

2016

årsredovisning

JOHN MATTSON FASTIGHETSFÖRETAGEN AB

2016 i korthet

- Arbetet med stambyte och uppgradering fortgår och vid årets slut har nästan hälften av beståndet renoverats.
- Tre arkitektföretag ges i uppdrag att ta fram förslag på flerbostadshus vid Larsbergsvägen 31, fastigheten Fyrtornet 5.
- Detaljplanen för Parkhusen, fastigheten Klockbojen 2, vinner laga kraft med efterföljande projektering, bygglov och upphandling.

John Mattson i korthet

John Mattson Fastighetsföretagen AB är ett familjeägt företag med en 50-årig historia. John Mattson äger, förvaltar och utvecklar fastigheter på Lidingö i Stockholm med fokus på hyreslägenheter. Bostadsbeståndet omfattar drygt 1 600 lägenheter belägna i Larsberg, Baggeby och Dalén.

Vid utgången av 2016 ägde John Mattson 23 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 4,2 mdkr. Medelantalet anställda under året var 23.

Vision

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

I fokus 2017

- Fortsätta utvecklingsarbetet för det växande Larsberg.
- Start för detaljplanearbete av ungdomslägenheter med närhet till Lidingöbanan, handel och service.
- Byggstart av Parkhusen i Larsbergsparken.
- Fortsatt detaljplanearbete för fastigheten Fyrtornet 5.
- Totalrenovering av fastigheten Barkassen i Baggeby påbörjas.
- Stambyte och uppgradering av ytterligare 500 lägenheter beräknas slutföras.

Företaget i sammandrag	2016	2015
Hyresvärde, mkr	185	178
Marknadsvärde, mdkr	4,2	3,6
Soliditet, %	31	38
Belåningsgrad, %	36	40
Area, tkvm	134	134
Bostadsarea, tkvm	120	120
Antal lägenheter	1602	1601

Affärsidé

John Mattsons affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla attraktiva hem och boendemiljöer.

JOHN MATTSON PÅ 5 MINUTER

John Mattson i korthet	2
Grundstenar för verksamheten	3

VD HAR ORDET

Från planering till första mursten	4
------------------------------------	---

MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE

Tydliga mål vägleder verksamheten	6
-----------------------------------	---

MARKNAD

Fler bostäder på Lidingö	8
--------------------------	---

FASTIGHETSUTVECKLING

Larsbergs nya årsringar	10
Larsbergs värdeutveckling	12

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Ökade krav på förvaltning	14
---------------------------	----

MEDARBETARE

Möter framtiden tillsammans	16
-----------------------------	----

EKONOMI

Långsiktiga värden	17
Nyckeltal flerårsöversikt	18
Definitioner	18

RISKHANTERING

Risker och riskhantering	19
--------------------------	----

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkningar	20
Balansräkningar	20
Kassaflödesanalyser	21
Noter	22
Förslag till vinstdisposition	26
Revisionberättelse	26

BOLAGSSTYRNING

Styrelse	28
Företagsledning	29

FASTIGHETER

Fastighetsförteckning	30
Bilder på fastighetsbeståndet	31

Seriös Långsiktig Engagerad Professionell

GRUNDSTENAR FÖR VERKSAMHETEN

John Mattsons verksamhet baseras på en tydlig värdegrund som sammanfattas väl av de fyra värdeorden. I årets årsredovisning sätts fokus på den professionella organisationen – en förutsättning för en förvaltning i takt med tiden, och en utveckling som adderar nya årsringar till Larsberg.

Som största privata fastighetsägare på Lidingö har John Mattson en viktig roll i utvecklingen av Lidingö. Ambitionen är att bidra till tillväxten genom att erbjuda fler människor bostad i Larsberg. Vi tror på hyresrätten och ser goda möjligheter att ytterligare stärka mångfalden i bostadsutbudet genom en nyproduktion som möter framtida krav på boende och förändrade levnadsmönster. Centralt i verksamheten är en professionell organisation som bygger förtroende genom att förvalta befintligt bestånd med stor hänsyn till fastigheternas och omgivningens värden. En organisation som med stor lyhördhet driver utvecklingen av Larsberg med hus av hög byggnadskvalitet, som åldras vackert och är funktionella över tid.

John Mattson grundades av byggmästare John Mattson, som skapade ett av Sveriges största bygg- och fastighetsbolag under åren 1944-1965. Byggverksamheten, i dag JM, avyttrades i mitten av 1960-talet. Redan från starten utvecklade 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 byggmästarkvalitet är fortfarande en ledstjärna. Ambitionen att skapa lokalsamhällen där människor bor och trivs, både i dag och i framtiden, står fast och är lika aktuell i dag som när företaget grundades för mer än 50 år sedan.



”Lika viktigt som utformningen av de nya bostäderna är livet mellan husen.



Från planering till första mursten

Vi adderar nya årsringar för att skapa ett attraktivt bostadsområde. Stabil ekonomi och egen mark att bygga på är John Mattsons utgångspunkter för utvecklingen av Larsberg, säger John Mattsons vd Siv Malmgren.

Att utveckla ett bostadsområde är ett långsiktigt och ibland tålamodskrävande arbete, särskilt om utvecklingen innefattar byggande av nya flerfamiljshus. Planering, samråd, förankring, planarbete, upphandlingar och byggande – sammantaget är det en mångårig process. Det är inte ovanligt att det hinner gå ett helt decennium från det inledande idéarbetet till dess att de nya bostäderna är klara för inflyttning.

Därför är det glädjande att det konsekventa utvecklingsarbete som John Mattson sedan länge bedriver i Larsberg nu ger resultat även på nybyggnadssidan. I början av 2017 var det byggstart för de nya Parkhusen i Larsbergs centrum. Redan sommaren 2018 står 80 nya hyreslägenheter i två hus av högsta byggmästarkvalitet redo för inflyttning.

I samverkan med Lidingö stad bygger vi ungdomsbostäder i Larsberg. Eftersom behovet av bostäder för unga är stort på Lidingö är projektet prioriterat av kommunen och om förberedelsearbetet går som planerat kan byggandet av det nya huset starta redan under första halvan av 2018. Nu under våren sker samråd, samtidigt som vi genomför samtal i fokusgrupper med ungdomar från Lidingö och ungdomar

i Stockholms bostadskö, så att deras behov och önskemål kan tillgodoses i de nya lägenheterna.

Under våren har vi också från tre olika arkitektföretag tagit emot förslag till utformning av de bostadshus som vi planerar att bygga vid Larsbergsvägens slut, vid det parkeringsgarage som finns där i dag. De nya husen får en hänförande utsikt över inloppet till Stockholm och kommer att länka ihop Larsberg med grannområdet Dalén. Nu fortsätter planarbetet och i bästa fall kan en detaljplan vara antagen i början av nästa år.

Stabil ekonomi

Sammantaget innebär de tre nybyggnadssatsningarna en ansevärd projektvolym som på sikt tillsammans med ytterligare framtida nybyggnation kommer att betinga ett nästan lika stort värde som hela bolagets befintliga bestånd. Eftersom det inte var så länge sedan John Mattson även hade ett betydande kommersiellt fastighetsbestånd har vi god vana att hantera stora utvecklingsprojekt, men självklart växer nu den affärs- och projektutvecklande delen av vår organisation. Även finansiellt är vi väl rustade. En avsevärd

del av investeringarna finansieras av de goda kassaflödena från vår förvaltningsverksamhet – 2016 uppgick driftnettot till 93,4 miljoner kr och överskottsgraden var 51,2 procent. Därmed kan vi hålla nere de externa finansieringsbehoven, som sker till goda villkor och med ramverket att belåning inte ska överstiga 50 procent.

Eftersom alla pågående och planerade nybyggnationer sker på egen mark har vi inga kostnader för markförvärv utan får i stället en god värdeutveckling på den mark som tas i anspråk för nya projekt. Och i takt med att nya fastigheter står klara så bidrar de till kassaflödet. I och med Larsbergs attraktiva läge och bostadsbristen i Stockholmsområdet har vi aldrig några vakanser, utan kan snabbt hyra ut nybyggda eller tomställda lägenheter.

Värdeökning

Den fortsatta goda utvecklingen på fastighetsmarknaden under 2016 i kombination med de allt mer framskridna byggplanerna har resulterat i att den sammanlagda värderingen under året ökat med drygt 15 procent till 4,2 miljarder kr. Värdeökningen fördelar sig jämnt mellan förvaltningsbeståndet



och utvecklingsprojekt och byggrätter. Resultatet före skatt och bokslutsdispositioner på 3,5 miljoner kr är blygsamt, men förklaras av såväl nysatsningar som fortsatt hög takt i renoveringen av fastigheterna från 1960-talet. Vid utgången av 2016 hade nästan halva beståndet rustats upp och fått nya stammar. Tack vare noggranna förberedelser och förstärkt projektkoordination kan renoveringarna ske snabbt och med begränsade störningar för hyresgästerna, som bor kvar i sina lägenheter medan arbetet pågår.

Miniuppgraderingar gör vi i alla lägenheter som stambyts, medan de som blir tomma totalrenoveras. Det innebär att vi kan erbjuda bostäder med olika standardnivåer såväl som olika hyresnivåer. Därmed kan vi attrahera hyresgäster med varierade krav och önskemål, en erbjudandebredd som ökar ytterligare när vi bygger nytt.

Nya krav på vår organisation

Den mer heterogena sammansättningen av hyresgäster ställer ökade krav på vår organisation. Nya kundgrupper förväntar sig en hög servicenivå, snabbhet i återkoppling och åtgärder, och en större flexibilitet från vår sida. Därför är det med tillfredsställelse jag kan konstatera att vår organisation utvecklas och blir ännu mer effektiv och professionell. Nyligen genomförda undersökningar ger organisationen höga betyg både när det gäller medarbetarklimat och ledarskap. Arbetet med att ytterligare anpassa organisationen till

framtida kundbehov och till ett ännu högre tempo i fastighetsutvecklingen fortsätter under 2017. För att förtydliga den förändringen kommer vi också att visuellt möta marknaden på ett nytt sätt med en förnyad grafisk profil.

Möter framtida utmaningar

Företagets grundare, byggmästare John Mattson, ledde uppförandet av Larsberg med visionen att skapa ett fungerande samhälle som kunde tillgodose behoven hos alla som bodde och arbetade i området. Hans tankegångar lever vidare i företaget och vi arbetar nu för att utveckla ett bostadsområde som anpassas till hur människor kommer att leva på 2020- och 2030-talen. När framtidens Larsberg nu växer fram är det i takt med tiden och de förändringar som sker inom IT, e-handel och digitalisering i stort, transporter, kommunikation, etc. Lika viktigt som utformningen av de nya bostäderna är livet mellan husen. Larsberg ska stå för trygghet och gemenskap även för nästa generation Lidingöbor. Därför fortsätter vi att utveckla området i nära samråd med våra hyresgäster, till exempel genom att skapa förutsättningar för fler möten över generations- och kulturgränserna. Moderna tvättstugor som också kan fungera som systugor, förutsättningar för att laga mat tillsammans och nya sätt att dela saker och resurser, är några av de möjligheter vi studerar.

För oss är det viktigt att de som söker sig till våra bostäder aktivt väljer att bosätta sig i Larsberg och inte bara vill ha en hyreslägenhet oavsett var i Stockholmsområdet den är belägen. Därför följer vi noga flyttmönstren och har en tydlig bild av vad bostadssökande i olika åldersintervall och familjesituationer värderar. Vi har ett nära samarbete med Lidingö stad eftersom vi vet att välfungerande kommunikationer, god barnomsorg och bra skolor är viktiga faktorer vid val av bostadsområde.

En uppfattning om behoven hos morgondagens boende ger en solid bas för oss när vi nu accelererar utvecklingen av Larsberg. Värdeutveckling av våra fastigheter, utvecklingsprojekt och byggrätter, starka kassaflöden från verksamheten och egen mark att bygga på gör att John Mattson sammantaget är väl rustat för de utmaningar som väntar under kommande år.

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
ATTRAKTIVA HEM MED BYGGMÄSTARKVALITET	 • 1950- och 60-talsbeståndet renoverat 2018 till beslutad avkastningsnivå. • Index för Service, Produkt, Profil och Attraktivitet i övre kvartil jämfört branschen. • Larsberg är topp tre bland hyresrättsområden på Lidingö.	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. 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 har över åren varit bland de högsta i Sverige. Att skapa nya bostäder som blir lika attraktiva är en utmaning.
LÅNGSIKTIG TILLVÄXT	 • Fastighetsvärdet ska vara minst fem mdkr år 2020. År 2030 ska värdet vara minst tio mdkr. • Lidingö stads viktigaste part för stadsutveckling.	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, hyresgästanpassningar och underhåll av fastighetsbeståndet samt energieffektiva lösningar. För att lyckas med bolagets mål för långsiktig tillväxt är goda relationer med Lidingö stad och andra externa intressenter avgörande.
KONKURRENSKRAFTIG AVKASTNING	 • Leverera en avkastning minst i nivå med jämförbara bolag med låg risk.	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 Svenskt Bostadsindex.
ATTRAKTIV ARBETSGIVARE MED EFFEKTIV ORGANISATION	 • Målfokus, uppföljning och effektiva processer i nivå med publika företag. • En kompetent organisation som präglas av affärsmässighet och professionalism. • Öppenhet och stort engagemang för att lösa uppgiften präglar medarbetarna. • High Performance Team index i övre kvartil.	En viktig framgångsfaktor för bolagets utveckling är professionella och engagerade medarbetare som arbetar mot tydliga mål. Hög kompetens och ett affärsmässigt agerande säkrar ett professionellt agerande. Organisationen är flexibel över tid med interna generalister och upphandlade specialister.

MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE 2016

MÅL: Serviceindex och Produktindex högre än 2015 samt ökat indexvärde för bolagets profil och Larsbergs attraktivitet i AktivBos kundmätning.

MÅLUPPFYLLELSE: ✓ Serviceindex ökade med 1,3 procentenheter och Produktindex ökade med 1,9 procentenheter jämfört 2015 och bolagets index ligger i övre kvartil jämfört med branschen som helhet.

Värdena för bolagets profil ökade med 0,5 procentenheter och Larsbergs attraktivitet ökade med 0,7 procentenheter mellan 2015 och 2016.

MÅL: Fortsatt renovering av 1950- och 60-talsbeståndet i enlighet med beslutad tidplan.

MÅLUPPFYLLELSE: ✓ Renoveringarna löper på i enlighet med tidplan och samtliga äldre fastigheter beräknas vara färdigrenoverade under 2018.

MÅL: Fördjupad planering med Lidingö stad gällande utvecklingsprogram för Larsberg växer. Starta fler detaljplaner för nybyggnation i Larsberg.

MÅLUPPFYLLELSE: ✓ Under 2016 har detaljplan antagits för 80 nya lägenheter i Larsbergs centrum. Flera workshops har hållits tillsammans med Lidingö stad inför programskrivning till arkitektföretag för ytterligare cirka 200 lägenheter. Under 2018 förväntas en detaljplan för dessa att antas. Startbeslut togs i början av 2017 för ungdomsbostäder.

MÅL: Byggstart för 80 lägenheter i Larsbergs centrum – Parkhusen.

MÅLUPPFYLLELSE: ✓ Byggstart februari 2017.

MÅL: Öka driftnetto från den löpande verksamheten utifrån ett lågriskperspektiv.

MÅLUPPFYLLELSE: ✓ Målet uppfyllt. Driftnettot ökade med 13,3 mkr.

MÅL: Driftnetto bättre än medelvärdet för samtliga bostadsfastigheter i Storstockholm enligt Svenskt Bostadsindex.

MÅLUPPFYLLELSE: ✓ Målet uppfyllt.

MÅL: Finansiera nybyggnation och projekt utifrån en optimal ränte- och derivatportfölj med låg risk.

MÅLUPPFYLLELSE: ✓ Målet uppfylldes.

MÅL: Målfokus, uppföljning och effektiva processer.

MÅLUPPFYLLELSE: ✓ Målet uppfylldes.

MÅL: Index för högpresterande team och ledarskap inom godkända gränsvärden.

MÅLUPPFYLLELSE: ✓ Index för högpresterande team samt ledarindex ligger väl inom godkända gränsvärden och i övre kvartil jämfört benchmark. Mätningarna har genomförts av BETA Team Performance.

MÅL 2017

- Serviceindex och Produktindex högre än 2016 samt ökat indexvärde för bolagets profil och Larsbergs attraktivitet i AktivBos kundmätning.

- Hög kännedom om Larsberg hos potentiella kunder.

- Fortsatt renovering av 1950- och -60-talsbeståndet för att nå målet allt klart till slutet av 2018.

- Dialog med Lidingö stad kring helheten för utveckling av södra Lidingö.

- Handlingsplan för livsmiljön mellan husen.

- Fortsätta det pågående detaljplanearbetet för tre bostadsprojekt.

- Fortsatt idéarbete för utveckling av handel, service och bostäder i Larsberg.

- Driftnetto jämfört samtliga bostadsfastigheter i Storstockholm enligt Svenskt Bostadsindex – bättre än medelvärdet.

- Öka driftnetto från den löpande verksamheten utifrån ett lågriskperspektiv.

- Finansiera nybyggnation och projekt utifrån en optimal ränte- och derivatportfölj med låg risk.

- Målfokus, uppföljning och effektiva processer minst i nivå med publika företag.

- Ledarskapsindex och index för högpresterande team minst i nivå med föregående års mätning.

Fler bostäder på Lidingö

I hela Stockholmsområdet råder ett stort behov av fler bostäder och investeringar i infrastruktur. På Lidingö, har planeringen för fler bostäder nu fått ytterligare fart. Lidingös planer är att fram till 2030 växa med upp till 15 000 invånare, vilket innebär att cirka 6 000 nya bostäder behöver produceras.

Lidingö stads invånarantal ökade under 2016 med 609 personer och gör att kommunen nu har drygt 46 000 invånare. I kommunen finns knappt 20 000 bostäder fördelade på 27 procent hyresrätter, 36 procent småhus och 37 procent bostadsrätter. Betalningsviljan för bostäder är hög och vakanserna i hyresrättsfastigheter är i det närmaste obefintliga. Ägandet av hyresfastigheter är spritt på flera aktörer. John Mattson är den största bostadsaktören med drygt 1 600 lägenheter, vilket motsvarar drygt 30 procent av hyresrätterna i kommunen.

Ökat bostadsbyggande en fråga för hela landet

Behovet av nya bostäder är på många sätt akut i Sverige. Under sommaren 2016 justerade Boverket sin byggbehovsprognos mot bakgrund av en förväntad befolkningsökning och att byggandet inte ökat i tillräcklig omfattning för att svara mot behovet. Enligt Boverket bedöms behovet av nya bostäder i landet fram till 2025 vara 710 000, varav 440 000 bedöms behövas redan 2020. Det innebär en genomsnittlig årstakt om 88 000 nya bostäder eller att cirka 7 bostäder per 1 000 invånare färdigställs till år 2025.

Under 2016 påbörjades byggandet av 64 000 bostäder i Sverige och 2017 spås siffran för påbörjade nybyggen hamna på runt 67 000 bostäder. I Storstockholm påbörjades 8,5 bostäder per 1000 invånare år 2016. För Lidingö var siffran 5 per 1 000 invånare år 2015 och 4 per 1 000 invånare år 2016.

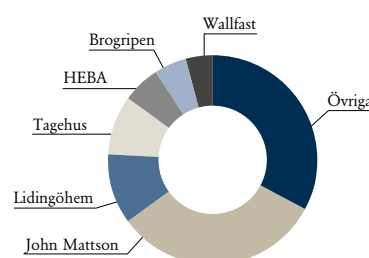
Intresset för hyreslägenheter på Lidingö är stort och det gäller inte minst nybyggda lägenheter. Statistik från Stockholms bostadsförmedling visar att de som under perioden 2014–2016 flyttade till nybyggda hyresrätter på Lidingö var hälften i åldern 25–34 år, närmare 30 procent var i åldern 35–44 år.

Avstånden krymper i takt med förbättrad infrastruktur

På båda sidor av Lidingöbron pågår projekt som kommer att innebära stora förändringar i närområdet. I och med stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden, skapas flera nya stadsdelar med bostäder, handel och kontorsfastigheter. Samtidigt förbättras infrastrukturen i området. Med öppnandet av Norra länken är tillgängligheten med bil till och från Lidingö väsentligt förbättrad och Lidingöbanan som trafikerar öns södra delar är nyrenoverad. En framtida utbyggnad av Spårväg City från Djurgårdsbron till Ropsten och en sammankoppling med Lidingöbanan planeras men är för närvarande skjuten på framtiden.

Sverigeförhandlingens uppdrag är att öka kollektivtrafiken, förbättra tillgängligheten och öka bostadsbyggandet i de tre storstäderna. Lidingö deltog tidigare i diskussioner om en förlängning av tunnelbanelinjen från Ropsten till Lidingö centrum. 2016 bröt dock förhandlingarna med Lidingö stad samman, sedan Sverigeförhandlingen skärpt kraven på kommunen från knappa 6 000 till 8 000 nya bostäder, samt att avståndet till tunnelbanestationen från de nya bostäderna fick vara högst en kilometer. Lidingö stad och det lokala näringslivet fortsätter dock arbeta för en framtida utveckling av infrastrukturen på respektive till och från Lidingö.

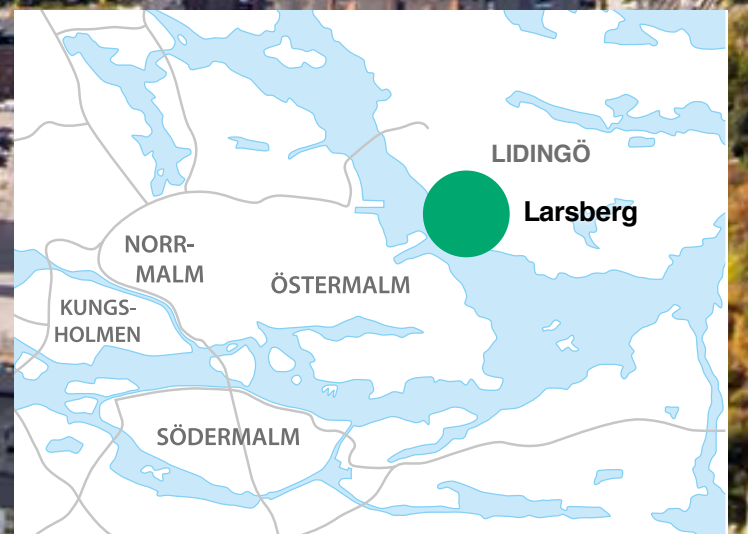
Fastighetsägare på Lidingö



Fler planer för ett ökat bostadsbyggande på Lidingö

Utvecklingen på Lidingö följer översiktsplanen från 2012 som vann laga kraft under 2014. Översiktsplanen beskriver utvecklingen de kommande 20 åren och de huvudsakliga målen i form av att värna grönområden, förbättra kommunikationerna och främja en långsiktigt hållbar utveckling på Lidingö. Ambitionen är att befolkningen ska öka med upp till 15 000 invånare fram till år 2030. För närvarande pågår detaljplanearbete för Lidingö centrum utbyggnad där detaljplanebesluten etappindelas för en successiv utveckling. Totalt planeras för 4 500 kvadratmeter handel och 15 000 kvadratmeter bostäder i områdena Lidingö centrum och Torsvik.

I översiktsplanen framhålls möjligheterna till en förtätning av Larsberg, Baggeby och Bodal, samtidigt som områdena länkas samman med varandra. Enligt översiktsplanen är det också angeläget att knyta samman Larsberg och Högsätra med Dalén. I Dalén bygger JM sammanlagt 1 000 nya bostäder, med sista inflyttning planerad till 2021. För närvarande pågår programarbete för vidareutveckling av Högsätra, där 700 nya bostäder planeras i en första etapp. Programförslaget innehåller även ett förslag till en gång- och cykelbro som förbinder Högsätra med Larsberg. Lidingö stad förväntas fatta beslut gällande planprogrammet under våren 2017.



Larsbergs nya årsringar

John Mattsons långsiktiga utveckling för ett modernt och trivsamt Larsberg, fyllt av liv och rörelse, går nu in i en ny och betydligt mer aktiv fas. Först ut är bygget av Parkhusen, två bostadshus i Larsbergs centrum om totalt 80 hyreslägenheter.

Fastighetsutveckling i takt med tiden

John Mattson Fastighets AB har drygt 50 år på nacken som bolag och företagets starka värdeord är framträdande i hela verksamheten, på alla nivåer och för alla medarbetare. Byggmästarkvalitet var viktigt för byggmästare John Mattson, att skapa bostäder som åldras vackert, håller under lång tid och är hemtrevliga att bo i. Larsberg byggdes utifrån John Mattsons vision om ett folkhemsområde där vardagen skulle förenklas genom närhet till handel och service, barnomsorg och lekplatser. Konst var från början ett viktigt inslag i fastigheterna, något som bolaget har fortsatt att satsa på i såväl nybyggnation som renoverade hus.



Ett första viktigt steg i utvecklingen av Larsberg är bygget av Parkhusen.

Larsbergs bebyggelse är resultatet av ett, för sin tid, modigt tilltag, med monumentala hus som tronar på berget. Området utgör en tydlig del av Lidingös skyline, sedd från vattnet. Sedan Larsberg byggdes har området förändrats marginellt, det är till stor del intakt.

John Mattsons 1 370 hyreslägenheter utgör drygt 60 procent av bostäderna i Larsberg. De mest framträdande kvaliteterna är närheten till vattnet, utsikt över Värtan och hela Stockholm, park och naturstigar genom eklundar. Kommunikationerna är goda med spårtrafik och busslinjer och en kort restid till Stockholms city. I Larsbergs centrum finns en välbesökt livsmedelshandel och även annan service.

John Mattsons ambition är att fortsätta bidra till en positiv samhällsutveckling i Larsberg med omnejd. Som Lidingös största fastighetsägare har John Mattson en betydelsefull roll i stadsutvecklingen. Den redan stora efterfrågan på bostäder kommer ytterligare att förstärkas av de politiska mål som satts för att öka Lidingös befolkning. För John Mattson är det därför glädjande att se att en fortsatt utveckling av ett attraktivt och levande Larsberg nu successivt konkretiseras i både påbörjade och planerade nybyggnationer.

Nybyggnation med byggmästarkvalitet

Fram till 2030 ser John Mattson möjlighet att skapa minst 1 000 nya lägenheter i Larsberg, varav merparten kan byggas på egen mark. Övriga planer på nybyggnation finns vid John Mattsons nuvarande kontor samt en fortsatt utveckling av handel och service i nära samarbete med Ica och övriga aktörer. På Ica-fastigheten finns, utöver mer handel, även utrymme för bostäder.

John Mattson för en kontinuerlig dialog med Lidingös tongivande intressenter, för att utveckla en gemensam syn på de långsiktiga planeringsfrågorna.

Ett första viktigt steg i utvecklingen av Larsberg är bygget av Parkhusen, två bostadshus i Larsbergs centrum, som sätter igång under 2017. Totalt handlar det om 80 hyreslägenheter med inflyttning till sommaren 2018. Nybyggnationen görs utifrån byggmästarkvalitet vilket innebär att det som byggs är hållbart, funktionellt, tidlöst och i harmoni med omgivningarna, vilket bidrar till att göra boendet attraktivt över tid. Välkomnande entréer erbjuder bra tillgänglighet tillsammans med en genomtänkt utemiljö med belysning som ger trygghet och säkerhet. Sist men inte minst står de kommande hyresgästernas behov och önskemål i fokus vid utformningen av yteffektiva, flexibla lägenheter med god möblerbarhet.

Startskott för ungdomsbostäder

John Mattson tillsammans med Lidingö stad vill bidra till att underlätta för unga vuxna att ta ett steg in på bostadsmarknaden och till ett första eget boende. I början av 2017 kom beskedet från Lidingö stad som gav klartecken för bygget av ungdomslägenheter i Larsberg. Platsen för den planerade fastigheten är en tidigare parkering invid Lidingöbanan och det växande området för handel och service. Förslaget är en byggnad med mellan 60-70 lägenheter, främst ettor och tvåor. De små och välplanerade lägenheterna vänder sig till 18-25-åringar med en begränsad boendetid på fyra år från det att inflyttning sker. Under våren 2017 påbörjas arbetet med detaljplan parallellt med att samråd och samtal med ungdomar i fokusgrupper hålls. Projektet med ungdomslägenheterna är prioriterat för kommunen och förhoppningen är byggstart under 2018.

Attraktivt boende ur flera perspektiv

Under 2016 gavs tre arkitektföretag i uppdrag att ta fram förslag på flerbostadshus vid Larsbergsvägens slut. På platsen ligger idag ett parkeringshus som ska rivas för att ge plats för runt 200 nya hyresbostäder i varierande storlek. Förutom att projektet möter behovet av en större mångfald i utbudet av hyreslägenheter, kommer det också länka samman Larsberg och det växande bostadsområdet Dalénum. När de nya bostadshusen står färdiga kommer de att erbjuda ett attraktivt boende, med fantastisk utsikt över Lilla Värtan och närhet till goda kommunikationer till och från Stockholms city. Arkitektföretagens förslag kommer bedömas under 2017 med efterföljande planarbete av det valda förslaget. Målet är att en detaljplan kan antas våren 2018.



*Parkbusen vid Larsbergsparken,
inflytt sommaren 2018.
Bild: Sweco Architects Örebro,
utifrån tidig bild av Arkitema*



Fastighet **Radiofyren 1**

PROJEKTBEKRIVNING:
Planer på en fortsatt utveckling av handel och service. På Ica-fastigheten finns, utöver mer handel, även utrymme för bostäder.

Fastighet **Sjöjungfrun 2**

PROJEKTBEKRIVNING:
Planer på nybyggnation av bostäder finns vid John Mattsons nuvarande kontor på Larsbergsvägen 10, på egen mark, nära vattnet och med utsikt över Frihamnen.



Fastighet **Klockbojen 4, Ungdomsboende**

PROJEKTBEKRIVNING:
Förslaget är en byggnad med ca 60-70 små och välplanerade lägenheter för 18-25-åringar. Planerad byggstart under 2018.

Fastighet **Fyrtornet 5**

PROJEKTBEKRIVNING:
Parkeringshuset i slutet av Larsbergsvägen rivs för att ge plats åt ca 200 hyresbostäder i varierande storlek.

Fastighet **Klockbojen 2, Parkhusen**

PROJEKTBEKRIVNING:
Första steget i utvecklingen av Larsberg är Parkhusen, som byggs med start 2017. 80 hyreslägenheter och inflyttning till sommaren 2018.

Larsbergs värdeutveckling

För John Mattson är det av stor betydelse att långsiktigt följa hur Larsberg utvecklas och hur nya målgrupper attraheras av området. Med hjälp av ett antal nyckeltal kan vi jämföra utvecklingen med andra bostadsområden och stadsdelar.

Nyckeltalens förändringar följs utifrån hur området utvecklas, i syfte att säkerställa att rätt prioriteringar görs och att Larsberg förflyttar sig åt önskat håll.

De nyckeltal som vi initialt har valt ut är:

- Relation kötid/hyresnivå
- Flyttmönster
- Upplevelse av områdets attraktivitet hos boende
- Befolkningssammansättning
- Prisutveckling på bostadsrätter i området
- Förändring av stadskvaliteter
- Kännedom om området hos bostadssökande

Relation kötid/hyresnivå

I en marknad med hög efterfrågan och stor bostadsbrist blir kötid ett relevant mått på attraktivitet. Hyresnivån påverkar också kötiden varför relationen kötid/hyresnivå har valts som nyckeltal. Kötiden till hyresrätter i Larsberg är i snitt 10 år.

Flyttmönster

Varifrån kommer de som flyttar till Larsberg? Många bostadsbyten sker lokalt, även om invånarna i Sverige flyttar i snitt 10-11 gånger i livet så byter man inte bostadsort lika många gånger. Inflyttare till 60-talsfastigheterna i Larsberg kommer till hälften från Lidingö och till en fjärdedel från Stockholms stad. Till de nybyggda hyresrätterna på Lidingö är relationen den omvända.

Upplevelse av områdets attraktivitet

En viktig prioritering för John Mattson är att Larsberg, där den största delen av beståndet finns, uppfattas som attraktivt nu och i framtiden, både för dem som bor i området och för dem som söker ny bostad. Vår bedömning är att den relativt sett höga hyran i nybyggda hyresrätter och den förhållandevis höga andel nybyggda hyresrätter som kommer ut på marknaden kommer leda till att, om inte vakanta

lägenheter, så i alla fall en hög omsättning i de mindre attraktiva nybyggda hyreslägenheterna.

I den årliga kundmätningen ställs frågan om hur de boende uppfattar attraktiviteten i sitt bostadsområde. Larsbergsbornas bedömning av Larsbergs attraktivitet har ökat lite från 86,7 år 2015 till 87,3 år 2016. Vanligen är trivseln i sitt bostadsområde mycket hög i kundmätningar.

Befolkningssammansättning – mångfald bland de boende genom mångfald i utbudet

Renovering av lägenheterna från 1960-talet medför att standarden förändras och hyresnivån blir högre än i det orenoverade beståndet. Det nödvändigaste för fastighetens fortlevnad och hyresgästernas säkerhet genomförs under renoveringen, i huvudsak stamrenovering och byte av elledningar. Vid succession av en lägenhet byter vi köksutrustning och ytskikt för att nya hyresgäster ska kunna flytta in i en helt renoverad bostad. Vid nybyggnation erbjuds ytterligare en standardnivå och därmed följande hyresnivå. Genom denna successiva renovering och tillkommande nybyggnation kan vi i samma område erbjuda hyresrätter med olika standard och olika hyresnivåer vilket leder till att hushåll med olika preferenser kan bo i samma område. Vår bedömning är att områden som bebos av blandade ålderskategorier, hushållstyper och livsstilar i längden är de som uppfattas som mest attraktiva.

Prisutveckling

Bostadsrättsmarknaden är mindre reglerad än hyresrättsmarknaden och kundernas preferenser kan tydligare avläsas i betalningsviljan. Ett områdes attraktivitetsförändring kan direkt avläsas på prisnivån på bostadsrätter. Hela Storstockholm har haft en stark prisutveckling på bostadsrätter de senaste decennierna. Prisutvecklingen på Lidingös bostadsrätter ligger

något lägre än prisutvecklingen för snittet i Stockholms närförorter och Larsbergs prisutveckling ligger något lägre än övriga Lidingö.

Stadskvaliteter

För att förstå vad som skapar betalningsvilja på bostadsrättsmarknaden har analysföretaget Evidens, i samarbete stadsutvecklingsexperterna Spacescape, tagit fram sju stadskvalitetsparametrar. Appliceras dessa stadskvaliteter på Larsberg visar det att stadsdelen har höga eller ganska höga värden på fyra av sju stadskvaliteter.

Höga värden

- Tillgång till park
- Tillgång till spårstation
- Närhet till vatten och natur
- Närhet till city

Lägre värde

- Tillgång till urbana verksamheter
- Tillgång till gång/gatunät
- Kvartersform

I samband med nybyggnation av bostäder är det mycket viktigt att tillföra service till området i form av barnomsorg, skolor, handel och närservice samt kultur och fritidsmöjligheter. I vårt utvecklingsarbete har vi stort fokus på att dessa kvaliteter tillförs Larsberg.

Kännedom

Köande i Stockholm stads bostadsförmedlings kö har tillfrågats om de känner till Larsberg och hur de uppfattar Larsberg. Ungefär hälften av de drygt 300 tillfrågade kände till Larsberg och samma andel uppfattade området som attraktivt. Det finns således utrymme att marknadsföra området mer till bostadssökande, att utveckla de kvaliteter som området har och tillföra kvaliteter som efterfrågas och saknas.



Stadskvalitet

Larsberg uppfyller:

1. NÄRHET TILL CITY ☒

Avstånd till centralstationen, med spårtrafik

2. TILLGÅNG TILL SPÅRSTATION ☒

Station för tunnelbana, pendel eller spårvagn inom 500 m gångavstånd

3. TILLGÅNG TILL GÅNG/GATUNÄT ☐

Gators och gångstråks centralitet med ett visst måtts radie

4. TILLGÅNG TILL URBANA VERKSAMHETER ☐

Antalet verksamheter inom restaurang, sällanköpshandel och kultur inom 1 km

5. TILLGÅNG TILL PARK ☒

Parkyta inom 1 km gångavstånd

6. NÄRHET TILL VATTEN ☒

Gångavstånd till vattenområde

7. KVARTERSFORM ☐

Grad av slutenhet och utåtvända entréer mot gatan i kvartersform



Ökade krav på förvaltning

Kundundersökningar visar att John Mattsons hyresgäster är mycket nöjda med bolagets förvaltningskvalitet, trots pågående renoveringar. En aktiv dialog med hyresgästerna och lokalsamhället ger bra underlag för att utveckla Larsberg i enlighet med kundernas förväntningar.

John Mattsons bostadsbestånd omfattar drygt 1 600 lägenheter i Larsberg, Baggeby och Dalénum på Lidingö. Här har John Mattson byggt, ägt och förvaltat fastigheter sedan 1960-talet. Då som nu är ambitionen att förvalta ett levande och attraktivt bostadsområde, där människor bor och trivs. Det ställer höga krav på företagets förvaltning med en professionell organisation som för en aktiv dialog med hyresgäster och lokalsamhälle för att utveckla Larsberg i takt med deras förväntningar.

Förvaltning som möter framtida krav på boende

En långsiktig förvaltning av det befintliga beståndet och boendemiljön innebär att ta ansvar för hållbara och välfungerade fastigheter. Sedan några år tillbaka genomförs ett nödvändigt stambyte och uppgradering av fastigheterna från 1950- och 60-talet i Larsberg och Baggeby. Vid sidan av nya vatten- och avloppsstammar ingår bland annat nytt badrum och ny säkerhetsdörr. Husen förses också med ny teknik som fiber, elektroniskt låssystem och digital tvättstugebokning. Tack vare noggranna förberedelser och en effektiv projektkoordination kan renoveringarna nu ske i en allt snabbare takt. Ytterligare en viktig del i den professionella förvaltningen är att upphandlingen av arbetsresurser har skett i god tid för att säkerställa att den utlovade tidplanen för renoveringen kan hållas. Utmaningen med den pågående genomgripande renoveringen är att uppnå en balans mellan hyresgästernas önskemål, god ekonomisk avkastning och de nödvändiga upprustningsbehoven som ger en standardhöjning som behövs för att motsvara dagens och morgondagens krav på boendet. För John Mattson är det centralt att de åtgärder som görs främjar en ekonomisk och rationell förvaltning

och säkerställer ett hållbart fastighetsbestånd som är attraktivt i minst 50 år till. Vid 2016 års utgång var sammanlagt 44 procent av lägenheterna i beståndet renoverade. Målet är att samtliga lägenheter ska vara renoverade senast till utgången av 2018.

I samband med att en fastighet rustas upp konverteras även outnyttjade kommersiella areor till lägenheter. I dagsläget har drygt 35 lägenheter tillskapats och fram till 2018 kommer ytterligare mellan 10 till 15 nya lägenheter att byggas. Dessa konverteringsprojekt har inte bara gett god avkastning och stabila kassaflöde utan även lett till att bolagets lokalvakan- ser är nästintill obefintliga.

Verksamhetens väsentligaste miljöaspekter

John Mattsons verksamhet har allt sedan begynnelsen stått för långsiktighet och kvalitet. Det ligger väl i linje med verksamhetens viktigaste hållbarhetsambitioner såsom miljömedvetna val och kontinuerlig utveckling av en resurseffektiv verksamhet. John Mattsons mest betydande miljöpåverkan kommer från energiförbrukningen vid uppvärmning av fastigheterna. Med hjälp av en aktiv optimering av driften och investeringar i värmeåtervinning de senaste åren, har energianvändningen sänkts från redan låga nivåer. Fjärrvärme- förbrukningen uppgår i snitt till 130 kWh/kvm. Vid nybyggnation eftersträvas Svensk Miljöbyggnad nivå guld för energianvändning. En central del i hållbarhetsarbetet är att göra rätt materialval från början, oavsett om det gäller löpande underhåll av beståndet eller i samband med renovering och nybyggnation. Utgångspunkten för de material och byggvaror som används är att de uppfyller kriterierna enligt Svensk Miljöbyggnad. En annan viktig del är att effektivt hantera

det avfall som genereras vid såväl projektutveckling som av hyresgästerna. Målet är att så mycket som möjligt ska kunna återanvändas, återvinnas eller avfallssorteras. I eller i direkt anslutning till fastigheterna finns möjlighet till källsortering och i ett antal fastigheter finns utrymme för att lämna saker som kan komma till användning för andra. Under året fortsatte även arbetet med att byta ut sopnedksten mot underjordsbehållare med resultatet att samtliga hyresgäster nu kan omvandla sitt matavfall till biogas och biogödsel. Planerade satsningar för ett mer hållbart bostadsområde är en gång- och cykelvänlig stadsgata, elbilspool och lösningar i bostäderna som bidrar till minskad miljöpåverkan.

Lyhörd och professionell dialog

I arbetet med ett långsiktigt ansvarstagande för fastigheter och område ingår också att föra en aktiv dialog med hyresgästerna. Det sker via en rad olika kanaler – webb, e-post, telefon, dagliga möten, tidningen Kvadrat och kundundersökningar. Den årliga kundenkäten, som utförs i samarbete med AktivBo, delas ut till en tredjedel av hyresgästerna. Hyresgästernas svar analyseras noga för att bidra till den kontinuerliga förbättringsarbetet genom att utgöra underlag för handlingsplaner och åtgärder på kort och lång sikt. Åtgärderna följs upp under året med återkoppling till hyresgästerna. Totalt sett anger 84,8 procent att de är nöjda med den service som John Mattson erbjuder, och 83,8 procent att de är positiva till sin lägenhet, allmänna utrymmen och utemiljön. Glädjande är också att 89,2 procent är mycket nöjda med utemiljön i området.

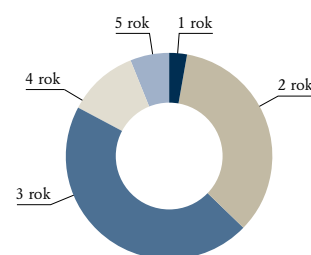
Framtida boende i Larsberg – en yngre målgrupp

Hyresgästernas åldersammansättning förändras. Den stora hyresgästgruppen med ca 35 procent ålderspensionärer i det befintliga beståndet blir kontinuerligt mindre till förmån för yngre hyresgäster. Statistik från Bostadsförmedlingen Stockholm visar att nästan hälften av inflyttare till

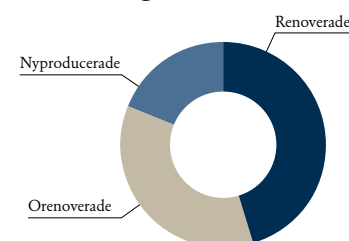
Lidingös nybyggda och befintliga hyresrätter är mellan 24 och 35 år. Det innebär en föryngring av målgruppen, ökade kundkrav då till exempel snabbare återkoppling förväntas. En mångfald i utbudet, fler olika hyresnivåer, kräver högre flexibilitet av John Mattson.



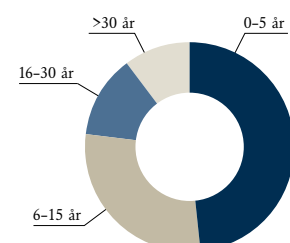
Lägenhet efter storlek



Lägenhetsstandard



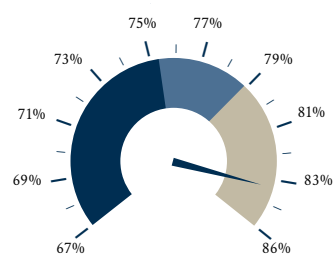
Hyresgästers boendetid



Nöjda kunder igen enligt årets mätning

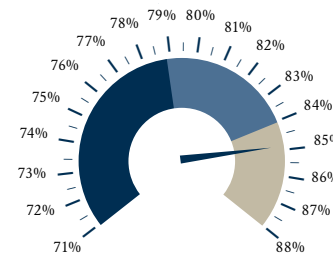
Under de år som företagets kundnöjdhetsmätningar har genomförts visar bolaget starka resultat och är i genomsnitt i de övre kvartilen när det gäller mätområdena produkt och kundservice. John Mattson som värd får med andra ord goda betyg.

Produktindex
83,8 %

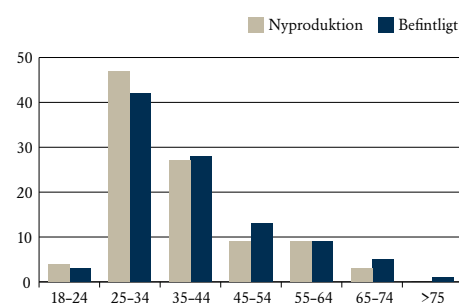


Mätningen utförs av AktivBo.

Serviceindex
84,8 %



Ålder vid inflyttning till hyresrätt på Lidingö



Inflyttare i vanliga hyresrätter förmedlade i bostadskön 2014-2016-11-20.
Källa: Bostadsförmedlingen



John Mattsons personal har under året gjort flera aktiviteter tillsammans, bland annat Bellmanstafetten i Stockholm under hösten 2016.

Möter framtiden tillsammans

Liksom branschen i stort påverkas John Mattson av digitalisering, ökade krav på effektivitet och servicegrad. Förvaltningsorganisationen ställs inför utmaningar som hanteras med ledarskap, laganda och förankringsarbete som får höga betyg av medarbetarna.

John Mattson är ett litet företag med stora ambitioner. Beståndet på 1600 lägenheter i ett sammanhållet område, med Larsberg som mittpunkt, skapar en unik närhet till kunderna och kärnverksamheten.

En intensifiering av John Mattsons pågående renovering av fastighetsbeståndet och en ambition att ytterligare stärka företagets service och varumärke, bidrog till att fyra nyrekryteringar skedde under året. Tre personer lämnade företaget för nya utmaningar.

Under året hade John Mattson 23 medarbetare i snitt, den genomsnittliga anställningstiden var 9,5 år och genomsnittsåldern var 45 år.

John Mattson har genom årliga medarbetarenkäter, utförda av Beta Team Performance, en god bild av vad anställda på John Mattson tycker om sin arbetsplats, sina kollegor, ledare, hur man bedömer företagets laganda, kommunikation och motivation. I benchmark får John Mattson ett mycket högt värde.

John Mattsons värde är 77 när det gäller utvecklande ledarskap, snittvärde benchmark är 65. Utvecklande ledar-

skap omfattar bland annat chefens trovärdighet, om man får utmaningar och hur chefen visar omtanke. Värdet är 80 när det gäller lagets prestationsmiljö, snittvärde benchmark 71. Lagets prestationsmiljö omfattar bland annat frågor om företagets och egna mål, kommunikation och uppföljning/utveckling.

Förnyelse ställer krav

Liksom branschen i stort påverkas John Mattson av digitalisering, ökade krav på effektivitet och servicegrad. Förvaltningsorganisationen ställs inför utmaningar som ska mötas. De kommande årens nybyggnation betyder bland annat nya målgrupper som förväntar sig kommunikation via digitala kanaler, flexibla öppettider, service och valmöjligheter. En naturlig utveckling blir förändrade roller och nya uppgifter för medarbetarna. John Mattson följer med utvecklingen och säkerställer att utmaningarna kan mötas på bästa sätt.

Att arbeta i en värdegrundsstyrd 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 har en gemensam bild av vad företaget står för. Genom att förankra värdegrunden i det dagliga arbetet hålls den levande och skapar förutsättningar för stolta och engagerade medarbetare, som tar ansvar för helheten och fattar långsiktigt hållbara beslut.

John Mattson erbjuder goda utvecklingsmöjligheter och arbetar strukturerat med medarbetarsamtal, mål och måluppföljning samt kompetensutveckling. Möjligheten som medarbetare att påverka verksamheten är stor och organisationen erbjuder interna karriärmöjligheter och utrymme att utvecklas i företaget. I arbetet med att stärka medarbetarnas hälsa erbjuder företaget friskvårdstimme varje vecka, massage, träningsbidrag samt hälsoundersökningar. Företaget verkar för att det ska finnas balans mellan arbete och fritid och erbjuder flexibla arbetstider.

För att ytterligare stärka motivation och engagemang finns ett bonusprogram som utgår från förvaltningsekonomiskt resultat och kundnöjdhet.

Långsiktiga värden

John Mattson har varit verksamt 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 med säte i Stockholm.

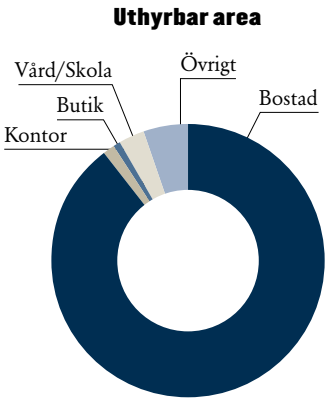
I koncernen ingår åtta aktiebolag, där John Mattson Fastighets AB är det största och står för 85 procent (95) av koncernens intäkter. Här är även all personal anställd. Samtliga belopp i mkr.

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 2016/2017 uppgick fastighetsbeståndet till 134 tkvm fördelat på 90 procent bostäder och 10 procent kommersiella lokaler och förrådsutrymmen. Beståndet omfattar 1 602 lägenheter (1 601).



Hyreskontraktsstruktur och vakans

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet uppgick 2016 till 185 mkr (178), varav 154 mkr (133) avser bostäder. I de kommersiella lokalerna är de största enskilda hyresgästerna Ica Kvantum och Malmstens, Linköpings universitet som tillsammans står för 69 procent (66) av intäkterna för de kommersiella kontrakten. Vakansbortfallet uppgick 2016 till 1,7 mkr (1,8), vilket motsvarar en vakansgrad på 0,9 procent (1,1). 1,1 mkr av vakansbortfallet förklaras av garagevakans och 0,5 mkr är kopplad till projektfastigheter under stamreovering.

Fastighetsutveckling och investeringar

Större delen av John Mattsons fastigheter från 1950- och 1960-talet genomgår för närvarande renoveringar. Främst genomförs stambyten, byten av ytskikt och mindre omfattande uppgraderingar där hyresgästerna kan bo kvar i sin lägenhet medan arbetet sker. Vid årsskiftet var 44 procent av fastighetsbeståndet renoverat och planeras vara slutfört under nästa år.

Projektverksamheten för året uppgick till 157,6 mkr (89,7). Av det har 133,8 mkr (76,8) balansförts. Projektverksamheten är främst kopplad till stamrenoveringar. Samtliga belopp anges i mkr.

FASTIGHETSVÄRDE

Värderingsmetodik

Fastighetsbeståndet har värderats externt av Cushman & Wakefield per 2016-12-31. 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	1–10
Inflation, %	1,5
Hyresutveckling	inflation
Driftkostnadsutveckling	inflation
Vakansgrad i genomsnitt	0,4
Bostäder, %	0
Kommersiellt, %	2,9
Direktavkastning restvärde	
Bostäder, %	2,4–3,9
Kommersiellt, %	5,8–6,4

Fastighetsbeståndets värde

Värdet på fastighetsbeståndet har bedömts till 4,2 mdkr (3,6) vid utgången av år 2016. Det motsvarar en värdeförändring, justerad för genomförda projektinvesteringar, om 11,4 procent (17,2).

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.

Låneportfölj

Vid årets slut uppgick låneportföljen till 1 507 mkr (1 437). Samtliga lån är upptagna hos Handelsbanken och har pantbrev som säkerhet.

Räntebindning och finansiella instrument

Lånen löper i huvudsak med 3 månaders Stibor. I syfte att minska ränterisken har räntenivåer säkerställts genom räntetaksavtal och ränteswappar. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen, inklusive swap, räntetak samt kreditlöften, uppgick vid årsskiftet till 2,9 procent (2,6). Exklusive räntetak uppgår den genomsnittliga räntan till 2,7 procent (2,4 procent). Räntebindningstiden uppgick till 4,8 år (5,9).

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick netto till 14,6 mkr (18,1) vid årets slut. En checkkredit fanns som var nyttjad till 0 mkr (0). Totalt uppgår checkkrediten till 10 mkr (20).

EKONOMISKT UTFALL 2016

Intäkter

Intäkterna uppgick till 182,6 mkr (158,5). Ökningen beror på förvärv av fastigheten Tryckregulatorn 1 samt hyreshöjningar till följd av renoveringar.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för året uppgick till 37,2 mkr (35,3). Den största kostnadsposten är taxebundna kostnader som motsvarar 40 (40) procent av driftkostnaderna.

Reparation, underhåll och projekt

Projektverksamheten för året uppgick till 157,6 mkr (89,7). Av det har 23,8 mkr (12,9) kostnadsförts, resterande har aktiverats på fastigheter. Underhållskostnader och kostnadsförda projekt uppgick till 35,1 mkr (27,0).

Driftnetto

Driftnetto för året uppgick till 93,4 mkr (80,0). Överskottsgraden uppgick till 51 procent (51).

Administration

I administration ingår central- och fastighetsadministration som totalt uppgår till 23,7 mkr (23,4). Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 13,9 mkr (12,8).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 40,5 mkr (30,6). Kostnadsökningen om 9,9 mkr förklaras främst genom att den rörliga räntebetalningen i Johns Mattsons swappar är kopplad till Stibor och när Stibor är negativ innebär det en ökad kostnad samtidigt som Stibor inte kan vara negativ enligt definitionen i låneavtal med banken. Det är till och med så att effekten på finansnetto för de kommande tolv månaderna skulle bli positiv med knappt 8 mkr om Stibor höjdes med 1 procentenhet. Vidare har Finansinspektionens ökade krav på bankerna inneburit ökade låne-marginaler, vilket ökat John Mattson räntekostnader kopplat till upplåning. Under året har John Mattson ökat sin nyupplåning med 70 mkr kopplat till pågående stamreoveringar.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 1,7 mkr (2,9).

BALANSRÄKNING

Balansomslutningen uppgick till 2 499 mkr (2 694). Eget kapital uppgick vid årets slut till 770 mkr (1 034). Koncernen har en synlig soliditet på 31 procent (38), minskningen förklaras genom utdelning om 288 mkr till ägarbolaget samt reglering av ägarlån om 22 mkr. Belånings-graden uppgår till 36 procent (40).
Se fler nyckeltal i flerårsöversikten.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet för året uppgick till -3,6 mkr (15,4). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 61,5 mkr (70,0). Betald skatt uppgick till -0,6 mkr (0,1). Kassaflöde från investerings-verksamheten uppgick till -135,1 mkr (-453,0). Kassaflöde från finansieringsverksamheten upp-gick till 70,0 mkr (398,4). Vid årets slut uppgick likvida medel till 14,6 mkr (18,1).

MODERBOLAGET

Moderbolaget är ett inköpsbolag som administrerar dotterbolagen. Moderbolaget har inga anställda. Årets resultat i moderbolaget uppgick till 0 mkr (4,1).

NYCKELTAL FLERÅRSÖVERSIKT

	2016	2015	2014	2013	2012
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal kvm, tkvm*	134	134	125	125	125
Antal lägenheter, st*	1 602	1 601	1 429	1 428	1 428
Antal lokaler*	42	43	43	43	54
Hyresvärde, mkr*	185	178	151	148	142
Vakansgrad, %	0,9	1,1	1,0	2,4	2,9
Finansiella nyckeltal					
Hyresintäkter, mkr	183	159	151	142	138
Driftnetto, mkr	93	80	79	71	69
Årets resultat, mkr	2	3	12	4	11
Kassaflöde från rörelsen, mkr	61	70	15	28	25
Kassaflöde efter investeringar, mkr	-135	-453	-85	-92	-53
Eget kapital, mkr*	770	1 034	1 031	1 023	1 037
Balansomslutning, mkr*	2 499	2 694	2 305	2 266	2 289
Bedömt marknadsvärde fastigheter, mkr*	4 165	3 600	3 000	2 700	2 600
Överskottsgrad, %	51	51	52	50	50
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	3,3	2,3	2,1
Synlig soliditet, %*	31	38	45	45	45
Justerad soliditet, %*	54	55	60	58	57
Belåningsgrad, %*	36	40	31	30	31
Direktavkastning fastigheter, %	2,4	2,6	2,8	2,7	2,7
Värdeförändring fastigheter, %	11,4	5,1	6,8	0,2	1,9
Totalavkastning fastigheter, %	14,1	7,8	9,5	2,8	4,5
Medarbetare					
Antal anställda, st*	23	22	22	22	22

* Per balansdagen

DEFINITIONER

Belåningsgrad

Räntebärande skulder, interna och externa, i relation till fastigheternas marknadsvärde.

Direktavkastning fastigheter

Driftnetto i relation till sysselsatt kapital (ingående mark-nadsvärde plus aktiverade investeringar).

Driftnetto

Hyresintäkter och övriga intäkter minus drift, projekt- och underhållskostnader, fastighetsadministration och fastighets-skatt.

Justerat eget kapital

Eget kapital plus övervärde på fastigheterna justerat för uppskjuten skatt (22 %).

Justerad balansomslutning

Balansomslutning enligt bokföring inklusive övervärde på fastigheterna med avdrag för uppskjuten skatt 22 %.

Justerad soliditet

Justerat eget kapital i relation till justerad balansomslutning.

Synlig soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster med återläggning av avskriv-ningar och räntekostnader i relation till räntekostnader.

Totalavkastning fastigheter

Består av direktavkastning och värdeförändring.

Vakansgrad, %

Hyresintäkter på under året outhyrda objekt i relation till totala årshyran.

Värdeförändring fastigheter

Skillnaden i marknadsvärde mellan början och slutet av året med avdrag för investeringar.

Överskottsgrad

Driftnetto i relation till hyresintäkter.

Risker och riskhantering

John Mattson har övergripande en låriskprofil. Bolagets anseende, resultat och kassaflöde påverkas dock 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.

Verksamhetsrisker

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 koncentrerar sig till Lidingö och de områden där bolaget redan är verksamt.

Intäkter

Av John Mattsons intäkter står bostäder för drygt 80 procent. Bostadshyror på bostadsmarknaden sätts enligt det så kallade bruksvärdessystemet, vilket medför att hyrorna är lägre än marknadshyran. Detta tillsammans med att Lidingö är en mycket attraktiv bostadsmarknad bedöms risken för hyresbortfall på bostäder under de närmaste åren vara mycket låg.

Bostadspolitiken tar stor plats i dagens politiska debatt och hyressättningssystemet är en av frågorna som diskuteras aktivt. Ett mål är att hyresnivån i större utsträckning än i dag ska spegla hyresgästernas efterfrågan vad gäller service, standard och läge. 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 stabila hyresgäster med god kontraktstruktur 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 och underhåll

Kostnader för drift är till största delen taxebundna och påverkas till stor del av yttre faktorer såsom klimat och prissättning. John Mattson arbetar aktivt med att optimera fastigheternas förbrukning och därmed minska driftkostnaderna.

John Mattsons bostadsfastigheter är till övervägande del byggda under 1960-talet, vilket innebär ett behov av upprustning och standardhöjning. John Mattson arbetar med en långsiktig underhållsplan som upprättas för samtliga fastigheter. Stambyte och uppgradering pågår och bolagets samtliga lägenheter beräknas vara stambytta till 2018 års utgång, vilket innebär att byggnadernas tekniska livslängd har säkrats under närmaste 30-50-årsperioden.

Fastighetsutveckling

John Mattson arbetar aktivt med förtätningsplaner och nybyggnadsprojekt i de områden där bolaget redan är verksamt. Riskerna vid projektutveckling finns i den lokala hyresmarknadens utveckling, men även i utformningen av produkten och själva projektets genomförande. Lidingö är en mycket attraktiv bostadsmarknad och bolaget kan bygga bostäder på egen mark, vilket minskar risken avsevärt. Kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer ett effektivt projektgenomförande samt att produkten håller hög kvalitet och är lämpad för långsiktig förvaltning.

En märkbar risk just nu är den något överhettade byggmarknaden där det är svårt att få tag i resurser i form entreprenörer, konsulter och egen personal. Vi hanterar det genom långvariga samarbeten och strategiska upphandlingar.

Finansiering

Hantering av John Mattsons finansiella risker framgår av bolagets finanspolicy som årligen fastställs av styrelsen. Enligt policyn 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. Finanspolicyn innehåller limiter som reglerar de väsentliga finansiella riskerna.

Företaget har ett finansråd med medlemmar ur styrelsen och företagsledningen som förbereder och föreslår större förändringar i finansfrågor.

John Mattsons främsta finansiella risker är likviditet- och finansieringsrisk samt ränterisk. Likviditets- och finansieringsrisk innebär svårigheter att erhålla finansiering eller finansiering med mycket oförmånliga villkor vid en given tidpunkt. I syfte att minska denna risk är låneportföljens kapitalbindningstid fördelad över tiden. Vidare har John Mattson en låg belåningsgrad som vid årsskiftet uppgick till 36 procent (40 %). Likviditetsrisken hanteras genom en checkkredit om 10 mkr, som vid utgången av 2016 var nyttjad till 0 mkr (0).

John Mattsons enskilt största kostnadspost är räntor och derivatkostnader. Förändringar i marknadsräntan påverkar dessa kostnader, vilket utgör en risk för verksamhetens resultat- och kassaflöde. Den risken, d.v.s. ränterisken, hanteras men kan inte helt elimineras genom ränteswappar, som fördelas över tiden. Räntebindningstiden vid årsskiftet uppgick till i genomsnitt 4,8 år (5,9).

Resultaträkningar

		Koncernen		Moderbolaget	
(tkr)	Not	2016	2015	2016	2015
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	3, 4	182 613	158 534	-	-
Driftkostnader		-37 162	-35 310	-	-
Fastighetsadministration	6	-13 896	-12 874	-	-
Reparation, underhåll och projekt		-35 133	-27 050	-	-
Fastighetsskatt		-2 987	-3 214	-	-
Driftnetto		93 435	80 086	-	-
Avskrivningar	11, 12	-39 309	-29 846	-	-
Utrangeringar	11	-286	-872	-	-
Bruttoresultat		53 840	49 368	-	-
Central administration och marknadsföring	5, 6	-9 835	-10 577	-10 600	-9 494
Realisationsresultat försäljning materiella anläggningstillgångar	7	-3	38	-	-
Realisationsresultat försäljning dotterbolag		-	-2 372	-	-
Rörelseresultat		44 002	36 457	-10 600	-9 494
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	515	1 745	1558	3759
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-41 058	-32 377	-7 634	-13 239
		-40 543	-30 632	-6 076	-9 480
Resultat efter finansiella poster		3 459	5 825	-16 676	-18 974
Koncernbidrag		-	-	16 665	24 292
Resultat före skatt		3 459	5 825	-11	5 318
Skatt	10	-1 804	-2 917	-	-1 178
Årets resultat		1 655	2 908	-11	4 140

Balansräkningar

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	11	2 353 771	2 272 981	-	-
Pågående projekt	11	74 943	58 843	88	
Maskiner och inventarier	12	3 964	5 387	-	-
		2 432 678	2 337 211	88	-
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	13	-	-	1 294 135	1 293 135
Andra långfristiga fordringar		6 725	7 180	-	-
Uppskjuten skattefordran	14, 20	33 852	21 748	2 444	2 444
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	100	100	-	-
		40 677	29 028	1 296 578	1 295 579
Summa anläggningstillgångar		2 473 355	2 366 239	1 296 666	1 295 579
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar		797	661	-	-
Fordran systerbolag		-	288 172	-	288 172
Fordran dotterbolag		-	-	84 485	84 186
Övriga fordringar		3 958	13 131	814	802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 149	7 874	97	45
Likvida medel		14 574	18 171	14 267	17 690
Summa omsättningstillgångar		25 478	328 009	99 664	390 895
SUMMA TILLGÅNGAR		2 498 833	2 694 248	1 396 330	1 686 474

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

	Koncernen			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital ink årets resultat	Summa
Ingående balans 2015-01-01	10 000	1 021 416	-	1 031 416
Årets resultat	-	-	2 908	2 908
Utgående balans 2015-12-31	10 000	1 021 416	2 908	1 034 324
Ingående balans 2016-01-01	10 000	1 021 416	2 908	1 034 324
Lämnad utdelning	-	-288 172	-	-288 172
Reglering ägarlån	-	22 335	-	22 335
Årets resultat	-	-	1 655	1 655
Utgående balans 2016-12-31	10 000	755 579	4 563	770 142

Kassaflödesanalyser

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital (1 000 aktier)	17	10 000	10 000	10 000	10 000
Balanserad vinst		758 487	1 021 416	891 431	1 153 129
Periodens resultat		1 655	2 908	-11	4 140
Summa eget kapital		770 142	1 034 324	901 420	1 167 269
Avsättningar					
Avsättning till pension	18	2 089	2 655	-	-
Uppskjuten skatteskuld	19	159 573	145 847	-	-
Summa avsättningar		161 662	148 502	-	-
Långfristiga skulder					
Skuld till moderbolag, långfristig	20	-	22 335	-	22 335
Summa långfristiga skulder		-	22 335	-	22 335
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		31 090	7 254	751	244
Skuld till dotterbolag, kortfristig		-	-	493 655	496 027
Skatteskuld		572	1 003	-	-
Kortfristiga låneskulder till kreditinstitut	20	1 507 434	1 437 434	-	-
Övriga kortfristiga skulder		3 709	19 503	451	599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	24 224	23 893	53	-
Summa kortfristiga skulder		1 567 029	1 489 087	494 910	496 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 498 833	2 694 248	1 396 330	1 686 474

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2016	2015	2016	2015
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		44 002	36 457	-10 600	-9 494
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>					
Avskrivningar och utrangeringar	11, 12	39 309	29 846	-	-
Resultat försäljning materiella anläggningstillgångar, dotterbolagsaktier.	7	3	-38	-	-
Övrigt		445	3 348	-	-
Erhållen ränta		356	1 641	1 558	3 759
Erlagd ränta		-34 977	-27 523	-7 634	-13 239
Betald skatt	10	-613	121	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		48 525	43 852	-16 676	-18 974
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar		4 709	22 846	-365	39 171
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder		8 233	3 266	-1 959	-5 648
		12 942	26 112	-2 324	33 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten		61 467	69 964	-19 000	14 549
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningsfastigheter m.m.	11	-136 484	-453 315	-88	-
Nettoinvestering i maskiner och inventarier	12	1 420	348	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-135 064	-452 967	-88	-
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		70 000	396 613	-	-
Försäljning av koncernbolagsaktier		-	1 796	-	-
Förändring långfristigt lån ägarbolag	19	288 172	-	-	-
Utdelning		-288 172	-	-	-
Lämnat aktieägartillskott		-	-	-1 000	-
Erhållet / Lämnat koncernbidrag		-	-	16 665	1 398
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		70 000	398 409	15 577	1 398
Förändring av likvida medel		-3 597	15 406	-3 423	15 947
Likvida medel vid årets början		18 171	2 765	17 690	1 743
Likvida medel vid årets slut		14 574	18 171	14 267	17 690

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). 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 förvärvs-metoden. 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 koncern-redovisningen det förvärvade dotterföretagets intäkter, kostnader, identifierbara tillgångar och skulder samt eventuell uppkommen goodwill.

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffnings-värden 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. Företagets verksamhet avviker ej betydligt från varandra geografiskt.

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. Byggnaden är uppdelad på nedanstående summerade komponenter med respektive avskrivningstider. Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.

Avskrivningar, år	Koncern
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.
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.

Leasing

Koncernen har ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner. Samtliga avtal redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande, vilket under räkenskapsåret uppgår till oväsentligt belopp.

Koncernbidrag

Koncernbidrag, såväl erhållna som lämnade, redovisas som bok-slutsdisposition.

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 tidsvärde 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 Nettoomsättning	Koncernen	
	2016	2015
Hyresintäkter bostäder	151 252	130 499
Hyresintäkter lokaler inkl garage	30 754	26 989
Förvaltningsarvoden	–	538
Övriga intäkter	607	508
Hyresintäkter	182 613	158 534

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

	Koncernen	
	2016	2015
Avtalade hyresintäkter inom ett år	20 388	19 770
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	58 301	55 064
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	39 196	51 987
Hyresintäkter	117 886	126 821

Summan av variabla avgifter som ingår i årets resultat uppgår till 20,4 (19,7) mkr. Hyresintäkterna kan komma att justeras till följd av hyres-höjningar.

Not 5 Central administration och marknadsföring

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Revisionsuppdrag	-590	-463	-221	-267
Övriga uppdrag	-9	-161	-	-78
Summa arvoden	-599	-624	-221	-345

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	
	2016	2015
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och vd	-2 631	-2 699
Övriga anställda	-10 486	-10 934
	-13 117	-13 633

Sociala kostnader och pension		
Pension	-4 552	-3 708
Varav pensionskostnader avseende styrelse och vd	-1 741	-1 298
Sociala kostnader övriga anställda	-4 180	-4 283
Summa personalkostnader	-21 849	-21 624

Verkställande direktören har 65 års pensionsålder och premie-baserad pension med ett tills vidare fast premieinbetalningsbelopp. Anställningsvillkoren i övrigt innebär en uppsägningstid från vds sida om 6 månader samt från företagets sida om 6 månader jämte 12 månaders avgångsersättning med avräkning. 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 eventalförpliktelser med ett belopp uppgående till 5,0 mkr. För styrelsens föregående ordförande föreligger avtal tecknat 2004 om direktpension som började utbetalas 2010.

Antal personer i styrelse och vd	6	6
Varav kvinnor	2	1

Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	2016	2015
Kvinnor	12	10
Män	11	12
	23	22

Moderbolaget har ingen anställd personal, varför personal-kostnader saknas.
Medelålder i företaget är bland kvinnor 45 år (45) och bland män 45 år (43).

Not 7 Realisationsresultat försäljning materiella anläggningstillgångar

Posten, -3 tkr (38) avser reavinst uppkommen vid försäljning av maskiner och inventarier.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter från moderbolag AB Borudan Ett	343	1 637	343	53
Ränteintäkter från koncernbolag	-	-	1 214	3 706
Ränteintäkter externt	13	4	-	-
Övriga finansiella intäkter	159	104	1	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	515	1 745	1 558	3 759

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader moderbolag AB Borudan Ett	-154	-621	-154	-609
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-7 400	-12 488
Räntekostnader externa kreditgivare	-39 499	-30 397	-	-
Övriga finansiella kostnader	-1 405	-1 359	-80	-142
Räntekostnader och liknande resultatposter	-41 058	-32 377	-7 634	-13 239

Not 10 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Skatt på årets resultat	-181	121	-	-
Skatt hänförlig till tidigare perioder	-	-1	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-13 667	1 322	-	-
Uppskjuten skatt	12 104	-4 359	-	-1 178
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder	-60	-	-	-
Redovisad skatt	-1 804	-2 917	-	-1178

Avstämning av effektiv skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Redovisat resultat före skatt	3 459	5 825	-11	5318
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-761	-1282	-	-1 170
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter/ ej avdragsgilla kostnader	138	-445	-	-
Uppskjuten skatt på underskott	-1181	-1189	-	-
Skatt hänförlig till tidigare perioder	-	-1	-	-
Redovisad skatt	-1 804	-2 917	-	-1 170

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde inkl pågående arbete	2 451 692	2 008 366
Investering under året	135 017	444 198
Utrangering	-286	-872
Utgående anskaffningsvärde inkl pågående arbete	2 586 423	2 451 692
Ingående avskrivningar	-119 868	-91 058
Årets avskrivningar	-37 841	-28 810
Utgående avskrivningar	-157 709	-119 868
Utgående bokfört värde byggnader, mark och pågående projekt	2 428 714	2 331 824

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 4,2 mdkr (3,6). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastnings-baserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortspris-metod genom avstämmningar 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 12 Maskiner och inventarier	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 607	10 079
Inköp under året	48	858
Försäljningar och utrangeringar under året	-63	-330
Utgående anskaffningsvärde	10 592	10 607
Ingående avskrivningar	-5 220	-4 382
Försäljningar och utrangeringar under året	61	198
Årets avskrivningar	-1 468	-1 036
Utgående avskrivningar	-6 627	-5 220
Bokfört restvärde maskiner och inventarier	3 964	5 387

Not 13 Aktier i dotterbolag	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 293 135	1 293 135
Aktieägartillskott	1 000	-
Utgående anskaffningsvärde	1 294 135	1 293 135

	Andel (%)	Antal	Bokfört värde 2016-12-31
John Mattson Fastighets AB Org.nr 556056-6977 Säte: Lidingö	100	10 000	1 262 012
John Mattson Skolfastigheter AB Org.nr 556703-0357 Säte: Lidingö	100	1 000	1 612
John Mattson Butiksfastigheter AB Org.nr 556792-8568 Säte: Lidingö	100	1 000	1 957
John Mattson Parkering AB Org. nr. 556902-1206 Säte: Lidingö	100	1 000	100
John Mattson Dalenum AB Org.nr 556909-1472 Säte: Lidingö	100	500	28 454
			1 294 135

Not 14 Uppskjuten skatt moderbolaget	Moderbolaget		
	Fordran	Skuld	Netto
2016-12-31			
Belopp vid årets ingång	2 444	-	2 444
2015-12-31			
Belopp vid årets ingång	2 444	-	2 444
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag.			
	Belopp vid årets ingång	Redovisat över RR	Belopp vid årets utgång
2016-12-31			
Belopp vid årets ingång	2 444	-	2 444
2015-12-31			
Belopp vid årets ingång	3 622	-1 178	2 444

I enlighet med gällande redovisningsregler har skattemässiga underskott aktiverats som uppskjuten skattefordran utan diskontering. För koncernen uppgår underskottsavdragen till 228 mkr (168) . Dessa har värderats till 22 procent av underskottens nominella värde. Förvärvade underskott har redovisats till 10 procent. Skattemässiga underskott i moderbolaget uppgår per 2016-12-31 till 11 mkr (11).

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Redovisat värde vid årets början avseende brf Hemfjällsbyn	100	100
	100	100

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald räntetakspremie	3 297	6 594
Övriga periodiserade intäkter och kostnader	2 852	1 280
	6 149	7 874

Not 17 Aktiernas kvotvärde	2016-12-31	2015-12-31
Antal aktier	1 000	1 000
Aktiekapital	10 000	10 000
Kvotvärde	0,1	0,1

Not 18 Avsättning till pensioner

Posten avser belopp avsatta för direktpensioner hos försäkringsbolag inklusive löneskatt. Försäkringarna är ställda som säkerhet av Bolaget för dess fullgörande av pensionsåtaganden.

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående avsättning direktpension	2 655	3 289
Uttag under året inklusive löneskatt	-566	-634
Utgående avsättning direktpension	2 089	2 655

Not 19 Uppskjuten skatt koncernen

2016-12-31	Koncernen		
	Fordran	Skuld	Netto
Byggnader och mark	-	-159 078	-159 078
Underskottsavdrag	33 852	-	33 852
Obeskattade reserver	-	-495	-495
Netto	33 852	-159 573	-125 721

2015-12-31	Fordran	Skuld	Netto
Byggnader och mark	-	-145 412	-145 412
Underskottsavdrag	21 748	-	21 748
Obeskattade reserver	-	-435	-435
Netto	21 748	-145 847	-124 099

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag.

2016-12-31	Belopp vid årets ingång	Redovisat över RR/BR	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	-145 412	-13 666	-159 078
Underskottsavdrag	21 748	12 104	33 852
Obeskattade reserver	-435	-60	-495
	-124 099	-1 622	-125 721

2015-12-31	Belopp vid årets ingång	Redovisat över RR	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	-139 942	-5 470	-145 412
Underskottsavdrag	20 579	1 169	21 748
Obeskattade reserver	-	-435	-435
	-119 363	-4 736	-124 099

Posten innehåller uppskjuten skatt om 22 procent på temporära skillnader uppkomna genom överavskrivningar, bokföringsmässiga nedskrivningar och användande av utvidgade reparationsbegreppet om totalt 132 mkr (126). Därutöver föreligger uppskjuten skatt om 10 resp. 7 procent på koncernmässiga övervärden på förvärvade fastigheter med 117 mkr (118).

Not 20 Kort- och långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Skulder till moderbolag	-	22 335	-	22 335
Summa	-	22 335	-	22 335

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristiga banklån (förfaller inom 1 år)	1 507 434	1 437 434	-	-
Summa	1 507 434	1 437 434	-	-

Ränterisken hanteras genom derivat. Utöver ovanstående långfristiga lån finns en beviljad checkkredit uppgående till 10 mkr (20) vid utgången av 2016.

Ränteförfallostruktur	Ränta	Räntebindningstid, år
Räntebärande skulder inkl derivat	2,90%	4,8

Derivaten består av swapar och räntetak. Per 2016-12-31 hade dessa finansiella instrument ett negativt marknadsvärde om -90,7 mkr (-52,8).

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	14 331	15 320
Upplupna kostnadsräntor	2 783	2 599
Semesterlöneskulder inklusive sociala avgifter	2 389	2 169
Övriga periodiserade kostnader och intäkter	4 723	3 805
Summa	24 224	23 893

Not 22 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fastighets-inteckningar	1 518 234	1 448 234	-	-
Kapital-försäkringar för säkerställande av pensioner	6 725	7 180	-	-

Not 23 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Eventual-förpliktelser, pensioner	5 043	5 043	-	-

Not 24 Väsentliga händelser under och efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett under eller efter periodens utgång.

Not 25 Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står enligt balansräkningen:	
Balanserade resultat, kr	891 431 342
Årets resultat, kr	-11 388
	891 419 954
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:	
i ny räkning balanseras, kr	891 419 954
	891 419 954

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står enligt balansräkningen:	
Balanserade resultat, kr	891 431 342
Årets resultat, kr	-11 388
	891 419 954
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:	
i ny räkning balanseras, kr	891 419 954
	891 419 954

Lidingö 2017-04-11
John Mattson Fastighetsföretagen AB

Anders Nylander
Styrelseordförande

Anna Sander
Styrelseledamot

Christer Jansson
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2017-04-11

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för John Mattson Fastighetsföretagen AB för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6–26 i detta dokument.

Enligt vår 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 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–5 och 28–31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer

är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av John Mattson Fastighetsföretagen AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 11 april 2017
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Styrelse



Från vänster: Christer Olofsson, Anna Sander, Christer Jansson, Anders Nylander och Håkan Blixt.

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 styrelseuppdrag: Ledamot i bland annat Nobelhuset AB samt Investor AB:s olika fastighetsbolag.

Anna Sander

Född 1967. Invald 2016.

Projektledare på Uppsala kommun, utredare av Boverkets byggregler. Tidigare på WSP Group, vd för IQ Samhällsbyggnad, departementsråd vid Miljödepartementet och miljö- och kvalitetsdirektör på NCC, ledamot av IVA, Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien.

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.

Senior Asset Manager på Scius Partners.

Christer Olofsson

Född 1951. Invald 2015.

Tidigare ledande befattningar inom SIAB AB och NCC AB samt vd för Niam AB. Egen verksamhet med rådgivning och projektutveckling, bland annat Stockholm Waterfront.

STYRELSENS ARBETE

Styrelser

Styrelsen i John Mattson Fastighetsföretagen AB utgörs av ledamöterna Anders Nylander, ordförande, samt Anna Sander, Christer Jansson, Håkan Blixt och Christer Olofsson.

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

Styrelserna i övriga dotterbolag utgörs av Anders Nylander, ordförande, styrelseledamoten Håkan Blixt 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 2016 hölls fem ordinarie styrelsemöten.

Frågor av väsentlig karaktär som rör de enskilda bolagen beslutas och protokollförs i respektive bolag.

Styrelsens arbetsordning

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

I arbetsordningen preciseras antalet ordinarie styrelsemöten som ska hållas under året utöver konstituerande styrelsemöte. Vidare preciseras vilka frågor som ska behandlas på något av de ordinarie styrelsemötena. Vid behov kan extra styrelsemöten hållas även per telefon eller per capsulam. I arbetsordningen regleras även sekretess- och protokollsfrågor samt de arbetsuppgifter som åligger ordföranden.

Instruktioner för arbetsfördelning

I första avsnittet regleras vilka allmänna frågor som styrelsen ansvarar för samt instruktion om vilka frågor som verkställande direktör ska underställa styrelsen. I andra avsnittet behandlas de frågor som det åligger verkställande direktören att fullgöra, 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



Från vänster: Jonas Hermansson, Thomas Enmark, Siv Malmgren, Maria Sidén och Anna Bellander.

Siv Malmgren

Född 1959 (beteendevetare, MBA)
Verkställande direktör. Anställd 1996.
Tillträdde som vd vid årsskiftet 2005/2006.
Arbetade innan det som utvecklingschef på John Mattson.
Dessförinnan på managementkonsultbolaget AktivBo AB.
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Willhem AB, ledamot i Handelsbanken – Regionbanken Stockholm.

Maria Sidén

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

Thomas Enmark

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

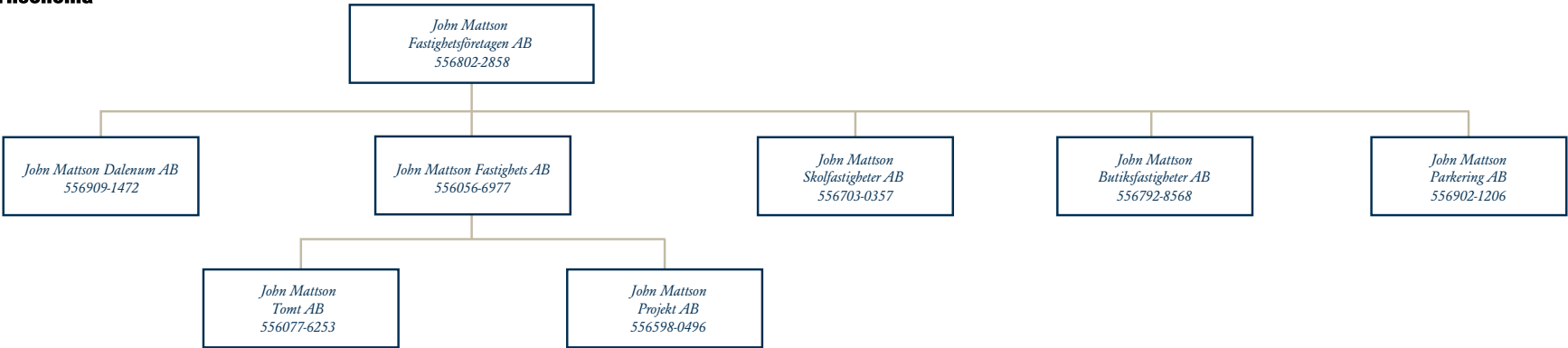
Jonas Hermansson

Född 1982 (civ. ing.)
Förvaltnings- och affärsutvecklingschef. Anställd 2010.
Tillträdde som förvaltningschef 2014. Har dessförinnan arbetat som affärsutvecklingschef samt fastighetscontroller på John Mattson.

Anna Bellander

Född 1971 (fil. mag.)
Kommunikationschef. Anställd 2016.
Arbetade tidigare som kommunikationschef på Svensk Form och ingick i sekretariatet för den statliga utredningen Gestaltad Livsmiljö (SOU 2015:88).

Koncernschema



Fastighetsförteckning, 2016-12-31

FASTIGHETSBETECKNING	GATUADRESS	TOMTAREAL (kvm)	BYGG/ OMBYGNADSÅR	ANTAL	UTHYRBAR AREA (kvm)			HYRA	TAXERINGSVÄRDE (tkr)
				Lägenheter	Bostäder	Lokaler	Total area	Snitthyra bostäder (kr/kvm)	
Larsberg									
Bodals gård 1 ^C	Larsbergsvägen 8	8 292	1934/2009	–	–	2 886	2 886	–	–
Farleden 2	Larsbergsvägen 32–42	7 170	1967	92	9 080	54	9 134	1 066	134 249
Fyrbåken 1	Larsbergsvägen 19–21	6 915	1967	122	9 130	349	9 479	1 128	138 881
Fyren 1 ^B	Larsbergsvägen 44	2 872	1968	59	4 418	165	4 583	1 276	67 370
Fyren 2 ^B	Larsbergsvägen 46	3 061	1968	52	3 925	30	3 955	1 260	59 101
Fyren 3 ^B	Larsbergsvägen 48	3 754	1968	52	3 925	86	4 011	1 273	60 154
Fyren 4 ^B	Larsbergsvägen 50	3 901	1969	61	4 542	30	4 572	1 267	69 211
Fyrmästaren 1 ^A	Larsbergs parkväg 1–7	5 144	1967/2008	114	7 551	–	7 551	1 640	171 234
Fyrmästaren 2	Larsbergstorg 4–6	724	1968/2015	34	1 813	943	2 756	1 890	47 310
Fyrskeppet 1	Larsbergsvägen 9	3 009	2015	62	4 570	–	4 570	1 272	72 000
Fyrtornet 1	Larsbergsvägen 23	3 831	1968	63	4 636	154	4 790	1 224	71 228
Fyrtornet 2	Larsbergsvägen 25	2 581	1968	62	4 636	166	4 802	1 171	72 894
Fyrtornet 5 ^A	Larsbergsvägen 29	4 025	1968	–	–	–	–	–	9 286
Fyrtornet 6	Larsbergsvägen 27	3 290	1968	62	4 636	187	4 823	1 117	70 687
Klockbojen 2 ^{B,C}	Agavägen 36	3 203	1969	–	–	1 026	1 026	–	–
Klockbojen 4	Larsbergstorg 9, Agavägen 14–34	11 558	1969/2014	150	10 332	1 671	12 003	1 228	166 450
Radiofyren 1 ^A	Agavägen	14 387	2011	–	–	–	–	–	68 800
Sjöjungfrun 2 ^{A,B}	Larsbergsvägen 10–30	17 131	1967/2015	146	14 102	1 613	15 715	1 115	218 890
Sjömärket 1	Larsbergsvägen 11–13	6 951	1966	122	9 134	–	9 134	1 160	139 000
Sjömärket 2	Larsbergsvägen 15–17	5 011	1967	120	8 930	210	9 140	1 113	135 214
Summa		116 808		1 373	105 359	13 268	118 627	1 217	1 771 959
Baggeby									
Barkassen 1	Barkassvägen 5–15	3 334	1956	56	3 448	174	3 622	1 064	51 208
Galeasen 2	Farkostvägen 6	2 574	1955/2013	27	2 059	20	2 079	1 403	40 726
Summa		5 908		83	5 507	194	5 701	1 191	91 934
Dalénrum									
Tryckregulatorn 1	Perioskopv. 3–9 Ackumulatorv. 12–14, Agav. 60–64	5 200	2015	146	8 770	450	9 220	2 174	282 096
Höganäs, Skåne									
Tjörred 7:103 ^D	Nordhemsvägen 14	1 023							290
Totalt		128 939		1 602	119 636	13 912	133 549	1 286	2 146 279



Kommunikationsmöjligheterna till och från Larsberg, Baggeby och Dalénum 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 Dalénum 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. På sikt är tanken att koppla ihop Lidingöbanan med Spårväg City, vilket då förbinder Lidingöbanan och Larsberg med Sergels torg. 2014 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



De 14 näst intill identiska punkt-husen 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 mot Stockholm, vilket bidrar till den höga trivselen.

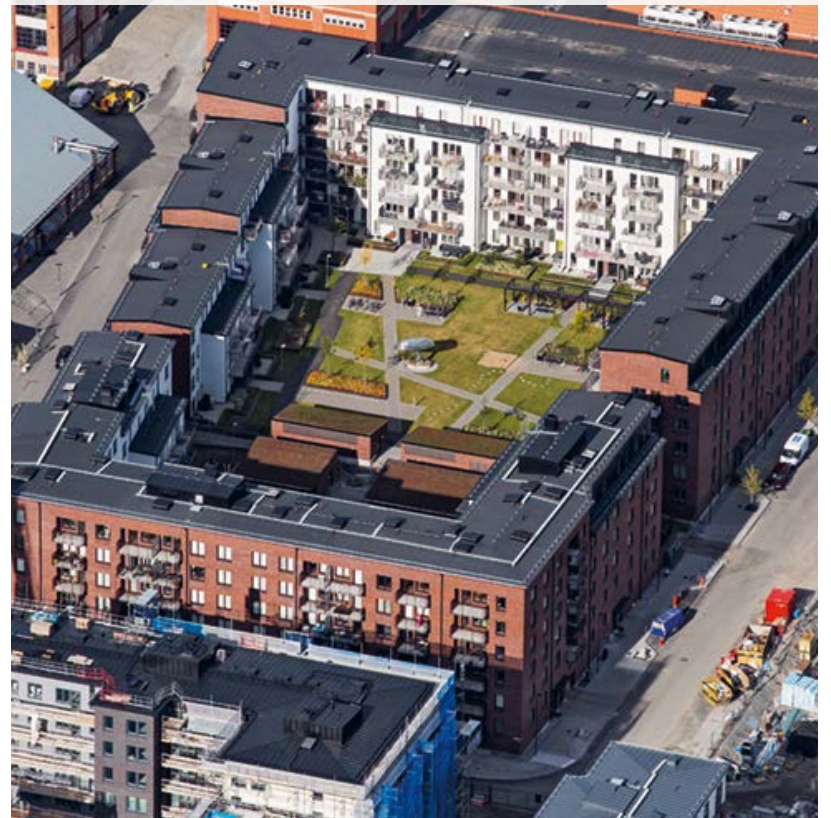


2008 färdigställdes 128 nya hyresrätter i Larsbergs centrum. Med sina putsade ljusa fasader skapar de en kontrast mot områdets i övrigt röda tegelfasader.

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



Under 2015 färdigställdes 146 nya hyreslägenheter i John Mattsons fastighet Tryckregulatorn i Dalén, ett område som utvecklas av JM AB. Fastigheten Tryckregulatorn 1 syns i mitten av bilden.



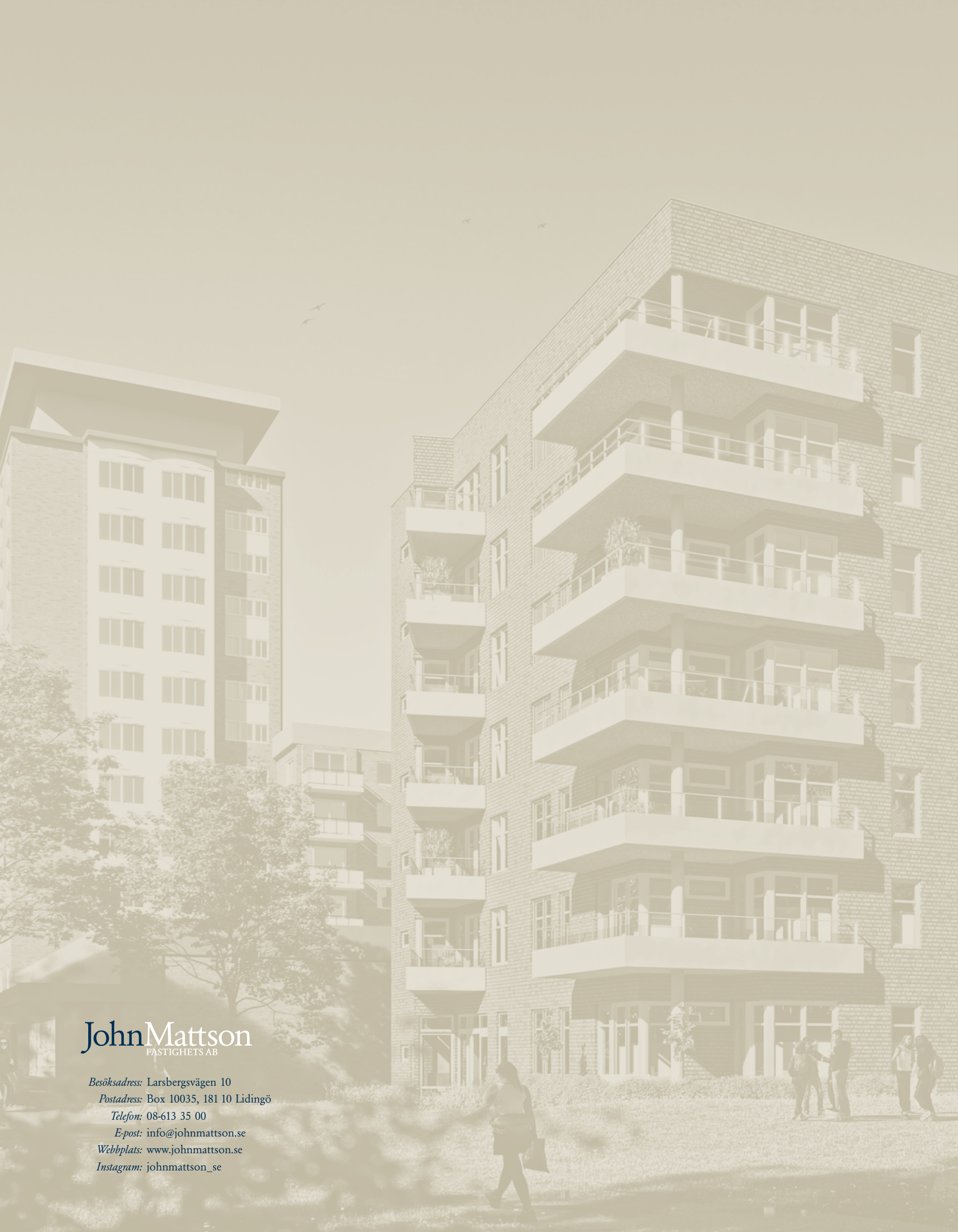
Barkassvägen i Baggeby är en pärla från sent 1950-tal. Vi totalrenoverar huset med start under hösten 2017.



En av Sveriges ledande konstnärliga universitetsutbildningar, Malmstens, Linköpings universitet, huserar i byggnaden som uppfördes specifikt för verksamheten av John Mattson.



Siluetten av husen i Larsberg är 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

Instagram: [johnmattson_se](https://www.instagram.com/johnmattson_se)