1 281 317
Summa anläggningstillgångar		2 172 172	1 761 941	1 671 793	1 281 317
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		1 897	1 006	-	54
Fordran moderbolag		10 882	-	10 882	-
Fordran dotterbolag		-	-	-	8
Skattefordran		8 048	7 621	-	-
Övriga fordringar		5 775	4 106	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	21 155	1 943	-	264
Korta placeringar	Not 13	23 909	-	-	-
Likvida medel		49 722	411 713	430	391 452
Summa omsättningstillgångar		121 388	426 389	11 312	391 778
SUMMA TILLGÅNGAR		2 293 560	2 188 330	1 683 105	1 673 095

(kkkr)		Koncernen		Moderbolaget	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	Not 16				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital (1 000 aktier)		10 000	100	10 000	100
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver/balanserad vinst		1 018 041	934 722	1 187 536	1 000 000
Årets resultat		9 786	86 644	-1 211	195 004
Summa eget kapital		1 037 827	1 021 466	1 196 325	1 195 104
Avsättningar					
Avsättning till pension	Not 17	7 527	9 071	-	-
Uppskjuten skatteskuld	Not 18	123 218	129 004	-	-
Summa avsättningar		130 745	138 075	0	0
Skulder					
Långfristiga låneskulder till kreditinstitut	Not 19	54 000	-	-	-
Skuld till moderbolag, långfristig		139 000	139 000	139 000	139 000
Skuld till dotterbolag, långfristig		-	-	1 612	1 612
Leverantörsskulder		17 740	26 636	125	237
Skuld till moderbolag, kortfristig		-	192	-	192
Skuld till dotterbolag, kortfristig		-	-	345 778	336 570
Kortfristiga låneskulder till kreditinstitut	Not 19	886 821	844 821	-	-
Övriga kortfristiga skulder		1 575	1 737	157	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	25 852	16 403	108	380
Summa skulder		1 124 988	1 028 789	486 780	477 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 293 560	2 188 330	1 683 105	1 673 095
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
<i>Ställda säkerheter</i>					
Fastighetsinteckningar		980 185	884 185	Inga	Inga
Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner		11 100	7 300	Inga	Inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>					
Eventualförpliktelser, pensioner	Not 21	5 043	Inga	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

(kk)	Koncernen		Moderbolaget	
	2011		2011	
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		38 251		-1 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar och nedskrivning	Not 9, 10	14 595		-
Vinst försäljning av fastigheter, dotterbolagsaktier	Not 5	232		232
Övrigt		6 070		108
Erhållen ränta		2 866		11 593
Erlagd ränta		-51 070		-11 995
Betald skatt	Not 8	-161		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		10 783		-1 215
Förändring i rörelsekapital				
Ökning/minskning kortfristiga fordringar		8 095		-10 556
Ökning/minskning kortfristiga skulder		-8 896		8 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 982		-3 090
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter m.m.	Not 9	-71 908		-
Avyttring förvaltningsfastigheter och dotterbolagsaktier	Not 5	-232		-232
Investering i aktier i dotterbolag		-		-3 500
Nettoinvestering i maskiner och inventarier	Not 10	-1 396		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-73 536		-3 732
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		96 000		-
Nettoinvestering värdepapper		-386 616		-387 500
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-15 037		-
Utdelning aktieplacering m.m.		7 216		-
Erhållet / givet aktieägartilskott	Not 16	-		-
Erhållet / lämnat koncernbidrag	Not 16	-		3 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-298 437		-384 200
Förändring av likvida medel		-361 991		-391 022
Likvida medel vid årets utgång		49 722		430
Likvida medel vid årets ingång		411 713		391 452

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, rekommendationer och uttalanden, förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt metodik för förvärv av företag under gemensam kontroll avseende bolagets förvärv från moderbolaget. I övrigt tillämpas Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00.

Värderingsprinciper mm

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

Aktiveringsprinciper

Utgifter som ökar tillgångens livslängd, ökar hyresintäkter eller sänker driftkostnader aktiveras. Stora utbyten av komponenter aktiveras, varvid utbytta komponenter utrangeras. Detta innebär en ändrad princip jämfört med föregående år då skattemässiga regler följts.

Avskrivningar och avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

	Koncern
Byggnad, år	100
Markanläggning, år	20
Inventarier, år	3-5

Nedskrivningar

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

Pågående projekt

Pågående projekt värderas till nedlagda kostnader.

Intäkter

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

Kapitalkostnader

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

Långsiktiga värdepappersinnehav

Värdepappersportföljen har ett långt investeringsperspektiv varför de upptas till anskaffningsvärde. De anses vara del i bolagets finansförvaltning varför de i kassaflödesanalysen redovisas under finansieringsverksamheten.

Aktierelaterade placeringar klassificerade som finansiella anläggningstillgångar

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

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.

Valutaterminkontrakt

För valutaterminkontrakt vilka anskaffats som valuta-säkring 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 samt förvaltningsfordon. Samtliga avtal redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas direkt mot eget kapital.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Temporära skillnader värderas till gällande skattesats utan diskontering och redovisas som uppskjutna skattefordringar och/eller uppskjutna skatteskulder. Underskottsavdrag redovisas som uppskjuten skattefordran i den utsträckning det är sannolikt att de kan nyttjas.

Not 2 Nettoomsättning

	Koncernen	
	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	114 853	121 426
Hysesintäkter lokaler inkl garage	16 348	19 462
Förvaltningsarvoden	378	317
Övriga intäkter	840	1 797
	132 419	143 002

Not 3 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2010	2010
Drift- och fastighetsadministrationskostnader	-50 116	-52 524
Reparation och underhåll	-17 543	-14 701
Fastighetskatt	-2 383	-1 952
	-70 042	-69 177

I drift- och fastighetsadministrationskostnaderna ingår kostnad för lokalhyra egna lokaler med 1,6 mkr (1,4).

Not 4 Central administration och marknadsföring

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

Ernst & Young	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Revisionsuppdrag	-425	-313	-259	-6
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-18	-	-18	-
Skatterådgivning	-184	-	-51	-
Övriga uppdrag	-78	-386	-54	0
	-705	-699	-382	-6

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

Not 5 Försäljningsomkostnader

Posten avser kostnader inkomna 2011 avseende 2010 års försäljning av Fyrvaktaren 1, Lidingö.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ränteintäkter från moderbolag	-	5 468	-	-
Ränteintäkter från dotterbolag	-	0	10 056	10
Utdelningar värdepapper	7 990	-	-	-
Ränteintäkter externt	2 253	958	1 249	323
Övriga finansiella intäkter	613	225	-	-
	10 856	6 651	11 305	333

Av de finansiella intäkterna avser 8,5 mkr finansiella instrument.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncern	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Räntekostnader moderbolag	-3 187	-9 435	-3 187	-9 435
Räntekostnader dotterbolag	-	-	-8 520	-362
Räntekostnader externa kreditgivare	-28 642	-13 421	-	-
Realisationsförluster aktier/fonder	-4 354	-	-	-
Valutakursförluster	-217	-	-	-
Finansiella förvaltningskostnader	-557	-	-	-
Pantbrevskostnader	-1 921	-2 063	-	-
Övriga finansiella kostnader	-73	-83	-	-
	-38 951	-25 002	-11 707	-9 797

Av de finansiella kostnaderna avser 5,1 mkr finansiella instrument.

Not 8 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Aktuell skatt	-161	-227	-	-
Skatt på koncernbidrag	-	-	868	-
Uppskjuten skatt	-209	4 277	-524	2 492
	-370	4 050	344	2 492

	Koncernen	
	2011	2010
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	10 156	82 594
Skatt enligt gällande skattesats 26,3 %	-2 671	-21 722
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	299	27 981
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-14	-2 209
Skatteeffekt av justering IB uppskjuten skatt överavskrivningar	2 016	-
Total skatt	-370	4 050

Uppskjuten skatteskuld har justerats med 2 016 efter genomgång och fördelning av skattemässigt värde inom Larsbergsområdets fastigheter.

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	1 723 789	-
Köp under året	-	1 657 963
Utrangering	-471	-
Momsavlyft investering	-12 625	-
Investering under året	71 908	65 227
Aktiverad ränta	1 416	599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	1 784 017	1 723 789
Ingående ackumulerade planmässiga avskrivningar	-13 105	-
Årets planmässiga avskrivningar	-12 979	-13 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 084	-13 105
Utgående planenligt restvärde byggnader, mark och pågående projekt	1 757 933	1 710 684
Taxeringsvärden	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader	960 545	955 545
Mark	594 133	595 345
	1 554 678	1 550 890
Marknadsvärde	2011-12-31	2010-12-31
Förvaltningsfastigheter	2 500 000	2 300 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2011-12-31	2010-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	7 131	13 252
Försäljningar och utrangeringar under året	-966	-7 042
Inköp under året	1 612	921
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	7 777	7 131
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 614	-10 519
Försäljningar och utrangeringar under året	749	6 998
Årets avskrivningar	-1 145	-1 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 010	-4 614
Bokfört restvärde maskiner och inventarier	2 767	2 517

Not 11 Aktier i dotterbolag

	Andel (%)	Antal	Bokfört värde 2011-12-31
John Mattson Fastighets AB	100	10 000	1 262 012
Org.nr 556056-6977 Säte: Lidingö			
John Mattson Skolfastigheter AB	100	1 000	1 612
Org.nr 556703-0357 Säte: Lidingö			
John Mattson Butiksfastigheter AB	100	1 000	100
Org.nr 556792-8568 Säte: Lidingö			
John Mattson Kapitalförvaltning AB	100	1 000	3 600
Org.nr 556821-1451 Säte: Lidingö			
			1 267 324

Not 12 Uppskjuten skattefordran

I enlighet med gällande redovisningsregler har skattemässiga underskott aktiverats som uppskjuten skattefordran utan diskontering. Kvarvarande skattemässiga underskott i moderbolaget uppgår per 2011-12-31 till 7,5 mkr och har värderats till 26,3 procent av underskottens nominella värde. För koncernen uppgår underskottsavdragen till 150,1 mkr. Förvärvade skattemässiga underskott har eliminerats i koncernredovisningen.

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav och korta placeringar

	Koncernen	
	2011-12-31	2010-12-31
Aktier	245 970	-
Aktiefonder	112 383	-
Summa långfristiga värdepappersinnehav	358 353	-
Korta placeringar	23 909	-
Summa värdepappersportfölj	382 262	-

Marknadsvärdet på värdepappersportföljen uppgick på balansdagen till 343 mkr. Nedskrivning har ej gjorts då värdenedgången ej bedöms vara bestående.

FINANSIELLA RAPPORTER

Not 14 Andra långfristiga värdepapperinnehav

	Koncernen	
	2011-12-31	2010-12-31
Brf Hemfällsbyn	100	100

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna intäktsräntor	48	334
Förutbetald räntetakspremie	19 781	-
Förutbetalda försäkringspremier	-	457
Övrigt	1 326	1 152
	21 155	1 943

Not 16 Eget kapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Aktiekapital vid årets början	100	100	100	100
Fondemission	9 900	-	9 900	-
Aktiekapital vid årets slut	10 000	100	10 000	100
Fritt eget kapital vid årets början	1 021 366	0	1 195 004	0
Ovillkorat aktieägartillskott	-	1 000 000	0	1 000 000
Koncernomstrukturering	-	-65 278	0	0
Uppskjuten skatt justering ingående balans	6 575	-	-	-
Fondemission	-9 900	-	-9 900	-
Koncernbidrag erhållet	-	-	3 300	-
Skatt på koncernbidrag	-	-	-868	-
Årets resultat	9 786	86 644	-1 211	195 004
Fritt eget kapital vid årets slut	1 027 827	1 021 366	1 186 325	1 195 004
Eget kapital vid årets slut	1 037 827	1 021 466	1 196 325	1 195 104

Not 17 Avsättning till pensioner

Posten avser belopp avsatta för direktpensioner hos försäkringsbolag inklusive löneskatt. Avsatt belopp exklusive löneskatt uppgår till 6,1 mkr och har ett marknadsvärde uppgående till 8,1 mkr. Försäkringarna är ställda som säkerhet av Bolaget för dess fullgörande av pensionsåtaganden.

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

Posten avser uppskjuten skatt på temporära skillnader uppkomna genom överavskrivningar, bokföringsmässiga nedskrivningar och användande av utvidgade reparationsbegreppet 8,3 mkr. Därutöver föreligger uppskjuten skatt på koncernmässiga övervärden på förvärvade fastigheter med 114,9 mkr.

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen	
	2011-12-31	2010-12-31
Banklån	940 821	844 821
	940 821	844 821

	Lånebelopp	Medelränta, %	Lånebindningstid
Långfristig upplåning med fast ränta	54 000	3,92	2014
Kortfristig upplåning med rörlig ränta	886 821	3,03	2011
	940 821	3,08	

För ovanstående lån finns en cap (räntetak) med taknivå 3,50 procent uppgående till 125 mkr, med förfall 2012 och en cap med taknivå 5,0 procent uppgående till 850 mkr med förfall 2018. Utöver ovanstående finns en beviljad checkkredit uppgående till 50 mkr.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	
	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	11 119	7 614
Upplupna kostnadsräntor	4 359	2 570
Löneskulder och semesterlöneskulder inklusive sociala avgifter	2 578	2 157
Värme, vatten och el	3 346	249
Projekt	1 795	1 635
Övrigt	2 655	2 178
	25 852	16 403

Not 21 Anställda och löner, moderbolaget/koncernen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Medeltalet årsanställda				
Män	13	13	-	-
Kvinnor	12	12	-	-
	25	25	-	-
Personalkostnader				
<i>Styrelse och verkställande direktör</i>				
Löner och andra ersättningar	1 861	1 577	300	-
Sociala kostnader	563	496	73	-
Pensionskostnader	1 410	1 528	-	-
	3 834	3 601	373	-
<i>Övriga anställda</i>				
Löner och andra ersättningar	9 568	9 110	-	-
Sociala kostnader	3 006	2 863	-	-
Pensionskostnader	1 134	1 159	-	-
	13 708	13 132	-	-

All personal är anställd i dotterbolaget John Mattson Fastighets AB.

Verkställande direktören har 65 års pensionsålder och premiebaserad pension med ett tills vidare fast premieinbetalningsbelopp. Anställningsvillkoren i övrigt innebär en uppsägningstid från VD:s sida om 6 månader samt från företagets sida om 6 månader jämte 12 månaders avgångsersättning med avräkning. Under 2011 har tecknats ett avtal med VD avseende direkt pension som utbetalas under särskilda förutsättningar från 2019. Förutsättningarna bedöms som osannolika att komma att inträffa. Pensionsförpliktelsen har därför inte skuldförts utan är upptagen under ansvarsförbindelser med ett belopp uppgående till 5,0 mkr.

För styrelsens ordförande föreligger avtal tecknat 2004 om direkt pension som började utbetalas 2010. För styrelsens föregående ordförande föreligger avtal tecknat 1999 om direkt pension som utfaller vid 65 års ålder. Denna pensionen började utbetalas 2004.

Samtliga tre medlemmar i styrelsen är män.

Förslag till vinstdisposition

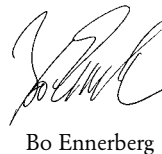
Till stämmans förfogande står enligt balansräkningen	
Balanserade vinstmedel, kr	1 018 040 091
Årets resultat, kr	9 786 718
	<hr/>
	1 027 826 809

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:	
till aktieägare utdelas	11 125 000
i ny räkning överförs, kr	1 016 701 809
	<hr/>
	1 027 826 809

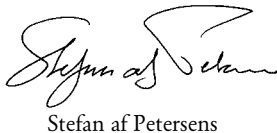
Stockholm 2011-04-19
John Mattson Fastighetsföretagen AB



Jan-Erik Lindstedt
Styrelseordförande



Bo Ennerberg




Stefan af Petersens



Siv Malmgren
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2011-04-19



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för John Mattson Fastighetsföretagen AB för 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 14–49.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för John Mattson Fastighetsföretagen AB för 2011.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

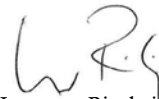
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 19 april 2012



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Styrelse



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

STYRELSENS ARBETE

Styrelser

Styrelsen utgörs av de externa ledamöterna Jan-Erik Lindstedt, ordförande, samt av Bo Ennerberg och Stefan af Petersens.

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

Styrelsens arbete

I styrelserna för John Mattson Fastighetsföretagen AB diskuteras och tas beslut i koncerngemensamma frågor, såsom köp och försäljning av fastigheter, finansieringsstrategi och budget.

Under år 2011 hölls sju ordinarie styrelsemöten i John Mattson Fastighetsföretagen AB. I John Mattson Kapitalförvaltning AB hölls sju ordinarie styrelsemöten.

Jan-Erik Lindstedt

Ordförande

Född 1945. Invald 1988.

Andra styrelseuppdrag: Ordförande John Mattsons Minnesstiftelse för Carl Malmsten vid Linköpings Universitet och Ekhagastiftelsen, ledamot i Svenska Handelsbanken - Regionbanken Stockholm City, Förvaltnings AB Sydhalmarna och Sällskapet Vänner till Pauvres Hontoux.

Bo Ennerberg

Född 1948. Invald 2002.

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

Stefan af Petersens

Född 1955. Invald 2003.

Anställning BTS Group AB.

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.

Företagsledning



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

Siv Malmgren,

född 1959 (beteendevetare, MBA)
Verkställande direktör. Anställd
1996. Tillträdde som vd vid årsskiftet
2005/2006. Arbetade innan det som
utvecklingschef på John Mattson.
Dessförinnan på managementkonsult-
bolaget AktivBo. Styrelseledamot i
Willhem AB, Fastighetsägarna Stock-
holm, Almega Fastighetsarbetsgivarna
och Handelskammaren Lidingö.

Johanna Höglund Wenning,

född 1966 (civ. ing.)
Förvaltningschef. Anställd 2008.
Arbetade senast som fastighetschef på
AB Folkets Hus i Stockholm. Dessför-
innan förvaltare på Akademiska hus.

Anna-Karin Hag,

född 1973 (ek. mag.)
Ekonomichef. Anställd 2011. Arbeta-
de senast som koncerncontroller på
Vasakronan, f d AP Fastigheter. Dess-
förinnan med transaktionsrådgivning
och finansiell analys på PWC.

Jonas Petré,

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

Charlotte Kjellberg,

född 1977 (ek. mag.)
Utvecklingschef. Tillträdde som
utvecklingschef 2009. Har arbetat i
företaget sedan 2001 och från årsskif-
tet 2005/2006 som marknadschef.

Definitioner

Belåningsgrad

Externa lån i relation till fastigheternas och aktieportföljens marknadsvärde.

Direktavkastning fastigheter

Driftnetto i relation till årets genomsnittliga marknadsvärde.

Driftnetto

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

Justerat eget kapital

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

Justerad soliditet

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

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Räntetäckningsgrad – kassaflödesmässig

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

Totalavkastning fastigheter

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

Vakansgrad, %

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

Värdeförändring fastigheter

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

Överskottsgrad

Driftnetto i relation till hyresintäkter.

Produktion och tryck: Intellecta, Årsta 2012-171020. Miljömärkt trycksak, 341142. 

Foto: Johan Alp/Johnér, Peppe Arninge/Scanpix, Bildbyrån, Bo Björk, Christoffer Edling, Equator Stockholm AB, Göran Gustafson, Rickard Kilstrom, Cathrine Lindberg, Ása Hafmar, Ingemar Lindewall, Åke E:son Lindman, Charlie Lundgren, Jennifer Nemie, Oracle Advertising Services Ltd London, Pixprovider AB, Max Plunger, Svenska Aerobilder/Per-Ola Norman, wec360, Wikimedia Commons.



JohnMattson

FASTIGHETS AB

Besöksadress: Larsbergsvägen 10

Postadress: Box 10035, 181 10 Lidingö

Telefon: 08-613 35 00

Telefax: 08-613 35 01

E-post: info@johnmattson.se

www.johnmattson.se