

Årsredovisning 2017



JohnMattson

2	John Mattson på 2 minuter 2017 i korthet John Mattson i korthet
4	Vd har ordet Ett händelserikt år med fokus på tillväxt
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
6	Affärsmodell och värdeskapande
8	Strategier och mål
10	Marknadsöversikt Stor efterfrågan på hyresrätter
12	Fastighetsutveckling Larsberg växer Nya lägenheter med byggmästarkvalitet
18	Fastighetsförvaltning En värdeskapande fastighetsförvaltning
24	Medarbetare Engagerade och kompetenta medarbetare
26	Finansiell information Ansvarsfullt och hållbart ägande skapar långsiktiga värden Risker och riskhantering Resultaträkningar Balansräkningar Rapport över förändringar i koncernens eget kapital Kassaflödesanalyser Noter Förslag till vinstdisposition Revisionsberättelse
44	Styrelse
46	Företagsledning
47	Fastighetsförteckning

Omslag: Hyresgäster i fastigheten Galeasen, Baggeby. Foto: Olof Holdar.

Foto: Hans Alm där ej annat anges.
Visualisering Parkhusen av Sweco Architects Örebro.
Visualisering U25 av Scheiwiller Svensson.

Illustration: Nils Jarlsbo.

Rubriker är satta i Regular, brödtext i lvar och siffror i John Mattsons eget typsnitt.

Produktion: John Mattson i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.

Tryck: TMG Sthlm, april 2018
© John Mattson 2018

2017 i korthet

- ➔ Driftnettot uppgick till 83 Mkr.
- ➔ Marknadsvärdet ökade från 4,2 till 4,7 Mdkr.
- ➔ Årets resultat efter skatt uppgick till –18 Mkr.
- ➔ Byggnationen av Parkhusen Larsberg med 80 nya hyresrätter påbörjades.
- ➔ Detaljplan för U25, nybyggnation av 74 hyreslägenheter för ungdomar, antogs och vann laga kraft.
- ➔ Stamreovering av fastighetsbeståndet klart till 80 procent. Ett koncept för totaluppgradering lanserades och ett femtiotal lägenheter har renoverats.



Vision

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



Affärsidé

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

FÖRETAGET I SAMMANDRAG

	2017	2016
Hyresvärde, Mkr	194	185
Marknadsvärde, Mdkr	4,7	4,2
Överskottsgrad, %	44	51
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,1
Soliditet, %	27	31
Belåningsgrad, %	38	36
Area, tkvm	134	134
Antal lägenheter, st	1 602	1 602
Antal lokaler, st	41	42
Vakansgrad, %	1,7	0,9

John Mattson i korthet



John Mattsons värdegrund

John Mattson har en tydlig värdegrund som genom-syrar verksamheten. Den baseras på ett seriöst, professionellt, engagerat och långsiktigt agerande och en ambition att uppfattas som ett föredöme i branschen. Värdegrunden är integrerad i såväl företagets övergripande mål som i de individuella mål som sätts för alla medarbetare. Den vägleder arbetet i vardagen och är grunden i John Mattsons företagskultur.

**Seriös
Professionell
Engagerad
Långsiktig**

”

John Mattson är väl rustat för att ta sig an nästa spännande utvecklingsfas.

Ett händelserikt år med fokus på tillväxt

John Mattson fortsätter att utveckla Larsberg för att skapa ett bostadsområde som är attraktivt såväl idag som imorgon. 2017 har varit en fortsatt intensiv period med uppgraderingar av våra befintliga fastigheter. Under året har vi även lagt kraft på att bygga nya bostäder och ge fler människor möjlighet att bo på Lidingö.

Det har varit ett händelserikt 2017 för John Mattson med hög aktivitetsnivå i hela organisationen. Vi har fortsatt renoveringen och uppgraderingen av det befintliga fastighetsbeståndet, ett arbete som kommer att vara slutfört hösten 2018. Samtidigt har vi ökat takten i nyproduktionen av bostäder. Den omfattande satsningen på att renovera 1960-talsbeståndet anstränger kortsiktigt vårt resultat men ger därefter starkt kassaflöde under många år framöver.

I början av året startade byggnationen av Parkhusen i Larsberg med sammanlagt 80 nya hyreslägenheter som är redo för inflyttning till sommaren 2018. Under året fick vi dessutom en godkänd detaljplan för bygget av U25, drygt 70 ungdomslägenheter i Larsbergs centrum, och siktar på byggstart under andra kvartalet 2018. Tillsammans med de projekt som är i planeringsstadiet ser vi en möjlig tillväxt på drygt 500 lägenheter på egen mark i Larsberg fram till 2025.

Väl rustade för tillväxt

John Mattson är väl rustat för att ta sig an den spännande tillväxtresa som påbörjats. Vi har ett starkt kassaflöde i verksamheten som dessutom kommer att öka när vi närmar oss slutet av renoveringsarbetet. Driftnettot uppgick under 2017 till 83 Mkr och överskottsgraden till 44 procent vilket i år påverkats mycket av kostnadsförda investeringar. Vi har en fördel i att beståndet är samlat till Larsberg vilket gör att vi kan vara effektiva i förvaltningen. Samtidigt tar vi hand om fastigheterna med stor omsorg och är noga med kvalitativa material och lösningar vid uppgraderingar och renoveringar, eftersom vi vet att det ger oss låga drifts- och underhållskostnader långsiktigt.

Vi jobbar med att successivt utveckla hyresintäkterna inom de ramar som ges på en reglerad marknad. Förutom försiktiga hyreshöjningar i samband med stamrenovering totaluppgraderar vi tomställda lägenheter och konverterar lokaler till hyreslägenheter, något som bidrar till ökade hyresintäkter. I takt med att vi bygger nya lägenheter, där hyresnivåerna är högre, påverkas våra intäkter dessutom positivt.

Den nybyggnation och renovering vi genomfört under året, tillsammans med de allt mer framskridna byggplanerna, gör att den sammanlagda värderingen av vårt fastighetsbestånd ökade med 12 procent till 4,7 Mdkr. Det innebär att vi närmar oss vårt strategiska mål om ett fastighetsvärde på 5 Mdkr 2020.

Möter nya krav

Som organisation är John Mattson också väl förberett för tillväxt och kan förvalta ett större antal lägenheter med hög kvalitet och servicenivå. Vi har dessutom förstärkt kompetensen i den utvecklings- och projektrelaterade delen av vår organisation.

Den heterogena sammansättningen av hyresgäster kommer att förstärkas ytterligare när vi bygger nya lägenheter. Nya och yngre kundgrupper ställer högre krav, bland annat när det gäller kommunikation via digitala kanaler, service och valmöjligheter. Det är därför viktigt att vi fortsätter att utveckla vårt arbete och blir än mer professionella i både förvaltning och kundmottagande. Det kompetensutvecklingsprogram vi genomfört i vår förvaltningsorganisation under året syftar till just detta.

Utvecklar Larsberg

Vi arbetar strategiskt och långsiktigt med att utveckla Larsberg och göra det än mer attraktivt för såväl dagens som morgondagens hyresgäster. Visionen är att Larsberg ska vara ett attraktivt, stadsnära område med hemtrevliga bostäder och hållbara, innovativa lösningar för en välfungerande vardag, där aktiva mötesplatser och lugnet i naturen är tillgängligt för alla. Vi ser Larsberg som ett avstamp för vår framtida tillväxt och utveckling.

Genom att bygga nytt och erbjuda bostäder med olika standard och hyresnivåer attraherar vi hyresgäster med individuella krav och önskemål. Det ger ökad mångfald och mer liv och rörelse i området.

Lika viktigt är det att tänka utanför hemmets fyra väggar och bidra till ett lokalsamhälle där människor trivs och kan leva ett bra liv. Vi vill därför dels förstärka de goda kvaliteter som finns i Larsberg, dels tillföra fler, till exempel genom service, handel och aktiviteter. Vi vill göra detta i nära samarbete med våra hyresgäster, kommunen och det lokala näringslivet.

Den sociala hållbarheten är något vi prioriterar högt. En viktig del i detta är att det finns naturliga och trygga mötesplatser över generations- och kulturgränserna. Vi ser det som det bästa sättet att skapa en gemenskap i området och motverka klyftor. Kommunens satsning på Larsbergsparken – med fotbollsplan, större lekplats och utegym – har skapat möjligheter till aktiviteter för både gammal och ung. Ett annat konkret exempel är den utomhusbio som vi arrangerade tillsammans med Lidingö stad i september. Den lockade fler än 1 500 besökare, såväl ungdomar som barnfamiljer och äldre.

Fortsätter utvecklingsarbetet

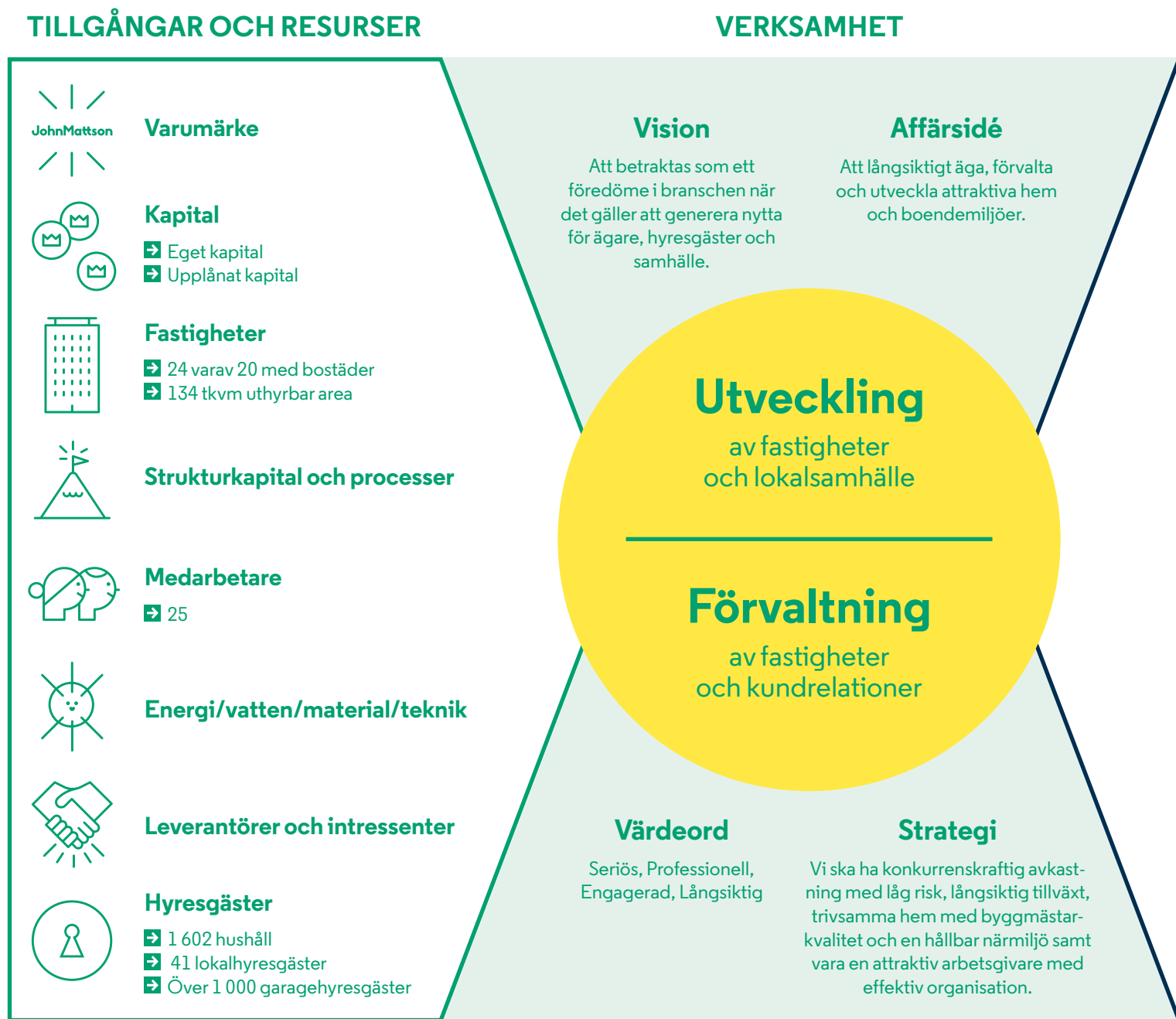
När jag ser tillbaka på 2017 finns det många positiva saker att lyfta fram och ta med sig in i nästa år. Vi har ett bra tempo i utvecklingsverksamheten och flera spännande projekt under planering. Det har i sin tur skapat en positiv utveckling för organisationen. Vi har vässat både processer och kompetens och jag vill passa på att tacka alla medarbetare som bidragit till detta med sin kunskap och sitt engagemang.

Under 2018 ser jag fram emot att växla upp vårt utvecklingsarbete ytterligare och ett huvudområde blir den fortsatta planeringen för 200 nya lägenheter vid Larsbergsvägens slut. Tillsammans med Lidingö stads planer på en ny simhall i Dalénum skapar det förutsättningar för att binda samman de två områdena, vilket skulle vara positivt för den här delen av Lidingö som helhet. Med spännande projekt, en god finansiell ställning och ett starkt kassaflöde från verksamheten är vi väl rustade för att ta oss an den tillväxtresa som har påbörjats.



Siv Malmgren
Vd

Affärsmodell och värdeskapande



John Mattsons affärsmodell består av två huvudområden – utveckling av fastigheter och lokalsamhälle samt förvaltning av fastigheter och kundrelationer. Med affärsmodellen som grund skapar John Mattson långsiktiga värden för ägare, hyresgäster, medarbetare, samarbetspartners och samhället. Läs mer om hur John Mattson skapar värde genom utveckling och förvaltning på sid. 12–17 respektive sid. 18–21.

Omvärldsfaktorer påverkar

John Mattsons verksamhet påverkas av förändringar i omvärlden som ställer nya krav och skapar nya möjligheter för företaget.

Lagstiftning och reglering av marknaden

Som ägare av hyresbostadshus är John Mattson verksamt på en marknad som är reglerad avseende hyressättning. Förändringar i dessa villkor har därför

påverkan på John Mattson. Företaget påverkas också av övrig lagstiftning och reglering relaterat till företags verksamhet, exempelvis Boverkets byggregler när företaget bygger nya hyreslägenheter.

Politiska beslut

John Mattsons verksamhet påverkas av lokala politiska beslut på Lidingö där företaget har sitt fastighetsbestånd. En central del i detta är besluten kring detaljplaner för Lidingö stad som

SKAPAT VÄRDE



Starkt varumärke visar undersökning av hur företaget uppfattas i jämförelse med ett urval relevanta fastighetsföretag av potentiella hyresgäster i Bostadsförmedlingens kö.



- ➔ Driftnetto 619 kr per kvm
- ➔ Totalavkastning 7,6 procent
- ➔ Ökning fastighetsvärde 12 procent



- ➔ Stamreoverade lägenheter klara till 80 procent, totaluppgraderade 51 st
- ➔ Påbörjade nybyggnationer: 80 lägenheter
- ➔ Antagen detaljplan för U25, 74 ungdomslägenheter i Larsberg



- ➔ Högt förtroende till ledning, god målstyrning och uppföljning, långt över snitt i Beta Performance Index
- ➔ Väl förankrade värderingar, systematiskt och kontinuerligt värdegrundsarbete som inkluderar hela organisationen



- ➔ Attraktiv arbetsplats, stolta och nöjda medarbetare. I övre tredjedel enligt Beta Team Performance index
- ➔ Organisationsutveckling av förvaltningsavdelningen med omfattande kompetenslyft
- ➔ 750 utbildningstimmar för hela organisationen



- ➔ Resurseffektiv användning. Fjärrvärme: 125 kWh/kvm, el: 37 kWh/kvm
- ➔ Matåtervinning till biogas, 442 ton i Larsberg



- ➔ Bra beställare, skapar långsiktiga samarbeten med leverantörer
- ➔ Sysselsätter ett hundratal personer i stamreoveringsprojektet
- ➔ Goda relationer med tjänstemän och politiker i Lidingö stad



- ➔ Attraktiva hem i trygg miljö och närhet till natur, kommunikationer och stad
- ➔ Nöjda hyresgäster i årliga kundnöjdhetsmätningar, 80 procent för 2017

619

kr/kvm

Driftnetto

7,6%

Totalavkastning

80

Nya lägenheter

442

Ton matåtervinning

80%

Nöjda kunder

påverkar möjligheterna att utveckla fastigheter. John Mattson vill vara en positiv kraft i utvecklingen av lokalsamhället, vilket sker i nära samarbete med Lidingö stad.

Inflyttning till Storstockholm

Stockholm är en snabbt växande region och inflyttningen har under många år varit hög. Det skapar ett ökat behov av bostäder i regionen. I takt med att staden växer ökar intresset för områden utanför centrala Stockholm, däribland

Lidingö, vilket skapar hög efterfrågan på John Mattsons hyreslägenheter.

Nya kund- och boendebestånd

I takt med att nya kundgrupper flyttar in i John Mattsons fastigheter förändras kraven på företaget. Yngre kundgrupper förväntar sig digitala kommunikationsvägar, högre servicenivå och snabbare återkoppling. Kraven ökar också på tillgång till god barnomsorg, skolor samt handel och service. John Mattson har en nära dialog med Lidingö stad i dessa frågor.

Teknisk utveckling och digitalisering

Förmågan att anpassa sig till och ta vara på alla de möjligheter som digitaliseringen erbjuder är viktigt för alla företag och organisationer. För John Mattson skapar detta nya möjligheter exempelvis avseende driftsoptimering av fastigheterna och möjligheter att digitalisera funktioner i fastighetsförvaltningen. Det ställer också ökade krav på kommunikationen med kunderna som förväntar sig effektiva kontaktvägar till företaget genom digitala kanaler.

Strategier och mål

John Mattson har definierat fyra strategiskt prioriterade områden i sin verksamhet med tillhörande mål. Ett arbete i linje med dessa ska stödja företaget på vägen mot att nå visionen – att betraktas som ett föredöme i branschen när det gäller att generera nytta för ägare, hyresgäster och samhälle. De strategiska målen bryts ned i kortsiktiga mål som sätts och följs upp årligen.

Konkurrenskraftig avkastning 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 med andra placeringar.

Strategiska mål

Nyckeltal minst i nivå med jämförbara bolag i Storstockholm i IPD Svenskt Bostadsindex – MSCI.

→ **Totalavkastning fastigheter.** Totalavkastningen för John Mattson identiskt bestånd* uppgick under 2017 till 6,3 procent. För jämförbara bolag uppgick totalavkastningen till 9,1 procent.

→ **Direktavkastning fastigheter.** Direktavkastningen för John Mattson identiskt bestånd* uppgick under 2017 till 2,7 procent. För jämförbara bolag uppgick direktavkastningen till 2,5 procent.

→ **Överskottsgrad.** Överskottsgraden för John Mattson identiskt bestånd* uppgick under 2017 till 61 procent. För jämförbara bolag uppgick överskottsgraden till 44 procent.

→ **Driftnetto.** Driftnettot för John Mattson identiskt bestånd* uppgick under 2017 till 919 kr per kvm. För jämförbara bolag uppgick driftnettot till 539 kr per kvm.

Räntetäckningsgrad och belåningsgrad i linje med företagets finanspolicy.

→ Räntetäckningsgraden uppgick under 2017 till 1,6 ggr och belåningsgraden till 38 procent. Enligt finanspolicy ska räntetäckningsgraden inte understiga 1,5 ggr och belåningsgraden inte långsiktigt överstiga 50 procent.

Långsiktig tillväxt

John Mattson utvecklar Larsbergsområdet genom såväl nybyggnation som uppgradering av befintliga fastigheter. Detta ökar värdet på det totala fastighetsbeståndet, bidrar till en levande boendemiljö med större variation i bostadsutbudet och ett utökat underlag för handel, service och kommunikationer.

För att nå målen för långsiktig tillväxt krävs goda relationer med Lidingö stad och andra externa intressenter.

Strategiska mål

Fastighetsvärdet ska uppgå minst till 5 Mdkr år 2020 och minst till 10 Mdkr år 2030.

→ Vid räkenskapsårets slut 2017 uppgick fastighetsvärdet till 4,7 Mdkr. Sedan målet sattes 2013 har fastighetsvärdet ökat med 2,0 Mdkr.

50- och 60-talsbeståndet ska vara renoverat till beslutad avkastningsnivå 2018.

→ Under 2017 har renoveringsarbetet fortlöpt enligt beslutad tidplan och kommer att slutföras under 2018. Vid slutet av 2017 hade 80 procent av beståndet genomgått stamrenovering.

Vara Lidingö stads viktigaste partner för stadsutveckling.

→ Under 2017 har John Mattson haft en fortsatt nära dialog med Lidingö stad kring utvecklingen av södra Lidingö. I ett gemensamt projekt har John Mattson och Lidingö stad dessutom tagit fram en godkänd detaljplan på mindre än ett år för byggandet av drygt 70 ungdomslägenheter i Larsberg.

* Identiskt bestånd motsvarar 41 procent av John Mattsons totala area, på grund av den stora projektvolymen.

Trivsamma hem med byggmästar-kvalitet samt en hållbar närmiljö

John Mattson bygger hus och bostäder med byggmästarkvalitet, vilket innebär att de är hållbara, funktionella, tidlösa och i harmoni med omgivningarna. Lika viktigt är miljön mellan husen och John Mattson arbetar för att utveckla ett tryggt och trivsamt bostadsområde som uppskattas och efterfrågas av såväl nuvarande som framtida kunder.

Strategiska mål

John Mattson mäter varje år kundnöjdheten genom AktivBo:s serviceindex. Benchmark utgörs av cirka 300 bostads- och fastighetsföretag. Målet är att John Mattsons serviceindex ska vara i den övre kvartilen.

➔ 2017 års mätning resulterade i en sänkning från 84,8 procent till 80,8 procent nöjda kunder, vilket inte är i övre kvartil. Enkäten 2017 delades till största delen ut till fastigheter som nyligen stamrenoverats med kvarboende hyresgäster och en mindre andel till hus i övrigt bestånd. I dessa ökar resultatet med drygt en procentenhet. Vi kan notera att kundnöjdheten ökar ju längre tid hyresgästerna har bott i sina stamrenoverade lägenheter.

Se index för övriga mätparametrar i enkäten på www.johnmattson.se/omoss

Hög kännedom om Larsberg hos potentiella kunder

➔ John Mattson mäter kännedomen om varumärket John Mattson, samt kunskap om Larsberg genom en varumärkesundersökning som genomförs vart tredje år med sökanden i Bostadsförmedlingens kö. Resultatet för 2017 visade att kännedomen om John Mattson är god men att Larsberg är relativt okänt. John Mattson fortsätter att tillföra nya bostäder och stärka lokalsamhället Larsberg, med målet att öka kännedomen om området.

Attraktiv arbetsgivare med effektiv organisation

Professionella och engagerade medarbetare som arbetar mot tydliga mål är en viktig framgångsfaktor för John Mattsons utveckling. Företaget ska erbjuda en god arbetsmiljö där hög kompetens och affärsmässighet säkerställer ett professionellt agerande. Organisationen ska vara effektiv med interna generalister som har hög beställarkompetens samt upphandlade specialister.

Strategiska mål

Index för högpresterande team enligt Beta Team Performance mätningar ska vara i den övre tredjedelen i jämförelse med bolag i mätningen.

➔ Vid mätningen 2017 låg John Mattson i den övre tredjedelen avseende index för högpresterande team. John Mattsons mätvärde uppgick till 79. Snittvärdet för alla deltagande bolag var 73. John Mattsons högsta värden i medarbetarundersökningen är området "uppföljning och utveckling". Här är medarbetarnas upplevelse 89 på indexskalan – mer än 20 enheter högre än genomsnittet på 68. Resultatet visar att ansatser och idéer i mycket hög grad följs upp och förverkligas, och att det kontinuerligt avsätts tid för att arbeta med utveckling av verksamheten.

Index högpresterande team

 79 John Mattson	73 Snittvärde
--	---------------------------------

Stor efterfrågan på hyresrätter

En tydlig urbaniseringstrend och befolkningstillväxt i Stockholms län har under många år varit starka drivkrafter bakom ett ökat behov av bostäder i regionen. Efterfrågan på hyresrätter är stor och vakanserna obefintliga.

I Stockholms län bor idag knappt 2,3 miljoner invånare. Enligt Stockholms läns landstings prognos förväntas en fortsatt befolkningstillväxt genom såväl inflyttning från övriga landet som av invandring från andra länder. Fram till 2026 beräknas befolkningens mängd öka med 15 procent till drygt 2,6 miljoner invånare.

För att klara bostadsförsörjningen för så många nya invånare behöver regionen ha ett högt och jämnt bostadsbyggande i kombination med ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Enligt Boverkets indikatorer från november 2017 förväntades drygt 22 000 bostäder byggas i Storstockholm under 2017 och drygt 27 000 under 2018. För Lidingö, där John Mattson är verksam, förväntades drygt 200 bostäder byggas under 2017 och lika många under 2018.

Den långsiktiga utvecklingen på Lidingö följer Lidingö stads översiktsplan från 2012. 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 i Lidingö stads översiktsplan är att befolkningen ska kunna öka med upp till 11 000 invånare fram till år 2030. Den faktiska befolkningstillväxten kommer att avgöras av hur Lidingö stads planer för bostadsbyggande utvecklas under perioden.

Stor efterfrågan på hyresrätter

Efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stor i Stockholmsregionen. Statistik

från Bostadsförmedlingen i Stockholm visar att drygt 11 000 bostäder förmedlades under 2017. Samtidigt ökade antalet personer i kön med mer än 40 000 personer, eller sju procent, vilket ligger i linje med de senaste årens utveckling. Vid årets utgång stod drygt 596 000 personer i Bostadsförmedlingens kö. Av dessa räknas 14 procent som aktivt sökande, definierat som personer som gör fem eller fler intresseanmälningar per år.

Under 2017 förmedlades majoriteten av de vanliga hyresrätterna i bostadskön med en genomsnittlig kötid för hela Stockholmsregionen på 10,3 år – en ökning jämfört med 2016 då den genomsnittliga kötiden var nio år.

I Larsberg, där John Mattson har större delen av sitt fastighetsbestånd, förmedlades hyresrätterna med en kötid på i genomsnitt 11 år.

Konkurrenssituation för John Mattson

John Mattson är den största privata hyresvärden på Lidingö. Företagets drygt 1 600 bostäder utgör cirka 30 procent av alla hyreslägenheter i kommunen. John Mattson konkurrerar dels med andra fastighetsföretag, dels med andra bostadsområden i Storstockholm eftersom den största delen av företagets fastighetsbestånd är koncentrerat till ett område – Larsberg. Förutom att John Mattson uppfattas som en attraktiv hyresvärd är det därför av strategisk vikt att Larsberg betraktas som ett eftertraktat bostadsområde, både av dem som bor i området och av dem som söker ny bostad.



Lika viktigt är det att Larsberg fortsätter att utvecklas positivt och ökar sin attraktionskraft. Idag är efterfrågan på bostäder stor i hela Stockholmsområdet och vakanser i hyreshus är därför i det närmaste obefintliga. I takt med ökat bostadsbyggande kommer förhållandevis många nybyggda hyresrätter ut på marknaden, där hyran relativt sett är hög. Det kan det leda till en hög omsättning i nybyggda hyreslägenheter hos mindre attraktiva hyresvärdar och områden, eller i värsta fall, vakanta lägenheter.

Mäter företagets attraktionskraft

John Mattson följer noggrant hur både företaget och området Larsberg uppfattas av nuvarande och potentiella hyresgäster. Det ingår som en naturlig del i den årliga kundenkäten som genomförs av AktivBo. Vart tredje år genomför John Mattson dessutom en varumärkesundersökning av hur företaget och Larsberg uppfattas av de som står i kö hos Bostadsförmedlingen. I undersökningen, som görs i samarbete med Evimetrix, jämförs John Mattson med ett urval relevanta konkurrenter med

en liknande profil, det vill säga företag med en verksamhet bestående av både nybyggnation och förvaltning av hyresrätter. Larsberg jämförs i sin tur med andra områden i Stockholm där det pågår nybyggnation av hyreslägenheter.

Resultaten av den årliga kundenkäten som genomfördes under 2017 visar att både John Mattson och Larsberg är uppskattade av befintliga hyresgäster och får genomgående höga omdömen.

Bland potentiella hyresgäster i Bostadsförmedlingens kö är varumärket John Mattson både känt och omtyckt, enligt varumärkesundersökning som genomfördes i början av 2017. Undersökningen visar att Larsberg däremot är relativt okänt som område hos de sökande i Bostadsförmedlingens kö. För John Mattson är det därför viktigt att marknadsföra området mer till bostadssökande, att förstärka de kvaliteter som området har och tillföra kvaliteter som saknas.



Larsberg, i nedre högra hörnet, med sin karaktäristiska tegelbebyggelse som präglar Lidingös silhuett från söder. På andra sidan vatten utvecklas Frihamnen, Värtahamnen och Loudden med bostäder, lokaler och service. Totalt planeras för 12 000 bostäder och 35 000 arbetsplatser i området Norra Djurgårdsstaden. Foto: Pixprovider

Larsberg växer

Majoriteten av John Mattsons fastigheter ligger i Larsberg. Genom nya hemtrevliga bostäder och ett stort engagemang för att utveckla livet mellan husen vill John Mattson bidra till att förstärka bilden av Larsberg som ett attraktivt och stadsnära område som passar alla – unga som gamla.



Lika viktigt som att bygga nytt är att bidra till ett levande lokalsamhälle...

Larsberg byggdes i slutet av 1960-talet av byggmästare John Mattson och merparten av John Mattsons fastighetsbestånd ligger idag i Larsberg. Det är viktigt att området fortsätter att utvecklas och bli än mer attraktivt för såväl befintliga som framtida hyresgäster. Som största privata fastighetsägare på Lidingö är det också naturligt för John Mattson att ta ett samhällsansvar. Företaget vill vara en stark och positiv kraft i att skapa ett socialt hållbart lokalsamhälle där människor trivs och känner sig trygga.

Många kvaliteter

Larsberg är ett bostadsområde med stora kvaliteter som närhet till vattnet, fantastisk utsikt över Stockholm och lättillgängliga park- och grönområden. Kommunikationerna är goda med såväl Lidingöbanan som busslinjer inom gångavstånd och det tar 20 minuter till Stockholms city. I Larsbergs centrum finns tillgång till både handel och service, bland annat en av Lidingös mest välsorterade och välbesökta livsmedelsbutiker. Undersökningar från Bostadsförmedlingen visar att många av dessa kvaliteter ligger högt upp på önskelistan hos de som söker en bostad. Genom att långsiktigt förstärka dessa kvaliteter ser John Mattson stora möjligheter att också stärka områdets attraktionskraft.

John Mattsons strategi för utvecklingen av Larsberg

John Mattsons strategi för att vidareutveckla Larsberg vilar på två grundfundament som är ömsesidigt förstärkande – nyproduktion av lägenheter och kommersiella lokaler samt initiativ för att utveckla lokalsamhället genom att skapa mötesplatser och goda sociala sammanhang. Samtidigt är utvecklingen av ett bostadsområde inte något som John Mattson driver på egen hand.

När ett område växer ökar behovet av exempelvis kommunikationer, handel och service, fritidsaktiviteter, god barnomsorg och bra skolor. John Mattson arbetar därför i bred samverkan med sina intressenter, Lidingö stad, de boende i området och det lokala näringslivet. Ambitionen är att skapa ett bostadsområde som formas utifrån hur människor kommer att leva under 2020- och 30-talen.

Nyproduktion ökar mångfalden i området

John Mattson tror på hyresrätten. Genom en ambitiös plan för nyproduktion vill företaget öka bredden i lägenhetsutbudet när det gäller både standard och hyresnivå. Därigenom kan John Mattson möta önskemål och behov hos många olika kategorier hyresgäster. Det gör också att hyresgästerna kan bo kvar i Larsberg om deras livssituation förändras. När människor med olika bakgrund, ålder och intressen kan träffas ökar möjligheterna till integration och det skapas en större mångfald och ökad social hållbarhet i området.

I takt med att fler bor i Larsberg – med olika bakgrund och från olika generationer – skapas ett större och mer varierat underlag för handel och service samt behov av fler mötesplatser. Det leder i sin tur till ett spännande och variationsrikt serviceerbjudande åt de boende och ger mer liv och rörelse i området.

Social hållbarhet prioriterat

Lika viktigt som att bygga nya bostäder är att bidra till ett levande lokalsamhälle med gemenskap, trygghet och aktiviteter för alla. Frågor relaterade till integration och social hållbarhet står därför högt på agendan för John Mattson.

Under 2017 har John Mattson förstärkt arbetet med att skapa mötesplatser, såväl inom som över generations- och kulturgränser. Ett exempel är den utomhusbio som skapades under en helg i september i samarbete med Lidingö stad. Den lockade fler än 1 500 besökare – från barnfamiljer och unga till pensionärer – och kommer att vara en återkommande aktivitet i Larsberg. Andra exempel är gemensamma städ-dagar med korvgrillning och en återkommande vårmarknad i Larsbergs centrum.

Lidingö stad har också genomfört en stor satsning på Larsbergsparken under 2017. Bland annat har det skapats grillplatser, utegym och nya lekplatser. Det bidrar till en attraktiv parkmiljö, med ytor för både vila och liv och rörelse.

Mötesplatser för unga och gamla

Tillgång till meningsfulla aktiviteter för barn och ungdomar är ett prioriterat område. John Mattson har under 2017 deltagit i en gemensam samverkansgrupp med representanter från olika enheter inom Lidingö stad, polisen, kyrkan, näringslivet och skolan för att identifiera möjligheter att skapa intressanta mötesplatser och aktiviteter. Det finns långt framskridna planer på att, i samarbete med Lidingö stad, skapa ungdomsaktiviteter i Larsbergs föreningsgård.

Genom att stötta föreningsgården i Larsberg vill John Mattson bidra till att skapa mötesplatser i samverkan med lokala föreningar. Under året har det bland annat inneburit regelbundet återkommande jazzkonserter, bridgekvällar samt gemensamma matlagningskvällar med familjer från olika kulturer.



Nya lägenheter med byggmästarkvalitet

John Mattson har en ambitiös projektplan för nybyggnation. Genom att tillföra nya bostäder till Larsberg vill John Mattson skapa ett bredare lägenhetsutbud med större valfrihet och bidra till att fler människor får möjlighet att bo i hyresrätt.



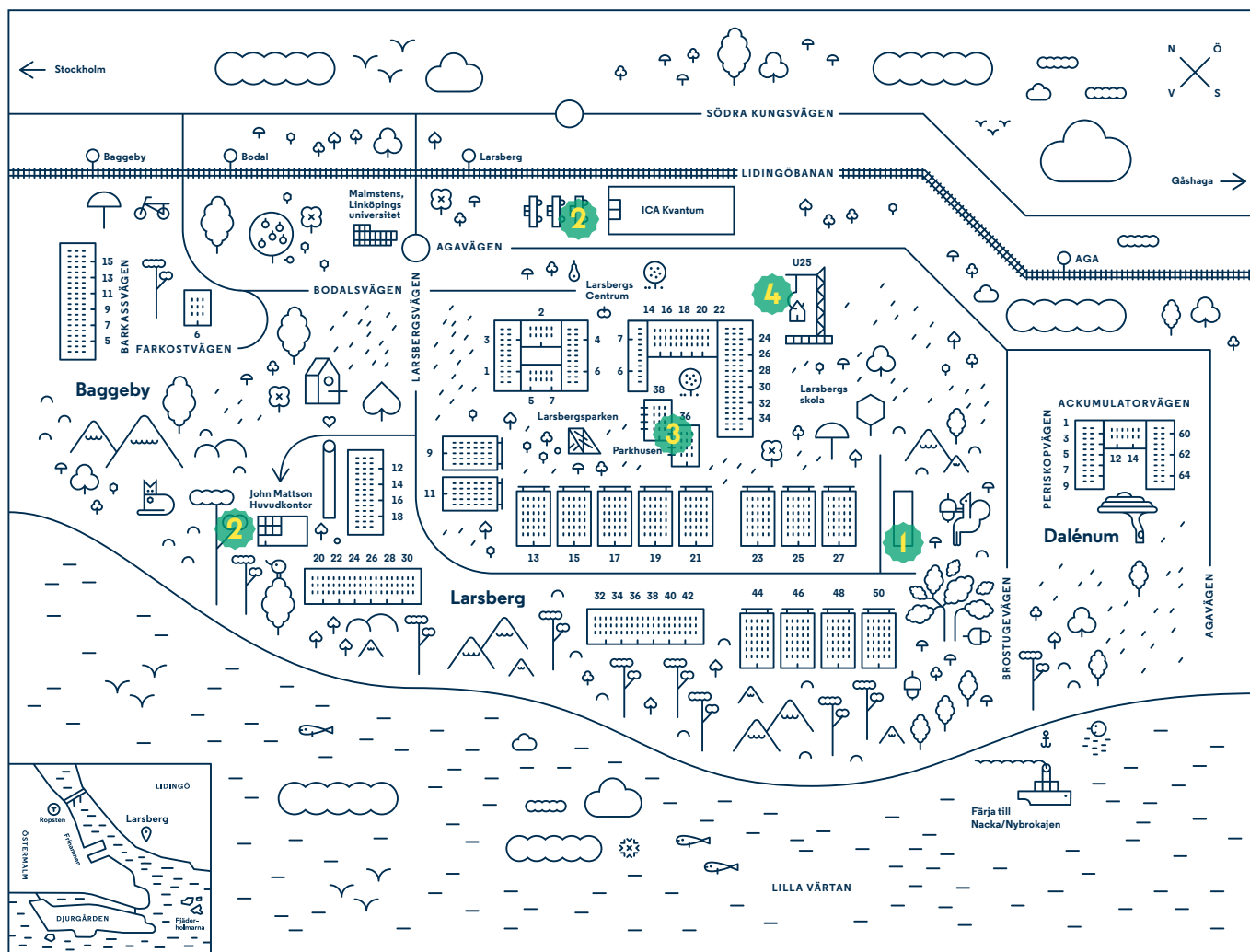
Under 2017 har John Mattson gått in i en ny fas i företagets utveckling. Det omfattande renoveringsprojektet av det befintliga fastighetsbeståndet börjar närma sig sitt slut. Nu växlar företaget om till att i större utsträckning arbeta med utveckling av fastigheter och nyproduktion för att skapa tillväxt. Som ett led i arbetet har interna processer och kompetens kring bostadsutveckling förstärkts under året. Fram till 2030 ser John Mattson möjlighet att skapa upp till 1 000 nya lägenheter i Larsberg, varav cirka 500 kan byggas på företagets egen mark.

Byggmästarkvalitet i nyproduktion

Arvet från byggmästare John Mattson är i allra högsta grad närvarande i fastighetsutvecklingen. För att tydliggöra detta använder företaget uttrycket byggmästarkvalitet. Det innebär hög byggnads- och förvaltningskvalitet med hållbara material som är lätta att sköta om utan att göra avkall på estetiska värden. John Mattson bygger hus som åldras vackert och är funktionella över tid. De nya fastigheterna ska samspela med det äldre fastighetsbeståndet för att området Larsberg ska behålla sin karaktär, samtidigt som de skapar ett modernt uttryck.

Långsiktigt är hållbart

John Mattsons långsiktiga perspektiv i verksamheten sätter tydlig prägel på nyproduktionen. Materialval baseras på livscykelanalyser som tar hänsyn till både ekonomiska och miljömässiga aspekter. Genom att välja material av hög kvalitet minskar behovet av renovering och utbyte vilket är positivt såväl ur ett hållbarhetsperspektiv som ur ett totalkostnads-perspektiv. Några exempel är att företaget i de senaste två projekten har använt tegel i stället för puts på fasaden, avloppsstammar av gjutjärn istället för plast och fönster med kärnträ istället för enklare material. Vid nybyggnation ska allt material som används uppfylla kriterierna enligt Miljöbyggnad silver. De utvecklingsprojekt som är under produktion eller i planeringsstadiet byggs på redan hårdgjord mark. Det innebär att ingen ny mark tas i anspråk och att grönområden inte påverkas.



Projekt under planering



Fyrtornet 5: Under 2017 har John Mattson fortsatt planarbetet för att bygga 200 nya lägenheter på Larsbergsvägen 31.

På platsen ligger idag ett garage som ska rivas. Projektet möter behovet av en större mångfald i utbudet av hyreslägenheter och kommer att bidra till ett mer attraktivt område för de boende i Larsberg. En viktig funktion med projektet är att koppla ihop de båda bostadsområdena Larsberg och Dalén, vilket också är i linje med Lidingö stads planprogram. De nya bostadshusen kommer att erbjuda ett attraktivt boende, med vidsträckt utsikt över Lilla Värtan och Stockholms inlopp samt närhet till såväl natur som kommunikationer till och från Stockholms city.



Radiofyren 1 och Sjöjungfrun 2: John Mattson har under 2017 påbörjat ett inledande arbete kring ytterligare två projekt med syfte att utöka lokaliteterna för handel och service och skapa fler bostäder i Larsberg. Inledande samtal har genomförts med Lidingö stad om utveckling av tomterna.



Projekt under byggnation eller med antagen detaljplan

3

Parkhusen: Under 2017 startade byggnationen av Parkhusen i Larsberg. Totalt rör det sig om 80 lägenheter av varierande storlek. Lägenheterna kommer att vara inflyttningsklara till sommaren 2018. Ambitionen har varit att skapa attraktiva lägenheter med hög standard som drar nytta av det naturnära läget vid Larsbergsparken. Parkhusen är byggda för att vara funktionella över tid, i takt med att kundbehov förändras och Larsberg utvecklas. Några exempel på detta är att lägenheterna i bottenplan har extra takhöjd och därför kan omvandlas till kommersiella lokaler. Fyrrumslägenheterna är konstruerade så att de med relativt små medel kan göras om till både stora treor och små femmor.

Intresset för lägenheterna har varit stort och John Mattson har fått in cirka 2 000 intresseanmälningar för varje lägenhetstyp.

4

U25 ungdomslägenheter: I december 2017 vann detaljplanen för U25, nybyggnation av 74 hyreslägenheter för ungdomar, laga kraft. U25 planeras uppföras i Larsbergs centrum, med närhet till såväl kommunikationer som handel och service. Genom projektet, som planerats tillsammans med Lidingö stad, vill John Mattson underlätta för ungdomar att få ett första eget boende. Fastigheten kommer att bestå av välplanerade lägenheter med en standard anpassad för unga, fördelat på en majoritet ettor och minitvåor och ett antal kollektivlägenheter. Lägenheterna förmedlas av Bostadsförmedlingen och de boende, som får vara mellan 18 och 25 år, har en begränsad boendetid på fyra år från inflyttning. I gengäld behåller de sin kötid hos Bostadsförmedlingen. Byggstart är planerad till andra kvartalet 2018.

En värdeskapande fastighetsförvaltning

John Mattsons förvaltning tar sin utgångspunkt i företagets värdegrund – seriös, långsiktig, engagerad och professionell. Genom hemtrevliga bostäder, välskötta utemiljöer och hög servicenivå skapar företaget en trivsamt och trygg boendemiljö för sina hyresgäster.

John Mattsons fastighetsbestånd består av drygt 1 600 hyreslägenheter och 41 lokaler. Majoriteten är belägna i Larsberg på Lidingö – det område som byggmästare John Mattson byggde upp under 1960-talet utifrån sin vision om ett folkhemsområde med bostäder, närcentrum, skolor och parkeringshus. John Mattson äger också fastigheter i Baggeby och det nybyggda Dalénium, områden som angränsar till Larsberg.

Som Lidingös största privata fastighetsägare vill John Mattson bidra till att skapa en mångfald i utbudet av hyreslägenheter på Lidingö. I fastighetsbeståndet finns lägenheter med olika utrustningsstandard och hyreskostnad för att möta önskemål och behov hos många olika kategorier hyresgäster – från de som söker lägenheter i Larsbergs 60-talsfastigheter till de som vill ha nybyggda lägenheter med extra kvaliteter i Dalénium och Larsberg.

Vid utgången av 2017 värderades John Mattsons fastighetsbestånd till 4,7 Mdkr, inklusive byggrätter för nyproduktion¹⁾.

Kännetecknen för ett boende hos John Mattson

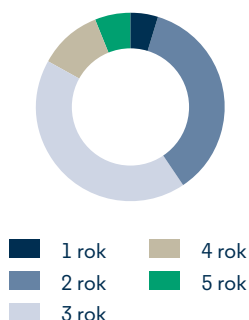
Byggmästare John Mattson byggde Larsberg med kvalitet och långsiktighet. Det innebär att fastigheterna har hög kvalitet i material, konstruktion och byggnation, de åldras vackert och är funktionella över tid.

Lägenheterna kännetecknas av bra planlösningar och nästan alla lägenheter har balkonger. En hög standard och skötselnivå på fastigheternas entréer, gemensamma utrymmen och utemiljöer visar att området är välskött och omhändertaget, vilket i sin tur bidrar till trivsel och trygghet för de boende.

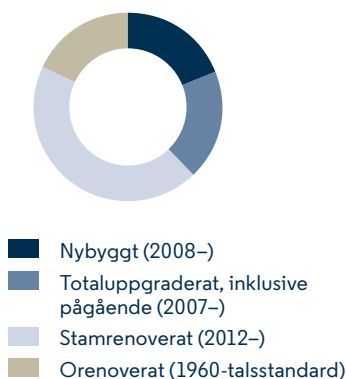
Konst har alltid varit ett viktigt inslag i John Mattsons fastigheter som ett sätt att skapa värde, både för företaget och för hyresgästerna. Byggmästare John Mattson hade ett stort konstitntresse och beställde konst av den tidens stora namn till sina fastigheter runt om i Stockholm. I Larsberg är konstverk från 1960-talet installerade i entréerna till 14 av husen och i Dalénium och Baggeby finns entrékonst och skulpturer. Traditionen lever vidare. Under 2017 har ytterligare 16 entréer försetts med konstverk av nutida konstnärer som

¹⁾ Fastighetsbeståndet har värderats av Cushman & Wakefield.

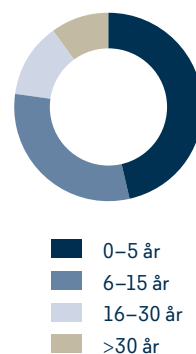
Lägenhetsfördelning



Lägenhetsstandard



Boendetid hyresgäster



”

**Vi har allt vi behöver
här, och det finns snälla,
öppna människor med
alla typer av ursprung.**

Jared Cordova
hyresgäst i Larsberg



Hans Lannér, Karin Auran Frankenstein och Cilla Ramnek.

Konsten är också närvarande i Parkhusen som John Mattson nu upp- för, i form av glaskonst av konstnären Simon Klenell.

Renovering och uppgradering av fastighetsbeståndet

Majoriteten av fastigheterna är byggda antingen på 1950- eller 60-talen och har därför varit i behov av renovering för att möta moderna krav på säkerhet, funktion och hållbarhet. John Mattson är nu i slutfasen av detta arbete som kommer att vara slutfört 2018. Arbetet har genomförts i nära dialog med hyresgästerna för att tillgodose deras önskemål.

John Mattson genomför renoveringen genom miniuppgraderingar och totaluppgraderingar. Miniuppgradering innebär ett stambyte där vattenrör, avlopp och elinstallationer byts ut. Efter uppgraderingen har hyresgästen ett nytt badrum samt ny bänkbelysning och blandare i köket som också förbättrats för diskmaskin. Säkerhetsdörr och möjlighet till bredband via fiber ingår också. Genom en väl uttänkt konstruktion när fastigheterna i Larsberg bygg-

des kan stambytet göras utan att köket byts ut. Hyresgästerna kan bo kvar i lägenheten under uppgraderingen.

I den äldsta delen av beståndet – cirka 80 lägenheter byggda på 50-talet – är den tekniska konstruktionen sådan att de boende måste evakueras under uppgraderingen. John Mattson genomför då en totaluppgradering där all utrustning moderniseras till senaste standard och lägenheterna får nytt kök och nya ytskikt.

Miniuppgraderingen innebär en hyreshöjning på 15–20 procent, medan en totaluppgradering ger en hyreshöjning på 40–50 procent. Vid slutet av 2017 hade 80 procent av beståndet genomgått en miniuppgradering och ett femtiotal lägenheter totaluppgraderats.

När en hyresgäst lämnar en miniuppgraderad lägenhet genomför John Mattson en renovering till samma standard som en totaluppgraderad lägenhet.

Starkt driftnetto

John Mattsons hyresintäkter uppgick till 188 Mkr under 2017, varav 155 Mkr avsåg bostäder och 33 Mkr lokaler inklusive garage. Driftnettot uppgick till 83 Mkr och överskottsgraden (drift-

netto i relation till hyresintäkter) till 44 procent vilket i år påverkas mycket av kostnadsförda investeringar. Företaget arbetar löpande för att optimera sina driftskostnader. Det är en stor fördel för John Mattson att beståndet är samlat till Larsberg, vilket skapar effektivitet i förvaltningen.

Långsiktighet, hög kompetens hos medarbetarna och hög skötselnivå är andra aspekter som bidrar till låga driftskostnader. Vid beslut om investeringar görs en noggrann livscykelanalys, vilket innebär att John Mattson kan ta en större initial investering som på sikt skapar låga driftskostnader. Företagets kompetenta medarbetare har gedigen kunskap om fastigheterna och arbetar löpande med att optimera energiförbrukningen. Tillsammans med bra skötsel och daglig omvårdnad bidrar det till lägre energikostnader och minskat underhållsbehov.

Driftnettot påverkas positivt av de hyreshöjningar som förhandlas fram vid renoveringen av beståndet. I samband med renoveringar konverterar John Mattson också outnyttjad lokalyta till lägenheter, vilket ger ökade hyresintäkter. Vid årsskiftet 2018 stod ytterligare åtta konverterade lägenheter



klara för inflyttning. Totalt har närmare 40 lokaler konverterats till bostäder.

En seriös och långsiktig förvaltare

All förvaltning sker i egen regi genom en professionell organisation som långsiktigt förvaltar fastigheterna och utvecklar boendemiljön tillsammans med hyresgästerna. Förvaltningen utgår ifrån John Mattsons huvudkontor i Larsberg vilket innebär en hög tillgänglighet för hyresgästerna. Företagets medarbetare är ständigt närvarande i området, vilket är nyckeln till en förvaltning med hög kvalitet.

Kompetenshöjning ökar servicenivån

Under 2017 har John Mattson omorganiserat förvaltningsorganisationen och genomfört ett omfattande kompetensutvecklingsprogram för att ytterligare förstärka kvaliteten i både förvaltning och service. Idag är fastighetsskötarna istället bovärdar med ett utökat ansvar för att förvalta och utveckla sina respektive fastigheter. Miljövårdarna sköter utemiljön och kundvärdarna ansvarar för lägenhetsuthyrning, kontraktskrivning och hanterar frågor från kunder, både via e-post, telefon och besök i receptionen.

Nära dialog med hyresgästerna

En kontinuerlig dialog med hyresgästerna är grunden till en professionell och långsiktig förvaltning. Lyhördhet för de boendes önskemål och tydlighet i informationsgivningen är två grundstenar i den dagliga kontakten.

En viktig del i dialogen är också den årliga kundenkät som görs i samarbete med AktivBo, ett företag med drygt 25 års erfarenhet av hyresgäststudier i fastighetsbranschen. Den utgör ett av John Mattsons viktigaste verktyg för att kontinuerligt identifiera förbättringsområden i sin förvaltning och ligger till grund för såväl kortsiktiga som långsiktiga åtgärdsplaner.

Enkäten gör det möjligt för John Mattson att jämföra sina resultat med andra fastighetsägare och hyresvärdar i hela Sverige. Resultatet i 2017 års enkät visar att kundnöjdheten påverkas negativt under en omfattande renoveringsperiod eftersom det temporärt medför olägenheter för hyresgästerna. Kundnöjdheten ökar dock påtagligt ju längre tid som förflutit sedan renoveringen och hyresgästerna kan uppskatta sin uppgraderade bostad.

Digitalisering skapar ökade krav på kundservice

Larsbergs allt mer heterogena sammansättning av hyresgäster ställer ökade krav på John Mattsons kundservice. Nya kundgrupper, inte minst yngre generationer, förväntar sig nya kommunikationsvägar, en hög servicenivå och snabbhet i återkoppling och åtgärder. John Mattson erbjuder idag sina kunder ett flertal digitala kontaktvägar i tillägg till att ringa och besöka kontoret. På webbplatsens Mina Sidor kan hyresgästen hitta sina avtal, söka information, göra felanmälan och söka lägenheter för internbyte. Ett nytt mejlhanteringssystem säkerställer dessutom snabba svar på kundernas frågor via e-post.

John Mattson har också anställt en digital kommunikatör för att möta kunderna på ett professionellt sätt i sociala medier, webb och andra digitala kanaler.

En hållbar fastighetsförvaltning

Energiförbrukningen vid uppvärmning av fastigheterna är John Mattsons största kostnadspost i förvaltningen och dessutom en väsentlig fråga ur ett hållbarhetsperspektiv. Företaget bedriver ett löpande arbete med driftoptimering, något som gett stora kostnadsbesparingar och minskad miljöbelastning. Under 2017 har John Mattson också påbörjat utredningar kring möjligheten att minska fjärrvärmeförbrukningen genom installation av bergvärme och solcellspaneler. Under 2017 uppgick fjärrvärmeförbrukningen i snitt till 125 kWh/kvm.

Elförbrukning relaterad till driften av fastigheterna, exempelvis styrsystem och hissar, är en större kostnadspost och även viktig ur ett hållbarhetsperspektiv. John Mattson har tecknat ett avtal med Vattenfall som innebär att all el som köps in är miljöcertifierad.

Som ansvarsfull fastighetsägare vill John Mattson också underlätta för hyresgästerna att minska sin egen miljöbelastning, där energiförbrukning och avfall är två viktiga frågor. Under 2017 har företaget påbörjat ett projekt för att kunna erbjuda samtliga hyresgäster ett bra avtal för miljöcertifierad hushållsel. Lokala återvinningsstationer är utplacerade runt Larsberg vilket innebär att alla hyresgäster enkelt kan återvinna plast, papper, glas och metall. Företaget har också successivt bytt ut sopnedkasterna mot underjordsbehållare med resultatet att samtliga hyresgäster nu kan bidra till att matavfall omvandlas till biogas och biogödsel. Under 2017 sorterades 442 ton matavfall i Larsberg.

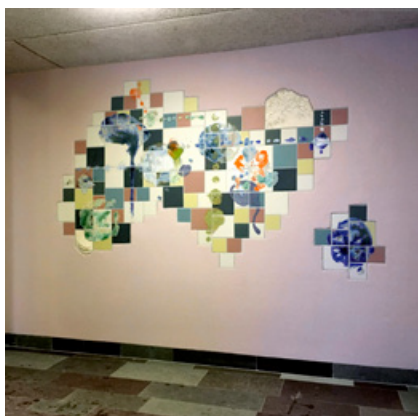
**Underjordsbehållare för matåtervinning
och hushållssopor finns i hela beståndet.**



Konst har alltid varit ett viktigt inslag i John Mattsons fastigheter som ett sätt att skapa värde, både för företaget och för hyresgästerna. I Larsberg är konstverk installerade i entréerna till i princip samtliga hus.



Cilla Ramnek,
Larsbergsvägen 12, 2017



Karin Auran Frankenstein,
Larsbergsvägen 42, 2018



Bengt Berglund,
Larsbergsvägen 25, 1968



Märit Lindberg-Freund,
Larsbergsvägen 13, 1966



Hans Lannér,
Larsbergsvägen 26, 2017



Roger Metto,
Periskopvägen 5, 2016



Johan Paalzow,
innergården Dalénum, 2016



Denise Grünstein,
Periskopvägen 9, 2016

Engagerade och kompetenta medarbetare

John Mattson vill vara en eftertraktad arbetsgivare där de anställda erbjuds utmaningar och utvecklingsmöjligheter i en positiv och sund arbetsmiljö.

Medarbetarna är John Mattsons ansikte utåt. Det stora flertalet av de anställda har dagligen kontakt med företagets kunder. Deras engagemang och kompetens är med andra ord avgörande för att John Mattson ska fortsätta att utvecklas framgångsrikt och erbjuda en förvaltning och kundservice av hög kvalitet. Det är därför en central uppgift för John Mattson att skapa de rätta förutsättningarna för medarbetarna att växa och känna engagemang för företaget.

Utvecklar medarbetarna

John Mattson har en beprövad modell för att stödja medarbetarna i deras utveckling. De årliga medarbetarsamtalen syftar till att ge anställda konstruktiv återkoppling och tydliga mål för sitt arbete. John Mattson uppmuntrar aktivt personlig utveckling för alla medarbetare och vill att arbetet ska vara en grund för ett bra privatliv. I samband med utvecklingssamtalen får medarbetarna därför också sätta mål för sin egen personliga utveckling. I samtalen ingår dessutom att identifiera vilka utvecklingssteg som bör tas framöver och behovet av kompetensutveckling.

Utbildningssatsningar under året

Under 2017 har John Mattson genomfört en stor kompetensutvecklingssatsning i förvaltningsorganisationen. I takt med ökad nybyggnation kommer nya och yngre kundgrupper som ställer nya krav, bland annat avseende kommunikation via digitala kanaler, service och valmöjligheter. En naturlig följd av det blir förändrade roller och nya uppgifter för medarbetarna – fastighetsskötarna utvecklas till bovärdar och kundtjänstmedarbetare blir kundvärdar. För att möta de nya kraven har medarbetarna under året genomgått utbildningar inom såväl kundservice som digitala arbetsverktyg.

Nöjda medarbetare

John Mattson genomför varje år en medarbetarundersökning tillsammans med Beta Team Performance, som gör en indexjämförelse av ledarskapet, lagets prestationsmiljö och individens personliga ledarskap inom företaget. Dessutom mäts hur medarbetarna upplever kulturen på företaget, vad man önskar mer av samt vad var och en behöver för att kunna

prestera och må bra. Resultaten från undersökningen ligger till grund för ett löpande förbättringsarbete inom John Mattson.

Resultatet för 2017 visar att de anställda har ett högt engagemang för sitt arbete och stort förtroende för företagsledningen. De tycker att det finns en stark laganda på företaget, en tydlighet i roller och mål samt en bra uppföljning från ledningen. Möjlighet till utveckling och eget ansvar präglar kulturen i positiv mening.

Genom Beta Performance Index möjliggörs också jämförelse med andra företag. John Mattson får ett högt värde i jämförelse med index. John Mattsons värde när det gäller utvecklande ledarskap är 77 jämfört med index som är 70. Uppfattningen av hur uppföljning och utveckling säkerställs i företaget ligger på 89, i jämförelse med index på 68. För lagets prestationsmiljö har John Mattson ett värde på 79 jämfört med index som är 73.

Trygg och säker arbetsmiljö

När byggmästare John Mattson startade verksamheten lades stor vikt vid att skapa en familjär miljö med omsorg om medarbetarna. Den tanken är lika aktuell nu som då. John Mattson ska erbjuda en arbetsmiljö som är hälsosam och trygg för alla anställda. Företaget bedriver ett systematiskt och strukturerat arbete med arbetsmiljöfrågor. Grunden i arbetet är John Mattsons arbetsmiljörelaterade policys som innefattar såväl den fysiska arbetsmiljön som psykosociala aspekter, jämställdhet och diskriminering. Olyckor och tillbud är ovanliga inom John Mattson. Det beror på att företaget systematiskt arbetar med att identifiera, reducera och eliminera de risker som finns.

Omsorg om medarbetarnas hälsa är ett särskilt prioriterat område och John Mattson har en uttalad ambition att vara ett hälsosamt företag. Alla medarbetare erbjuds bland annat en friskvårdstimme varje vecka, massage, träningsbidrag samt hälsoundersökning. Vidare finns generösa avtal för sjukvård via företagshälsovården. Varje år arrangeras aktiviteter för de anställda som bygger på rörelse i någon form i samband med konferenser eller sommaravslutningar. Aktiviteterna har innefattat allt från att bestiga Kebnekaise till stafettlopp och paddlingsutmaning.

”

Mötet med hyresgästerna är alltid givande. Vi gör vårt bästa för att lösa problem och bidra till att de ska trivas i sina hem.

Monika Gröning
Förvaltare

En jämställd arbetsplats

John Mattsons medarbetare har kontakt med många kunder varje dag. Företaget strävar efter att personalens sammansättning speglar samhället i övrigt, för att ha en bra kundrelation och förståelse för olika kunders behov. Det är en självklarhet för John Mattson att alla anställda ges möjligheter att utvecklas

i sina yrkesroller, möjlighet till befordran och löneutveckling oavsett bakgrund, kön, etnicitet eller ålder.

John Mattson har idag en god balans mellan kvinnor och män i organisationen. Andelen kvinnor i företaget som helhet uppgick under 2017 till 60 procent medan tre av fem medlemmar i ledningsgruppen är kvinnor.

Ansvarsfullt och hållbart ägande skapar långsiktiga värden

John Mattson har varit verksamt i mer än 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 79 procent (79) av koncernens intäkter. Här är även all personal anställd.

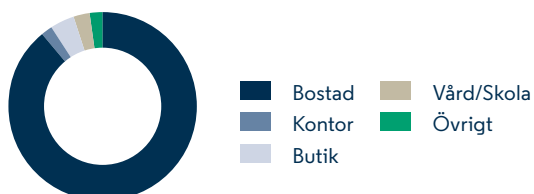
Fastighetsbestånd

Långsiktigt ägande med fokus på bostadsfastigheter

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

Vid årsskiftet 2017/2018 uppgick fastighetsbeståndet till 134 000 kvm fördelat på 90 procent bostäder och 10 procent kommersiella lokaler och förrådsutrymmen. Beståndet omfattar 1 602 lägenheter (1 602).

Uthyrbar area



Hyreskontraktstruktur och vakans

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet uppgick 2017 till 194 Mkr (185), varav 161 Mkr (154) avser bostäder. I de kommersiella lokalerna är de största enskilda hyresgästerna Ica Kvantum och Malmstens, Linköpings universitet som tillsammans står för 69 procent (69) av intäkterna för de kommersiella kontrakten. Vakansbortfallet uppgick 2017 till 3,3 Mkr (1,7), vilket motsvarar en vakansgrad på 1,7 procent (0,9). 1,1 Mkr av vakansbortfallet förklaras av garagevakans och 2,2 Mkr är kopplad till fastigheter där renovering pågår.

Fastighetsutveckling och investeringar

Större delen av John Mattsons äldre fastigheter 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 18 procent av fastighetsbeståndet orenoverat och planeras vara slutfört under nästa år. Projektvolymen för

året uppgick till 355,0 Mkr (157,6), vilken är kopplad till stamrenovering och nyproduktion. Av det har 319,2 Mkr (135,0) balansförts.

Fastighetsvärde

Värderingsmetodik

Fastighetsbeståndet har värderats externt av Cushman & Wakefield. Marknadsvärdet har bedömts med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalys med en tioårig kalkylperiod.

Värderingsantagande

	Antagande
Kalkylperiod	1–10
Inflation, %	2,0
Hyresutveckling, %	inflation
Driftkostnadsutveckling	inflation
Vakansgrad	
Bostäder %	0,0–2,1
Kommersiellt %	1,9–3,3
Direktavkastning restvärde	
Bostäder	2,4–3,9
Kommersiellt	5,5–6,3

Fastighetsbeståndets värde

Värdet på fastighetsbeståndet har bedömts till 4,7 Mdkr (4,2) vid utgången av år 2017.

Det motsvarar en värdeförändring, justerad för genomförda projektinvesteringar, om 5,6 procent (11,4).

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 1 785 Mkr (1 507). Samtliga lån är upptagna hos Handelsbanken och har pantbrev som säkerhet.

Räntebindning och finansiella instrument

Lånen löper med tre månaders Stibor. I syfte att minska ränterisken har räntenivåer säkerställts genom räntetaksavtal och ränteswappar. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen, inklusive swap men exklusive räntetak uppgick vid årsskiftet till 2,4 procent (2,7). Räntebindningstiden uppgick till 4,5 år (4,8).

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick netto till 9,6 Mkr (14,6) vid årets slut. En checkkredit fanns som var nyttjad till 0 Mkr (0). Totalt uppgår checkkrediten till 10 Mkr (10).

Ekonomiskt utfall 2017**Intäkter**

Intäkterna uppgick till 187,6 Mkr (182,6). Ökningen beror framförallt på hyreshöjningar till följd av stamreoveringar och andra investeringar samt på årlig hyreshöjning för bostäder som uppgick till 0,9 procent (0,9) på årsbasis.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för året uppgick till 38,2 Mkr (37,2). Den största kostnadsposten är taxebundna kostnader som motsvarar 40 procent (40) av driftkostnaderna.

Reparation, underhåll och projekt

Projektvolymen för året uppgick till 355,0 Mkr (157,6). Av det har 35,8 Mkr (23,8) kostnadsförts, resterande har aktiverats. Underhållskostnader och kostnadsförda projekt uppgick till 48,3 Mkr (35,1).

Driftnetto

Driftnetto för året uppgick till 83,0 Mkr (93,4). Överskottsgraden uppgick till 44 procent (51).

Administration

I administration ingår central- och fastighetsadministration som totalt uppgår till 25,4 Mkr (23,7). Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 14,8 Mkr (13,9).

Avskrivningar och utrangeringar

Avskrivningarna uppgick till 42,7 Mkr (39,3). Ökningen är hänförligt till aktiverade investeringar. Utrangeringar ökar med 4,9 Mkr till 5,2 Mkr (0,3) och avser utrangeringar kopplade till under året genomförda renoveringar.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 46,5 Mkr (40,5). Kostnadsökningen om 6 Mkr förklaras främst av räntekostnadsökningar om 3,8 Mkr kopplat till nyupplåning samt tidigare års marginalökningar vars fulla effekt aktualiseras vid låneomläggning. Resterande del av finansnettoökningen förklaras genom pantbrevkostnader på grund av ökad projektverksamhet.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till -17,7 Mkr (1,7).

Balansräkning

Balansomslutningen uppgick till 2 798 Mkr (2 499). Eget kapital uppgick vid årets slut till 752 Mkr (770). Koncernen har en synlig soliditet på 27 procent (31), vars minskning beror på minskat resultat i förhållande till en ökad balansomslutning kopplat till aktiveringar. Belåningsgraden uppgår till 38 procent (36).

Se fler nyckeltal i flerårsöversikten, sid 28.

Kassaflöde

Kassaflödet för året uppgick till -5,0 Mkr (-3,6). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 37,3 Mkr (61,5). Betald skatt uppgick till -0,7 Mkr (-0,6). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -319,7 Mkr (-135,1). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 277,5 Mkr (70,0). Vid årets slut uppgick likvida medel till 9,6 Mkr (14,6).

Moderbolaget

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

Nyckeltal flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal kvm, tkvm*	134	134	134	125	125
Antal lägenheter, st*	1 602	1 602	1 601	1 429	1 428
Antal lokaler*	41	42	43	43	43
Hyresvärde, Mkr*	194	185	178	151	148
Vakansgrad, %	1,7	0,9	1,1	1,0	2,4
Finansiella nyckeltal					
Hyresintäkter, Mkr	188	183	159	151	142
Driftnetto, Mkr	83	93	80	79	71
Årets resultat, Mkr	-18	2	3	12	4
Kassaflöde från rörelsen, Mkr	37	61	70	15	28
Kassaflöde efter investeringar, Mkr	-320	-135	-453	-85	-92
Eget kapital, Mkr*	752	770	1 034	1 031	1 023
Justerat eget kapital, Mkr*	2 342	2 066	2 033	1 880	1 691
Balansomslutning, Mkr*	2 798	2 499	2 694	2 305	2 266
Bedömt marknadsvärde fastigheter, Mkr*	4 739	4 165	3 600	3 000	2 700
Överskottsgrad, %	44	51	51	52	50
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,1	2,2	3,3	2,3
Synlig soliditet, %*	27	31	38	45	45
Justerad soliditet, %*	53	54	55	60	58
Belåningsgrad, %*	38	36	40	31	30
Direktavkastning fastigheter, %	1,9	2,4	2,6	2,8	2,7
Värdeförändring fastigheter, %	5,6	11,4	5,1	6,8	0,2
Totalavkastning fastigheter, %	7,6	14,1	7,8	9,5	2,8
Medarbetare					
Antal anställda, st*	25	23	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 marknadsvärde plus aktiverade investeringar).

Driftnetto

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

Justerat eget kapital

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

Justerad balansomslutning

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

Justerad soliditet

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

Synlig soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster med återläggning av avskrivningar, utrangeringar 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 i relation till sysselsatt kapital.

Överskottsgrad

Driftnetto i relation till hyresintäkter.

Risker och riskhantering

John Mattson har övergripande en lågriskprofil. 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 hyressättningsystemet är en av frågorna som diskuteras aktivt. En målsättning 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 fastig-

heter. 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 risk sedan en tid tillbaka är den något överhettade byggmarknaden där det är svårt att få tag i resurser i form entreprenörer, konsulter och egen personal. Tendenser till avmattning i konjunkturen är till fördel för bolaget vid kommande upphandlingar. Långvariga samarbeten och strategiska upphandlingar är prioriterat i såväl hög- som lågkonjunktur.

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 likviditets- och finansieringsrisk samt ränterisk. Likviditets- och finansieringsrisk innebär svårigheter att erhålla finansiering eller finansiering med mycket oförmånliga villkor vid en given tidpunkt. Att bolaget sedan 50 år tillbaka är enbankskund med en förtroendefull relation bedöms, i kombination med benchmark av andra fastighetsbolags villkor, minska denna risk. Risken hanteras också genom låg belåningsgrad som vid årsskiftet uppgick till 38 procent (36). Bolagets stabila kassaflöde bidrar till en tryggad räntetäckningsnivå. Likviditetsrisken hanteras genom en checkkredit om 10 Mkr, som vid utgången av 2017 var nyttjad till 0 Mkr (0).

En av John Mattsons största kostnadsposter är räntor och derivatkostnader. Förändringar i marknadsräntan påverkar dessa kostnader, vilket utgör en risk för verksamhetens resultat och kassaflöde. Den risken, det vill säga ränterisken, hanteras genom ränteswappar, som fördelas över tiden. Räntebindningstiden vid årsskiftet uppgick till i genomsnitt 4,5 år (4,8).

Resultaträkningar

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	3, 4	187 611	182 613	–	–
Driftkostnader		–38 174	–37 162	–	–
Fastighetsadministration	6	–14 784	–13 896	–	–
Reparation, underhåll och projekt		–48 320	–35 133	–	–
Fastighetsskatt		–3 345	–2 987	–	–
Driftnetto		82 988	93 435	–	–
Avskrivningar	11, 12	–42 731	–39 309	–	–
Utrangeringar	11	–5 340	–286	–	–
Bruttoresultat		34 917	53 840	–	–
Central administration och marknadsföring	5, 6	–10 605	–9 835	–10 927	–10 600
Realisationsresultat försäljning materiella anläggningstillgångar	7	141	–3	–	–
Rörelseresultat		24 453	44 002	–10 927	–10 600
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	441	515	1 163	1 558
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	–46 920	–41 058	–7 574	–7 634
		–46 479	–40 543	–6 410	–6 076
Resultat efter finansiella poster		–22 026	3 459	–17 337	–16 676
Koncernbidrag		–	–	17 218	16 665
Resultat före skatt		–22 026	3 459	–119	–11
Skatt	10	4 323	–1 804	–2	–
Årets resultat		–17 703	1 655	–121	–11

Balansräkningar

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	11	2 501 920	2 353 771	–	–
Pågående projekt	11	199 374	74 943	–	88
Maskiner och inventarier	12	3 203	3 964	–	–
		2 704 497	2 432 678	–	88
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	13	–	–	1 294 835	1 294 135
Andra långfristiga fordringar		6 538	6 725	–	–
Uppskjuten skattefordran	14, 19	65 744	33 852	2 442	2 444
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	100	100	–	–
		72 381	40 677	1 297 277	1 296 578
Summa anläggningstillgångar		2 776 878	2 473 355	1 297 277	1 296 666
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar		808	797	–	–
Fordran dotterbolag		–	–	77 310	84 485
Övriga fordringar		3 539	3 958	993	814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 798	6 149	86	97
Likvida medel		9 596	14 574	9 266	14 267
Summa omsättningstillgångar		20 741	25 478	87 655	99 664
SUMMA TILLGÅNGAR		2 797 619	2 498 833	1 384 932	1 396 330
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital (1 000 aktier)	17	10 000	10 000	10 000	10 000
Balanserad vinst		760 142	758 487	891 420	891 431
Periodens resultat		–17 703	1 655	–121	–11
Summa eget kapital		752 439	770 142	901 299	901 420
Avsättningar					
Avsättning till pension	18	1 856	2 089	–	–
Uppskjuten skatteskuld	19	187 045	159 573	–	–
Summa avsättningar		188 901	161 662	–	–
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		38 543	31 090	997	751
Skuld till dotterbolag, kortfristig		–	–	482 021	493 655
Skatteskuld		–	572	–	–
Kortfristiga låneskulder till kreditinstitut	20, 21	1 784 934	1 507 434	–	–
Övriga kortfristiga skulder		3 990	3 709	518	451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	28 812	24 224	97	53
Summa kortfristiga skulder		1 856 279	1 567 029	483 633	494 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 797 619	2 498 833	1 384 932	1 396 330

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa
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
Ingående balans 2017-01-01	10 000	755 579	4 563	770 142
Årets resultat	–	–	–17 703	–17 703
Utgående balans 2017-12-31	10 000	755 579	–13 140	752 439

Moderbolaget	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Summa
Ingående balans 2016-01-01	10 000	1 153 129	4 140	1 167 269
Lämnad utdelning	–	–288 172	–	–288 172
Reglering ägarlån	–	22 335	–	22 335
Årets resultat	–	–	–11	–11
Utgående balans 2016-12-31	10 000	887 292	4 129	901 420
Ingående balans 2017-01-01	10 000	887 292	4 129	901 420
Årets resultat	–	–	–121	–121
Utgående balans 2017-12-31	10 000	887 292	4 008	901 299

Kassaflödesanalys

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2017	2016	2017	2016
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		24 453	44 002	-10 927	-10 600
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Avskrivningar och utrangeringar	11, 12	48 071	39 309	-	
Resultat försäljning materiella anläggningstillgångar, dotterbolagsaktier	7	-141	3	-	-
Övrigt		441	445	88	-
Erhållen ränta		-	356	1 163	1 558
Erlagd ränta		-43 654	-34 977	-7 574	-7 634
Betald skatt	10	-670	-613	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		28 500	48 525	-17 249	-16 676
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar		-3 526	4 709	7 560	-7 992
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder		12 298	8 233	-10 977	-2 959
		8 774	12 942	-3 417	-10 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten		37 272	61 467	-20 666	-27 627
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningsfastigheter m.m.	11	-319 157	-136 484	-	-88
Nettoinvestering i maskiner och inventarier	12	-592	1 420	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-319 749	-135 064	-	-88
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		277 500	70 000	-	-
Förändring långfristigt lån ägarbolag		-	288 172	-	-
Utdelning		-	-288 172	-	-
Lämnat aktieägartillskott		-	-	-1 000	-
Erhållet/Lämnat koncernbidrag		-	-	16 665	24 292
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		277 500	70 000	15 665	24 204
Förändring av likvida medel		-4 977	-3 597	-5 001	-3 423
Likvida medel vid årets början		14 574	18 171	14 267	17 690
Likvida medel vid årets slut		9 596	14 574	9 266	14 267

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd 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 förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och skulder. Dotterföretag konsolideras från den dag då bestämmande inflytande uppnås och konsolidering upphör från den dag då bestämmande inflytande upphör. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets intäkter, kostnader, identifierbara tillgångar och skulder samt eventuell uppkommen goodwill.

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

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken moderföretaget ingår är AB Borudan Ett (org.nr. 556761-9373) med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är AB Borudan Ett (org.nr. 556761-9373) med säte i Stockholm.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden 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
Stomme inkl grund	100
Stomkomplettering	50
Fasad	40
Tak	40
Badrum	40
Ventilation	30
Övriga utrymmen	25
Markanläggningar	20
Maskiner och inventarier	3-5

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.

Leasing

Koncernen är leasetagare avseende ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner. Samtliga avtal redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande, vilket under räkenskapsåret uppgår till oväsentligt belopp. Koncernen är leasegivare avseende alla hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktsförs löpande.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Koncernens ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner.

Koncernbidrag

Koncernbidrag, såväl erhållna som lämnade, redovisas som bokslutsdisposition.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Derivatinstrument som utgör finansiella tillgångar och för vilka säkringsredovisning inte har tillämpats (se nedan) värderas efter det första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överläts på balansdagen.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Koncernen tillämpar säkringsredovisning för ränterisk. Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive räntetäkt. Säkringsredovisningen innebär att marknadsvärden på swaparna inte redovisas.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan.

Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Ingen nedskrivning har skett.

Nedskrivningsprövning av aktier och andelar

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för sina andelar. Ingen nedskrivning har skett.

Not 3 Nettoomsättning

	Koncernen	
	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	155 299	151 252
Hysesintäkter lokaler inkl garage	31 839	30 754
Övriga intäkter	473	607
Hysesintäkter	187 611	182 613

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

	Koncernen	
	2017	2016
Avtalade hyresintäkter inom ett år	18 776	16 173
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	42 578	47 345
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	24 277	32 609
	85 631	96 127

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal.

Not 5 Ersättningar till revisorerna

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Revisionsuppdrag	-567	-590	-132	-221
Övriga uppdrag	-10	-9	-	-
Summa arvoden	-577	-599	-132	-221

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	
	2017	2016
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och vd	-2 898	-2 631
Övriga anställda	-11 349	-10 486
	-14 247	-13 117

	Koncernen	
	2017	2016
Sociala kostnader och pension		
Pension	-5 531	-4 552
Varav pensionskostnader avseende föregående vd och vd	-2 213	-1 741
Sociala kostnader övriga anställda	-4 593	-4 180
Summa personalkostnader	-24 371	-21 849

Verkställande direktören har 65 års pensionsålder och premiebaserad pension med ett tills vidare fast premieinbetalningsbelopp. Anställningsvillkoren i övrigt innebär en uppsägnings-tid från vd:s sida om 6 månader samt från företagets sida om 6 månader jämte 12 månaders avgångsersättning med avräkning. Vd har ett avtal om direktpension som utbetalas under särskilda förutsättningar från 2019. Förutsättningarna bedöms som de inte kommer att inträffa varför pensionsförpliktelsen inte har skuldförts. Den är istället upptagen under ansvarsförbindelser med ett belopp uppgående till 5,0 Mkr. För bolagets föregående vd föreligger avtal tecknat 2004 om direktpension som började utbetalas 2010.

	Koncernen	
	2017	2016
Antal personer i styrelse och vd	6	6
varav kvinnor	2	2
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	14	12
Män	11	11
	25	23

Moderbolaget har ingen anställd personal, varför personal-kostnader saknas.

Medelålder i företaget är bland kvinnor 46 år (45) och bland män 47 år (45).

Not 7 Realisationsresultat försäljning materiella anläggningstillgångar

Posten, 141 tkr (–3) avser reavinst uppkommen vid försäljning av maskiner och inventarier.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter från moderbolag AB Borudan Ett	–	343	–	343
Ränteintäkter från koncernbolag	–	–	1 163	1 214
Ränteintäkter externt	–	12	–	–
Övriga finansiella intäkter	441	159	–	1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	441	515	1 163	1 558

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader moderbolag AB Borudan Ett	–	–154	–	–154
Räntekostnader koncernbolag	–	–	–7 492	–7 400
Räntekostnader externa kreditgivare	–43 287	–39 499	–	–
Övriga finansiella kostnader	–3 633	–1 405	–81	–80
Räntekostnader och liknande resultatposter	–46 920	–41 058	–7 574	–7 634

Not 10 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Skatt på årets resultat	–	–181	–	–
Skatt hänförlig till tidigare perioder	–98	–	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–27 907	–13 667	–	–
Uppskjuten skatt, underskottsavdrag	31 892	12 104	–	–
Uppskjuten skatt, periodiseringsfonder	436	–60	–2	–
Redovisad skatt	4 323	–1 804	–2	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	–22 026	3 459	–119	–11
Skatt enligt gällande skattesats 22%	4 846	–761	26	–
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter/ ej avdragsgilla kostnader	28	138	–20	–
Uppskjuten skatt, underskott	535	–1 181	–8	–
Uppskjuten skatt, fastigheter	–988	–	–	–
Skatt hänförlig till tidigare perioder	–98	–	–	–
Redovisad skatt	4 323	–1 804	–2	0

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde inkl pågående arbete	2 586 423	2 451 692
Investering under året	319 157	135 017
Utrangering	–5 340	–286
Utgående anskaffningsvärde inkl pågående arbete	2 900 240	2 586 423
Ingående avskrivningar	–157 709	–119 868
Årets avskrivningar	–41 237	–37 841
Utgående avskrivningar	–198 946	–157 709
Utgående bokfört värde byggnader, mark och pågående projekt	2 701 294	2 428 714

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 4,7 Mdkr (4,2). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämnings 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	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 592	10 607
Inköp under året	962	48
Försäljningar och utrangeringar under året	-803	-63
Utgående anskaffningsvärde	10 751	10 592
Ingående avskrivningar	-6 627	-5 220
Försäljningar och utrangeringar under året	574	61
Årets avskrivningar	-1 494	-1 468
Utgående avskrivningar	-7 547	-6 627
Bokfört restvärde maskiner och inventarier	3 203	3 964

Not 13 Aktier i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 294 135	1 293 135
Aktieägartillskott	700	1 000
Utgående anskaffningsvärde	1 294 835	1 294 135

	Andel (%)	Antal	Bokfört värde
			2017-12-31
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	2 657
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
			1 294 835

Not 14 Uppskjuten skatt moderbolaget

2017-12-31	Moderbolaget		
	Fordran	Skuld	Netto
Belopp vid årets ingång	2 442	-	2 442
2016-12-31	Fordran	Skuld	Netto
Belopp vid årets ingång	2 444	-	2 444

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag.

2017-12-31		Redovisat över RR	Belopp vid årets utgång
Belopp vid årets ingång	2 444	-2	2 442

2016-12-31	Belopp vid årets ingång	Redovisat över RR	Belopp vid årets utgång
Belopp vid årets ingång	2 444	-	2 444

I enlighet med gällande redovisningsregler har skattemässiga underskott aktiverats som uppskjuten skattefordran utan diskontering. Skattemässiga underskott i moderbolaget uppgår per 2017-12-31 till 11 Mkr (11). Dessa har värderats till 22 procent av underskottens nominella värde.

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat värde vid årets början avseende brf Hemfjällsbyn	100	100
	100	100

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald räntetakspremie	0	3 297
Övriga periodiserade intäkter och kostnader	6 798	2 852
	6 798	6 149

Not 17 Aktiernas kvotvärde

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Antal aktier	1 000	1 000
Aktiekapital	10 000	10 000
Kvotvärde	10	10

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	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående avsättning direktpension	2 089	2 655
Uttag under året inklusive löneskatt	-233	-566
Utgående avsättning direktpension	1 856	2 089

Not 19 Uppskjuten skatt koncernen

2017-12-31	Koncernen		
	Fordran	Skuld	Netto
Byggnader och mark	-	-186 985	-186 985
Underskottsavdrag	65 744	-	65 744
Obeskattade reserver	-	-60	-60
Netto	65 744	-187 045	-121 301

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

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag.

2017-12-31	Belopp vid årets ingång	Redovisat över RR/BR	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	-159 078	-27 907	-186 985
Underskottsavdrag	33 852	31 892	65 744
Obeskattade reserver	-495	435	-60
	-125 721	4 420	-121 301

2016-12-31	Belopp vid årets ingång	Redovisat över RR	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

I enlighet med gällande redovisningsregler har skattemässiga underskott aktiverats som uppskjuten skattefordran utan diskontering. Underskotten i koncernen uppgår till totalt 374 Mkr (229). 137 Mkr värderas till 10 procent (d.v.s. 13,7 Mkr) och 237 Mkr värderas till 22 procent (d.v.s. 52 Mkr).

Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan bokföringsmässigt och skattemässigt värde avseende fastigheter. Därutöver föreligger även uppskjuten skatteskuld om 10 respektive 7 procent på koncernmässiga övervärden på förvärvade fastigheter med 116 Mkr (117).

Not 20 Kort- och långfristiga skulder

Räntebärande skulder.

Skulder till kreditinstitut	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga banklån (förfaller inom 1 år)	1 784 934	1 507 434	–	–
Summa	1 784 934	1 507 434	–	–

Ränterisken hanteras genom derivat. Utöver ovanstående långfristiga lån finns en beviljad checkkredit uppgående till 10 Mkr (10) vid utgången av 2017.

Ränteförfallostruktur	Ränta, %	Räntebindningstid, år
Räntebärande skulder inkl derivat	2,37	4,5

Not 21 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering, Koncernen (tkr)

Tillgångar	2017-12-31		2016-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Derivat för vilka säkrings-redovisning inte tillämpas				
Räntetak	–	–	–	3 297
	–	–	–	3 297

Skulder	2017-12-31		2016-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Derivat för vilka säkrings-redovisning tillämpas				
Ränteswappar	–	–74 361	–	–90 744
	–	–74 361	–	–90 744

Det verkliga värdet för ränteswappar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet provas genom diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

Säkring av ränterisk

Syftet med koncernens säkringar är att säkra ränterisk som härstammar från lån upptagna till rörlig ränta. Genom ränteswappar betalar koncernen fast ränta. Huvudskälet för detta är att minska risken för ökade finansieringskostnader. För verkligt värde av derivat, se tabellen ovan. Den säkrade risken utgörs av förändring i ränta på redovisade finansiella skulder samt prognostiserade transaktioner som hänförs till de lån bolaget har eller kommer att ha.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	16 086	14 331
Upplupna kostnadsräntor	2 752	2 783
Semesterlöneskulder inklusive sociala avgifter	2 790	2 389
Övriga periodiserade kostnader och intäkter	7 184	4 723
Summa	28 812	24 224

Not 23 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser.

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	1 795 735	1 518 234	–	–
Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner	6 538	6 725	–	–

Not 24 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Eventualförpliktelser, pensioner	5 043	5 043	–	–

Not 25 Väsentliga händelser under och efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett under eller efter periodens utgång.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står enligt balansräkningen

Balanserat resultat, kr	891 419 953
Årets resultat, kr	-121 306
	891 298 647

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:

i ny räkning balanseras, kr	891 298 647
	891 298 647

Lidingö 2018-04-20
John Mattson Fastighetsföretagen AB

Anders Nylander
Styrelseordförande

Anna Sander
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Christer Jansson
Styrelseledamot

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2018-04-27

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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för John Mattson Fastighetsföretagen AB för år 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6–41 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–5 och 44–47. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt 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 jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina 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 jag 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 jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av John Mattson Fastighetsföretagen AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 27 april 2018

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Styrelse



Anders Nylander

Ordförande

Född 1952. Invald 2014.

Tidigare vd och styrelseledamot i Atrium Ljungberg AB.

Andra styrelseuppdrag: Ledamot i Nobelhuset AB, Vectura Fastigheter AB (Investorkoncernen), Sveafastigheter Bostad AB. Ordförande i Karlstaden Utveckling AB.

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

Christer Jansson

Född 1952. Invald 2012.

Senior Advisor vid Nordic Public Affairs. Tidigare jurist vid Handelsns Nyföretagarorganisation, personaldirektör i SAS Sverige och verkställande direktör för Fastighetsägarna Stockholm.

Håkan Blixt

Född 1957. Invald 2012.

Senior Asset Manager på Scius Partners.

Tidigare Nordenchef för Savills Investment Management samt ledande befattningar inom Niam AB och John Mattson Fastighets AB.

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.

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.

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 koncerngemensamma frågor, såsom köp och försäljning av fastigheter, finansieringsstrategi och budget. Under 2017 hölls fem ordinarie och ett extra styrelsemöte. 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.

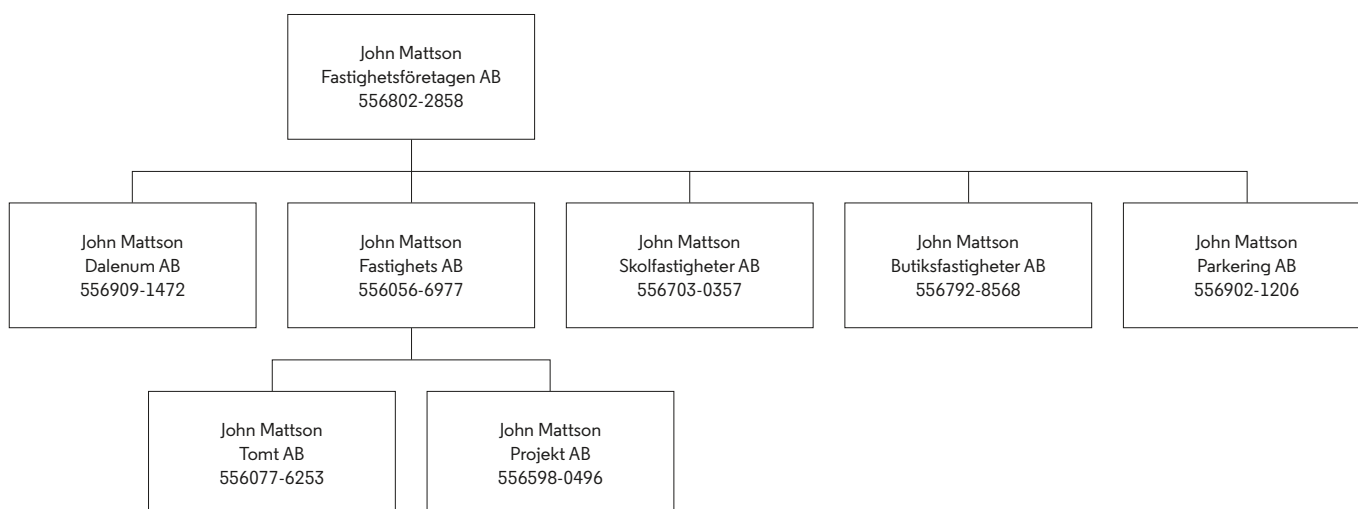
I arbetsordningen preciseras antalet ordinarie styrelsemöten som ska hållas under året utöver konstituerande styrelsemöte. Vidare preciseras vilka frågor som ska behandlas på något av de ordinarie styrelsemötena. Vid behov kan extra styrelsemöten hållas även per telefon eller per capsulam. I arbetsordningen 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



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.

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

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.

Anna Bellander

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

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. Styrelseledamot i Bengt Wicksén AB och Rotpartner AB.

Jonas Hermansson

Född 1982 (civ. ing.)
Förvaltnings- och affärsutvecklingschef. Anställd 2010.
Arbetade tidigare som förvaltningschef, affärsutvecklingschef och fastighetscontroller på John Mattson.
Övriga uppdrag: Intresseledamot, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm.

Fastighetsinnehav 2017-12-31

Fastighets- beteckning	Gatuadress	Tomtareal (kvm)	Bygg/ ombyggnadsår	Antal	Uthyrbar area (kvm)			Hyra	Taxerings- värde
				Lägenheter	Bostäder	Lokaler	Total area	Snitthyra bostäder (kr/kvm)	
Larsberg									
Bodals gård 1 (B)	Larsbergsv. 8	8 292	1934/2009	–	–	2 886	2 886	–	–
Farleden 2	Larsbergsv. 32–42	7 170	1967/2017	92	9 080	54	9 134	1 194	134 249
Fyrbåken 1	Larsbergsv. 19–21	6 915	1967	122	9 130	349	9 479	1 224	138 881
Fyren 1	Larsbergsv. 44	2 872	1968/2016	59	4 418	165	4 583	1 294	67 998
Fyren 2	Larsbergsv. 46	3 061	1968/2016	52	3 925	30	3 955	1 287	59 101
Fyren 3	Larsbergsv. 48	3 754	1968/2015	52	3 925	86	4 011	1 292	60 154
Fyren 4	Larsbergsv. 50	3 901	1969/2016	61	4 542	30	4 572	1 316	69 211
Fyrmästaren 1 (A)	Larsbergs parkv 1–7	5 144	1967	114	7 551	–	7 551	1 656	171 234
Fyrmästaren 2	Larsbergstorget 4-6	724	1968/2015	34	1 813	943	2 756	1 911	47 310
Fyrskippet 1	Larsbergsv. 9	3 009	1966/2015	62	4 570	–	4 570	1 290	72 000
Fyrtornet 1	Larsbergsv. 23	3 831	1968/2016	63	4 636	154	4 790	1 352	71 228
Fyrtornet 2	Larsbergsv. 25	2 581	1968/2017	62	4 636	166	4 802	1 304	72 894
Fyrtornet 5 (A)	Larsbergsv. 31	4 025	1968	–	–	1 531	1 531	–	9 286
Fyrtornet 6	Larsbergsv. 27	3 290	1968/2017	62	4 636	187	4 823	1 327	70 687
Klockbojen 2	Agavägen 36–38	3 203		–	–	–	–	–	–
Klockbojen 4	Larsbergstorget 7–9, Agavägen 14–34	11 558	1969/2014	150	10 332	1 671	12 003	1 252	166 450
Radiofyren 1 (A)	Agavägen 1	14 387	2011	–	–	3 698	3 698	–	68 800
Sjöjungfrun 2 (A)	Larsbergsv. 10–30	17 131	1967/2017	146	14 102	1 613	15 715	1 231	218 890
Sjömärket 1	Larsbergsv. 11–13	6 951	1966	122	9 134	–	9 134	1 169	139 000
Sjömärket 2	Larsbergsv. 15–17	5 011	1967	120	8 930	210	9 140	1 123	135 214
Summa		116 808		1 373	105 359	13 773	119 132	1 283	1 772 587
Baggeby									
Barkassen 1	Barkassvägen 5–15	3 334	1956	56	3 448	174	3 622	1 071	51 208
Galeasen 2	Farkostvägen 6	2 574	1954/2013	27	2 059	20	2 079	1 416	40 726
Summa		5 908		83	5 507	194	5 701	1 200	91 934
Dalenum									
Tryckregulatorn 1 (A)	Perioskopv. 1–9 Ackumulatorv. 12–14 Agav. 60–64	5 200	2015	146	8 770	450	9 220	2 193	282 096
Höganäs, Skåne									
Tjöröd 7:103 (C)	Nordhemsvägen 14	1 023							290
Summa		128 939		1 602	119 636	14 417	134 054	1 346	2 146 907

Noter

(A) På fastigheten finns parkeringsgarage

(B) Taxerad som specialenhet och saknar taxeringsvärde

(C) Småhustomt

Trädsulptur av Johan Paalzow,
Dalénum, 2016



JohnMattson

Adress: Larsbergsvägen 10
Box 10035, 181 10 Lidingö
Telefon: 08-613 35 00
Webb: johnmattson.se