

JOHN MATTSON FASTIGHETSFÖRETAGEN AB (PUBL)
ÅRSREDOVISNING 2020

Goda livsmiljöer över generationer

JohnMattson



Goda livsmiljöer över generationer

John Mattson är ett bostadsbolag med verksamhet i tre kommuner i Stockholmsregionen. Vi har idag cirka 2 800 hyreslägenheter på Lidingö och i Sollentuna samt tomträtter i Slakthusområdet i Stockholm. Vår ambition är att fortsätta växa i bra marknadslägen i Stockholmsregionen.

Verksamheten etablerades 1965 av byggmästare John Mattson och värdegrunden – långsiktighet, professionalitet och engagemang – är lika stark idag som då. Vår vision är att skapa goda livsmiljöer över generationer. Vi erbjuder en välfungerande vardag för alla, genom förvaltning och utveckling av trivsamma bostäder och trygga boendemiljöer.

John Mattson är noterat på Nasdaq Stockholm, mid-cap-listan, sedan 2019.

55

-årig
historia

3

kommuner i
Stockholm

2800

hyresrätter
i våra områden

8

Mdkr i
fastighetsvärde

INNEHÅLL

2020 i korthet

- Tillträde av 541 lägenheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun.
- Förvärv av tre tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad. John Mattson är därmed etablerade i tre kommuner i Stockholmsregionen och delaktiga i utvecklingsarbetet av Slakthusområdet.
- Basuppgradering av 218 lägenheter och totaluppgradering av 150 lägenheter. Målet om att totaluppgradera minst 130 lägenheter under 2020 uppnåddes.



Totaluppgraderad lägenhet i Käppala, Lidingö, där ett omfattande uppgraderingsarbete har pågått under 2020.

| NYCKELTAL | 2020 | 2019 |
|---|--------|--------|
| Hysesintäkter, Mkr | 294,0 | 253,0 |
| Driftöverskott, Mkr | 196,0 | 152,8 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 94,7 | 64,9 |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie | 2,81 | 1,93 |
| Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % | 45,8 | 159,0 |
| Periodens resultat efter skatt, kr/aktie | 14,22 | 5,31 |
| Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr | 7 958 | 6 365 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, % | 94,5 | 94,9 |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, % | 44,7 | 40,7 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,6 | 2,3 |
| Långsiktigt substansvärde, kr/aktie | 129,25 | 111,07 |
| Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, % | 16,4 | 6,6 |
| Aktuellt substansvärde, kr/aktie | 119,01 | 103,36 |

| | |
|------------------------------|---------------|
| Om John Mattson | Insida omslag |
| John Mattson i korthet | 1 |
| Vd har ordet | 2 |
| Så skapar John Mattson värde | 4 |
| Mål och strategier | 6 |
| Marknadsöversikt | 8 |
| Våra fastigheter och områden | 10 |
| Förvaltning | 14 |
| Förädling | 18 |
| Förtätning | 20 |
| Förvärv | 22 |
| Hållbarhet | 24 |
| Möjligheter och risker | 30 |
| Aktien | 32 |

FINANSIELL INFORMATION

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 36 |
| Flerårsöversikt | 40 |
| Vinstdisposition | 41 |
| Bolagsstyrningsrapport | 43 |
| Styrelse | 48 |
| Ledning | 49 |

Finansiella rapporter och noter

| | |
|--|----|
| Koncernens resultaträkning samt rapport över totalresultat | 50 |
| Koncernens balansräkning | 51 |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital | 52 |
| Koncernens rapport över kassaflöde | 53 |
| Koncernens noter | 54 |
| Moderbolagets resultaträkning | 69 |
| Moderbolagets rapport över totalresultat | 69 |
| Moderbolagets balansräkning | 70 |
| Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital | 71 |
| Moderbolagets kassaflödesanalys | 72 |
| Moderbolagets noter | 73 |
| Styrelsens försäkran | 76 |
| Revisionsberättelse | 77 |
| Fastighetsförteckning | 80 |
| Avstämningstabeller | 81 |
| Definitioner | 83 |

Om den här rapporten

John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 36–76.

Väl etablerat som börsbolag

Vi är nu väl etablerade som börsbolag efter noteringen på Nasdaq Stockholm i juni 2019. I linje med vår tillväxtstrategi har vi etablerat oss även utanför Lidingö och finns nu i tre kommuner i Stockholmsregionen. Såväl verksamhet som resultat har stått sig väl under detta turbulenta pandemiår.

Hyresrättsmarknaden är fortsatt stark och John Mattson har utvecklats väl under året som gått. Vi är nu etablerade som börsbolag och utvecklas vidare för att effektivt möta fortsatt tillväxt. Behovet av ökad digitalisering har blivit särskilt tydligt under 2020.

Uppnådda finansiella mål

Vi har uppnått våra finansiella mål om minst 10 procents tillväxt i förvaltningsresultat per aktie och minst 10 procent tillväxt i substansvärde per aktie.

Genom framför allt förbättrat driftnetto, nybyggnation och förvärv ökade förvaltningsresultatet per aktie med 46 procent. Substansvärdet per aktie ökade med 16 procent. Med ett fastighetsvärde på 8 miljarder kronor vid årsskiftet är vi också på god väg att nå målet om minst 10 miljarder kronor i fastighetsvärde vid utgången av 2023.

Tillväxt utanför Lidingö

Efter drygt tio års fokus på Lidingö har vi växt och etablerat oss bredare i Stockholmsregionen. Bolaget finns nu även i Sollentuna och Stockholms stad.

Förvärvet av drygt 500 lägenheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna genomfördes i december 2019 och tillträde skedde i maj 2020. Vi har lärt känna de nya områdena, fastigheterna och hyresgästerna. Under året har vi fokuserat på att förbättra de gemensamma miljöerna och på trygghetskapande åtgärder i Rotebro och Rotsunda.

I juni förvärvade John Mattson tre tomträtter i Slakthusområdet, ett fantastiskt utvecklingsområde i Stockholm som nu genomgår en omvandling från industriområde till att på några års sikt bli en urban stadsdel med en mångfald av verksamheter. John Mattsons tomträtter har ett mycket bra läge invid den

kommande tunnelbanestationen och parken i området, där vi planerar att utveckla nya bostäder och arbetsplatser.

Med tanke på strategin att växa i fler kommuner i Stockholmsregionen är jag stolt och glad att vi nu är etablerade i Sollentuna och en del av utvecklingen av det spännande Slakthusområdet. Det är en bra början på vår tillväxt som fortsätter med full kraft under 2021.

Uppgraderingar överträffar målet

Under året har vårt uppgraderingsprojekt i Käppala på Lidingö fortgått. Covid-19-pandemin har medfört att vi behövt evakuera hyresgäster i högre grad än planerat. Då det funnits en del projektvakanta lägenheter i Käppala har vi i samband med evakueringarna kunnat erbjuda hyresgäster, som så önskat, att byta till en totaluppgraderad lägenhet direkt och då även ha möjlighet att förändra lägenhetsstorlek och läge i huset. Vårt utvecklingsarbete i området har mottagits mycket väl av de boende i Käppala.

Vi har sammanlagt totaluppgraderat 150 lägenheter i Käppala och Larsberg under året och därmed överträffat målet om minst 130 lägenheter.

Hållbarhet i fokus

Under året har vi fortsatt implementering av den hållbarhetsstrategi som beslutades under 2019 och ökat takten i det strategiska hållbarhetsarbetet. Bättre insikt i vår klimatpåverkan är nödvändigt för att vägleda framtida initiativ och investeringar.

I slutet av året började vi en kartläggning av utsläpp i bolagets värdekedja. Vi beräknade bolagets direkta utsläpp samt utsläpp från köpt energi. Planen framåt är att komplettera med beräkningar av övriga indirekta utsläpp samt att sätta vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet.

Medarbetarna har involverats i att föreslå åtgärder för att minska bolagets klimatpåverkan och nå klimatneutralitet vilket bland annat har resulterat i att hushållsavfallet i våra områden har minskat med närmare tio procent under året.

Liksom 2020, kommer vi under 2021 ha bonusmål kopplade till hållbarhet för samtliga medarbetare. Syftet är att styra verksamheten mot våra hållbarhetsmål.

Mellan husen – en del av vår modell för social hållbarhet

Med vårt koncept Mellan husen vill vi underlätta för människor att komma i kontakt med varandra genom att skapa mötesplatser och sociala sammanhang. Syftet är att främja en fortsatt positiv utveckling av våra områden så att de blir än mer attraktiva för nuvarande och framtida hyresgäster. Vi vill bidra till hållbara lokalsamhällen där människor trivs och känner gemenskap och trygghet.

Vi arrangerar årligen aktiviteter för hyresgäster och övrig lokalbefolkning, såsom loppmarknad, utomhusbio, idrottsevenemang, grillkvällar, städ-dagar och trygghetsvandringar. Under 2020 har vi på grund av covid-19 tyvärr behövt begränsa aktiviteterna. Under 2021 planerar vi att vidareutveckla det sociala hållbarhetsarbetet och även addera digitala event.

Hyres- och fastighetsmarknaden

För hyresbostäder har marknadsläget varit stabilt under året och inte märkbart påverkats av pandemin. Det är fortsatt mycket god efterfrågan på hyreslägenheter. På transaktionsmarknaden har hyresbostadsfastigheter blivit väldigt efterfrågade då det även framåt bedöms vara en bra och trygg investering.

Framtidsutsikter

John Mattson har för avsikt att fortsätta växa i Stockholmsregionen. Vi söker såväl äldre fastighetsbestånd, gärna med uppgraderingsbehov, som byggrätter för nybyggnation i lägen med utvecklingspotential och goda kommunikationer. Trots hård konkurrens på transaktionsmarknaden har vi goda förhoppningar om fler förvärv och fortsatt tillväxt.

Basuppgradering av närmare 200 lägenheter i Käppala på Lidingö slutförs under 2021 och förberedelser för att starta uppgraderingar i Rotebro i Sollentuna 2022 pågår. Parallellt med lägenhetsuppgraderingar fokuserar vi på det levande lokalsamhället och utvecklingsprogram för respektive område arbetas fram för att skapa *Goda livsmiljöer över generationer*.

Jag vill rikta ett varmt tack till alla professionella och engagerade medarbetare som varje dag levererar utifrån vår värdegrund mot våra gemensamma mål.

Under 2021 avrundar jag min tid i John Mattson då jag går i pension när ny vd tillträder. Jag har haft 25 fantastiska år i bolaget varav 15 i vd-rollen. Det känns helt rätt att lämna över stafett-pinnen nu när John Mattson går in i nästa etapp av bolagets historia – ett börsbolag i tillväxt.



SIV MALMGREN, VD
John Mattson Fastighetsföretagen AB



Jag är stolt och glad att vi nu är etablerade i Sollentuna och en del av utvecklingen av Slakthusområdet. Det är en bra början på vår tillväxt som fortsätter med full kraft under 2021.

Långsiktigt värdeskapande

John Mattsons verksamhet skapar värde för hyresgäster, aktieägare, medarbetare och samhälle. Hållbarhetsarbetet är integrerat i hela verksamheten och vi arbetar ständigt, i samverkan med leverantörer och andra samarbetspartners, för att skapa goda livsmiljöer och minska vår klimatpåverkan.

RESURSER

Finansiellt kapital

- Eget kapital
- Räntebärande skulder

Fastigheter

- Byggnader och mark i sammanhållna områden med förädlings- och förtätningspotential
- Energi, vatten, material och utrustning för förvaltning och utveckling av fastigheter

Kunder

- Bostadshyresgäster
- Kommersiella hyresgäster

Medarbetare och strukturkapital

- Processorienterad organisation med förvaltning i egen regi

Varumärke och relationer

- Starkt varumärke med över 50-årig historia
- Eftertraktade bostadsområden
- Långsiktiga relationer med kunder, leverantörer, finansmarknad, kommuner och övriga intressenter

VERKSAMHET

Vision

Goda livsmiljöer över generationer

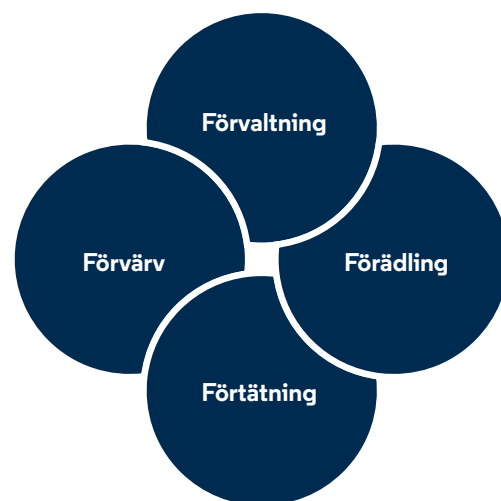
Affärsidé

Långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen i Stockholmsregionen.

Värderingar

Långsiktighet, professionalitet och engagemang genomsyrar hela verksamheten. Värderingarna vägleder arbetet i vardagen och är grunden i bolagets företagskultur.

Strategi



John Mattsons strategi baseras på fyra hörnstenar där hållbarhetsarbetet integreras i varje del.

VÄRDE FÖR INTRESSENTER

För ägarna

- Värdetillväxt i aktien
- Ökat långsiktigt substansvärde per aktie

För hyresgästerna

- Attraktiva hem i trygga miljöer
- Gemensamma mötesplatser och arrangemang
- Välskötta utemiljöer med fokus på grönska
- Långsiktig hyresvärd, lokal förvaltning

För medarbetarna

- Kompetensutveckling
- Attraktiv arbetsplats och trivsel
- Möjlighet att bidra till samhällsbyggnad

För samhället

- Attraktiva och hållbara bostadsmiljöer där människor trivs och vill bo kvar
- Trygga miljöer och aktiviteter i närområden
- Stadsutveckling med byggmästarkvalitet

För miljön

- Effektiv användning av resurser
- Förvaltning och material med långa livscykler och låg miljöpåverkan
- Matåtervinning till biogas



EXEMPEL PÅ VÄRDESKAPANDE 2020

1,6 MDKR

ökat fastighetsvärde
varav 0,5 Mdkr orealiserad
värdeförändring

16%

ökat substansvärde
per aktie

81%

nöjda hyresgäster

36

nybyggda lägenheter

150

totaluppgraderade
lägenheter

81,5 TON

matåtervinning till biogas

Strategiska mål

Under 2020 ökade förvaltningsresultatet kronor per aktie med 46 procent och substansvärdet kronor per aktie med 16 procent. Fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 8 miljarder kronor.

Finansiella mål

Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst **10 procent**, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.

Under 2020 uppgick tillväxten i substansvärde per aktie till 16,4 procent.

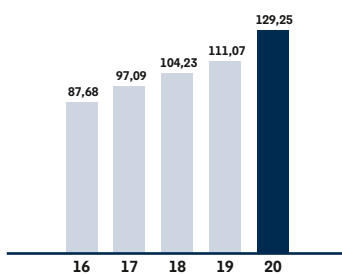
Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst **10 procent** över en konjunkturcykel.

Under 2020 uppgick tillväxten i förvaltningsresultat per aktie till 45,8 procent.

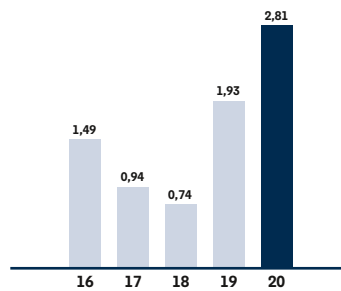
Värdet av koncernens fastigheter ska vid utgången av 2023 minst uppgå till **10 Mdkr**.

Fastighetsvärdet uppgick till 8,0 Mdkr per den 31 december 2020.

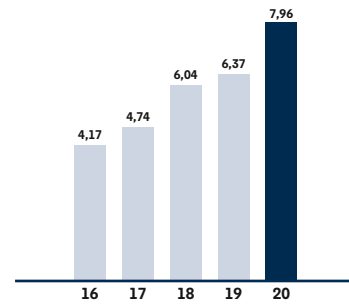
LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, KR



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, KR



FASTIGHETSVÄRDE, MDKR



Finansiella riskbegränsningar – John Mattson eftersträvar låg finansiell risk. Det innebär att:

- **belåningsgraden** netto långsiktigt inte ska överstiga 50 procent, och
- **räntetäckningsgraden** långsiktigt inte ska understiga 1,5 ggr.

Utdelningspolicy – Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år. Under de närmaste åren kommer John Mattson prioritera värdeskapande investeringar vilket innebär att utdelningar kan komma att understiga 50 procent eller helt utebli.

Verksamhetsmål

- Nöjda hyresgäster, service- och produktindex: i övre kvartil jämfört med branschen
- Attraktiva områden enligt de boende: i övre kvartil jämfört med branschen
- Engagerade medarbetare och effektiv organisation: i övre kvartil i förhållande till jämförbara bolag

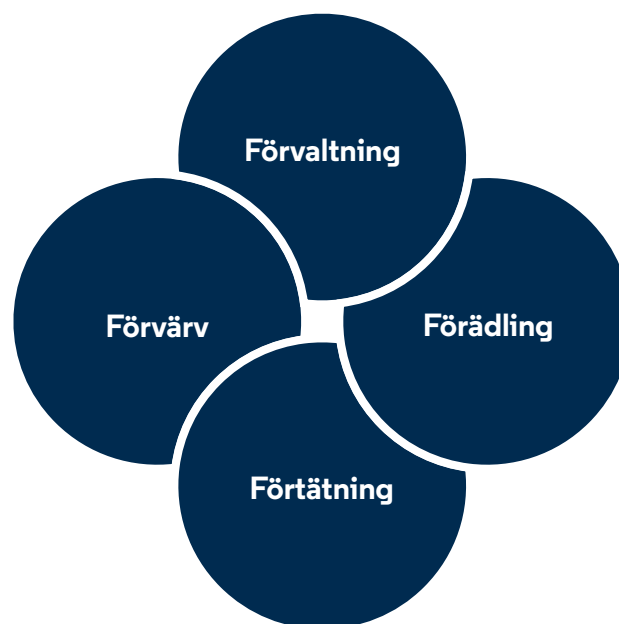
Hållbarhetsmål

- Sätta klimatmål enligt Science Based Targets initiative
- Utveckla Mellan husen-konceptet i alla områden
- Öka andelen hållbar finansiering

Strategi för långsiktigt värdeskapande

John Mattsons strategi baseras på fyra hörnstenar. Långsiktighet genomsyrar vår verksamhet och hållbarhetsarbetet integreras i varje del.

Strategi



Förvaltning genom helhet och närhet – Vi kan våra fastigheter och känner våra kunder. Vi tar ansvar för helheten, både beståndet och att utveckla livet mellan husen. Vi underhåller våra fastigheter utifrån ett långsiktigt livscykelperspektiv. Genom effektiv drift och skötsel optimerar vi resursanvändningen och säkerställer låga kostnader.

[LÄS MER PÅ SID 14-17](#)

Förädling med hållbar kvalitet – Vi förädlar våra byggnader genom att uppgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder. Vi har en väletablerad modell för uppgraderingar i två steg. All uppgradering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen.

[LÄS MER PÅ SID 18-19](#)

Förtätning för att addera nya kvaliteter – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. På så sätt breddas lägenhetsutbudet och hyresgästers olika behov tillgodoses. Nya kvaliteter tillförs lokalsamhället och mångfalden och variationen ökar, vilket bidrar till goda livsmiljöer.

[LÄS MER PÅ SID 20-21](#)

Förvärv med långsiktigt ansvarstagande – Vi strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter med utvecklingspotential i goda marknads lägen i Stockholmsregionen med närhet till välfungerande infrastruktur. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ansvarstagande.

[LÄS MER PÅ SID 22-23](#)



Hyresrätter eftertraktade av både boende och investerare

John Mattsons verksamhet är koncentrerad till Stockholmsregionen. Regionen kännetecknas av såväl ekonomisk tillväxt som befolkningstillväxt. Efterfrågan på äldre och nyproducerade hyresrätter är stor i hela Stockholmsregionen.

John Mattsons primära marknad är Stockholmsregionen. Fastighetsbeståndet är idag beläget på Lidingö (Larsberg med omnejd samt Käppala), i Sollentuna kommun (Rotebro och Rotsunda) samt i Stockholm (Slakthusområdet). Bolaget har ambitionen att etablera sig i ytterligare tillväxtkommuner i regionen där det finns politisk vilja att växa.

Utmanande bostadssituation

Bostadssituationen i Stockholmsregionen har under en längre tid präglats av brist på bostäder. Enligt Boverkets regionala byggbehovsberäkningar uppgår byggbehovet i Stockholmsregionen till 25 000–30 000 bostäder om året mellan år 2020 och 2029¹⁾. Byggtakten i regionen har enligt Boverkets indika-

Behov av bostäder till 2025

67 000

nya bostäder per år
i Stockholmsregionen

torer varit i princip oförändrad under 2020 jämfört med 2019, med påbörjad byggnation av cirka 14 000 bostäder. Hyresrätter står för ungefär hälften av dessa bostäder. Boverket förväntar sig en oförändrad byggtakt också under 2021²⁾. Antalet påbörjade bostäder är i linje med vad Boverket förväntade sig innan utbrottet av coronapandemin, vilket skulle indikera att pandemin endast

haft begränsad inverkan på byggtakten i regionen under året.

Hyresrätten fyller en viktig funktion

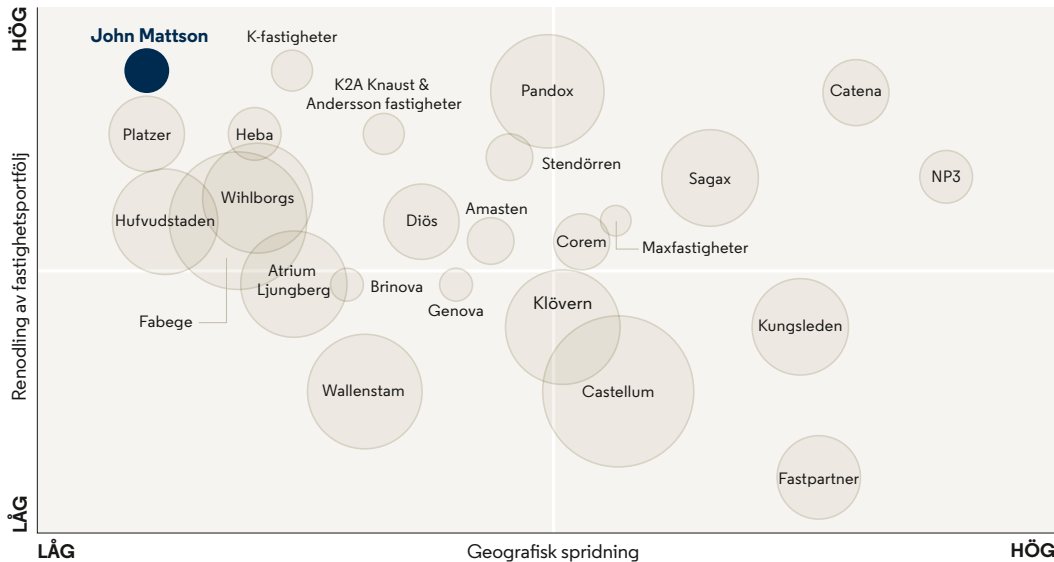
John Mattson tror på hyresrätten. Det är en flexibel och bekväm boendeform med flera attraktiva egenskaper, vilket gör den till en viktig del av en välbalanserad bostadsmarknad. Hyresgästen behöver inte binda kapital i bostaden och får hög service eftersom värden svarar för såväl inre och yttre skötsel som för underhåll. Det gör att många hushåll prioriterar hyresrätten som boendeform.

Amorteringskrav och bankernas kvar-att-leva-på-kalkyler innebär också att många hushåll stängs ute från möjligheten att köpa sin bostad. För dessa hushåll är hyresmarknaden ett alternativ för att lösa hushållets bostadsefterfrågan.

¹⁾ Boverket (2020). Regionala byggbehovsberäkningar 2020–2029. www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/byggbehovsberakningar/

²⁾ Boverket (2020). Boverkets indikatorer december 2020. www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2020/boverkets-indikatorer-december-2020/

John Mattsons positionering bland börsnoterade fastighetsbolag



Cirklarnas storlek avser fastighetsvärde per kvartal 3 2020. Källa: Catella

Hög koncentration och låg risk i fastighetsbeståndet

John Mattson har ett koncentrerat fastighetsbestånd – både geografiskt och avseende fastighetstyp. 90 procent utgörs av hyresbostadsfastigheter. 81 procent av fastigheterna ligger på Lidingö och 19 procent i Sollentuna. Genom professionell förvaltning och utveckling av trivsamma bostäder och trygga boendemiljöer har John Mattson ett attraktivt erbjudande till sina hyresgäster. Fastigheterna ligger i eftertraktade områden i Storstockholm, med närhet till spårbunden kollektivtrafik och grönområden. Detta ger sammantaget en låg risk i fastighetsbeståndet trots hög grad av koncentration.

Det gäller inte minst unga personer som söker sitt första egna boende.

John Mattson eftersträvar att erbjuda hyresrätter i olika prisklasser i sina områden. Därigenom vill företaget möta hyresgästers olika behov och efterfrågan i ett och samma bostadsområde, vilket är viktigt för att undvika segregerade bostadsområden. I Larsberg har John Mattson exempelvis normhyresnivåer från 1 245 till 2 325 kronor per kvadratmeter och år.

Stor efterfrågan på hyresrätter

Eftersom hyran för bostadshyresrätter regleras av bruksvärdessystemet understiger hyresnivån generellt en förväntad marknadshyra, inte minst för äldre hyresrätter. Det bidrar till en begränsad rörlighet i det äldre beståndet genom inlåsnings effekter och inträdeshinder. Det syns exempelvis i långa kötider, något som påverkar yngre hushåll som sällan har den kötid som krävs för att få ett förstahandskontrakt till en lägenhet i Stockholmsregionen. För dessa kan nyproducerade hyresrätter, med högre hyresnivå men kortare kötid, i vissa fall underlätta inträdet på bostadsmarknaden.

Efterfrågan på hyresrätter fortsätter att vara mycket stor i Stockholmsregionen. Statistik från Bostadsförmedlingen i Stockholm visar att drygt 17 500 bostäder förmedlades under 2020, en ökning med 18 procent jämfört med 2019. Samtidigt ökade antalet personer i kön, vilket ligger i linje med de senaste årens utveckling. Vid årets utgång stod cirka

706 000 personer i kö hos Bostadsförmedlingen i Stockholm. Den genomsnittliga kötiden för att få en bostad var 9,3 år. För nybyggda bostäder var kötiden i genomsnitt 6,7 år. På Lidingö, där John Mattson har större delen av sitt fastighetsbestånd, förmedlades hyresrätterna under 2020 med en kötid på i genomsnitt 8,7 år.

Fortsatt stark transaktionsmarknad

Aktiviteten på den svenska kommersiella fastighetsmarknaden har varit fortsatt hög under 2020, trots att coronapandemin skapat osäkerhet i vissa branschsegment. Sammantaget genomfördes transaktioner med en total volym om 162 Mdkr, vilket är högre än för helåret 2019 då volymen uppgick till cirka 158 Mdkr. Efterfrågan på bostadsfastigheter har varit rekordhög under 2020 med transaktioner motsvarande cirka 55 Mdkr. Bostadssegmentet utgjorde också den största enskilda delen av den totala transaktionsvolymen, 34 procent.

Transaktionsvolymen för bostadsfastigheter i Stockholmsregionen uppgick under 2020 till cirka 17 Mdkr, vilket kan jämföras med 13 Mdkr under 2019.

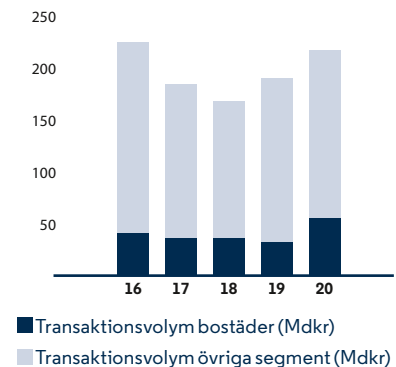
En stark transaktionsmarknad för bostadsfastigheter innebär att konkurrensen vid förvärv av befintliga fastighetsbestånd med potential för utveckling och förtätning är stor. John Mattsons konkurrenter om förvärvsobjekten utgörs främst av andra börsnoterade fastighetsbolag och av privata bolag med institutionella ägare. Även

utländska fastighetsbolag är aktiva på den svenska hyresfastighetsmarknaden.

Vid förvärv av mark för nyproduktion konkurrerar John Mattson med såväl kommunala som privata bostadsbolag.

John Mattson har ett starkt erbjudande till säljare av bostadsfastigheter, inte minst kommunala fastighetsägare. John Mattson är en långsiktig ägare av hyresbostadsfastigheter med hög förvaltningskvalitet och stark finansiell ställning. Bolaget eftersträvar ett nära samarbete med kommunen och andra lokala intressenter för att bidra till att skapa attraktiva lokalsamhällen, såväl genom bolagets arbete för social hållbarhet som genom nyproduktion.

TRANSAKTIONSVOLYM



Våra fastigheter och områden



J OHN MATTSONS fastighetsbestånd är koncentrerat till Lidingö och Sollentuna. Beståndet bestod vid utgången av 2020 av drygt 2 800 lägenheter och tre kommersiella fastigheter. John Mattson äger dessutom tre tomträtter i Slakthusområdet, Stockholms stad.

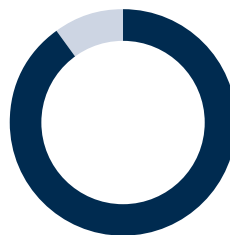
Av den uthyrbara arean om cirka 216 000 kvadratmeter är 90 procent bostäder och 10 procent kommersiella lokaler. Lägenheterna på Lidingö utgör cirka 80 procent av John Mattsons totala antal lägenheter, 19 procent är byggda under de senaste 15 åren.

Fastighetsvärdet uppgick vid utgången av 2020 till 8 miljarder kronor.

19%

av totala antal lägenheter är byggda under de senaste 15 åren.

ANDEL BOSTÄDER/KOMMERSIELLA LOKALER, AREA



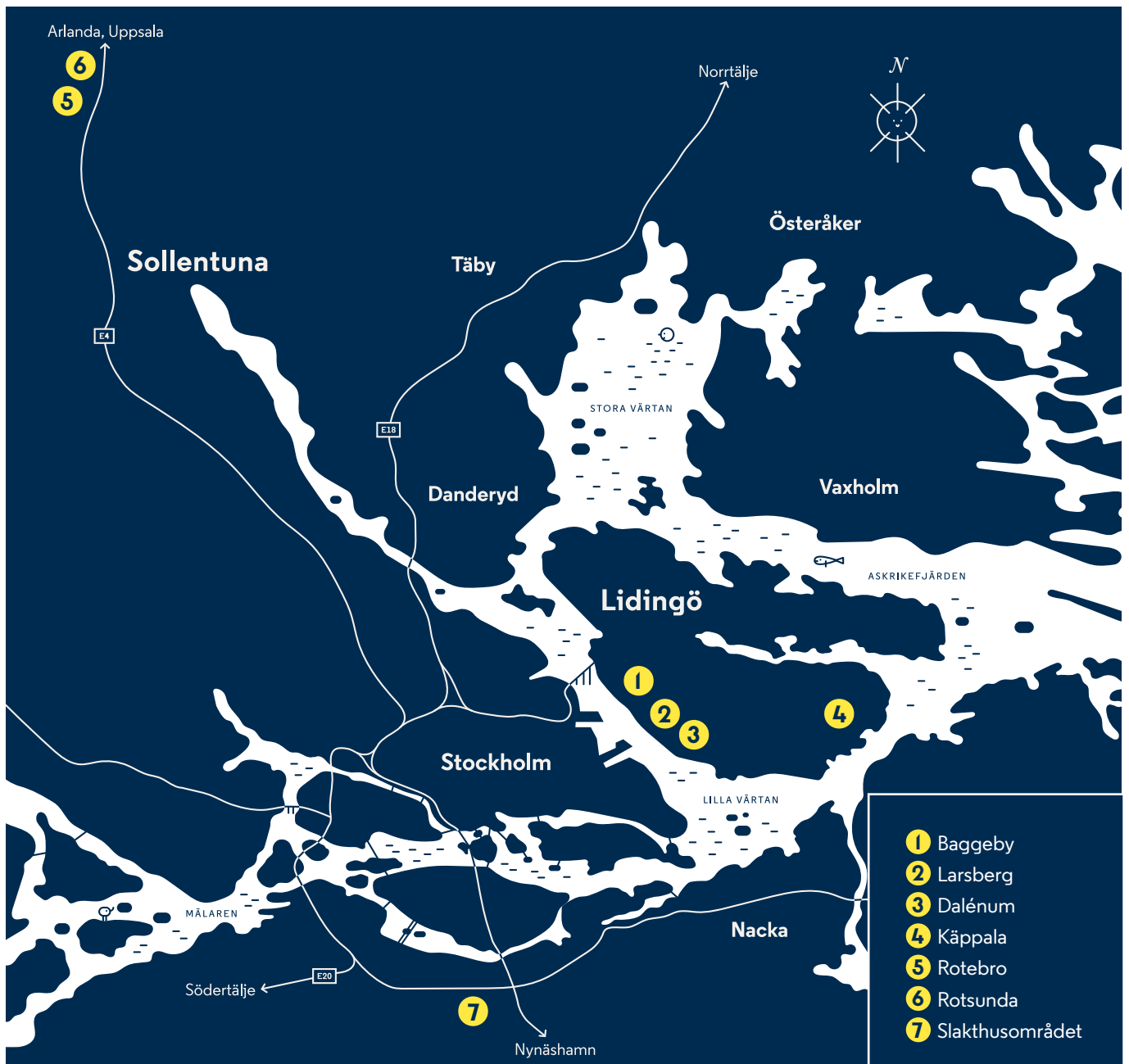
■ Bostäder, 90% ■ Kommersiella lokaler, 10%

ANTAL LÄGENHETER PER OMRÅDE



■ Larsberg/Baggeby/Dalenum, 1 770 ■ Rotebro/Rotsunda, 541
■ Käppala, 518 ■ Slakthusområdet, 0¹⁾

¹⁾ Tre tomträtter om totalt 6 500 kvadratmeter utbytbar yta.



FASTIGHETSINNEHAV 2020-12-31

| | Byggnader | Lägenheter | Fastighetsvärde | Uthyrbar area | Antal renoverade lägenheter | | Hyresvärde |
|--|-----------|--------------|-----------------|---------------|-----------------------------|---------------|--------------|
| | Antal | Antal | Mkr | Tkvm | Bas | Total/nybyggt | Mkr |
| Bostäder | | | | | | | |
| Larsberg / Baggeby / Dalénium | 26 | 1 770 | 5 514,4 | 131,9 | 812 | 958 | 215,5 |
| Käppala | 12 | 518 | 1 127,0 | 31,0 | 104 | 235 | 48,0 |
| Rotebro / Rotsunda | 29 | 541 | 824,3 | 37,0 | - | - | 42,5 |
| Summa bostadsfastigheter | 67 | 2 829 | 7 465,7 | 199,9 | 916 | 1 193 | 306,0 |
| Kommersiella fastigheter och övrigt | | | | | | | |
| Larsberg | 3 | - | 315,0 | 8,0 | - | - | 22,1 |
| Summa förvaltningsfastigheter | 70 | 2 829 | 7 780,7 | 207,9 | 916 | 1 193 | 328,1 |
| Utvecklingsprojekt, identifierade byggrätter och obebyggd mark | 4 | - | 177,2 | 8,0 | - | - | 8,4 |
| Totalt | 74 | 2 829 | 7 957,9 | 215,9 | 916 | 1 193 | 336,5 |

Våra fastigheter och områden



Lidingö

Larsberg

Larsberg på Lidingö är John Mattsons största bostadsområde med cirka 1 500 lägenheter. Byggmästare John Mattson byggde området under slutet av 1960-talet. Här äger vi merparten av marken och bostäderna och här finns även vårt huvudkontor. John Mattsons bestånd i Larsberg omfattar även lokaler för universitetsutbildning och dagligvaruhandel.

Med närhet till vatten, park- och grönområden, handel, service och skolor samt med station vid den spårbundna Lidingöbanan och med endast 15 minuter till Stockholms innerstad, är Larsberg ett unikt bostadsområde.

De senaste åren har vi förtätat området med flera bostadshus, under 2018 med Parkhusen som innehåller 80 lägenheter och under 2019 med U25 som innehåller 74 lägenheter. Lägenheterna i U25 är avsedda för unga vuxna mellan 18–25 år. Alla våra äldre lägenheter i Larsberg är basupgraderade, ett arbete som slutfördes 2018.

Baggeby

I Baggeby på Lidingö äger John Mattson två fastigheter med totalt cirka 80 lägenheter. Bostäderna, med utsikt över Värtahamnen, är belägna nära gröna promenadstråk, torg och skola. Området har egen station längs Lidingöbanan. Baggeby uppfördes på 1950-talet som ett av det första större bostadsområdena på södra Lidingö. Flera av bostadshusen i området är idag klassade som kulturhistoriskt intressanta.

John Mattsons hus totalrenoverades 2013 respektive 2018.

Dalénium

Dalénium är nya stads kvarter som växer fram i den historiska gamla AGA-fabrikens område på Lidingö. Flera gamla fabrikslokaler har bevarats och nya bostäder har byggts och är under utveckling, bland annat ett 22 våningar högt hus vid kajen.

I Dalénium äger John Mattson en fastighet med cirka 150 lägenheter byggda 2015 med rymlig innergård. Området kännetecknas av närheten till grönska,

vatten och en strandpromenad med utsikt över Stockholms inlopp. Dalénium har egen station (AGA) längs Lidingöbanan och båtförbindelse till Nacka strand, Kvarnholmen och centrala Stockholm.

Käppala

Under 2018 förvärvade John Mattson cirka 500 lägenheter i Käppala på sydöstra Lidingö. Käppala har närhet till såväl bad och parker som till skogs- och aktivitetsområden. Här finns också ett flertal skolor. Området har egen station längs Lidingöbanan och närhet till båtlinje till Nacka och centrala Stockholm.

Käppala började bebyggas storskaligt med villor och flerbostadshus i slutet av 1940-talet. John Mattsons bestånd utgörs av trevåningshus som uppfördes på 1950-talet. Under 2020 har vårt bestånd genomgått omfattande uppgraderingar, ett arbete som fortsätter under 2021. Läs mer om uppgraderingarna på sidan 18–19.

Under 2020 har vi även byggt ett flertal nya lägenheter i Käppala. Läs mer på sidorna 20–21.



Sollentuna

Rotebro

2020 tillträdde John Mattson de lägenheter i Rotebro, som förvärvades 2019. Rotebro har haft en rik industrihistoria sedan slutet av 1800-talet och på 1960-talet utvecklades platsen till ett av Sollentuna kommuns största arbetsplatsområden.

Här äger John Mattson totalt cirka 300 lägenheter byggda på 1970-talet. Lägenheterna utgör ett sammanhängande och välskött bostadsområde med omedelbar närhet till pendeltågsstation, handel, service och vårdcentral.

Lägenheterna är i behov av renovering och med start 2022 planerar vi att påbörja ett uppgraderingsarbete av samtliga lägenheter i Rotebro. Läs mer på sidan 19.

Rotsunda

2020 tillträdde vi även cirka 250 lägenheter i Rotsunda, som förvärvades 2019. Bostäderna ligger kring Rotsunda torg nära grönområden och på endast tio minuters promenadvstånd från pendeltågsstation.

Rotsunda började bebyggas med villor och flerfamiljshus på 1940-talet. Under 1980- och 1990-talen utökades bebyggelsen i området. Våra trevåningshus uppfördes av byggmästare John Mattson under 1950-talet.

Liksom i Rotebro är lägenheterna i Rotsunda i behov av renovering. Vi planerar för uppgradering av lägenheterna i Rotsunda när uppgraderingsarbetet i Rotebro är slutfört.

Stockholm

Slakthusområdet

I juli 2020 tillträdde John Mattson tre tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad. Det expansiva industriområdet är under omvandling till en levande stadsdel, där kulturhistoriska byggnader bevaras och utvecklas och tusentals nya bostäder, arbetsplatser samt skolor, handel, service och kultur tillkommer.

John Mattsons tomträtter har ett attraktivt läge vid den kommande tunnelbanestationen och parken i området, där vi planerar att utveckla nya bostäder och arbetsplatser. Läs mer på sidan 23.





Nära förvaltning med helhetsperspektiv

Genom långsiktigt ägande, stark närvaro och professionell förvaltning skapar John Mattson attraktiva och trygga boendemiljöer. Vi tar ett helhetsansvar som omfattar både byggnader, utemiljöer och utvecklingen av livet mellan husen.

J OHN MATTSONS förvaltning utgår från bolagets vision; att skapa goda livsmiljöer över generationer. Det långsiktiga perspektivet har funnits med sedan bolaget grundades 1965. Våra bostäder och lokaler är byggda för att vara hållbara, funktionella och attraktiva över tid, det vi kallar byggmästarkvalitet. Förvaltningen sker utifrån samma långsiktiga perspektiv.

Nära förvaltning i egen regi

Vår fastighetsförvaltning sker i egen regi där närhet är ett nyckelord. Vi är fysiskt närvarande i bostadsområdena där kunniga medarbetare dagligen möter hyresgästerna. Våra bovärdar ronderar områdena och ansvarar för funktion

och för att det är rent och snyggt i och omkring husen.

Förutom huvudkontor och förvaltningskontor på Lidingö har vi lokalkontor i Sollentuna.

Trygghet

Trygghetsfrågorna får allt större betydelse i samhället. John Mattson jobbar med trygghetsfrågor på många sätt där rent och snyggt i och omkring våra bostäder är grunden i trygghetsarbetet. Klotter, förstörelse och nedskräpning tas om hand omgående enligt Broken windows-teorin. Teorin går ut på att minska risken för eskalerande problem genom nolltolerans och snabba tidiga insatser även mot små förseelser.

Ett nära samarbete med Lidingö stad och Sollentuna kommun är en viktig del i trygghetsarbetet. På Lidingö är John Mattson engagerade i en samverkansgrupp med kommunen, lokala näringslivet, skola, polis, brandförsvaret och ideella organisationer. Syftet är att tillsammans lyfta området och arbeta för ökad trygghet, framför allt med fokus på barn och ungdomar. Även i Sollentuna deltar vi i kommunens trygghetsarbete EST (Effektiv samordning för trygghet mellan kommun, polis och fastighetsbolag).

John Mattson erbjuder årligen ett antal lägenheter till Lidingö stad och Sollentuna kommun för förmedling till bland annat social förtur.



Vi skapar mötesplatser och sociala sammanhang som stärker relationen hyresgästerna emellan samt ökar trivseln och tryggheten.

Mellan husen – vår modell för social hållbarhet

Social hållbarhet är en prioriterad fråga och något vi arbetat med under många år. Med vårt koncept Mellan husen skapar vi mötesplatser och sociala sammanhang som stärker relationen mellan hyresgäster samt ökar trivseln och tryggheten. Syftet är att främja en positiv utveckling i våra områden så att de blir än mer attraktiva för nuvarande och framtida hyresgäster. Det handlar om att bidra till hållbara lokalsamhällen där människor trivs och känner gemenskap och trygghet över kultur- och generationsgränserna.

Varje år genomför vi tillsammans med samarbetspartners aktiviteter såsom loppmarknad, utomhusbio, baskettureringar och grillkvällar. Tillsammans med kommunen och de boende genomför vi även regelbundna trygghetsvandringar där vi identifierar förbättringsåtgärder.

Under 2020 har aktiviteterna tyvärr behövt begränsas på grund av covid-19-pandemin.

John Mattson stöttar även lokala initiativ med särskilt fokus på att engagera ungdomar. Ett resultat av detta är bland annat ungdomsverksamhet med läsläsning samt gaming- och filmkvällar som Lidingö stad driver i Larsbergs föreningsgård och som John Mattson stöttar ekonomiskt.

Konsten – en del av John Mattson

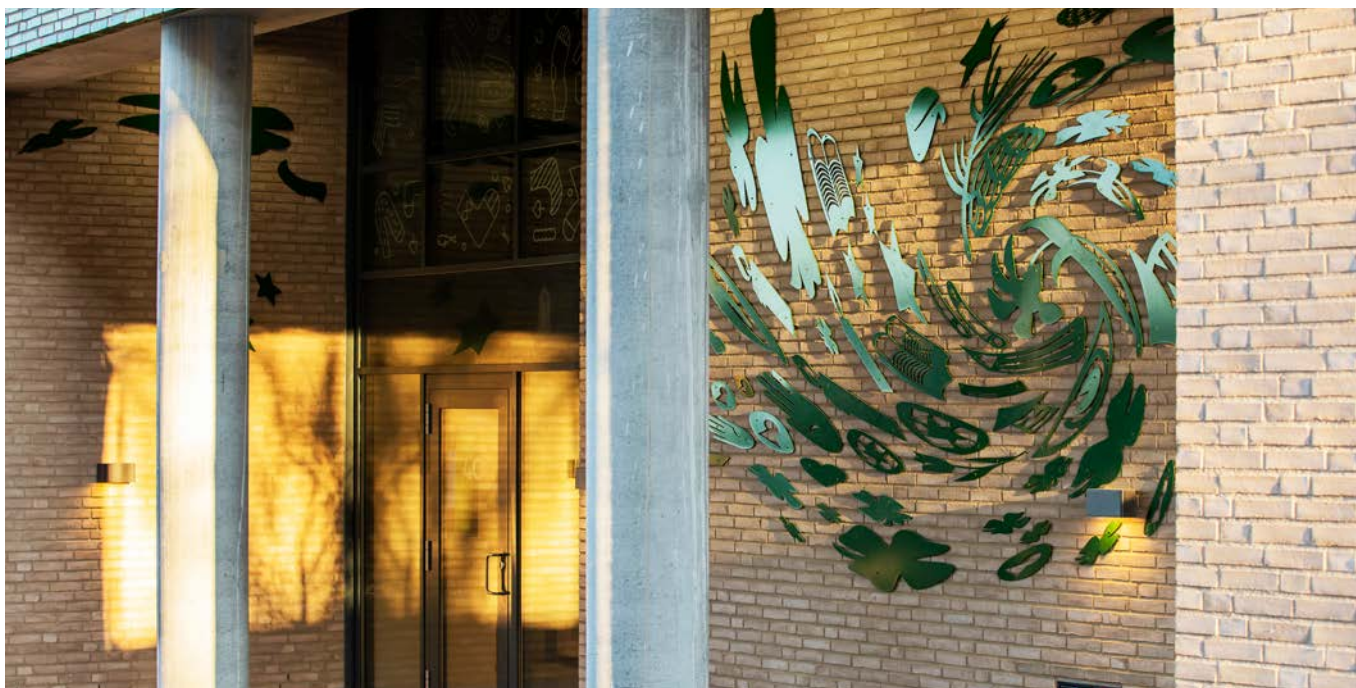
Byggmästare John Mattson hade ett stort konstintresse och såg konsten som ett sätt att skapa positiva värden både för bolaget och för hyresgästerna. Traditionen har levt vidare och är fortsatt ett viktigt inslag i våra bostadsområden. Konsten bidrar till trivsel, stolthet och gemenskap och ger en identitet till området. Vår erfarenhet är att konsten, liksom

en välskött utemiljö, ökar attraktiviteten och bidrar till låga förvaltningskostnader långsiktigt.

Konstverk finns idag i och utanför entréer vid merparten av våra hus och vid nybyggnation planeras konst in i ett tidigt skede. De senaste åren har konst installerats i Baggeby, Dalénum och på flera ställen i Larsberg, bland annat i de nybyggda Parkhusen och U25. Vi planerar nu för konstinstallationer i Käppala på Lidingö och i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna.

Dialog med hyresgästerna

Kontinuerlig dialog med hyresgästerna är en av grundförutsättningarna för att utveckla och ständigt förbättra verksamheten. Lyhörddhet och tydlighet i kommunikationen med våra hyresgäster är därför vägledande i den dagliga förvaltningen.



Konstverket Tornado vid ungdomslägenheterna U25 i Larsberg. Konstnär Gunilla Klingberg.



För att göra det lättare för hyresgäster att sortera rätt har fraktionsskyltningen förtydligats.

Den årliga kundenkäten är ett värdefullt verktyg för att identifiera förbättringsområden och ligger till grund för åtgärdsplaner både på kort och lång sikt. Sedan vi började genomföra hyresgästundersökningar för 25 år sedan har John Mattson alltid haft över 80 procent nöjda bostadshyresgäster.

Resultatet av enkäten som genomfördes 2020 visar att hyresgästerna är fortsatt nöjda, vårt serviceindex ligger på 81 procent. Då vi arbetat aktivt med trygghetsfrågor under året är det extra glädjande att hyresgästerna upplever att tryggheten har ökat. Återkoppling till hyresgästerna i felanmälanprocessen och att tydliggöra våra kontaktvägar är områden vi ser behöver utvecklas.

Målet är att effektivisera vårt arbetssätt och säkerställa systemstöd för god hyresgästkommunikation. Digitaliseringen skapar nya möjligheter att förenkla kommunikationen och öka servicenivån och vi arbetar löpande med att utveckla kommunikationen via digitala kanaler.

Effektiv och hållbar förvaltning förstärker driftnettot

John Mattson arbetar proaktivt med fastighetsförvaltning och gör kontinuerligt värdeskapande investeringar och effektiviseringar i fastighetsbeståndet. Våra medarbetare har gedigen kunskap om fastigheterna och genom standardhöjningar av lägenheter och hög skötselnivå på entréer, gemensamma utrymmen och utemiljöer blir fastigheterna och områdena väl omhändertagna. De värdeskapande investeringarna bidrar till trivsel, trygghet och nöjdare hyresgäster. De bidrar också till en effektivare och mer hållbar fastighetsdrift samt ökat driftnetto.

Under 2020 uppgick driftöverskottet till 196 miljoner kronor, en ökning med 28 procent jämfört med 2019.

Minskad klimatpåverkan

Energianvändning i form av fjärrvärme, el och vatten är den största kostnadsposten i förvaltningen. Det är samtidigt ett av de områden där John Mattson kan bidra mest ur ett hållbarhetsperspektiv. Att hålla nere förbrukning och kostnader för fjärrvärme, el och vatten är prioriterat och vi optimerar löpande driften av systemen i fastigheterna för att minska

driftskostnaderna och miljöbelastningen. Värmen i våra fastigheter regleras automatiskt utifrån väderlek och enbart miljömärkt el används i fastighetsdriften. Närvarostyrd LED-belysning sparar energi i trapphus, garage och de flesta gemensamma utrymmen.

Vi fasar successivt ut fossildrivna företagsbilar till förmån för eldrivna och under året kompletterades vår bilpark för fastighetsförvaltningen med ytterligare eldrivna fordon. Bilparken består nu till 60 procent av eldrivna fordon.

Användningen av fjärrvärme minskade under 2020 till 83 (98) kWh per kvadratmeter och elanvändningen ökade till 25 (24) kWh per kvadratmeter.

Underlätta att leva klimatsmart

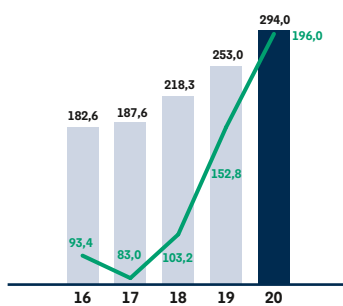
I de nybyggda husen debiteras varmvatten individuellt vilket minskar förbrukningen och ger hyresgästerna möjlighet att själva påverka sina boendekostnader. Förutom källsortering har de flesta hus också underjordsbehållare för att samla in matavfall som omvandlas till biogas och biodiesel. För att göra det lättare för hyresgäster att sortera rätt har fraktionsskyltningen förtydligats.

Se statistik för avfall på sidan 27.



Genom standardhöjningar av lägenheter och hög skötselnivå på entréer, gemensamma utrymmen och utemiljöer blir fastigheterna och områdena väl omhändertagna. Värdeskapande investeringar bidrar till trivsel, trygghet och nöjdare kunder.

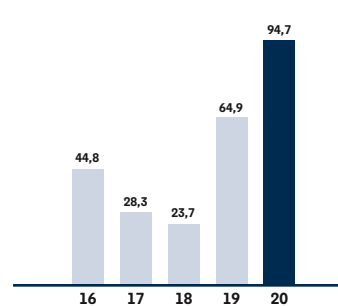
HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT, MKR



■ Hyresintäkter ■ Driftsöverskott

Kommentar: Hyresintäkterna har under åren 2016–2020 ökat med 61,0 procent. Ökningen beror på förvärv, förädling och nyproduktion av lägenheter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



Kommentar: Förvaltningsresultatet för 2020 uppgick till 94,7 Mkr (64,9) och förvaltningsresultatet per aktie till 2,81 kr (1,93), vilket motsvarar en tillväxt om 45,8 procent.



Förädling för attraktivt boende över tid

John Mattson förädlar fastighetsbeståndet genom att uppgradera befintliga lägenheter och konvertera outnyttjad yta till bostäder. Det ökar trivseln för hyresgästerna och bidrar till lägre driftskostnader, ökade hyresintäkter och ökat fastighetsvärde.

FÖRÄDLING av befintliga fastigheter är en grundsten i John Mattsons strategi och affärsmodell. Genom uppgraderingar får hyresgästerna ett attraktivt boende i lägenheter som möter moderna krav på säkerhet, funktion och hållbarhet. God teknisk status på fastigheterna ger ökad effektivitet i förvaltningen och bidrar till såväl ökad trivsel för hyresgästerna som till ökade hyresintäkter, minskade driftskostnader och ett ökat fastighetsvärde.

I samband med uppgraderingar identifierar vi även outnyttjade utrymmen som kan konverteras till lägenheter och som kan bidra till ökade hyresintäkter och ökat fastighetsvärde.



John Mattson
har som mål att total-
uppgradera minst 100
lägenheter om året.

Larsbergsmodellen

Larsbergsmodellen är John Mattsons etablerade och framgångsrika strategi för uppgradering av lägenheter. Modellen innebär att uppgraderingen sker i två steg, bas- respektive totaluppgradering. I det första steget, basuppgradering, säkras fastighetens tekniska status genom

att stammar, badrum och elsystem förnyas. Samtliga lägenheter i fastigheten renoveras och vid behov också delar av de gemensamma utrymmena såsom entréer, tvättstugor och utemiljöer. Vid basuppgradering blir hyreshöjningen begränsad och i de flesta fall kan hyresgästerna bo kvar i sina lägenheter under renoveringen.

Det efterföljande steget, totaluppgradering, görs när hyresgästen flyttar ut eller när hyresgästen så önskar. Då moderniserar resterande delar av lägenheten, ny köksinredning sätts in och alla ytskikt renoveras. En totaluppgradering av en lägenhet medför en högre hyresjustering än för en basuppgraderad lägenhet.

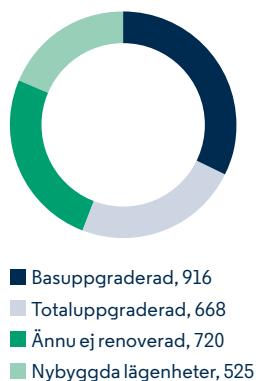
Vi arbetar aktivt med att erbjuda totaluppgraderade lägenheter till befintliga hyresgäster som bor i basuppgraderade lägenheter. Flera av våra hyresgäster väljer ett sådant alternativ för att få en standardhöjning och möjlighet att byta storlek och läge på lägenheten. För John Mattsons del innebär det att vi kan öka andelen totaluppgraderade lägenheter och erbjuda differentierade hyresnivåer.

De justerade hyresnivåerna som följer av både bas- och totaluppgraderingar förhandlas med Hyresgästföreningen i förväg.

Uppgraderingar under året och framåt

Under 2020 har totalt 218 lägenheter basuppgraderats och 150 lägenheter totaluppgraderats. Merparten av uppgraderingarna har gjorts i Käppala på Lidingö, där huvuddelen av lägenheterna var orenoverade och i stort behov av åtgärder vid förvärvet 2018. Under 2020 har vi därför genomfört ett omfattande renoveringsarbete i området. Förutom uppgradering av lägenheter har vi även renoverat och förbättrat tillgängligheten

ANTAL LÄGENHETER SOM UPPGRADERATS



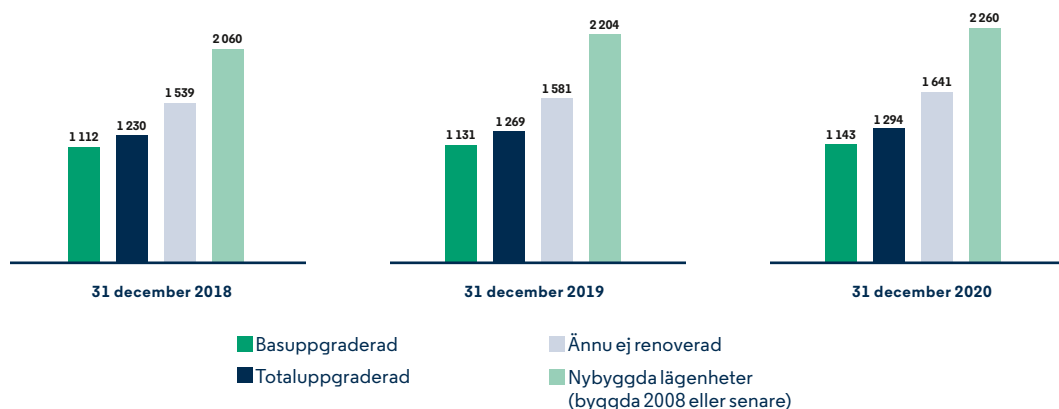
i entréer och tvättstugor samt förbättrat utemiljöerna i området. Installation av energibesparande belysning i gemensamma utrymmen samt digitala trapphustavlor för effektivare hyresgästkommunikation är fler exempel på förbättringar som gjorts. Dessutom har 36 nya lägenheter byggts i Käppala. Läs mer på sidan 20.

Under hösten 2021 slutförs basuppgraderingar av ytterligare cirka 200 lägenheter i Käppala.

I Larsberg, där basuppgradering av hela beståndet slutfördes 2018, har 36 lägenheter totaluppgraderats under 2020.

De lägenheter i Rotebro och Rotsunda som John Mattson tillträdde 2020 ligger i välskötta områden i Sollentuna. Lägenheterna, byggda på 1950- respektive 1970-talet, är dock i behov av renovering och de närmsta åren kommer uppgradering genomföras för att säkerställa att alla våra fastigheter i Sollentuna håller en hög teknisk standard långt in i framtiden. Vi planerar att under 2022 påbörja uppgraderingsarbete i Rotebro, därefter i Rotsunda. Uppgraderingarna kommer bidra positivt till utvecklingen av båda områdena.

HYRESVÄRDE PER KVM PER KATEGORI, KR



Kommentar: I samband med bas- respektive totaluppgradering ökar driftöverskottet per kvadratmeter med cirka 200 kr respektive cirka 400 kr.



Förtätning skapar tillväxt och mångfald

John Mattson arbetar aktivt med att identifiera mark där det är möjligt och lämpligt med förtätning av befintlig bebyggelse. Målet är tillväxt genom värdeskapande nybyggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdena. Utvecklingen sker i nära samarbete med de kommuner där vi är verksamma.

J OHN MATTSONS strategi för förtätning går hand i hand med vårt arbete för att främja ett attraktivt och hållbart lokalsamhälle. Nyproduktion av lägenheter breddar lägenhetsutbudet både vad gäller standard och hyresnivå. Genom nyproduktion får fler möjlighet att bo i hyresrätt och olika hyresgästers behov tillgodoses. Det gör också att hyresgästerna kan byta till nytt boende inom sitt område när deras livssituation förändras. Mångfald i området skapar ett mer varierat underlag för handel och service, vilket i sin tur lockar till sig ett varierat serviceutbud.

Nyproduktion på egen mark och genom markanvisning

John Mattsons utvecklingsarbete handlar dels om att identifiera möjligheter för nyproduktion på egen mark, dels om att ha en dialog med utvalda kommuner i Stockholmsregionen för markanvisningar. John Mattsons erfarenhet av att bygga kvalitativa hyresbostäder och att långsiktigt förvalta och utveckla bostadsområden gör oss till en attraktiv samarbetspartner till kommuner och andra aktörer i deras arbete med bostads- och områdesutveckling.

Då handel, skolor, förskolor och service är viktiga delar för att förstärka ett områdes attraktionskraft omfattar

John Mattsons nyproduktion även kommersiella och samhällsnyttiga fastigheter.

Genomförda projekt

I Käppala på Lidingö har byggnation av vindslägenheter på befintliga bostadshus pågått under året. På vindarna till två byggnader har vi skapat 25 lägenheter och vi ser potential för ytterligare nya lägenheter via vindspåbyggnader i området.

Utöver vindslägenheterna har elva lägenheter skapats i Käppala genom konvertering av outnyttjade lokaler och tvättstugor. Lägenhetsbeståndet i Käppala har därmed utökats med totalt 36 lägenheter under året.



John Mattson eftersträvar att bygga på redan hårdgjord mark. Det innebär att ingen obebyggd mark tas i anspråk och att grönområden inte påverkas.

Möjliga utvecklingsprojekt

Planprocess för cirka 150 nya bostäder på Fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg pågår i nära dialog med Lidingö stad. De planerade bostadshusen, Ekporten, kommer koppla ihop bostadsområdena Larsberg och Dalénum. Ekportens lägenheter kommer att erbjuda ett attraktivt boende med närhet till natur, parkområden och kommunikationer. Byggstart är planerad i slutet av 2022.

I juli 2020 tillträdde vi tre tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad. Slakthusområdet håller på att omvandlas från industriområde till en levande stadsdel i småskalig stadsmiljö. Här bevaras och utvecklas kulturhistoriska byggnader och nya bostäder, arbetsplatser samt skolor, handel, service och kultur tillkommer. John Mattsons tomträtter har ett attraktivt läge vid den kom-

mande tunnelbanestationen och parken i området. Vi förbereder detaljplanarbete för att utveckla nya bostäder och arbetsplatser på tomrätterna. Antagande av detaljplan beräknas preliminärt ske under 2024.

Utöver projekten Ekporten och Slakthusområdet har vi identifierat ytterligare potential till förtätning i Larsberg och Käppala. Vi bedömer att bolagets totala utvecklingsportfölj omfattar cirka 1 000 lägenheter. Det bokförda värdet av identifierade byggrätter uppgår till 177,2 miljoner kronor.

Krav på hållbar nyproduktion

Kvalitet och långsiktighet har varit viktiga hörnstenar för John Mattson ända sedan företaget grundades. Det innebär hög byggnads- och förvaltningskvalitet med hållbara material som är lätta att

underhålla utan att göra avkall på estetiska värden. Materialval vid nybyggnation baseras dels på miljömässiga aspekter utifrån livscykelanalyser och dels på ekonomiska aspekter, vilket skapar fördelar både ur totalkostnads- och hållbarhetsperspektiv.

Som en del av vårt hållbarhetsarbete ska alla John Mattsons nyproducerade bostäder miljömärkas enligt Svanen, Nordens officiella miljömärkning.

Ambitionen är att vår nybyggnation inte ska påverka grönområden, varför vi eftersträvar att bygga på redan hårdgjord mark, som exempelvis parkeringsytor. Det innebär att ingen obebyggd mark tas i anspråk. Genom att bevara vegetation och anlägga ny grönnska där det är möjligt bidrar vi till att bevara biologisk mångfald.

UTVECKLINGSPROJEKT OCH IDENTIFIERADE BYGGRÄTTER

| Fastighet/Område | Kategori | Antal lgh ¹⁾ | Tillkommande uthyrbar area ¹⁾ | Bokfört värde, Mkr | Möjlig byggstart ²⁾ | Projektfas |
|--|----------------|-------------------------|--|--------------------|--------------------------------|---------------------|
| Ekporten, Fyrtornet 5 / Larsberg | Nybyggnation | 150 | 8–9 000 | – | 2022 | Planprocess pågår |
| Juno 2 & 3 / Käppala | Vindspåbyggnad | 50 | 1 750 | – | 2022 | Utredning pågår |
| Slakthusområdet ³⁾ | Nybyggnation | 100 | 9 000 | – | efter 2024 | Ny detaljplan krävs |
| Summa pågående utvecklingsprojekt | | 300 | 18 750–19 750 | 177,2 | | |
| Larsberg | Nybyggnation | 500–600 | 30–35 000 | – | efter 2022 | Ny detaljplan krävs |
| Käppala | Nybyggnation | 150 | 10 000 | – | efter 2022 | Ny detaljplan krävs |
| Summa identifierade byggrätter | | 650–750 | 40 000–45 000 | – | | |
| Total utvecklingsportfölj | | 950–1 050 | 58 750–64 750 | 177,2 | | |

¹⁾ Antal lägenheter och area är uppskattningar av John Mattson och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektens gång.

²⁾ Möjlig byggstart är en bedömning av när projektet kan startas förutsatt att detaljplanarbetet fortgår enligt aktuell plan.

³⁾ I samarbete med LaTerre. Antal lägenheter enligt Stockholms stads definition.



Förvärv för långsiktigt ägande

Under 2020 tillträdde John Mattson 541 lägenheter i Sollentuna och förvärvade tre tomträtter i Slakthusområdet. Vi är därmed etablerade i tre kommuner i Stockholm. Ambitionen är att fortsätta växa genom förvärv av fastigheter och byggrätter med utvecklingspotential i bra marknadslägen i Stockholmsregionen.

EN DEL AV John Mattsons strategi är tillväxt genom förvärv av fastigheter och byggrätter. Syftet är att addera fastigheter i lägen med bra utvecklingsmöjligheter och goda kommunikationer. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv. Viktiga kriterier vid utvärdering av möjliga förvärv är goda förutsättningar för effektiv förvaltning, möjlighet att skapa värde genom förädling och konverteringar samt potential för förtätning genom nybyggnation.

John Mattsons långsiktighet och hållbara verksamhetsmodell, där vi tar ett stort socialt ansvar och mår om att våra områden utvecklas på bästa sätt,

gör oss till en ansvarstagande samarbetspartner i bostads- och områdesutveckling. Vår framgångsfaktor är goda relationer med kunder, kommunen, näringsliv och andra intressenter. Vi eftersträvar ett nära samarbete för att bidra till attraktiva lokalsamhällen, såväl genom vårt arbete för social hållbarhet som genom nyproduktion.

John Mattson driver utvecklingsprojekt utifrån affärsmässighet, tydligt kundperspektiv och med god beställar- och genomförandekompetens.

Tillträde av lägenheter i Sollentuna

I maj 2020 tillträdde John Mattson de 541 lägenheterna i Rotebro och Rotsunda

i Sollentuna kommun som förvärvades i december 2019. Rotebro och Rotsunda är expansiva delar av Sollentuna med en positiv befolkningsutveckling och hög efterfrågan på bostäder. Fastigheterna i Rotsunda och Rotebro är byggda på 1950- och på 1970-talet, vilket innebär att stora delar av beståndet har potential för uppgradering. Fastighetsbeståndet passar väl in i vår förvaltningsmodell där långsiktighet och förvaltning i egen regi är hörnstenar.

Del av utvecklingen av Slakthusområdet

Under 2020 förvärvade John Mattson tre tomträtter i Slakthusområdet i södra Stockholm – ett av Stockholms större

FOTO: BJÖRN MALMBERG/HUSFOTO AB



Slakthusområdet ska bli en urban stadsdel med tusentals nya bostäder, arbetsplatser samt skolor. Här är John Mattsons ambition att skapa framtidens bostäder.

utvecklingsprojekt som ska rymma en mångfald av verksamheter i en varierad och småskalig miljö. Det nuvarande industriområdet utvecklas till en urban stadsdel och destination för publika verksamheter kopplade till mat, dryck och evenemang. Utvecklingen ska ske hållbart med respekt för områdets unika historia. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras och utvecklas tillsammans med tusentals nya bostäder och arbetsplatser samt skolor, kultur- och serviceverksamheter. Kollektivtrafiken byggs ut och området kopplas ihop med kringliggande områden.

Stockholms stads arbete i området startade 2010 och planeras vara klart omkring 2033. Under 2019 påbörjades rivning av byggnader för att ge plats för nya byggnader, gator, tunnelbaneentréer,

parker och torg. Arbetet kommer pågå under många år framöver i olika etapper.

John Mattsons tomträtter i Slakthusområdet omfattar närmare 6 500 kvadratmeter area som är fullt uttyrd. Tomträtterna har ett attraktivt och centralt läge i området, i anslutning till den blivande tunnelbanestationen och parken. Här förbereder vi detaljplanearbete för att utveckla nya bostäder och arbetsplatser. Detaljplanen beräknas preliminärt antas under 2024. Slakthusområdet är ett område med stor potential och projektet passar väl in i John Mattsons tillväxtstrategi.

Fortsatt tillväxt i Stockholmsregionen

I och med tillträdet av Sollentunabeståndet och tomträtterna i Slakthusområdet har vi växt utanför Lidingö och finns nu

i tre kommuner i Stockholm. Vår ambition är att växa ytterligare och etablera oss i fler kommuner i Stockholmsregionen. Med gedigen erfarenhet från våra befintliga bostadsområden vill vi fortsätta att utveckla hållbara och trygga boendemiljöer och vi arbetar aktivt för att hitta intressanta nybyggda och äldre fastigheter samt byggrätter att förvärva.

Vi ser fördelar med att förvärva sammanhängande bestånd då det ger förutsättningar att driva lokal förvaltning av hög kvalitet och över tid skapa attraktiva områden och goda livsmiljöer där bostäder, arbetsplatser, handel, närservice och kultur samverkar.

541

förvärvade lägenheter

43,5

TKVM

förvärvad area

47

MKR

ökat hyresvärde genom förvärv

Fokus på hållbarhet stärker vår långsiktiga konkurrenskraft



”John Mattson har en stark position när det gäller social hållbarhet. Vi ska nu lägga in en extra växel när det gäller miljömässig hållbarhet, för att effektivare kunna bedöma och hantera klimatrelaterade möjligheter och risker.”

SIV MALMGREN, VD

John Mattson är på en förändringsresa där ambitionen är att etablera sig på flera platser i Stockholmsregionen. I denna förändring ingår att öka takten i hållbarhetsarbetet, med fokus på att minska klimatpåverkan och stärka bolagets långsiktiga konkurrenskraft.

Ansvarsfullt företagande

Det långsiktiga perspektivet och bolagets vision – goda livsmiljöer över generationer – har funnits med sedan bolaget grundades för över 50 år sedan. Alla fastigheter och bostäder ska vara av byggmästarkvalitet, det vill säga hållbara, funktionella och attraktiva över tid. Men för John Mattson handlar det om mer än byggnader. Vi har ett helhetsperspektiv och tar aktiv del i det långsiktiga samhällsbyggandet.

John Mattsons ansvarstagande baseras på FN:s Global Compacts tio principer för hållbart företagande, inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Bolagets

värdegrund och uppförandekod är vägledande i det dagliga arbetet. Hållbarhetsfrågor som exempelvis respekt för mänskliga rättigheter, motverkande av korrupktion och efterlevnad av lagar och riktlinjer, ser vi som hygienfaktorer att hantera. Läs mer om hållbarhetsstyrning på sidan 44.

Hållbarhetsstrategi

Sedan 2020 jobbar John Mattson efter en hållbarhetsstrategi med fyra områden: levande och tryggt lokalsamhälle, ansvarsfull material- och avfallshantering, energieffektiva och fossilfria lösningar samt hälsosam och inspirerande arbetsplats. Dessa områden utgör även

John Mattsons bidrag till FN:s globala mål för hållbar utveckling. Strategin grundar sig på en väsentlighetsanalys som genomfördes hösten 2019. Under våren 2020 genomfördes också intressentdialoger med medarbetare samt ett antal investerare, för att få deras syn på de prioriterade hållbarhetsområdena. En av slutsatserna från intressentdialogen var att klimatpåverkan, byggnadsmaterial och energiförbrukning bör ligga högst på John Mattsons hållbarhetsagenda. Läs mer om hållbarhetsstrategin nedan samt på sidorna 26–29.

Levande och tryggt lokalsamhälle

- Engagemang i sociala frågor skapar värden för hyresgäster och lokalsamhällen.



Ansvarsfull material- och avfallshantering

- Ansvarsfulla materialval, återbruk av material och effektiv avfallshantering reducerar klimatpåverkan och ökar återvinningsgraden.



Energieffektiva och fossilfria lösningar

- Energianvändningen under en fastighets livscykel är betydande. Fastigheters energiklass, val av fossilfria energislag och effektiv förvaltning reducerar klimatpåverkan.



Hälsosam och inspirerande arbetsplats

- Proaktivt arbete för en hälsosam, säker och stimulerande arbetsmiljö för såväl medarbetare som leverantörer är en förutsättning för trivsel och engagemang.



Levande och tryggt lokalsamhälle



Fokus framåt

- Utveckling av Mellan husen-konceptet
- Trygghetsvandringar i samtliga områden
- Trygg och inspirerande utemiljö (gårdar, lekplatser, belysning, mötesplatser och allmänna utrymmen)
- Installation av konstverk i Käppala, Rotsunda och Rotebro
- Utveckling av lokala torg med närservice och mötesplatser

Tillsammans med samarbetspartners genomför John Mattson aktiviteter som leder till ökad trygghet och förbättrad boendemiljö. Här loppmarknad i Larsbergs centrum på Lidingö.

Trivsamt inne- och utemiljö

John Mattson arbetar aktivt med att skapa attraktiva, trygga boenden och utemiljöer som bidrar till trivsel och välmående. Vi har mycket hög kundnöjdhet inom dessa områden och har också av undersökningsföretaget AktivBo rankats som en av Sveriges främsta hyresvärdar inom utemiljöer. Det inspirerar oss till att göra vårt yttersta inte bara när det gäller odling och plantering utan också när det gäller allt från asfaltgångar, skräphantering och lyktstolpar till snöröjning, skyltar och lekparker.

Hyresgästenkäter genomförs regelbundet för att fånga upp hur brister kan åtgärdas. Vid tillträdet av fastigheterna i Rotsunda och Rotebro i Sollentuna genomfördes en inledande undersökning bland våra nya hyresgäster där.

Undersökningen visade bland annat att lägenhetsunderhåll och förbättrad utemiljö är prioriterade områden.

Trygghet skapas på många olika sätt

Grunden för John Mattsons trygghetsarbete är att det är rent och snyggt i och omkring husen. Lidingö stad och Sollentuna kommun är viktiga samarbetspartners för att öka tryggheten, både genom fysiska och sociala åtgärder där en viktig del är att skapa meningsfulla aktiviteter för ungdomar. John Mattson arbetar också aktivt för att motverka oriktiga hyresförhållanden så som otillåten andrahandsuthyrning, skenbyten och svarthandel med hyreskontrakt.

2020 års hyresgästundersökning i Larsberg, Lidingö visade att 90 procent trivs i sina områden och närmare 85 pro-

cent upplever stor trygghet i bostaden och i området. Undersökningen visade också att det finns en del som behöver förbättras. Läs mer på sidan 16.

Värde byggs i det mänskliga mötet

Vi är övertygade om att det mänskliga mötet stärker relationer och skapar förutsättningar för inkludering. John Mattsons bostadsområden ska vara öppna och attraktiva för alla. Konceptet Mellan husen är en del av vårt arbete med social hållbarhet, där vi tillsammans med partners genomför aktiviteter som leder till ökad trygghet och förbättrad boendemiljö. På så vis bidrar det mänskliga mötet till att stärka närsamhället. Läs mer på sidan 15.

81%

nöjda hyresgäster¹⁾

9 av 10

hyresgäster trivs i området

¹⁾ Hyresgästernas upplevelse av mötet med John Mattsons medarbetare, tjänster och produkter.

Energieffektiva och fossilfria lösningar

Underlätta för hyresgäster

John Mattson arbetar målmedvetet för att underlätta för hyresgäster som vill leva klimatsmart. Vi ger möjlighet till matavfallssortering som omvandlas till biobränsle och i nybyggda hus mäts och debiteras varmvatten individuellt.

Sedan 2018 har vi installerat laddstolpar för elbilar på flera ställen, något som är efterfrågat av hyresgästerna. Vi medverkade även till att Lidingös första bilpool med elbilar lanserades i början av 2021. Tjänsten förenklar vardagen för människor och bidrar till fossilfri bilkörning.

Förvaltning med låg miljöpåverkan

John Mattsons bostäder ska underhållas, drivas och skötas med så liten miljöpåverkan som möjligt. Vi arbetar löpande med att optimera fastighetsdrif-

ten för att minska såväl driftskostnader som miljöbelastning.

Klimatpåverkan i egen verksamhet

I vår egen verksamhet fasar vi successivt ut fossildrivna tjänstebilar till förmån för eldrivna. Under året har vi också infört hållbarhetsmärkningen Kranmärkt, vilket innebär att vi konsekvent väljer kranvatten på kontoret och i konferensrum.

Klimatkartläggning ger vägledning

En klimatkartläggning av hela vår värdekedja påbörjades i slutet av året och John Mattsons egna direkta koldioxidutsläpp (scope 1) samt inköpt energi (scope 2) är nu beräknade enligt GHG-protokollet, den mest etablerade standarden för att beräkna och rapportera utsläpp av växthusgaser.

Fokus framåt

- Klimatberäkning av scope 3 enligt GHG-protokollet
- Klimatmål i enlighet med Science Based Targets initiative
- Alternativa energikällor och genomförande av energieffektiviseringar
- Minskad energianvändning
- Miljöcertifiering av nybyggda bostäder enligt Svanen och befintliga bostäder enligt Miljöbyggnad

Vår plan framåt är att komplettera med beräkningar för övriga utsläpp i värdekedjan (scope 3) för att kunna sätta relevanta klimatmål, i enlighet med Science Based Targets initiative, ett initiativ för stöd till företag att sätta vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet.

| Totala utsläpp av växthusgaser scope 1 och 2, 2020 | | Utsläpp CO ₂ e (ton) |
|--|----------------------------|---------------------------------|
| Egna direkta utsläpp (scope 1) | Transporter ¹⁾ | 5,33 |
| | Förmånsbil i tjänst | 0,07 |
| Inköpt energi (scope 2) | Uppvärmning ²⁾ | 1 393 |
| | Elanvändning ³⁾ | 54 |
| Total | | 1 453 |

¹⁾ John Mattsons egna servicefordon, i huvudsak i samband med fastighetsskötsel.

²⁾ Inköpt värme, d.v.s. uppvärmning för hela fastigheterna inkl. lägenheter för områdena Larsberg, Käppala, Rotebro och Rotsunda.

³⁾ Inköpt el, d.v.s. elförbrukning för John Mattsons kontor, kommersiella ytor samt gemensamma ytor (ej lägenheter) i områdena Larsberg, Käppala, Rotebro och Rotsunda.

Ansvarsfull material- och avfallshantering

Fastigheter som håller länge

Vi brukar säga att nya hus ska ha en livslängd på flera sekler. När fastigheter renoveras eller bolaget bygger nytt väljer vi hållbara material med lång livslängd som åldras vackert och är möjliga att underhålla. Vid renovering strävar vi efter att behålla så mycket som möjligt.

Bygga och renovera ansvarsfullt

Materialval vid nybyggnation baseras dels på miljömässiga aspekter utifrån livscykelanalyser dels på ekonomiska aspekter, vilket skapar fördelar både

ur ett totalkostnads- och hållbarhetsperspektiv. John Mattsons nyproducerade bostäder miljömärks enligt Svanen och ambitionen är att befintliga bostäder ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad. Vi ställer krav på att våra entreprenörer ska återvinna byggavfall på rätt sätt.

Avfallshantering som sparar miljö och pengar

Genom kontinuerlig dialog med hyresgäster tar vi gemensamt ansvar för insamlingen av hushållssopor och källsortering i fastigheterna. Under 2020

Fokus framåt

- Miljökrav för material, transporter och avfallshantering i alla projekt
- Miljöcertifiering av nybyggda bostäder enligt Svanen och befintliga bostäder enligt Miljöbyggnad
- Goda förutsättningar för hyresgäster att källsortera

minskades vikten avfall per lägenhet med nio procent. Läs mer på sidan 16.

81,5 TON

matåtervinning till biogas

9%

minskning av avfallsvikt per lägenhet

100%

miljövarudeklarerad el i fastighetsdriften

Hälsosam och inspirerande arbetsplats



Fokus framåt

- Fördjupat arbete kring värdegrund
- Utvecklade processer för ökad tydlighet och effektivisering
- Stärkt intern kommunikation
- Implementerad hållbarhetsstrategi i hela organisationen
- Ökat digitaliserat arbetssätt

Medarbetarna erbjuds att träna en timme i veckan på arbetstid.

Attraktiv arbetsgivare

John Mattson strävar efter att erbjuda en arbetsplats som präglas av sunt klimat, hög trivsel och stort engagemang, där alla medarbetare har en viktig roll med möjlighet att påverka. Grunden till vår företagskultur finns i vår värdegrund som baseras på ett professionellt, engagerat och långsiktigt agerande.

Årets medarbetarundersökning visade på mycket starka värden på engagemang och medarbetarnöjdhet. 90 procent av medarbetarna tycker att arbetet engagerar mycket.

Genom att kontinuerligt synliggöra och följa upp våra värderingar och verksamhetsmål skapar vi motivation

i organisationen och tydlighet i våra prioriteringar. Medarbetarna upplever en tydlig koppling mellan egna mål och verksamhetsmålen och vi förvaltar ett öppet och stödjande klimat där uppskattning och feedback i vardagen inspirerar både ledare och medarbetare att aktivt bidra till de övergripande målen.

John Mattson fortsätter att målmotiverat driva ett jämställdhets- och likabehandlingsarbete som en viktig framgångsfaktor för vår förmåga att utvecklas som bolag. Vi bibehåller vår plats på Allbrights gröna lista för jämställda ledningsgrupper och arbetar för en jämställd representation inom alla personalgrupper.

Delaktighet skapar engagemang

För att styra mot John Mattsons mål och stärka känslan av delaktighet finns sedan 1997 ett bonusprogram för alla medarbetare. Samtliga medarbetare inkluderas även i vårt utvecklingsarbete genom att delta i workshops för att bidra och ge sin syn på viktiga strategiska frågor. Under året har vi bland annat diskuterat initiativ inom våra prioriterade hållbarhetsområden samt åtgärdsplaner utifrån resultaten av hyresgästenkäter.

En lärande organisation

Den pågående digitaliseringen innebär att yrkesroller förändras. Att säkerställa kunskapsutveckling, internutbildningar

90%

medarbetare tycker att arbetet engagerar mycket

4/2

antal kvinnor/män i bolagsledning

och coachning inom digitala verktyg och arbetssätt är viktigt, inte minst då vi samtidigt utvecklar vårt fastighetsbestånd. Under året har organisationen förstärkts genom rekrytering till flera nya roller för att möta kompetensbehovet i vår tillväxtresa.

Att lansera effektiva digitala verktyg som stärker våra förutsättningar att föra dialog och ge service till våra hyresgäster, är en åtgärd som vi behöver hantera under kommande år. Digitala verktyg har också potential att förenkla en del av vår interna kommunikation.

Säkerhet, hälsa och välbefinnande

Vi arbetar systematiskt med fysiska och psykosociala arbetsmiljöfrågor med målet att förebygga olyckor och arbetsrelaterad ohälsa. Vi vet att hälsa och välbefinnande stärker engagemanget och för att främja hälsa erbjuds friskvårdstimme varje vecka, massage, träningsbidrag samt hälsoundersökning. När gemensamma aktiviteter arrangeras strävar vi alltid efter att få in hälsoperspektivet på ett naturligt sätt. Bland annat genomförde vi under året en konferens på Sörmlandsleden där vi under en vandring tillsammans diskuterade bolagets tillväxtresa.

Omsorgen om våra samarbetspartners hälsa och säkerhet är likaså viktig. Vid upphandling av entreprenader för vi dialog med våra samarbetspartners och går igenom hur John Mattson för-



Alla medarbetare inkluderas i utvecklingsarbetet genom att delta i workshops för att bidra och ge sin syn på viktiga strategiska frågor.

väntar sig att säkerhet ska beaktas innan avtal skrivs. Sedan januari 2021 är John Mattson medlemmar i Håll Nollan, ett branschinitiativ där drygt 80 aktörer

arbetar tillsammans mot målet att ingen ska skada sig på en byggarbetsplats.

Proaktiv minimering av smittspridning

Stora delar av året präglades av att proaktivt minimera risken för smittspridning under covid-19-pandemin. Att skapa trygghet för organisationen samt att minimera negativa effekter för våra boende och samarbetspartners har varit vårt fokus när vi snabbt ställt om till en ny vardag.

Bland förebyggande åtgärder kan nämnas vår stamreovering av lägenheter i Käppala på Lidingö där flera

anpassningar gjordes. Hyresgäster som i normala fall skulle bott kvar i lägenheterna evakuerades, hygienrutiner förstärktes och informationsmöten genomfördes utomhus. För de många medarbetare som dagligen möter hyresgäster organiserades arbetsrutiner snabbt om till exempelvis kontraktsskrivningar och nyckelutlämning utomhus.

94%

frisknärvaro
samtliga medarbetare

4,2

medarbetarnas förtroende för
bolagsledning på en skala 1-5

Möjligheter och risker

John Mattsons koncentration av bostadsfastigheter i attraktiva kommuner i Stockholmsregionen innebär en tydlig reduktion av verksamhetsrisk och stabila kassaflöden.

John Mattsons hyresvärde är till 90 procent hänförligt till bostadsfastigheter i Stockholmsregionen, vilket ger ett stabilt kassaflöde med låg vakans. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhanteringen medan det operativa arbetet är delegerat till vd. Ledningens riskhanteringsarbete syftar till att tydliggöra och analysera de risker som bolaget

möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter. Risker klassificeras som strategiska, operationella och finansiella risker samt risker kopplat till regelefterlevnad. Främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i det dagliga

arbetet. Även värdegrundsarbetet samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen är viktiga delar i att hantera risker i den dagliga verksamheten. Här nedan framgår de prioriterade områdena för riskhantering utifrån John Mattsons verksamhet. Mer om de finansiella riskerna finns beskrivet i förvaltningsberättelsen på sidan 37.

Känslighetsanalys

John Mattsons resultat påverkas av ett antal faktorer. I tabellen till höger framgår en teoretisk förvaltningsresultateffekt med utgångspunkt i John Mattsons aktuella intjäningsförmåga (aktuell intjäningsförmåga ska ej likställas med prognos) den 31 december 2020 givet en förändring utifrån fyra parametrar. Aktuell intjäningsförmåga återfinns i John Mattsons bokslutskommuniké 2020.

Varje variabel i tabellen har behandlats var för sig och under förutsättning att övriga variabler förblir oförändrade. Känslighetsanalysen bör läsas tillsammans med informationen om aktuell intjäningsförmåga vilken publiceras i bolagets kvartalsrapporter.

| Helårseffekt kommande 12 månader, Mkr | Förändring +/- | Påverkan på förvaltningsresultat |
|---------------------------------------|-----------------|----------------------------------|
| Hyresnivå | 100 kr per kvkm | +/-21,6 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | 1 procentenhet | +/-3,4 |
| Fastighetskostnader | 5 procent | +/-5,4 |
| Underliggande marknadsränta | 1 procent | -13,9/+15,4 |

Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

| Förändring Fastighetsvärde | -20% | -10% | 0% | 10% | 20% |
|----------------------------|--------|------|------|------|-------|
| Värdeförändring, Mkr | -1 592 | -796 | 0 | 796 | 1 592 |
| Belåningsgrad, %w | 55,8 | 49,6 | 44,7 | 40,6 | 37,2 |

| | Riskbeskrivning | Hantering/möjlighet |
|--------------------|--|--|
| Strategiska risker | <p>Förvärvsrisk Konkurrensen att förvärva fastigheter i attraktiva lägen är stor. Brist på objekt att förvärva till relevant pris är John Mattsons största strategiska risk och kan utgöra en begränsning för önskad tillväxttakt.</p> | <p>John Mattson har tydliga strategier för förvärv och förtätningar. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv. Långvariga samarbeten och strategiska upphandlingar är prioriterat, liksom att närvara och aktivt arbeta på de marknader där bolaget har sina fastigheter och i kommuner med tydliga tillväxtplaner.</p> |
| | <p>Planrisk Risk finns för att John Mattson inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut från kommun eller myndighet som krävs för att förvalta och utveckla fastigheter på ett önskvärt sätt. Det kan till exempelvis handla om att erhålla beslut inte omfattar den volym av bostäder och/eller lokaler som John Mattson har räknat med. Vidare finns en risk att beslut överklagas och att planerade projekt därav väsentligen fördröjs. Risk finns också att beslutspraxis, den politiska viljan och kommunens inriktning kan komma att förändras på ett för John Mattson ofördelaktigt sätt.</p> | <p>John Mattson har en löpande dialog med myndigheter och kommuner för att i tidigt skede hantera risker, så som exempelvis planrisker. Det främsta verktyget för riskhantering är de strategier vi arbetar efter och som konkretiseras genom processer.</p> |
| | <p>Begränsad byggrättsportfölj En begränsad byggrättsportfölj kan utgöra en risk då den kan dämpa John Mattsons framtida tillväxt.</p> | |
| | <p>Hållbarhetsarbete Att arbeta strategiskt och transparent med hållbarhetsfrågor stärker den långsiktiga konkurrenskraften och ger vägledning kring framtida investeringar och initiativ. För att vara en relevant part för kommuner i samarbeten och markanvisningar krävs ett tydligt hållbarhetsarbete mot FN:s globala klimatmål. Ett eftersatt eller otydligt hållbarhetsarbete jämfört branschen kan också leda till en begränsad investerarkrets. I de fall lokalhyresgäster ställer hållbarhetskrav på fastighetsägaren kan eftersatt eller otydligt hållbarhetsarbete påverka uthyrningsgraden och därmed John Mattsons resultat.</p> | <p>Långsiktighet är väl förankrat i John Mattsons värdegrund och det hållbara perspektivet är en självklar och central del av bolagets affär. Vi har en hållbarhetsstrategi med fyra fokusområden som bidrar till John Mattsons värdeskapande, såväl finansiellt som strategiskt. En klimatkartläggning av hela vår värdekedja genomfördes under 2020 och under 2021 ska vi fortsätta beräkna våra klimatrelaterade utsläpp enligt GHG-protokollet (scope 3) för att kunna sätta vetenskapsbaserade klimatmål i enlighet med Science Based Targets initiative. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sidorna 26–29.</p> |

| | Riskbeskrivning | Hantering/möjlighet |
|----------------------|--|--|
| Operationella risker | <p>Projektutveckling Riskerna kopplat till John Mattsons projektutveckling såsom uppgradering av lägenheter, tillbyggnad och konvertering av outnyttjade utrymmen till bostäder samt nybyggnadsprojekt finns i hyresmarknadens utveckling. Bostadshyror sätts enligt det så kallade bruksvärdessystemet, vilket medför att hyrorna inte nödvändigtvis överensstämmer med vad marknadshyran för samma lägenhet hade varit. Vid nyproduktion av bostäder förhandlas vanligtvis en presumtionshyra med Hyresgästföreningen. När en uppgörelse om presumtionshyra inte kan nå sätter John Mattson själv hyran, kallad egensatt hyra. Denna kan av hyresgästen prövas i Hyresnämnden. Risker är att den egensatta hyran måste sänkas vilket påverkar resultatet.</p> <p>Ytterligare risker vid projektutveckling är utformningen av produkten och projektets genomförande, som kan påverka projektets tids- och kostnadsåtgång. Tillgång till resurser i form av entreprenörer, konsulter och egen personal är en förutsättning för projektets genomförande.</p> | <p>John Mattsons fastighetsbestånd är beläget i attraktiva lägen i Stockholmsregionen. Risker för hyresbortfall på bostäder bedöms de närmsta åren vara mycket låga. Bostadspolitikerna tar stor plats i den politiska debatten och hyressättningsystemet är en av frågorna som diskuteras flitigt. 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 John Mattson att öka intäkterna och förbättra resultatet, med oförändrad låg risk för hyresbortfall. John Mattson har cirka åtta procent av lägenheterna med egensatt hyra.</p> <p>John Mattsons samarbetspartners är noggrant utvalda och vi arbetar i nära dialog med både interna och externa parter. Väl fungerande interna processer, inkluderat arbetsmiljö och säkerhet samt hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer ett effektivt projektgenomförande där slutprodukten håller hög kvalitet och är lämpad för långsiktig förvaltning. Överlämning från projektorganisation till John Mattsons förvaltningsorganisation sker på ett effektivt sätt.</p> <p>För att attrahera och behålla våra medarbetare strävar vi efter att erbjuda en arbetsplats präglad av sunt klimat, hög trivsel och stort engagemang där alla medarbetare har en viktig roll med möjlighet att påverka. Årets medarbetarundersökning visade på mycket starka värden på engagemang och medarbetarnöjdhet där 90 procent av medarbetarna instämmer att arbetet engagerar mycket. Läs mer på sidan 28.</p> |
| Finansiella risker | <p>Värdeförändringar John Mattson redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det kan innebära volatilitet i resultatet. Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden, samt utifrån fastighetens bedömda driftnetto.</p> <p>Ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk Risk finns att förändringar i ränteläget - och/eller marginaljusteringar påverkar bolagets finansieringskostnad. Det finns även risk för att återfinansiering av befintliga skulder inte kan ske på skäliga villkor. Det finns även en likviditetsrisk, det vill säga att bolaget kan få svårigheter att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder.</p> | <p>John Mattsons hyresvärde är till 90 procent hänförligt till bostadsfastigheter i Stockholmsregionen, vilket skapar ett stabilt kassaflöde med låg vakans. Förvaltningsfastigheterna, som utgör 98 procent av totala fastighetsvärdet, externvärderas varje kvartal av av Cushman & Wakefield. Byggrätter internvärderas kvartalsvis.</p> <p>John Mattsons finanspolicy anger hur finansverksamheten ska bedrivas, hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker bolaget får ta. Kontinuerlig uppföljning av finanspolicy sker av ledning, revisions- och finansutskott och styrelse. Bolagets övergripande finansiella riskbegränsning är att belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50 procent. Bolaget anser att det är viktigt med ett positivt kassaflöde i verksamheten för att uppnå bolagets långsiktiga målsättningar. Bolaget har därför som mål att räntetäckningsgraden varaktigt inte ska understiga 1,5 gånger.</p> <p>I syfte att begränsa ränterisken ingås derivatavtal i form av ränteswappar. I syfte att begränsa refinansieringsrisken strävar John Mattson efter en genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder överstigande 2 år samt att ha flera långgivare. Likviditetsrisk hanteras genom en checkräkningskredit uppgående till 109,8 Mkr som vid utgången av 2020 var utnyttjad med 56,1 Mkr.</p> |
| Regel efterlevnad | <p>Tvister med hyresgäster, leverantörer eller andra affärspartners kan uppkomma. En leverantör som inte slutför sitt uppdrag eller inte lever upp till överenskomna uppdragsvillkor kan påverka John Mattsons resultat.</p> | <p>John Mattsons efterlevnad av processer, höga beställarkompetens och tydliga kommunikation hanterar denna typ av risk.</p> |

Ytterligare beskrivning av bolagets finansiella risker återfinns i förvaltningsberättelsen på sidan 37.

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Mid Cap och handlas under kortnamnet JOMA. John Mattsons börsvärde uppgick vid årets slut till 4,6 miljarder kronor.

Aktieslag

John Mattson har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst. Aktiekapitalet uppgår till 11 223 344 kronor och antalet aktier uppgår till 33 670 032 stycken.

Aktiekursens utveckling

Den 5 juni 2019 noterades aktien på Nasdaq Mid Cap. Teckningskursen i samband med börsnoteringen av John Mattson var 90 kronor per aktie. Den 31 december 2020 var kursen 135,80 kronor per aktie. Årets högsta kurs för John Mattsons aktie var 162,60 kronor den 18 september och årets lägsta kurs var 111,80 kronor den 16 mars.

Handel och omsättning

Under 2020 har 4,5 miljoner aktier omsatts till ett värde om 610 miljoner

kronor. Av dessa var 87,7 procent handlade på Nasdaq Stockholm och resterande på andra handelsplatser.

Ägarstruktur

Vid årsskiftet fanns det 2 077 kända ägare i John Mattson. De tre största ägarna är AB Borudan Ett, Tagehus Holding AB och Länsförsäkringar Fonder AB som tillsammans äger 57,7 procent av aktierna i John Mattson. Det utländska ägandet i John Mattson uppgick vid årsskiftet till 8,1 procent.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick vid årsskiftet till 129,25 kronor per aktie (111,07). Det långsiktiga substansvärdet har under året ökat med 16,4 procent. Aktuellt substansvärde uppgick till 4 007,2 miljoner kronor (3 480,2) eller 119,01

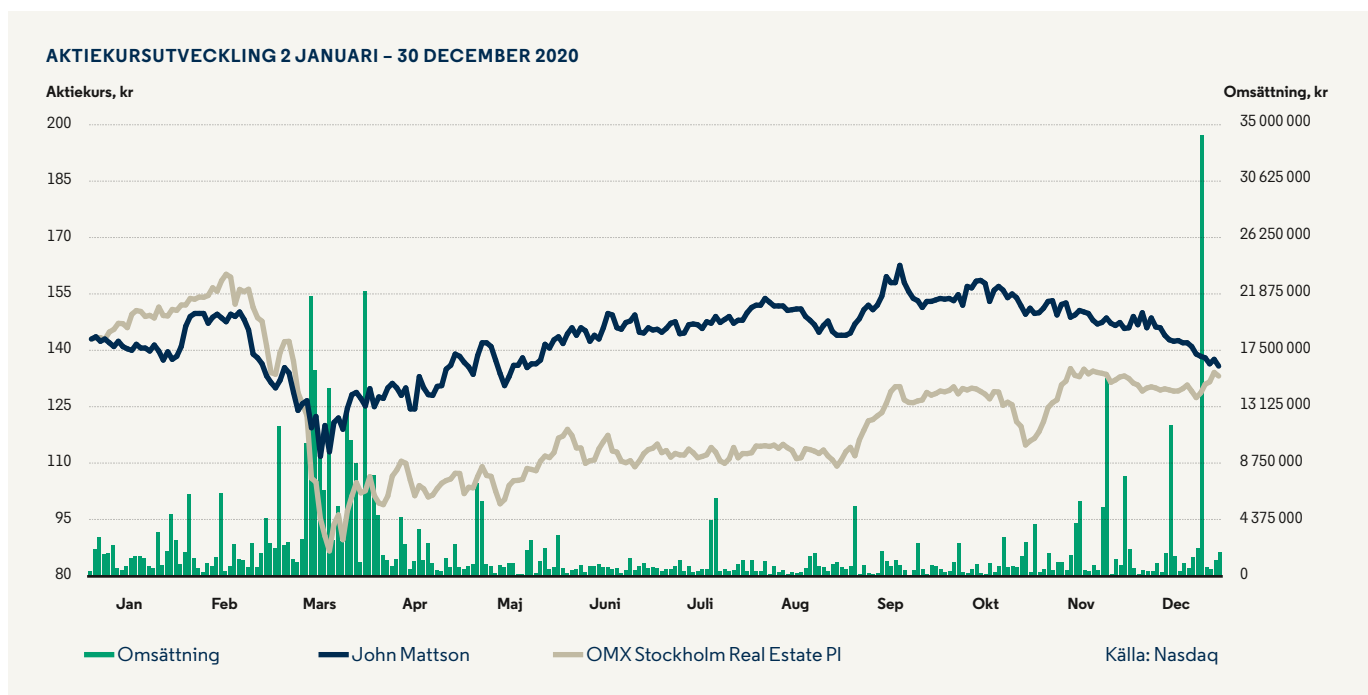
kronor per aktie (103,36) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld.

Utdelningspolicy

Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år. Under de närmaste året kommer John Mattson prioritera värdeskapande investeringar vilket innebär att utdelningar kan komma att understiga 50 procent eller helt utebli.

Information till aktiemarknaden

John Mattsons främsta informationskanal är bolagets webbplats, corporate.johnmattson.se. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Träffar anordnas regelbundet för analytiker, aktieägare, potentiella investerare och finansiärer.



Ägare 2020-12-31

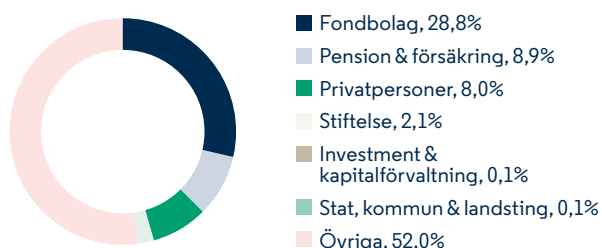
| | Antal aktier | Ägarandel |
|----------------------------|-------------------|---------------|
| AB Borudan Ett | 12 277 055 | 36,5% |
| Tagehus Holding AB | 4 336 698 | 12,9% |
| Länsförsäkringar Fonder | 2 798 145 | 8,3% |
| Första AP-fonden | 2 777 777 | 8,2% |
| Carnegie Fonder | 2 240 609 | 6,7% |
| Prior & Nilsson Fonder | 1 707 704 | 5,1% |
| Fidelity Investments (FMR) | 1 696 200 | 5,0% |
| Övriga ägare | 5 835 844 | 17,3% |
| Totalt | 33 670 032 | 100,0% |
| Varav utländskt ägande | 2 732 639 | 8,1% |

Aktieägarstruktur 2020-12-31

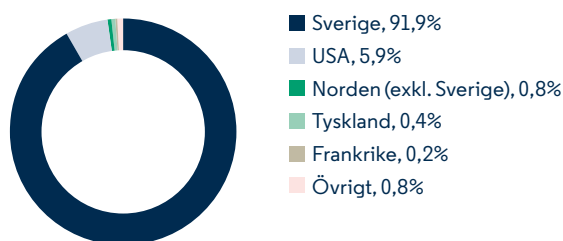
| Storleksklass | Antal aktier | Kapital/ röster | Antal kända ägare | Andel av kända ägare |
|---------------------|-------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|
| 1-1 000 | 264 365 | 0,8% | 1 829 | 88,1% |
| 1 001-10 000 | 565 346 | 1,7% | 153 | 7,4% |
| 10 001-100 000 | 2 488 206 | 7,4% | 76 | 3,7% |
| 100 001-2 000 000 | 1 038 779 | 3,1% | 8 | 0,4% |
| 2 000 001-4 000 000 | 12 462 919 | 37,0% | 9 | 0,4% |
| 4 000 001- | 16 613 753 | 49,3% | 2 | 0,1% |
| Anonymt ägande | 236 664 | 0,7% | | |
| Totalt | 33 670 032 | 100,0% | 2 077 | 100,0% |

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

ÄGARKATEGORIER 2020-12-31



ÄGANDE PER LAND 2020-12-31



Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

Aktiekapitalets utveckling

| År | Händelse | Förändring i antal aktier | Totalt antal aktier | Förändring i aktiekapital (kr) | Förändring i aktiekapital (kr) | Kvotvärde (kr) |
|------|--------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| 2010 | Bildande | 1 000 | 1 000 | 100 000 | 100 000 | 100 |
| 2011 | Fondemission | - | 1 000 | 9 900 000 | 10 000 000 | 10 000 |
| 2018 | Aktiesplit 10000:1 | 9 999 000 | 10 000 000 | - | 10 000 000 | 1 |
| 2018 | Nyemission | 1 223 344 | 11 223 344 | 1 223 344 | 11 223 344 | 1 |
| 2019 | Aktiesplit 3:1 | 22 446 688 | 33 670 032 | - | 11 223 344 | 0,33 |
| 2020 | - | - | - | - | - | - |

Substansvärde

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | Mkr kr/aktie ¹⁾ | Mkr kr/aktie ¹⁾ | Mkr kr/aktie ¹⁾ |
| Eget kapital enligt balansräkningen | 3 413,7 | 101,39 | 2 934,8 |
| Återläggning: | | | |
| Derivat enligt balansräkningen | 73,2 | 2,17 | 68,9 |
| Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen | 865,1 | 25,69 | 735,9 |
| Långsiktigt substansvärde | 4 352,0 | 129,25 | 3 739,6 |
| Avdrag: | | | |
| Derivat enligt balansräkningen | -73,2 | -2,17 | -68,9 |
| Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld | -271,6 | -8,07 | -190,5 |
| Aktuellt substansvärde | 4 007,2 | 119,01 | 3 480,2 |

¹⁾ Jämförelsetal per aktie är omräknat utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019.

Analytiker som följer John Mattson

Analytikerbevakning

| | |
|--------------------------|-------------------------------|
| Carnegie Investment Bank | Erik Granström, Fredric Cyon |
| Handelsbanken | Johan Edberg, Oscar Lindqvist |

Aktierelaterade nyckeltal

| | 2020 | 2019 |
|---|--------|--------|
| Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾ | 2,81 | 1,93 |
| Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % | 45,8 | 159,0 |
| Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾ | 26,5 | 63,6 |
| Periodens resultat efter skatt, kr/aktie ¹⁾ | 14,22 | 5,31 |
| Långsiktigt substansvärde, kr/aktie ¹⁾ | 129,25 | 111,07 |
| Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, % | 16,4 | 6,6 |
| Aktuellt substansvärde, kr/aktie ¹⁾ | 119,01 | 103,36 |
| Eget kapital, kr/aktie ¹⁾ | 101,39 | 87,16 |
| Börsvärde (kr/aktie)/Långsiktigt substansvärde (kr/aktie) | 1,05 | 1,27 |

¹⁾ Jämförelsetal per aktie är omräknat utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019

²⁾ Förvaltningsresultatet har justerats för kostnader av engångskaraktär kopplat till genomförd börsnotering. Förvaltningsresultatet för året har justerats med 9,9 Mkr (19,6).



Trädskulpturen Ek-O av Johan Paalzow på innergården i Dalénum.
Trädet, tillverkat i rostfritt stål, aluminium, trä och polyester, är en plats för både möten, vila och lek.

Innehåll

FINANSIELL INFORMATION

| | |
|-------------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 36 |
| Flerårsöversikt | 40 |
| Förslag till vinstdisposition | 41 |
| Bolagsstyrningsrapport | 43 |

Koncernens räkningar

| | |
|---|----|
| Koncernens resultaträkning samt rapport över totalresultat | 50 |
| Koncernens rapport över totalresultat | 50 |
| Koncernens balansräkning | 51 |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital | 52 |
| Koncernens rapport över kassaflöde | 53 |

Koncernens noter

| | |
|--|----|
| Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper | 54 |
| Not 2. Upplösning om kommande standarder | 57 |
| Not 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar | 57 |
| Not 4. Hyresintäkter | 58 |
| Not 5. Kostnader fördelade på kostnadsslag | 58 |
| Not 6. Arvode till revisor | 59 |
| Not 7. Anställda och personalkostnader | 59 |
| Not 8. Nyttjanderättsgångar och leasingskuld | 60 |
| Not 9. Finansiella kostnader | 60 |
| Not 10. Skatt | 60 |
| Not 11. Materiella anläggningstillgångar | 62 |
| Not 12. Förvaltningsfastigheter | 62 |
| Not 13. Finansiella instrument | 63 |
| Not 14. Likvida medel | 63 |
| Not 15. Koncernföretag | 63 |
| Not 16. Resultat per aktie | 64 |
| Not 17. Eget kapital | 64 |
| Not 18. Upplåning | 64 |
| Not 19. Finansiella risker | 65 |
| Not 20. Övriga skulder | 67 |
| Not 21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 67 |
| Not 22. Kassaflödesanalys | 68 |

| | |
|---|----|
| Not 23. Leasing | 68 |
| Not 24. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser | 68 |
| Not 25. Transaktioner med närstående | 68 |
| Not 26. Händelser efter balansdagen | 68 |

Moderbolagets räkningar

| | |
|---|----|
| Moderbolagets resultaträkning | 69 |
| Moderbolagets rapport över totalresultat | 69 |
| Moderbolagets balansräkning | 70 |
| Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital | 71 |
| Moderbolagets kassaflödesanalys | 72 |

Moderbolagets noter

| | |
|--|----|
| Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper | 73 |
| Not 2. Väsentliga uppskattningar och bedömningar | 73 |
| Not 3. Materiella anläggningstillgångar | 73 |
| Not 4. Andelar i koncernföretag | 73 |
| Not 5. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder | 74 |
| Not 6. Fordringar hos koncernföretag | 74 |
| Not 7. Likvida medel | 74 |
| Not 8. Finansiella instrument | 74 |
| Not 9. Anställda och personalkostnader | 74 |
| Not 10. Ränteintäkter och liknande resultatposter | 75 |
| Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter | 75 |
| Not 12. Bokslutsdispositioner | 75 |
| Not 13. Skatt | 75 |
| Not 14. Eget kapital | 75 |
| Not 15. Transaktioner med närstående | 75 |
| Not 16. Arvode till revisor | 75 |
| Not 17. Händelser efter balansdagen | 75 |
| Not 18. Förslag till vinstdisposition | 75 |
| Styrelsens försäkran | 76 |
| Revisionsberättelse | 77 |
| Fastighetsförteckning | 80 |
| Avstämningstabeller | 81 |
| Definitioner | 83 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), organisationsnummer 556802-2858, avger härmed sin årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020. Bolaget har sitt säte i Lidingö stad. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Jämförelseår avser 2019.

Information om verksamheten

John Mattson har varit verksam inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling i över 50 år. Koncernens uppgift är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. De kommersiella lokalerna ska komplettera bostadsbeståndet och ge service till bostadshyresgästerna.

Fastighetsbestånd

John Mattson är en fastighetsägare med hyreslägenheter på Lidingö och Sollentuna, samt tomträtter i Slakthusområdet i Stockholm. Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av bostadsfastigheter. Beståndet omfattade vid räkenskapsårets utgång 2 829 hyreslägenheter med en uthyrbar yta på 215,9 tkvm (171,5) fördelat på 90 procent bostäder och 10 procent kommersiella lokaler.

Byggmästare John Mattson byggde Larsberg på Lidingö under slutet av 1960-talet. John Mattson äger fortfarande merparten av marken i Larsberg och har under senare år förtätat med flera bostadshus i området. Under 2018 och 2019 färdigställdes Parkhusen med 80 nya lägenheter samt U25 med 74 nya ungdomslägenheter. Larsberg utgör 54 procent av bolagets totala antalet lägenheter. I de närliggande områdena Baggeby och Dalénum äger John Mattson 83 respektive 146 lägenheter och 2018 förvärvades 481 lägenheter i området Käppala på sydöstra Lidingö.

I slutet av 2019 förvärvades 541 lägenheter i Sollentuna kommun vilka tillträdades i maj 2020 och under 2020 förvärvades tre tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad.

Efterfrågan på John Mattsons lägenheter är hög. Närheten till grönområden, spårbunden kollektivtrafik och Stockholms innerstad samt den bostadskvalitet som John Mattson erbjuder bidrar till hög uthyrningsgrad i beståndet. Efterfrågan av bolagets lägenheter bedöms även fortsättningsvis vara hög.

John Mattsons lägenhetsbestånd utgörs av uppgraderade och nybyggda lägenheter, med möjlighet till god avkastning under många år, samt av byggnader som ännu inte uppgraderats och som därmed har stor förädlingspotential.

Finansiella mål

Styrelsen för John Mattson har beslutat om följande finansiella mål:

- Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie ska uppgå till minst 10 procent över en konjunkturcykel.
- Nå ett fastighetsvärde motsvarande minst 10 Mdkr fram till år 2023.

Strategi

John Mattsons strategi för att uppnå sina finansiella mål baseras på följande fyra hörnstenar:

- Förvaltning av fastigheter genom helhet och närhet.
- Förädling av fastigheter genom uppgradering och konvertering.
- Förtätning på egen mark och i nära anslutning till befintliga byggnader.
- Förvärv av fastigheter och byggrätter med utvecklingspotential i goda lägen i Stockholmsregionen.

Investeringar

Byggnaderna i Larsberg och Baggeby har under de senaste åren genomgått omfattande uppgraderingar för att säkra byggnadernas tekniska kvalitet och generera ett ökat driftöverskott genom framför allt ökade hyresnivåer. Uppgraderingar sker enligt den så kallade Larsbergsmodellen i två steg; basuppgradering och totaluppgradering.

Basuppgradering genomförs i huvudsak med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras genom att stammar, badrum och elsystem förnyas. I det efterföljande steget, totaluppgradering, åtgärdas resterande delar av lägenheten, ny köksinredning sätts in och alla ytskikt renoveras. Totaluppgradering genomförs när hyresgästen flyttar ut eller på hyresgästens beställning.

I samband med uppgraderingar konverteras också outnyttjade utrymmen till bostäder där så är möjligt.

I Larsberg, där basuppgradering av hela 1960-talsbeståndet slutfördes 2018, sker nu totaluppgraderingar löpande när hyresgästen flyttar ut eller när hyresgästen så önskar. John Mattsons målsättning är att totaluppgradera i snitt 100 lägenheter per år.

Genom förvärvet 2018 av 481 lägenheter i Käppala utökades andelen orenoverade lägenheter i John Mattsons bestånd och under 2020 påbörjades ett omfattande renoveringsarbete i området. Basuppgradering av totalt cirka 400 lägenheter i Käppala beräknas slutföras hösten 2021.

Planering pågår för att under 2022 påbörja uppgraderingsarbete i Rotebro, därefter i Rotsunda.

John Mattson arbetar aktivt med att identifiera obebyggd mark där det är möjligt och lämpligt med förtätning av befintlig bebyggelse. Förtätning sker främst på egen mark och målet är tillväxt genom värdeskapande byggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdet. Utvecklingen sker i nära samarbete med kommunen och lokala intressenter.

Under året uppgick de totala investeringar till 1 075,0 Mkr (160,1), varav 857,7 Mkr (0,0) avsåg förvärv av fastigheterna i Sollentuna kommun och tomträtterna i Slakthusområdet, Stockholms stad. Investeringar i nybyggnation uppgick till 33,4 Mkr (95,7). Investeringarna avser framförallt konvertering av lokaler och tvättstugor till 11 marklägenheter och tillskapande av 25 vindslägenheter. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 127,1 Mkr (43,1) och omfattar 218 (0) basuppgraderade lägenheter och 150 (65) totaluppgraderade lägenheter. Vid årets utgång pågick uppgradering av 27 lägenheter.

Organisation

John Mattsons organisation består av 30 (25) medarbetare varav 21 (14) är kvinnor. Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2020 av verkställande direktör, ekonomi- och finanschef, affärsutvecklingschef, chef projekt, förvaltningschef samt kommunikationschef. Organisationens huvudsakliga verksamhetsområden är förvaltning och projektutveckling, med ekonomi och kommunikation som centrala stödfunktioner. Inom förvaltningsavdelningen arbetar förvaltare, bovärdar och kundvärdar. Förvaltningen utgår geografiskt från Larsberg på Lidingö och hanteras i huvudsak av John Mattsons egen personal. Ytterligare information om anställda, löner och ersättningar lämnas i koncernens not 7.

Fastighetsvärdering

Extern värdering av koncernens samtliga fastigheter genomförs kvarstallsvis av Cushman & Wakefield. Mer information om John Mattsons förvaltningsfastigheter återfinns i not 12.

Väsentliga händelser under året

- John Mattson tillträdde fastigheter med 541 lägenheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun.
- Bolaget förvärvade tre tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad.
- 218 lägenheter basupgraderades och 150 lägenheter totalupgraderades. Uppgradering i 27 lägenheter pågår.
- 25 nya vindslägenheter färdigställdes och 11 lägenheter färdigställdes genom konvertering av outnyttjade lokaler och tvättstugor.

Finansiell strategi och riskhantering

John Mattsons anseende, resultat och kassaflöde påverkas 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. På sidan 30–31 återfinns John Mattsons riskavsnitt, där de finansiella riskerna utgör en del. Här nedan följer en något mer detaljerad beskrivning av de finansiella riskerna och John Mattsons finansieringsstrategi.

Finansieringsstrategi

Utvecklingen på de finansiella marknaderna har stor betydelse för John Mattsons affärsverksamhet och resultat. Därför är det av vikt att definiera finansiella risker, sätta dessa i relation till övriga affärsrisker, bedöma riskerna samt säkerställa en ändamålsenlig hantering som stödjer de övergripande verksamhetsmålen.

John Mattson äger fastigheter med ett långsiktigt perspektiv, vilket kräver tillgång till kapital för att kunna utveckla fastighetsbeståndet. Den finansiella verksamheten ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering säkerställs till så låg kostnad som möjligt givet riskmandat och att det säkerställer företagets räntebetalningsförmåga över tid.

Finansieringsrisk

Bolagets finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i John Mattson ska bedrivas. Finanspolicyen fastställs årligen av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker bolaget får ta. Styrelsen har även tillsatt ett särskilt revisions- och finansutskott som tillsammans med företagsledningen bland annat bereder finansieringsfrågor innan dessa behandlas i styrelsen.

Bolagets övergripande finansiella riskbegränsning är att belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50 procent. Bolaget anser att det är viktigt med ett positivt kassaflöde i verksamheten för att uppnå bolagets långsiktiga målsättningar. Bolaget har därför som mål att räntetäckningsgraden varaktigt inte ska understiga 1,5 gånger. Vid utgången av 2020 uppgick belåningsgraden till 44,7 procent (40,7) och räntetäckningsgraden till 2,6 gånger (2,3).

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadsräntnivåer. I syfte att begränsa ränterisken ingås derivatavtal i form av ränteswappar. För att begränsa svängningar i räntenettet ska bolaget ha en mix av räntebindingstider i lån och derivat samt säkerställa att den genomsnittliga räntebindingstiden ligger i intervallet 1–5 år och att maximalt 50 procent får ligga i intervallet 0–1 år. Den volymvägda genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 2,2 år (3,2) vid utgången av 2020.

Bolagets finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar John Mattson efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder samt flera långivare. För att säkerställa en erforderlig kapitalbindingstid för förfallostruktur ska bolaget även eftersträva en jämn förfallostruktur för lånen och att den totala låneskulden ska ha en genomsnittlig kapitalbinding (volymviktad genomsnittlig återstående löptid) som överstiger två år. Den volymvägda genomsnittliga kapitalbindingen uppgick till 2,3 år (2,4) vid utgången av 2020.

John Mattson har ett positivt kassaflöde från verksamheten och är i nivå med förvaltningsresultatet. Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Denna risk hanteras genom en checkräkningskredit uppgående till 160 Mkr (160) som vid utgången av 2020 var utnyttjad med 56,1 Mkr (31,3). Därutöver finns ett kreditlöfte om 500 Mkr för framtida finansieringsbehov.

Covid-19

Effekterna av covid-19-pandemin bedöms ha en marginell påverkan på koncernen då kommersiella fastigheter endast utgör cirka tio procent av det totala hyresvärdet, varav merparten är hänförliga till verksamheter som trots covid-19 är stabila, såsom dagligvaruhandel och universitetsutbildning. Bolagets mindre kommersiella hyresgäster har inte påverkats i hög grad. Kostnader för hyresrabatter kopplade till covid-19 har under 2020 endast haft en marginell påverkan.

Utdelningspolicy

Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. Eftersom John Mattson under de närmaste åren kommer att prioritera värdeskapande investeringar i fastighetsbeståndet, kan utdelningar på kort sikt komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Hållbarhet

John Mattson har en hög ambition och arbetar aktivt med sitt långsiktiga hållbarhetsarbete inom alla verksamhetsområden. Information om bolagets hållbarhetsarbete presenteras på sidorna 24–29.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.

John Mattsons ersättningsutskott bereder förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare samt utvärderar tillämpningen av de riktlinjer som årsstämman fattat beslut om. Ledamöterna i ersättningsutskottet ska utgöras av tre styrelseledamöter vilka utses av styrelsen.

Förslag till riktlinjer upprättas av styrelsen minst var fjärde år och förslaget läggs fram för beslut vid årsstämman. Ersättning till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt stå i relation till ansvar och befogenheter. Ersättningen ska bestå av fast lön, eventuell rörlig ersättning, pensionsförmåner och övriga förmåner. Lön, ersättningar samt pensionspremier under 2020 framgår av not 7. För vd ska den rörliga kontanta ersättningen inte överstiga sex månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen). För övriga ledande befattningshavare ska den rörliga ersättningen inte överstiga fyra månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen) samt vara baserad på utfall i förhållande till uppsatta mål. Pensionsförmåner ska vara premiebestämda alternativt förmånsbestämda om individen i fråga omfattas av förmånsbestämd pension i enlighet med tillämpliga kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig ersättning ska endast utgöra grund för pensionsförmåner om det följer av tillämpliga kollektivavtalsbestämmelser. För respektive ledande befattningshavare får pensioner utgöra maximalt motsvarande 50 procent av den fasta grundlönen i den mån inte högre avsättning följer av tillämplig kollektivavtalad pensionsplan.

Premier och övriga förmåner såsom sjukförsäkring och bilförmån får sammanlagt inte överstiga fem procent av den ledande befattningshavarens totala fasta årliga lön.

Styrelsen ska i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § Aktiebolagslagen ha rätt att frånga riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

För fullständigt förslag avseende föreslagna riktlinjer för ledande befattningshavare, se John Mattsons webbplats corporate.johnmattson.se.

För mer information om riktlinjer och principer för ersättning till ledande befattningshavare se Bolagsstyrningsrapport, sidorna 43–47.

EKONOMISKT UTFALL

Resultaträkning

Intäkter

Koncernens intäkter för året uppgick till 294,0 Mkr (253,0) vilket motsvarar 1 440 kr/kvm (1 509). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under perioden uppgick till 94,6 procent (95,3).

Den totala intäktsökningen om 41,1 Mkr är framförallt hänförlig till förvärvade och nybyggda fastigheter, vilka ökat intäkterna med 35,2 (23,6) under året. Vidare förklaras ökningen av generella hyreshöjningar, vilket har påverkat årets intäkter med 4,8 Mkr (2,7). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2020 resulterade i hyreshöjningar om 1,9 procent och gäller från 1 januari 2020. Intäkterna har även ökat med 4,8 Mkr (6,4) kopplat till dels genomförda bas- och totaluppgaderingar. Resultateffekten av hyreshöjningarna minskas med en ökad vakans om 3,8 Mkr, som är hänförlig till pågående bostadsuppgaderingar i Käppala.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 251,3 Mkr (214,8), vilket motsvarar 1 381 kr/kvm (1 411). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter under perioden uppgick till 95,8 (96,5) procent. Resterande hyresintäkter avser framförallt kommersiella lokaler och garage och p-platser vilka för perioden uppgick till 42,7 Mkr (38,2).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 98,0 Mkr (100,1) motsvarande 495 kr/kvm (589), vilket är en kostnadsminskning med 94 kr/kvm eller 16 procent. Driftkostnader uppgick till 63,7 Mkr (57,4). Ökningen för perioden förklaras framförallt av tillkommande driftkostnader från förvärvade fastigheter. Den största kostnadsposten är taxebundna kostnader som motsvarar cirka 35 procent av driftkostnaderna.

Underhållskostnaderna uppgick till 12,3 Mkr (19,4). Minskade kostnader är delvis en effekt av covid-19, eftersom underhållsätgårderna tillfälligt har begränsats. Kostnaderna under året är därför förhållandevis låga. Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 17,1 Mkr (18,8).

Central administration

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner.

Under året uppgick centrala administrationskostnader till 41,7 Mkr (38,0). Under första halvåret uppstod kostnader hänförligt till förändringar i ledningsgruppen.

I årets sista kvartal har centraladministrationen belastats av kostnader om 6,9 Mkr hänförligt till affärsutveckling, inklusive kostnader kopplade till ej genomförd affär.

Värdeförändringar*Fastigheter*

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 517,7 Mkr (165,6), varav 385,7 Mkr (71,7) avser förändrade avkastningskrav. Under årets sista kvartal har transaktioner, i områden där bolagets fastigheter är belägna samt i jämförbara områden, genomförts och har påverkat avkastningskraven. Värdeförändringarna är även hänförliga till under året förvärvade fastigheter i Sollentuna kommun samt till förbättrat driftöverskott kopplat till hyreshöjande åtgärder i form av uppgraderingar.

Derivat

John Mattson har sammantaget tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 1593,0 Mkr (1279,0). Ränteswapparna förfaller mellan år 2021 och 2028. Marknadsvärdet på räntederivat vid periodens utgång uppgick till -73,2 Mkr (-68,9). Orealiserade värdeförändringar på derivat har inneburit en värdeförändring på -4,3 Mkr (4,6) till följd av främst längre långa marknadsräntor, vilket medfört att räntederivatens undervärde ökat under året.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -59,6 Mkr (-49,8). Ökat finansnetto är hänförligt till finansiering av årets förvärv. Tomträttsavgäld ingår i finansnetto och uppgick till 0,9 Mkr (-). Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 4,1 Mkr (1,1 Mkr). Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,47 procent (1,87) inklusive effekter av räntederivat. Vid årets utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,6 ggr (2,3).

Årets skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -1,8 Mkr (-0,4). Uppskjuten skatt uppgick till -127,5 Mkr (-56,0) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto -105,8 Mkr (-35,1) och förändring av aktiverade underskottsavdrag om 2,8 Mkr (-9,6).

Balansräkning*Förvaltningsfastigheter*

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 1075,0 Mkr (160,1), varav 857,7 Mkr (0,0) avsåg förvärv av fastigheterna i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun samt av tomträtterna i Slakthusområdet i Stockholms kommun. Investeringar i nybyggnation uppgick till 33,4 Mkr (95,7) och avser framförallt vindspåbyggnader och konverteringar av lokaler till lägenheter i området Käppala, Lidingö. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 127,1 Mkr (43,1) och omfattar 368 lägenheter (65).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster som berör strategi, kommunikation, affärsutveckling och ekonomi/finans.

Moderbolagets intäkter uppgick till 13,5 Mkr (8,4). Kostnader för centraladministration och marknadsföring uppgick till 39,0 Mkr (35,6). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till -31,5 Mkr (-30,1).

Utsikter 2021

- Fortsatt fokus på potentiella förvärv i Stockholmsregionen, diskussioner förs med prioriterade tillväxtkommuner.
- Fortsatt arbete med basuppgraderingar i Käppala.
- Projektering av basuppgraderingar i Sollentuna.
- Totaluppgraderingar i Käppala och Larsberg.
- Fortsatt arbete med detaljplan för förtättningsprojekt i Larsberg och Käppala.
- Slakthusområdet – detaljplanearbete.

Flerårsöversikt

| Koncernen Mkr | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Fastighetsrelaterade nyckeltal | | | | | |
| Överskottsgrad, % | 66,7 | 60,4 | 47,3 | 44,2 | 51,2 |
| Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr | 336,5 | 275,1 | 257,4 | 193,7 | 185,4 |
| Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm | 1 485 | 1 485 | 1 411 | 1 346 | 1 285 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, % | 94,5 | 94,9 | 96,5 | 97,4 | 98,6 |
| Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm | 215,9 | 171,5 | 169,1 | 134,1 | 135,1 |
| Investeringar ny-, till och ombyggnation, Mkr | 217,4 | 160,1 | 287,5 | 319,2 | 134,7 |
| Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm | 36 861 | 37 124 | 35 339 | 33 902 | 30 125 |
| Totalt antal lägenheter | 2 829 | 2 251 | 2 177 | 1 602 | 1 602 |
| Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st | 368 | 65 | 375 | 469 | 236 |
| Antal orenoverade lägenheter vid periodens utgång, st | 720 | 396 | 396 | 210 | 627 |
| Antal uppgraderade lägenheter vid periodens utgång, st | 1 584 | 1 366 | 1 366 | 1 091 | 673 |
| Finansiella nyckeltal | | | | | |
| Hyresintäkter, Mkr | 294,0 | 253,0 | 218,3 | 187,6 | 182,6 |
| Driftöverskott, Mkr | 196,0 | 152,8 | 103,2 | 83,0 | 93,4 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 94,7 | 64,9 | 23,7 | 28,3 | 44,8 |
| Resultat före skatt, Mkr | 608,1 | 235,2 | 233,4 | 299,0 | 425,6 |
| Årets resultat, Mkr | 478,8 | 178,8 | 222,3 | 233,9 | 332,2 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr | 115,9 | 46,2 | 21,9 | 37,6 | 61,5 |
| Eget kapital, Mkr | 3 413,7 | 2 934,8 | 2 756,0 | 2 169,7 | 1 935,8 |
| Antal anställda, st | 30 | 25 | 24 | 25 | 23 |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, % | 44,7 | 40,7 | 41,0 | 37,5 | 35,8 |
| Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, % | 1,5 | 1,9 | 1,9 | 2,4 | 2,7 |
| Räntetäckningsgrad under perioden, ggr | 2,6 | 2,3 | 1,6 | 1,7 | 2,3 |
| Räntebindningstid vid periodens utgång, år | 2,2 | 3,2 | 3,5 | 4,5 | 4,8 |
| Kreditbindningstid vid periodens utgång, år | 2,3 | 2,4 | 3,3 | 0,6 | 0,7 |
| Långsiktigt substansvärde, Mkr | 4 352,0 | 3 739,6 | 3 509,3 | 2 912,7 | 2 630,3 |
| Aktuellt substansvärde, Mkr | 4 007,2 | 3 480,2 | 3 267,4 | 2 705,2 | 2 410,3 |
| Aktierelaterade nyckeltal (i kr)¹⁾ | | | | | |
| Genomsnittligt antal aktier | 33 670 032 | 33 670 032 | 31 860 153 | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Antal aktier vid periodens utgång | 33 670 032 | 33 670 032 | 33 670 032 | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie | 2,81 | 1,93 | 0,74 | 0,94 | 1,49 |
| Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % | 45,8 | 159,0 | -21,0 | -36,9 | 12,5 |
| Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt % ²⁾ | 26,5 | 63,6 | 44,1 | -36,9 | 12,5 |
| Årets resultat, kr/aktie | 14,22 | 5,31 | 6,98 | 7,80 | 11,07 |
| Långsiktigt substansvärde, kr/aktie | 129,25 | 111,07 | 104,23 | 97,09 | 87,68 |
| Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, % | 16,4 | 6,6 | 7,3 | 10,7 | 8,1 |
| Aktuellt substansvärde, kr/aktie | 119,01 | 103,36 | 97,04 | 90,17 | 80,34 |
| Eget kapital, kr/aktie | 101,39 | 87,16 | 81,85 | 72,32 | 64,53 |
| Moderbolaget | | | | | |
| Nettoomsättning, Mkr | 13,5 | 8,4 | 64,3 | 5,8 | 4,3 |
| Eget kapital, Mkr | 1 231,7 | 1 245,3 | 1 254,3 | 901,3 | 901,4 |
| Balansomslutning, Mkr | 1 993,5 | 1 807,2 | 1 768,3 | 1 384,9 | 1 396,3 |
| Soliditet, % | 61,8 | 68,9 | 70,9 | 65,1 | 64,6 |
| Antal anställda | 6 | 5 | 0 | 0 | 0 |

¹⁾ På årsstämman den 11 mars 2019 beslutades om en aktiesplit innebärande att varje aktie skulle delas upp i 3 aktier (split 3:1). Siffror avseende utdelning och resultat per aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på antalet aktier efter genomförd split. Antal aktier uppgår per 31 december 2020 till 33 670 032.

²⁾ Justerat förvaltningsresultat 2019 avser förvaltningsresultat justerat för engångskostnader kopplat till planerad börsnotering.

Den finansiella informationen för samtliga perioder redovisade i denna flerårsöversikt har räknats om till IFRS.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Överkursfond | 362 776 656 |
| Balanserat resultat | 871 298 687 |
| Årets resultat | -13 616 690 |
| | 1 220 458 652 |
| Disponeras så att: | |
| I ny räkning överföres | 1 220 458 652 |
| | 1 220 458 652 |



Konstverket Passage i John Mattsons fastighet i Dalénum på Lidingö.
Konstnär Roger Metto.

Bolagsstyrningsrapport 2020

Inledning

Bolagsstyrningen i John Mattson syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning ger ägarna möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledning samtidigt som ansvarsfördelningen mellan ledningen och styrelsen, men även i övrigt inom bolaget, är tydlig. Den resulterar också i att beslut kan fattas effektivt vilket möjliggör för John Mattson att agera snabbt när nya affärsmöjligheter ges.

John Mattson är ett svenskt publikt aktiebolag som noterades på Nasdaq Stockholm Mid Cap den 5 juni 2019. Bolagets bolagsstyrning grundar sig på svensk lag, främst aktiebolagslagen (2005:551), Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), bolagets bolagsordning, interna regler (instruktioner och policyer) samt Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Ytterligare information om John Mattsons bolagsstyrning finns på bolagets webbplats.

Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Bolag behöver inte följa alla regler i Koden utan kan välja alternativa lösningar som de anser bättre lämpade för det aktuella bolagets specifika omständigheter, under förutsättning att bolaget rapporterar avvikelser, beskriver den alternativa lösningen och orsaken till avvikelsen förklaras i bolagsstyrningsrapporten (den s.k. följ eller förklara-principen). Under 2020 har John Mattson tillämpat Koden utan avvikelser.

Aktieägare

För information om ägarstruktur och största ägare, se sidorna 32–33 i denna årsredovisning.

Rösträtt

Det finns bara ett aktieslag och alla aktier har samma röstetal – en röst per aktie.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ och aktieägarna utövar där sin rösträtt i nyckelfrågor, exempelvis fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan kallelse även ske till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet. Bolagets räkenskapsår sträcker sig från 1 januari till 31 december.

Rätt att deltaga

För att kunna delta i beslut krävs att aktieägaren är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget i viss ordning.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett särskilt ärende behandlat på årsstämman kan normalt begära detta i god tid före stämman hos John Mattsons styrelse under särskild adress som publiceras på bolagets hemsida.

Årsstämma 2020

På John Mattsons årsstämma 2020 fattades bland annat beslut om ett bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier. Anders Nylander avgick som styrelseordförande och Johan Ljungberg valdes till ny styrelseordförande. Med undantag för avgående Anders Nylander omvaldes styrelseledamöter och revisor i sin helhet och riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare godkändes. Det fattades också beslut om att inte lämna någon utdelning för räkenskapsåret 2019. Protokollet från årsstämman finns på John Mattsons webbplats.

Årsstämma 2021

John Mattsons årsstämma den 22 april 2021 blir en digital stämma med poströstning på grund av covid-19-pandemin. Anmälan till stämman kommer att finnas tillgänglig på bolagets webbplats.

Valberedning

Valberedningen ska inför årsstämman utgöras av representanter för de tre röstmässigt största ägarregistrerade aktieägarna i bolaget i den av Euroclear förda aktieboken eller på annat sätt kända aktieägarna den sista handelsdagen i augusti varje år samt styrelsens ordförande, som även ska sammankalla valberedningen till dess första sammanträde. Representanterna ska utses av de tre röstmässigt största ägarregistrerade aktieägarna i bolaget men ska representera samtliga aktieägare i bolaget.

Valberedningen ska utföra sitt uppdrag i enlighet med av årsstämman beslutade instruktioner, Koden och övriga tillämpliga regler. I uppdraget ingår bland annat att lämna förslag till ordförande vid årsstämma, antal styrelseledamöter, val av ordförande och andra stämmovevalda ledamöter i styrelsen, arvode och annan ersättning till var och en av de stämmovevalda styrelseledamöterna och till ledamöter av styrelsens utskott, val av revisor och arvode till revisor. I den mån så anses erforderligt ska valberedningen även lägga fram förslag till ändringar i gällande regler för valberedningen. Valberedningen ska särskilt beakta Kodens krav på mångsidighet och bredd i styrelsen och på att eftersträva en jämn könsfördelning.

Inget arvode ska utgå till valberedningens ledamöter. Bolaget ska dock svara för skäligen kostnader rimligen förenade med valberedningens uppdrag.

Valberedning inför årsstämman 2021

Valberedningen har haft sex protokollförda möten. Tre under hösten 2020 och tre under 2021. John Mattsons valberedning uppfyller kraven på oberoende i förhållande till bolaget. Ledamöterna i valberedningen och vilka ägare som utsett dem framgår av tabellen nedan. John Mattsons valberedning kan kontaktas via e-post, valberedningen@johnmattson.se.

Valberedning inför årsstämman 2021

- Jan-Erik Lindstedt, utsedd av AB Borudan Ett (valberedningens ordförande)
- Johan Ljungberg, utsedd av Tagehus Holding AB
- Magnus Strömer, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)

Styrelsen

Styrelsen är bolagets näst högsta beslutande organ efter bolagsstämman. John Mattsons styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst tre och högst sju ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman den 21 april 2020 beslutades att omvälja Johan Ljungberg, Ulrika Danielsson, Håkan Blixt, Anna Sander och Christer Olofsson till styrelseledamöter. Anders Nylander avgick som styrelseordförande och stämman beslöt att välja Johan Ljungberg till ny styrelseordförande. I december begärde Anna Sander eget utträde ur John Mattsons styrelse. Detta med anledning av hennes nya roll som Avdelningschef Mark och exploatering i Uppsala kommun. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i John Mattson, se avsnittet "Styrelse och revisor", sidan 48.

Ansvar och arbete

Styrelsens uppgifter regleras av aktiebolagslagen, John Mattsons bolagsordning och Koden. Styrelsens arbete regleras dessutom av den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer. Arbetsordningen reglerar arbetsfördelningen mellan styrelsen, styrelsens ordförande och verkställande direktören. Styrelsen antar även instruktioner för styrelsens utskott samt instruktion för verkställande direktören (inklusive instruktion avseende verkställande direktörens ekonomiska rapportering).

Styrelsen ansvarar för John Mattsons organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter, vilket bland annat innefattar ansvar för upprättande av övergripande, långsiktiga strategier och mål, budgetar samt affärsplaner, fastställandet av riktlinjer för att säkerställa att John Mattsons verksamhet är långsiktigt värdeskapande, granskning och godkännande av bokslut, att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar, kapitalstruktur och utdelningspolicy, utveckling och antagande av bolagets väsentliga policyer, tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policyer och riktlinjer efterlevs, tillse att system finns för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker, betydande förändringar i bolagets organisation och verksamhet, att utse bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne och andra ledande befattningshavare i enlighet med riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare som antagits av bolagsstämman.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att hållbarhet är en central och integrerad del i hur John Mattson ska styras. I John Mattsons fastställda strategi är hållbarhetsperspektivet integrerat och affärsplanen för 2021 inkluderar ett antal strategiska hållbarhetsmål. Global Compacts tio principer för hållbart företagande utgör grunden för ansvarstagande och bolagets värdegrund och uppförandekod ska vägleda bolagets styrelse, ledning, medarbetare och samarbetspartners i det dagliga arbetet. Uppförandekoden kompletteras av specifika poli-

cyer inom olika områden, som exempelvis mångfald och jämställdhet samt arbetsmiljö. John Mattsons strategiska hållbarhetsarbete bedrivs inom fyra fokusområden, som bidrar till bolagets värdeskapande såväl finansiellt som strategiskt. Läs mer på sidan 24. Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelseledamöterna får alla nödvändiga handlingar och den information de behöver för att kunna följa John Mattsons ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling i övrigt. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med verkställande direktören övervaka bolagets resultat och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt och verkställande direktörens arbete.

Styrelsen träffas enligt ett årligt förutbestämt schema. Utöver dessa möten kan det komma att kallas till ytterligare styrelsemöten för att hantera frågor som inte kan skjutas upp till nästa ordinarie styrelsemöte.

Styrelsens arbete under 2020

John Mattsons styrelse har under 2020 haft 16 möten varav ett konstituerande möte.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2020 års utvärdering har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

Ersättningsutskottet

Enligt Koden kan styrelsens ordförande vara ordförande i utskottet. Övriga bolagsstämموvalda ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Styrelsens ersättningsutskott utvärderar löpande de ledande befattningshavarnas ersättningsvillkor mot bakgrund av gällande marknadsvillkor. Utskottet bereder ärenden inom dessa områden för beslut av styrelsen. Ersättningsutskottet består för närvarande av tre styrelseledamöter: Johan Ljungberg (ordförande), Ulrika Danielsson och Håkan Blixt, vilka samtliga anses

Mötesdeltagande

| Styrelseledamot | Arvode (Tkr) | Styrelse | Revisions- och finansutskottet | Ersättningsutskottet | Oberoende |
|-------------------------------|--------------|----------|--------------------------------|----------------------|-------------------|
| Håkan Blixt | 215 | 16/16 | 8/8 | 5/5 | Ja |
| Ulrika Danielsson | 240 | 16/16 | 8/8 | 5/5 | Ja |
| Johan Ljungberg | 415 | 16/16 | 8/8 | 5/5 | Nej ¹⁾ |
| Christer Olofsson | 175 | 16/16 | - | - | Ja |
| Anna Sander ²⁾ | 175 | 15/16 | - | - | Ja |
| Anders Nylander ³⁾ | 95 | 4/16 | - | - | Ja |

¹⁾ Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Inte oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

²⁾ Anna Sander begärde eget utträde ur John Mattsons styrelse i december 2020.

³⁾ Anders Nylander avgick som styrelseordförande på årsstämman den 21 april 2020.

vara oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Utskottets ledamöter utses av styrelsen en gång per år. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är bland annat, att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, och följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottet ska sammanträda minst två gånger per år.

Under 2020 hade ersättningsutskottet fem möten. Ledamöterna i utskottet närvarade vid samtliga möten. Vid mötena behandlades bland annat bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer till vd och andra ledande befattningshavare samt bolagets incitamentsprogram för alla anställda, inklusive de justeringar i kriterier som skett under året.

Revisions- och finansutskottet

Enligt aktiebolagslagen och dess förarbeten ska styrelsen ha ett revisionsutskott som består av minst två ledamöter. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av John Mattson och minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens.

Revisions- och finansutskottet består för närvarande av tre styrelseledamöter: Ulrika Danielsson (ordförande), som bedömts uppfylla kravet på redovisnings- eller revisionskompetens, Johan Ljungberg och Håkan Blixt. Utskottets ledamöter samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år. Revisions- och finansutskottet har bland annat till uppgift att övervaka John Mattsons finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet. Utskottet kontrollerar efterlevnad av John Mattsons finanspolicy och säkerställer tillgång till kapital. Revision- och finansutskottet övervakar också effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revision- och finansutskottets uppgift är också att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll. Resultatet av revisionen och om på vilket sätt revisionen bidrar till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet, och vilken funktion utskottet har haft, samt granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet, och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster, är också revision- och finansutskottets uppdrag. I revision- och finansutskottets uppgift ingår även att biträda valberedningen vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Revisions- och finansutskottet ska sammanträda minst fyra gånger per år.

Under 2020 hade revisions- och finansutskottet åtta möten. Ledamöterna i utskottet närvarade vid samtliga möten. Vid mötena behandlades bland annat efterlevnad finanspolicy, bolagets delårsrapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Ersättning till styrelseledamöter och styrelsens utskott

Vid årsstämman den 21 april 2020 beslöts att styrelsearvode ska utgå med 375 000 kronor till styrelsens ordförande och 175 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna för tiden intill slutet av årsstämman 2021, fördelat enligt tabellen på föregående sida. Vid samma årsstämma beslöts att ersättning ska utgå med 50 000 kronor till ordföranden och med 25 000 kronor till övriga ledamöter i styrelsens

revisions- och finansutskott. Ledamöter i styrelsens ersättningsutskott beslöts en ersättning på 15 000 kr vardera.

Vd och övriga ledande befattningshavare

Vd är underordnad styrelsen och ansvarar för John Mattsons löpande förvaltning och den dagliga driften av bolaget. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd framgår av arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för den verkställande direktören.

Vd ansvarar för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Vd leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess ledamöter. Vidare är vd föredragande vid styrelsens sammanträden och ska tillse att styrelseledamöterna löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens finansiella ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Vd och övriga ledande befattningshavare presenteras närmare på sidan 49.

Riktlinjer för ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 21 april 2020 beslöts om nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i bolaget att gälla fram till årsstämman 2021.

Bolaget ska erbjuda ersättningar och andra anställningsvillkor som möjliggör för John Mattson att rekrytera, motivera och behålla ledande befattningshavare med sådan kompetens som John Mattson behöver för att genomföra sin strategi och uppnå verksamhetens mål. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska vara övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare i bolaget. Ersättningen till de ledande befattningshavarna kan utgöras av en fast grundlön, rörlig kontant ersättning, långsiktiga aktiebaserade incitamentsprogram, som i vissa fall kan innehålla viss lönekomensation, pension samt andra sedvanliga ersättningar och förmåner.

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och till denne rapporterade chefer som ingår i koncernledningen för Koncernen. Bolagets ledande befattningshavare är för närvarande verkställande direktören, ekonomi- och finanschefen, förvaltningschefen, affärsutvecklingschefen, chefen för projekt och kommunikationschefen.

Principer för fast ersättning

Den fasta lönen ska baseras på den ledande befattningshavarens kompetens, ansvar och prestation och ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Den fasta lönen ska utvärderas årligen av ersättningsutskottet.

Principer för rörlig ersättning

Den rörliga ersättningen ska baseras på förutbestämda individuella och koncernövergripande mål, och kan exempelvis vara av en kombination av intäkts-, kassaflödes- och aktivitetsmål. Målen ska fastställas årligen av ersättningsutskottet med avsikten att de ska vara i linje med John Mattsons affärsstrategi och finansiella mål. För verkställande direktören får den rörliga kontanta ersättningen inte överstiga sex månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen). För övriga ledande befattningshavare ska den rörliga ersättningen inte överstiga fyra månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen).

Bolagsstämman beslutar om den rörliga ersättningen ska kunna betalas i form av ett långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram. Sådana incitamentsprogram ska utformas med syftet att dels främja ett

långsiktigt värdeskapande, dels åstadkomma en ökad intressegemenskap mellan den deltagande ledande befattningshavarens intresse och aktieägarnas intressen. Intjänandeperioden, eller perioden från avtalets ingående till dess att aktier får förvärfvas i sådant incitamentsprogram, får inte understiga tre år. Incitamentsprogram som innefattar förvärfv av Aktier ska även utformas så att ett eget aktieinnehav i bolaget främjas.

Styrelsen ska årligen utvärdera huruvida ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram ska föreslås bolagsstämman eller inte.

Under räkenskapsåret 2020 har ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare betalats ut i enlighet med tabell i not 7.

Pension

De ledande befattningshavarna ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor och pensionsnivåer.

Andra förmåner

Andra sedvanliga förmåner, som exempelvis tjänstebil och sjukvårdsförsäkring, ska vara marknadsmässiga.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Mellan bolaget och den verkställande direktören gäller en uppsägnings-tid om 18 månader vid uppsägning från bolaget och sex månader vid uppsägning från den verkställande direktörens sida. Den verkställande direktören har rätt till ett avgångsvederlag motsvarande tolv fasta månadslöner med avräkning. För de övriga ledande befattningsha-varna, gäller en uppsägningstid om sex månader.

Avvikelser från riktlinjerna

Styrelsen ska ha rätt att frågå från dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Om sådan avvikelse sker ska information om detta och skälet till avvikelsen redovisas vid närmast följande årsstämma.

Incitamentsprogram och bonusprogram

Samtliga tillsvidareanställda (inklusive ledande befattningshavare) i John Mattson deltar i ett bonusprogram inom ramen för vilket de har möjlighet till en årlig prestationsbaserad bonus uppgående till högst en fast månadslön. Utfall av bonus beror på en viss ökning av förvaltningsresultatet per aktie, en viss tröskel avseende minskat hållbarhetsavfall i kostnad och vikt, samt ett serviceindex mätt utifrån kundnöjdhet. Jämförelse sker dels mot föregående år och dels mot ett branschsnitt. Ledande befattningshavare har möjlighet till ytterligare totalt två fasta månadslöner per år i bonus, varav en månadslön utgår vid uppfyllande av individuella förändrings- och förbättringsmål och en månadslön utgår vid viss ökning av substansvärdet per aktie. De ledande befattningshavarna kan därmed erhålla totalt högst tre fasta månadslöner vardera.

Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och redovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revision av bolagets finansiella rapporter och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utförs i enlighet med i Sverige accepterade revisionsstandarder.

Enligt John Mattsons bolagsordning ska bolaget utse en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett eller två regist-

rerade revisionsbolag. På årsstämman den 21 april 2020 valdes den auktoriserade revisorn Jonas Svensson till revisor och den auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig till revisorssuppleant för perioden fram till årsstämman 2021.

Efter varje räkenskapsår ska revisorn lägga fram en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse för årsstämman. Vid ett av de tillfällen då styrelsen sammanträffar med revisorn ska ingen från företagsledningen närvara. Revisions- och finansutskottet granskar och övervakar revisorns opartiskhet och självständighet. Revisorn erhåller ersättning för sitt arbete i enlighet med beslut på årsstämman. För räkenskapsåret 2020 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 1,8 Mkr.

Intern kontroll över finansiell rapportering och riskhantering

John Mattsons interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna samt för att säkerställa att tillämpliga redovisningskrav och andra krav på John Mattson som noterat bolag efterlevs. Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen av bolaget avseende finansiell rapportering. John Mattson följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO:s) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, ”Internal Control – Integrated Framework”, som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

John Mattson har en operativt decentraliserad och transparent organisation där ekonomiavdelningen är centraliserad som en stöd-funktion. Det innebär att bolaget har resurser, i form av medarbetare och system, på plats för att slå fast enhetliga och effektiva administrativa rutiner och processer. Processer utvärderas löpande i takt med efterlevnad.

Uppföljning av resultat och balans görs månadsvis. Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisorerna, säkerställer kontinuerligt arbetet med att förbättra processerna.

Hantering och rapportering granskas av bolagets revisorer två gånger om året och rapporteras till såväl revisions- och finansutskott som styrelse. Baserat på ovan anses det därför inte föreligga något behov av internrevision.

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar genom styrelsens arbetsordning, instruktion för utskotten, vd och den finansiella rapporteringen och policyer. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt av ansvarig person. I den övergripande kontrollmiljön ingår också att en koncernövergripande riskutvärdering ska utföras där risker identifieras och utvärderas. Ledningsgruppen ansvarar för att riskerna hanteras på tillfredsställande sätt.

Riskhantering

Identifiering, bedömning och hantering av risker kopplade till redovisning och finansiell rapportering ska finnas inbyggd i John Mattsons väsentliga processer. Genom processkartor ska processerna inklusive identifierade risker och kontroller dokumenteras.

Kontrollaktiviteter

Till varje identifierad risk ska kontroller kopplas tills dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till acceptabel nivå. Kontrollaktiviteter ska dokumenteras så att spårbarhet finns av utförandet.

Information och kommunikation

Relevant information ska kommuniceras på rätt sätt, till rätt mottagare och vid rätt tidpunkt. Att kommunicera relevant information, både uppåt och nedåt i en organisation och till externa parter är en viktig del av god intern kontroll. Ledningsgruppens möten ska användas som ett forum för kommunikation och informationsspridning. Processansvariga ska ha tillräcklig kunskap om de väsentliga riskerna samt relaterade kontrollaktiviteter i den specifika processen.

Uppföljning

Systemet för intern kontroll och riskhantering ska följas upp kontinuerligt och syftar till att säkerställa att systemet upprätthålls, att förändringar sker vid behov och att utvärdera förändringar i arbetssätt. Ledningsgruppen ska utvärdera att den koncernövergripande riskutvärderingen och hanteringen samt de specifika kontrollaktiviteter som utförs i respektive väsentlig process är fortsatt relevanta för att hantera de väsentliga risker John Mattson står inför.

Avvikelser i förhållande till Koden

John Mattson tillämpar Koden. Koden bygger som nämnts på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett företag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelserna redovisas.

John Mattson har under räkenskapsåret 2020 följt Koden utan avvikelser.

Styrelse



1 JOHAN LJUNGBERG

Styrelseledamot sedan 2018, styrelseordförande sedan 2020.

Född: 1972.

Utbildning: Civilingenjörsutbildning, Kungliga Tekniska högskolan och Tufts University.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör och styrelseordförande i Tagehus Holding AB, styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Tagehuskoncernen, styrelseordförande i Atrium Ljungberg AB, styrelseledamot i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.

Aktieinnehav i bolaget

(inkl. ev. närståendeinnehav): 4 336 698 aktier genom majoritetsägande i Tagehus Holding AB.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare.

Inte oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

2 HÅKAN BLIXT

Styrelseledamot sedan 2012.

Ledamot i ersättningsutskottet och revisions- och finansutskottet.

Född: 1957.

Utbildning: Civilingenjör lantmäteri, Kungliga Tekniska högskolan.

Andra pågående uppdrag: Asset Manager på Scius Partners AB. Styrelseledamot i SveaReal Holding AB (samt dotterbolag till SveaReal Holding AB). Styrelseledamot i Håkan Blixt Ensemble AB.

Aktieinnehav i bolaget

(inkl. ev. närståendeinnehav): –

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

3 ULRIKA DANIELSSON

Styrelseledamot sedan 2018.

Ordförande i revisions- och finansutskottet och ledamot i ersättningsutskottet.

Född: 1972.

Utbildning: Ekonomie magisterexamen i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

Andra pågående uppdrag: Ekonomi- och finansdirektör i Castellum Aktiebolag (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Castellum Aktiebolag). Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet i Alligator Bioscience AB samt styrelseledamot i Slättö Förvaltning AB. Styrelseuppdrag och ordförande i revisionsutskottet i Infranord AB.

Aktieinnehav i bolaget
(inkl. ev. närståendeinnehav): –

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

4 CHRISTER OLOFSSON

Styrelseledamot sedan 2015.

Född: 1951.

Utbildning: Civilingenjör väg- och vatten, Kungliga Tekniska högskolan.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Olofsson & Partners AB och Olofs Holding AB.

Aktieinnehav i bolaget

(inkl. ev. närståendeinnehav): –

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Anna Sander, styrelseledamot i John Mattson sedan 2016, avgick ur styrelsen 17 december 2020.

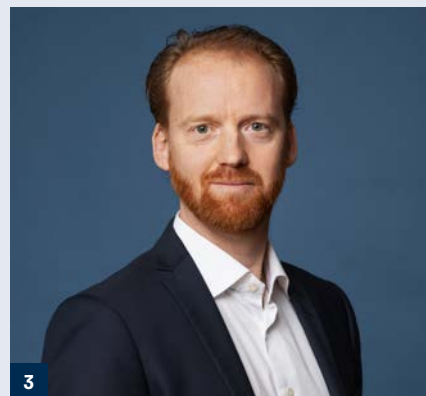
Koncernledning



1



2



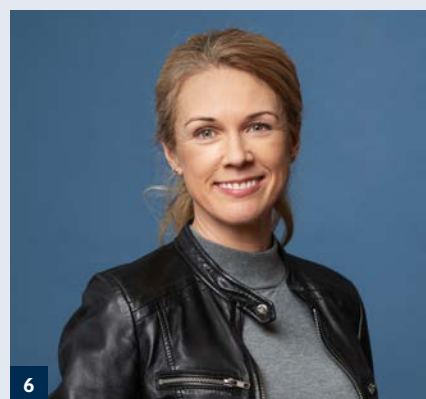
3



4



5



6

1 SIV MALMGREN

Verkställande direktör.
Ledande befattningshavare sedan 1996.

Född: 1959.

Utbildning: Beteendevetare och MBA, Stockholms universitet.

Andra pågående uppdrag: –

Aktieinnehav i bolaget: 18 390 aktier.

2 MARI EDBERG

Kommunikationschef.
Ledande befattningshavare sedan 2020.

Född: 1964

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi/marknadsföring, Uppsala universitet.

Andra pågående uppdrag: –

Aktieinnehav i bolaget: –

3 DANIEL FORNBRANDT

Affärsutvecklingschef.
Ledande befattningshavare sedan 2020.

Född: 1979.

Utbildning: Magisterexamen ekonomi, Uppsala universitet.

Andra pågående uppdrag: –

Aktieinnehav i bolaget: –

4 CHRISTINA HANSSON

Förvaltningschef.
Ledande befattningshavare sedan 2019.

Född: 1972.

Utbildning: Civilingenjör lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola.

Andra pågående uppdrag: –

Aktieinnehav i bolaget: 330 aktier.

5 MARTIN LANDERBY

Chef Projekt.
Ledande befattningshavare sedan 2020.

Född: 1977

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Kungliga Tekniska högskolan.

Andra pågående uppdrag: –

Aktieinnehav i bolaget: –

6 MARIA SIDÉN

Ekonomi- och finanschef.
Ledande befattningshavare sedan 2014.

Född: 1976.

Utbildning: Magisterexamen ekonomi, Stockholms universitet.

Andra pågående uppdrag: –

Aktieinnehav i bolaget: 12 546 aktier.

Under 2020 har John Mattsons koncernledning även inkluderat Anna Bellander, kommunikationschef och Erik Kronqvist, IR-chef.

Koncernens resultaträkning

| Belopp i Mkr | Not | 2020 | 2019 |
|---|----------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter | 4 | 294,0 | 253,0 |
| Driftkostnader | 5 | -63,7 | -57,4 |
| Underhåll | 5 | -12,3 | -19,4 |
| Fastighetskatt | | -4,9 | -4,5 |
| Fastighetsadministration | 5,23 | -17,1 | -18,8 |
| Driftöverskott | | 196,0 | 152,8 |
| Central administration | 5,6,7,23 | -41,7 | -38,0 |
| Tomträttsavgäld | 8,9 | -0,9 | - |
| Räntekostnader | 9 | -58,7 | -49,8 |
| Förvaltningsresultat | | 94,7 | 64,9 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 12 | 517,7 | 165,6 |
| Värdeförändring räntederivat | 13 | -4,3 | 4,6 |
| Resultat före skatt | | 608,1 | 235,2 |
| Aktuell skatt | 10 | -1,8 | -0,4 |
| Uppskjuten skatt | 10 | -127,5 | -56,0 |
| Årets resultat | | 478,8 | 178,8 |

Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i Mkr | Not | 2020 | 2019 |
|---|-----|--------------|--------------|
| Årets resultat | | 478,8 | 178,8 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| Årets totalresultat | | 478,8 | 178,8 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental ¹⁾ | | 33 670 | 33 670 |
| Resultat per aktie (kr) | 16 | 14,22 | 5,31 |

¹⁾ Under 2019 genomfördes en aktiesplit där varje aktie delades upp i 3 aktier (split 3:1). Totalt antal aktier efter aktiespliten uppgick till 33 670 032 aktier. Belopp avseende resultat per aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på detta antal aktier.

Årets resultat och årets totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets ägare

Årets resultat och årets totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets ägare. Inga utspädnings effekter föreligger.

Koncernens balansräkning

| Belopp i Mkr | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12 | 7 957,9 | 6 365,2 |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt | 8 | 46,6 | – |
| Maskiner och inventarier | 11 | 6,2 | 1,9 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga fordringar | 13 | 5,1 | 4,9 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 0,1 | 0,1 |
| Summa anläggningstillgångar | | 8 015,8 | 6 372,2 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Hyres- och kundfordringar | 19 | 1,6 | 1,7 |
| Övriga fordringar | | 25,1 | 6,8 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 10,7 | 8,5 |
| Likvida medel | 14 | 6,0 | 9,8 |
| Summa omsättningstillgångar | | 43,4 | 26,7 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 8 059,2 | 6 398,9 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 17 | 11,2 | 11,2 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 362,8 | 362,8 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 3 039,7 | 2 560,8 |
| Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare | | 3 413,7 | 2 934,8 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | 18,19 | 2 896,1 | 2 046,2 |
| Avsättning till pension | 7 | 0,5 | 0,5 |
| Leasingskuld | 8 | 46,6 | – |
| Uppskjuten skatteskuld | 10 | 865,1 | 735,9 |
| Derivatinstrument | 19 | 73,2 | 68,9 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 881,5 | 2 851,5 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Räntebärande skulder | 18,19 | 664,7 | 555,4 |
| Leverantörsskulder | 13,19 | 29,0 | 17,3 |
| Övriga kortfristiga skulder | 20 | 12,1 | 4,2 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 58,3 | 35,6 |
| Summa kortfristiga skulder | | 764,1 | 612,5 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 8 059,2 | 6 398,9 |

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| Belopp i Mkr | Hänförligt till moderföretagets ägare | | | Summa eget kapital |
|---|---------------------------------------|----------------------------|---|--------------------|
| | Aktiekapital ¹⁾ | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | |
| Ingående eget kapital 2019-01-01 | 11,2 | 362,8 | 2 382,0 | 2 756,0 |
| Årets resultat | - | - | 178,8 | 178,8 |
| Årets övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| Årets totalresultat | - | - | 178,8 | 178,8 |
| Transaktioner med koncernens ägare | - | - | - | - |
| Summa transaktioner med ägare | - | - | - | - |
| Utgående eget kapital 2019-12-31 | 11,2 | 362,8 | 2 560,8 | 2 934,8 |
| Ingående eget kapital 2020-01-01 | 11,2 | 362,8 | 2 560,8 | 2 934,8 |
| Årets resultat | - | - | 478,8 | 478,8 |
| Årets övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| Årets totalresultat | - | - | 478,8 | 478,8 |
| Transaktioner med koncernens ägare | - | - | - | - |
| Summa transaktioner med ägare | - | - | - | - |
| Utgående eget kapital 2020-12-31 | 11,2 | 362,8 | 3 039,7 | 3 413,7 |

¹⁾ På årsstämman den 11 mars 2019 beslutades om en aktiesplit innebärande att varje aktie skulle delas upp i 3 aktier (split 3:1). Siffror avseende utdelning och resultat per aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på antalet aktier efter genomförd split. Antal aktier uppgår per 31 december 2020 till 33 670 032.

Koncernens rapport över kassaflöde

| Belopp i Mkr | Not | 2020 | 2019 |
|---|-----|-----------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före skatt | | 608,1 | 235,2 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 22 | | |
| Värdeförändring på förvaltningsfastigheter | | -517,7 | -165,6 |
| Värdeförändring på derivat | | 4,3 | -4,6 |
| Avskrivningar och utrangeringar | | 1,7 | 1,2 |
| Övriga poster som inte ingår i kassaflödet | | - | 0,1 |
| Betald inkomstskatt | 10 | -2,3 | -0,4 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 94,1 | 65,9 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | | |
| Förändringar av rörelsefordringar | | -2,9 | 11,6 |
| Förändringar av rörelseskulder | | 24,7 | -31,2 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 115,9 | 46,2 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv ¹⁾ | | -855,4 | - |
| Investeringar i inventarier | | -6,0 | -1,5 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter m.m. | | -217,4 | -160,1 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1 078,8 | -161,5 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 968,8 | 131,4 |
| Amortering av lån | | -9,7 | -9,2 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 959,2 | 122,3 |
| Årets kassaflöde | | -3,7 | 7,0 |
| Likvida medel vid årets början | | 9,8 | 2,8 |
| Likvida medel vid årets slut | 14 | 6,0 | 9,8 |
| Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen | | | |
| Erlagd ränta | | -58,1 | -48,4 |
| ¹⁾ Specifikation av förvärv av förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv | | | |
| Förvaltningsfastigheter | | 857,7 | |
| Rörelsefordringar | | 17,2 | |
| Likvida medel | | 5,2 | |
| Övertagna lån | | -1,8 | |
| Rörelseskulder | | -17,6 | |
| Övertagna nettotillgångar | | 860,7 | - |
| Kvittningsmission | | | |
| Utbetald köpeskilling | | 860,7 | - |
| Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten | | -5,2 | |
| Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning) | | 855,4 | - |

Koncernens noter

Belopp i Mkr om inget annat anges

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.), organisationsnummer 556802-2858 och dess dotterföretag.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till Lidingö och Sollentuna och består huvudsakligen av bostadsfastigheter. Bolaget äger även tre tomträtter i Slakthusområdet i Stockholms stad.

Moderföretaget är ett aktieföretag registrerat i och med säte i Lidingö kommun, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Larsbergsvägen 10, 181 10 Lidingö.

Styrelsen har den 22 mars 2021 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 22 april 2021.

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Valuta

Den funktionella valutan för moderföretaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderföretaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Konsolidering

Dotterföretag är företag över vilka John Mattsons har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att John Mattsson exponeras för rörlig avkastning från dotterföretaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande. Dotterföretag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet

avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Samtliga John Mattsons förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärvet avser förvaltningsfastigheter. Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som verkställande direktören. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. John Mattson följer upp verksamheten som en enhet vars resultat i sin helhet rapporteras till och utvärderas av den högste verkställande beslutsfattaren. Koncernen rapporterar därför endast ett segment.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Hyresintäkterna omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräknning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighets-skatt samt tilläggsdebitering i form av extratjänster så som värme, el, vatten, sopor och snöröjning mm. John Mattson har analyserat detta för att fastställa om bolaget agerar huvudman eller agent för dessa tjänster och kommit fram till att koncernen i sin roll som fastighets-ägare i huvudsak agerar huvudman och att eventuella serviceintäkter inkluderade i faktureringen är oväsentliga.

Leasingavtal

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktsförs löpande. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Alla leasingavtal med några undantag redovisas i balansräkningen som nyttjanderätter. Den redovisade nyttjanderättstillgången har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden. John Mattson har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som den enskilt mest väsentliga. Tomträtter beaktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer inte att skrivas av.

Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Koncernen är även leasetagare avseende ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner där samtliga underliggande tillgångar klassificerats vara av lågt värde. De leasingavgifter som härrör från dessa leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

Central administration

Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och ekonomi och kommunikation.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner.

För tjänstemän i Sverige tryggs ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden genom försäkring i Alecta. För räkenskapsåret 2020 har koncernen inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planen vilket medfört att det inte varit möjligt att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar företaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteutgifter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs sig.

Skatter

Årets skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Även fastigheter under uppförande och fastigheter som

är föremål för omfattande ombyggnation och som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda, klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas löpande till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde.

För mer information av värdering av John Mattson förvaltningsfastigheter, se Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar redovisas i Rapport över totalresultat på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den realiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionsperioden.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion, lagring eller administrativa ändamål. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring och en annan del används i rörelsen gör John Mattson en bedömning om delarna kan säljas var för sig. Om så är fallet delas fastigheten upp i en förvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedöms kunna säljas var för sig klassificerar John Mattson fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen uppgår till högst 20 procent av den totala fastigheten, annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet. John Mattsons fastighetsbestånd innehar inte några fastigheter som klassificeras som rörelsefastigheter.

Låneutgifter

I koncernredovisningen aktiverar John Mattson lånekostnader vid större om- och tillbyggnationer till den del de har uppkommit under byggnationsperioden. I övriga fall redovisas lånekostnaden i den period de uppstår.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna för maskiner och inventarier är tre till fem år.

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas nedskrivningsbeloppet. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (gruppen av enheter).

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Redovisningen sker olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar redovisas när fakturor har skickats och företaget har presterat enligt överenskommelse. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld netto redovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinst och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. De finansiella tillgångarnas kassaflöden är endast ränta och utestående kapitalbelopp. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Derivat

Derivat redovisas till verkligt värde och förändringen redovisas i resultaträkningen. Ingen säkringsredovisning tillämpas.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även leasingfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för fordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande

information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader.

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.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2. Upplysning om nya standarder

För räkenskapsår som påbörjas från och med den 1 januari 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som påverkar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv där en ny definition av rörelse har tagits in. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett så kallat tillgångsförvärv. Det innebär att övervärdet som uppkommer i sin helhet allokteras till fastigheter, att ingen goodwill därmed uppstår och att det heller inte redovisas någon uppskjuten skatt vid förvärvstidpunkten.

Not 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av företagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 12 Förvaltningsfastigheter.

Koncernen värderar förväntade kreditförluster för finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde, inklusive kundfordringar, leasingfordringar och avtalstillgångar. Förväntade kreditförluster utgör en bedömning som återspeglar ett objektiva, sannolikhetsviktat utfall baserat på rimliga och verifierbara prognoser. Koncernen har under året gjort en analys avseende förlustreservering för likvida medel. Med tanke på den korta löptiden och motpartens höga kreditvärdighet har förlustreserven för likvida medel ansetts utgöra en oväsentlig del. Koncernen bevakar löpande förändrade marknadsvillkor som skulle ändra nuvarande bedömning.

Mer information finns i avsnittet "Kreditrisk" i Not 19.

Vid förvärv av företag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv eller försäljning om transaktionen ska redovisas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv samt när den ska redovisas.

En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 procent. Avseende uppskjuten skatt redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till historiska tillgångsförvärv. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4. Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

| Hyresintäkter | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| Bostäder | 251,3 | 214,8 |
| Lokaler, garage | 41,1 | 36,3 |
| Övriga intäkter | 1,6 | 1,8 |
| Hyresintäkter enligt resultaträkning | 294,0 | 253,0 |

Förfallostrukturen avseende samtliga hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

| Avtalade framtida hyresintäkter avseende kommersiella lokaler | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| Avtalade hyresintäkter inom 1 år | 33,4 | 21,7 |
| Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år | 71,5 | 66,4 |
| Avtalade hyresintäkter senare än 5 år | 6,1 | 13,0 |
| Summa lokaler | 111,0 | 101,1 |

| Avtalade framtida hyresintäkter bostäder och parkering ¹⁾ | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|
| Bostäder | 68,7 | 56,0 |
| Parkering | 2,5 | 2,6 |
| Summa bostäder och parkering | 71,2 | 58,6 |

¹⁾ Beloppen i tabellen ovan avser 3 månaders avtalad hyra, då kontrakt avseende bostäder och parkeringar normalt har 3 månaders uppsägningstid.

| Hyresintäkter | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Larsberg, Lidingö | 235,0 | 220,5 |
| Käppala, Lidingö | 29,9 | 32,4 |
| Rotebro & Rotsunda, Sollentuna | 26,7 | - |
| Slakthusområdet, Stockholm | 2,4 | - |
| Summa hyresintäkter | 294,0 | 253,0 |

| Kr/kvm ¹⁾ | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Larsberg, Lidingö | 1 662 | 1 600 |
| Käppala, Lidingö | 966 | 1 079 |
| Rotebro & Rotsunda, Sollentuna | 1 111 | - |
| Slakthusområdet, Stockholm | 735 | - |
| Totalt | 1 440 | 1 509 |

¹⁾ Angivna kr/kvm avser de fastigheter som John Mattson ägde vid periodens utgång, varvid förvärvade fastigheter och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt.

Not 5. Kostnader fördelade på kostnadslag

| Driftskostnader | 2020 | 2019 |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Taxebundna driftkostnader | 22,4 | 21,6 |
| Fastighetsskötsel | 11,4 | 10,9 |
| Övrigt | 29,9 | 24,9 |
| Summa | 63,7 | 57,4 |

| Fastighetsadministration | 2020 | 2019 |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Personalkostnader | 7,3 | 8,3 |
| Kontorsanslutna kostnader | 4,1 | 2,6 |
| Övrigt | 5,7 | 7,9 |
| Summa | 17,1 | 18,8 |

| Central administration | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Personalkostnader | 19,8 | 14,6 |
| Rådgivning | 2,2 | 3,9 |
| Revisionskostnader | 1,3 | 1,1 |
| Övriga kostnader ¹⁾ | 18,4 | 18,3 |
| Summa | 41,7 | 38,0 |

¹⁾ I Övriga kostnader för 2019 ingår engångskostnader kopplade till börsnoteringen om 9,9 Mkr.

| Fastighetskostnader | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|-------------|--------------|
| Larsberg, Lidingö | 67,2 | 79,8 |
| Käppala, Lidingö | 18,4 | 20,3 |
| Rotebro & Rotsunda, Sollentuna | 12,3 | - |
| Slakthusområdet, Stockholm | 0,1 | - |
| Summa fastighetskostnader | 98,0 | 100,1 |

| Kr/kvm ¹⁾ | Larsberg/ Baggeby/ Dalénum, Lidingö | | Käppala, Lidingö | | Rotebro & Rotsunda, Sollentuna | | Slakthusområdet, Stockholm | | Totalt | |
|--------------------------|--|------------|------------------|------------|-----------------------------------|----------|-------------------------------|----------|------------|------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Driftskostnader | 299 | 322 | 402 | 424 | 442 | - | 15 | - | 330 | 339 |
| Underhåll | 70 | 116 | 63 | 99 | 33 | - | 23 | - | 61 | 113 |
| Fastighetsskatt | 24 | 26 | 26 | 27 | 24 | - | 26 | - | 25 | 26 |
| Fastighetsadministration | 75 | 106 | 94 | 126 | 95 | - | 12 | - | 79 | 110 |
| Totalt | 468 | 570 | 585 | 675 | 594 | - | 75 | - | 495 | 589 |

¹⁾ Angivna kr/kvm avser de fastigheter som John Mattson ägde vid periodens utgång, varvid förvärvade fastigheter och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt.

Not 6. Arvode till revisor

| Ernst & Young AB | 2020 | 2019 |
|---------------------------|------------|------------|
| Revisionsuppdraget | 1,3 | 1,1 |
| Annan revisionsverksamhet | - | - |
| Skatterådgivning | - | - |
| Övriga tjänster | 0,5 | 2,4 |
| Summa | 1,8 | 3,5 |

Not 7. Anställda och personalkostnader

| Medelantalet anställda | 2020 | | 2019 | |
|---------------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | Medelantal anställda | Varav män, % | Medelantal anställda | Varav män, % |
| Moderföretaget | 6 | 31 | 5 | 32 |
| Dotterföretagen | 24 | 31 | 20 | 43 |
| Totalt i koncernen | 30 | 31 | 25 | 41 |

| Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare | 2020 | | 2019 | |
|--|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | Antal på balansdagen | Varav män, % | Antal på balansdagen | Varav män, % |
| Styrelseledamöter | 4 | 75 | 6 | 67 |
| Verkställande direktör | 1 | - | 1 | - |
| Övriga ledande befattningshavare | 5 | 33 | 6 | 50 |
| Totalt i koncernen | 10 | 49 | 13 | 54 |

| Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare | 2020 | 2019 |
|---|------------------------------|--------------|
| | Löner och andra ersättningar | -10,7 |
| Sociala avgifter | -7,3 | -5,6 |
| (varav pensionskostnader) | -3,3 | -2,4 |
| Summa | -18,0 | -14,4 |
| Övriga anställda | 2020 | 2019 |
| | Löner och andra ersättningar | -11,5 |
| Sociala avgifter | -4,4 | -4,7 |
| (varav pensionskostnader) | -0,9 | -1,0 |
| Summa | -15,9 | -15,4 |
| Totalt i koncernen | -33,9 | -29,8 |

Anställda tjänstemän tryggas genom ITP1 planens avgiftsbestämda pensionsplan. Några tjänstemän tryggas genom ITP2 planens förmånsbestämda pensionsplan. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR10 Redovisning av pensionsplanen ITP2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2020 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Vid utgången av 2020 uppgick Alectas överskott mätt som den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring preliminärt till 148 procent (2019 fastställt till 148 procent). Pensionsplanen ITP2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Under 2020 uppgick kostnaden för avgiftsbestämda pensioner till 4,2 (3,4) Mkr.

| 2020 | Grundlön, styrelse arvode | Rörlig ersättning | Pensionskostnad | Övrig ersättning | Summa |
|--|---------------------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------|
| Styrelseordförande | | | | | |
| Johan Ljungberg | 0,3 | - | - | - | 0,3 |
| Styrelseledamot | | | | | |
| Anna Sander | 0,2 | - | - | - | 0,2 |
| Håkan Blixt | 0,2 | - | - | - | 0,2 |
| Christer Olofsson | 0,2 | - | - | - | 0,2 |
| Ulrika Danielsson | 0,2 | - | - | - | 0,2 |
| Anders Nylander | 0,1 | - | - | - | 0,1 |
| Verkställande direktör | | | | | |
| Siv Malmgren | 2,2 | 0,4 | 1,0 | - | 3,6 |
| Övriga ledande befattningshavare (4 st) | 6,3 | 0,7 | 2,3 | - | 9,3 |
| Summa | 9,6 | 1,1 | 3,3 | - | 14,0 |

| 2019 | Grundlön, styrelse arvode | Rörlig ersättning | Pensionskostnad | Övrig ersättning | Summa |
|--|---------------------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------|
| Styrelseordförande | | | | | |
| Anders Nylander | 0,4 | - | - | - | 0,4 |
| Styrelseledamot | | | | | |
| Anna Sander | 0,2 | - | - | - | 0,2 |
| Håkan Blixt | 0,2 | - | - | - | 0,2 |
| Christer Olofsson | 0,2 | - | - | - | 0,2 |
| Ulrika Danielsson | 0,2 | - | - | - | 0,2 |
| Johan Ljungberg | 0,2 | - | - | - | 0,2 |
| Verkställande direktör | | | | | |
| Siv Malmgren | 1,9 | 0,1 | 0,9 | - | 3,0 |
| Övriga ledande befattningshavare (4 st) | 4,9 | 0,5 | 1,5 | - | 6,9 |
| Summa | 8,2 | 0,6 | 2,4 | - | 11,2 |

Ersättningar och villkor för ledande befattningshavare

Ersättning och förmåner till koncernledning bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består dels av en grundlön, dels av en rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram.

Verkställande direktören har 65 års pensionsålder och premiebaserad pension med ett tills vidare fast premieinbetalningsbelopp. Anställningsvillkoren i övrigt innebär en uppsägningstid från vd:s sida om 6 månader samt från företags sida om 6 månader jämte 12 månaders avgångsersättning med avräkning. Vd har ett avtal om direktpension som utbetalas under särskilda förutsättningar från 2021. Förutsättningarna bedöms som de inte kommer att inträffa varför pensionsförpliktelsen inte har skuldförts. Den är istället upptagen under ansvarsförbindelser med ett belopp uppgående till 4,8 Mkr. För bolagets föregående vd föreligger avtal tecknat 2004 om direktpension som började utbetalas 2010.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, pensionsförmåner samt övriga förmåner som bilförmån. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

Not 8. Nyttjanderättsgångar och leasingkund

Koncernens tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där John Mattson är leasetagare. Koncernen är även leasetagare avseende ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner där samtliga underliggande tillgångar klassificerats vara av lågt värde. Årets leasingavgifter för dessa avtal uppgår till 1,7 (1,2) Mkr. Tomträttsavtalen upptas till ett beräknat nuvärde av framtida avgälder. Vid nuvärdesberäkningen används en genomsnittlig diskonteringsränta om 3,00–3,25 procent. Samtliga tomträttsavtal förvärdades under 2020 i Sollentuna kommun och Stockholms Stad och har ett sammanlagt värde om 46,6 Mkr. Årets tomträttsavgäld uppgick till 0,9 Mkr (-).

Not 9. Finansiella kostnader

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Tomträttsavgäld | -0,9 | - |
| Räntekostnader externa kreditgivare | -58,1 | -48,7 |
| Övriga finansiella kostnader | -0,7 | -1,1 |
| Summa | -59,6 | -49,8 |

Räntesatsen som använts för de lånekostnader som skall aktiveras är den vägda genomsnittliga räntan som gäller för företagets allmänna upplåning under räkenskapsåret, 1,47 procent (1,87).

Not 10. Skatt

Skatt i resultaträkning

| Aktuell skatt | 2020 | 2019 |
|--|---------------|--------------|
| Aktuell skatt på årets resultat | -1,8 | 0,0 |
| Justeringar avseende tidigare år | - | -0,3 |
| | -1,8 | -0,4 |
| Uppskjuten skatt | | |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, enligt gällande skattesats | -135,3 | -46,5 |
| Uppskjuten skatt på underskottsavdrag, enligt gällande skattesats | 2,9 | -9,6 |
| Omvärdering skattesats | 5,0 | - |
| | -127,5 | -56,0 |
| Redovisad skatt i resultaträkningen | -129,2 | -56,4 |

Ingen skatt har redovisats direkt mot eget kapital och koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

| Effektiv skatt | 2020 | 2019 |
|---|---------------|--------------|
| Avstämning av effektiv skattesats | | |
| Resultat före skatt | 608,1 | 235,2 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 21,4% | -130,1 | -50,3 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Ej skattepliktiga intäkter | 0,2 | 0,1 |
| Ej avdragsgilla räntekostnader | -9,7 | -7,0 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -0,2 | -1,5 |
| Omvärdering av skattesats till 20,6% | 5,0 | 2,2 |
| Skatt hänförligt till tidigare perioder | - | -0,3 |
| Övrigt | 5,7 | 0,6 |
| Redovisad skatt | -129,2 | -53,4 |
| Effektiv skattesats | 21,2% | 24,0% |

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

| Uppskjuten skattefordran/ Uppskjuten skatteskuld | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Underskottsavdrag | 96,4 | 93,6 |
| Derivat | 15,1 | 14,2 |
| Förvaltningsfastigheter | -975,1 | -843,6 |
| Obeskattade reserver | -1,5 | -0,1 |
| Redovisat värde | -865,1 | -735,9 |

| Bruttoförändringar | Förvaltningsfastigheter | Obeskattade reserver | Underskottsavdrag | Derivat | Summa |
|--|-------------------------|----------------------|-------------------|-------------|---------------|
| Ingående redovisat värde 2020-01-01 | -843,6 | -0,1 | 93,6 | 14,2 | -735,9 |
| Redovisat: | | | | | |
| Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats | -136,6 | 0,4 | 2,9 | 0,9 | -132,4 |
| Övertaget i samband med förvärv | | -1,8 | | | -1,8 |
| Omvärdering av skattesats | 5,1 | | -0,1 | 0,0 | 5,0 |
| Utgående redovisat värde 2020-12-31 | -975,1 | -1,5 | 96,4 | 15,1 | -865,1 |
| Ingående redovisat värde 2019-01-01 | -798,1 | -0,1 | 103,2 | 15,2 | -679,8 |
| Redovisat: | | | | | |
| Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats | -47,3 | | -10,0 | -1,0 | -58,3 |
| Omvärdering av skattesats | 1,8 | | 0,4 | 0,0 | 2,2 |
| Utgående redovisat värde 2019-12-31 | -843,6 | -0,1 | 93,6 | 14,2 | -735,9 |

Samtliga skattemässiga underskottsavdrag har redovisats i balansräkningen som uppskjuten skattefordran. Totala underskottsavdrag uppgår till 468,0 Mkr (454,4 Mkr).

fortsättning not 10

| | 2020 | | 2019 | |
|---|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| | Underlag aktuell skatt | Underlag uppskjuten skatt | Underlag aktuell skatt | Underlag uppskjuten skatt |
| Skatteberäkning i koncernen | | | | |
| Förvaltningsresultat | 94,7 | | 64,9 | |
| Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar | -41,0 | 41,0 | -36,3 | 36,3 |
| ny- och ombyggnationer | -79,0 | 79,0 | -24,8 | 24,8 |
| Övriga skattemässiga justeringar | 20,0 | -1,2 | 44,4 | -5,9 |
| Skattepliktigt förvaltningsresultat | -5,3 | 118,7 | 48,2 | 55,2 |
| Värdeförändringar fastigheter | - | 517,7 | - | 165,6 |
| Värdeförändringar derivat | - | -4,3 | - | 4,6 |
| Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag | -5,3 | 632,1 | 48,2 | 225,5 |
| Underskottsavdrag, ingående balans | -454,4 | 454,4 | -500,9 | 500,9 |
| Underskottsavdrag, utgående balans | 468,0 | -468,0 | 454,4 | -454,4 |
| Skattepliktigt resultat | 8,2 | 618,5 | 1,8 | 271,9 |
| Skatt på årets resultat | -1,8 | -127,4 | -0,4 | -56,0 |
| Skatt enligt resultaträkningen | -1,8 | -127,5 | -0,4 | -56,0 |

Aktuell skatt uppgick under året till -1,8 Mkr (-0,4). Uppskjuten skatt uppgick till -127,5 Mkr (-56,0) och har påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto -105,8 Mkr (-35,1). I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 45,4 Mkr (32,8), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäker.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 468,0 Mkr (454,4), vilka utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 6 076,6 Mkr (4 679,8). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent (20,6), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till historiska tillgångsförvärv.

Nominell och bedömd uppskjuten skatteskuld 2020-12-31

| | Underlag | Nominell skatteskuld | Verklig skatteskuld/fordran |
|---|-----------------|----------------------|-----------------------------|
| Fastigheter | -6 076,6 | -1 251,8 | -364,6 |
| Derivat | 73,2 | 15,1 | 13,9 |
| Underskottsavdrag | 468,0 | 96,4 | 79,6 |
| Obeskattade reserver | -7,2 | -1,5 | -0,4 |
| Summa | -5 542,6 | -1 141,8 | -271,6 |
| Fastigheter, tillgångsförvärv ¹⁾ | 1 343,3 | 276,7 | - |
| Totalt | -4 199,3 | -865,1 | -271,6 |
| Enligt balansräkningen | | -865,1 | |

2019-12-31

| | Underlag | Nominell skatteskuld | Verklig skatteskuld/fordran |
|---|-----------------|----------------------|-----------------------------|
| Fastigheter | -4 679,8 | -964,0 | -280,8 |
| Derivat | 68,9 | 14,2 | 13,1 |
| Underskottsavdrag | 454,4 | 93,6 | 77,3 |
| Obeskattade reserver | -0,3 | -0,1 | -0,1 |
| Summa | -4 156,8 | -856,3 | -190,5 |
| Fastigheter, tillgångsförvärv ¹⁾ | 584,6 | 120,4 | |
| Totalt | -3 572,2 | -735,9 | -190,5 |
| Enligt balansräkningen | | -735,9 | |

¹⁾ Belopp i tabellen ovan avseende Fastigheter, tillgångsförvärv avser den temporära skillnad som förelåg vid förvärvstidpunkten och därigenom inte redovisas som uppskjuten skatt.

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 865,1 Mkr (735,9). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå till 271,6 Mkr (190,5).

Bedömd verklig uppskjuten skatt avseende koncernens fastigheter har antagits till 6 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bakomliggande antaganden i denna bedömning är att fastigheterna avyttras löpande under en period om 50 år där 90 procent av fastigheterna säljs via avyttringar av bolag och 10 procent av avyttringarna görs genom direkta fastighetsöverlåtelser. Skatteavdrag i de indirekta transaktionerna har bedömts till 5,5 procent. För underskottsavdrag och derivat har den bedömda verkliga skatteskulden beräknats på en diskonteringsränta om 3 procent där underskottsavdragen bedöms komma att realiserats under en 10-årsperiod och derivaten realiserats under en 8-årsperiod. Detta innebär att bedömd verklig skatt för underskottsavdrag uppgår till 17 procent och för derivat till 19 procent.

Not 11. Materiella anläggningstillgångar

| Maskiner och inventarier | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 12,1 | 10,6 |
| Inköp under året | 6,4 | 1,5 |
| Försäljningar och utrangeringar | -2,8 | - |
| Utgående anskaffningsvärde | 15,7 | 12,1 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -10,1 | -8,9 |
| Årets avskrivningar | -1,7 | -1,2 |
| Försäljningar och utrangeringar | 2,4 | - |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9,5 | -10,1 |
| Utgående redovisat värde | 6,2 | 1,9 |

Not 12. Förvaltningsfastigheter

Samtliga av koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde, på balansdagen. För att fastställa verkligt värde görs en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt objekt. Värdering har utförts av extern värderare för alla fastigheter utom utvecklingsfastigheter, vilka motsvarar 2 procent av det totala fastighetsvärdet. Cushman & Wakefield har anlåtats som extern värderare för de två redovisade åren. Fastighetsbeståndet värderas enligt värderingshierarki 3 vilket innebär att den indata som används i värderingen inte är observerbara.

Värderingar är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilken baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de betalningsströmmar som fastighetsinnehavet ger upphov till. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Kalkylerna har normalt upprättats med en kalkylperiod om 10 år. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2031 beräknats. Ett par av värderingsobjekten utgör nybyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition.

| Förändring fastighetsvärde | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsvärde vid periodens början | 6 365,2 | 6 039,5 |
| + Förvärv | 857,7 | - |
| + Investeringar i nybyggnation | 33,4 | 95,7 |
| + Investeringar i basuppgraderingar | 72,3 | 18,1 |
| + Investeringar totaluppgraderingar | 54,7 | 25,1 |
| + Övriga investeringar i befintliga fastigheter | 56,9 | 21,3 |
| +/- Orealiserade värdeförändringar | 517,7 | 165,6 |
| Fastighetsvärde vid periodens slut | 7 957,9 | 6 365,3 |

| Specifikation av orealiserade värdeförändringar | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Driftnettoförändring | 19,9 | 49,7 |
| Pågående projekt/byggrätter | 79,4 | 44,8 |
| Avkastningskrav | 385,7 | 71,1 |
| Förvärvade fastigheter | 32,6 | - |
| Totalt | 517,7 | 165,6 |

Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2020 till 3 145,4 Mkr (2 545,7). Årets förändringar avseende detta redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|------------|
| Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter | 4 042,1 | 3 530,8 |
| Skattemässigt restvärde | 1 881,3 | 1 685,4 |

Värderingsmodell

- + Hyresinbetalningar
- Drift- och underhållsutbetalningar
- = Driftöverskott
- Avdrag för investeringar
- = Fastighetens kassaflöde

Hyresinbetalningar

Hyresinbetalningarna har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå och indexklausuler. De lokalhyreskontrakt som bedöms ha marknadsmässiga villkor har lagts till grund för värdebedömningen under hela kalkylperioden, dvs. de har antagits bli förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod. För övriga kontrakt har en hyresjustering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån förutsatts komma att ske.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Bedömningen av utbetalningar för drift, administration och underhåll har gjorts med utgångspunkt i historiskt utfall. Den externa bedömningen baseras också på statistik samt erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov

John Mattson informerar den externa värderaren om pågående och planerade investeringar.

| Värderingsantaganden | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Kalkylperiod, antal år | 10-15 | 10-15 |
| Årlig inflation, % | 2,0 | 2,0 |
| Kalkylränta, % | 4,2-8,2 | 4,5-8,3 |
| Direktavkastningskrav restvärde, % | | |
| Bostäder, % | 2,3-4,0 | 2,4-4,1 |
| Kommersiellt, % | 5,4-6,3 | 5,4-6,3 |
| Långsiktig vakansgrad, % | | |
| Bostäder, % | 0,0-3,4 | 0,0-3,3 |
| Kommersiellt, % | 1,9-4,0 | 1,9-6,0 |

fortsättning not 12

Kalkylränta

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Kalkylräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Restvärde

Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut minskat med eventuell återstående kapitalskuld. Marknadsvärdet är i princip baserat på fastighetens avkastningsförmåga och värdeutveckling efter kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån det prognostiserade driftnettot för det första året efter kalkylperiodens utgång.

| Känslighetsanalys, verkligt värde Mkr | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|------------|------------|
| Marknadshyra | +/-1 % | 110,8 | 86,2 |
| Fastighetskostnader | +/-50 kr/kvm | 377,8 | 300,8 |
| Långsiktig vakansgrad | +/-2 % | 221,6 | 172,5 |
| Avkastningskrav, exit | -0,1 % | 287,8 | 227,1 |
| Avkastningskrav, exit | +0,1 % | -267,3 | -211,6 |

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring

John Mattson har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Se not 24 för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Not 15. Koncernföretag

Moderföretagets, John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.), innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell: Bolaget noterades på Nasdaq, Mid Cap 5 juni 2019.

| Företag | Huvudsaklig aktivitet | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--|--------------------|--------------------|
| John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.) | Koncernens moderföretag | Moderföretag | Moderföretag |
| John Mattson Fastighets AB | Uthyrning och förvaltning | 100% | 100% |
| John Mattson Tomt AB | Vilande bolag | Indirekt helägt | Indirekt helägt |
| John Mattson Projekt AB | Vilande bolag | Indirekt helägt | Indirekt helägt |
| John Mattson Skolfastigheter AB | Uthyrning kommersiella lokaler | 100% | 100% |
| John Mattson Butiksfastigheter AB | Uthyrning kommersiella lokaler | 100% | 100% |
| John Mattson Parkering AB | Uthyrning parkeringsplatser | 100% | 100% |
| John Mattson Dalenum AB | Uthyrning bostäder | 100% | 100% |
| John Mattson Käppala AB | Komplementär i kommanditbolag | 100% | 100% |
| John Mattson Juno Herkules KB | Uthyrning bostäder och förvaltning | 0,1% ¹⁾ | 0,1% ¹⁾ |
| John Mattson Sollentuna Holding AB | Fusionerat 31 aug 2020 till Rotebro och Rotsunda | - | 100% |
| John Mattson Rotebro och Rotsunda AB | Uthyrning bostäder och förvaltning | 100% | - |
| John Mattson Stockholm Holding AB | Holdingbolag | 100% | - |
| Hjälpslaktaren 1 Fastighets AB | Uthyrning kommersiella lokaler | Indirekt helägt | - |
| Hjälpslaktaren 2 Fastighets AB | Uthyrning kommersiella lokaler | Indirekt helägt | - |
| Hjälpslaktaren 8 Fastighets AB | Uthyrning kommersiella lokaler | Indirekt helägt | - |

¹⁾ John Mattson Fastighetsföretagen AB är kommanditdelägare i John Mattson Juno Herkules KB med en andel om 0,1 procent. Det helägda dotterbolaget John Mattson Käppala AB är komplementär med en andel om 99,9 procent.

Not 13. Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2020-12-31

Hyresfordringar, leverantörsskulder och liknande balansposter har maximalt en löptid på 6 månader. Dessa redovisas därför till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning varför verkligt värde inte avviker nämnvärt från nominella värden.

Detta innebär att redovisat upplupet anskaffningsvärde stämmer väl överens med verkligt värde.

Värdering till verkligt värde

De finansiella instrument som redovisas till verkligt värde avser derivatinstrument samt verkligt värde på finansiella anläggningstillgångar i form av kapitalförsäkringar. Dessa värderingar till verkligt värde görs utifrån värdering i nivå 2 enligt IFRS 13.

Not 14. Likvida medel

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Kassa och bank | 6,0 | 9,8 |
| Redovisat värde | 6,0 | 9,8 |

Not 16. Resultat per aktie

Per den 31 december 2020 omfattade det registrerade aktiekapitalet 33 670 032 aktier (33 670 032) med ett kvotvärde på 0,33 kr (0,33). Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgående till 478,8 Mkr (178,8). Detta delas med det vägda genomsnittet antal aktier vid tillfället 33 670 032 aktier (33 670 032). Någon utspädning vid beräkning av resultat per aktie föreligger ej och ej heller något innehav utan bestämmande inflytande i koncernen.

| Resultat per aktie före och efter utspädning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------|-------------|
| Årets resultat tillika årets totalresultat | 478,8 | 178,8 |
| Genomsnittligt utestående antal aktier före utspädningseffekt | 33 670 032 | 33 670 032 |
| Resultat per aktie före utspädning (kr) | 14,22 | 5,31 |

Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets ägare. Det finns inget innehav utan bestämmande inflytande i koncernen och inga utspädningseffekter föreligger.

Not 17. Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2020 omfattade det registrerade aktiekapitalet 33 670 032 stamaktier (33 670 032). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till John Mattsons kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag. Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,33 kr per aktie (0,33).

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Antal utestående aktier vid årets början | 33 670 032 | 11 223 344 |
| Aktiesplit | - | 22 446 688 |
| Antal utestående aktier vid årets slut | 33 670 032 | 33 670 032 |

Under 2019 genomfördes en aktiesplit där varje aktie delades upp i 3 aktier (split 3:1). Totalt antal aktier efter aktiespliten uppgick till 33 670 032 aktier. Belopp avseende resultat per aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på detta antal aktier.

Not 18. Upplåning

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Långfristig | | |
| Skulder till kreditinstitut | 2 896,1 | 2 046,2 |
| Redovisat värde | 2 896,1 | 2 046,2 |
| Kortfristig | | |
| Skulder till kreditinstitut | 664,7 | 555,4 |
| Redovisat värde | 664,7 | 555,4 |
| Summa upplåning | 3 560,8 | 2 601,6 |

I summa upplåning ingår skulder till kreditinstitut och annan upplåning mot säkerhet på 3 560,8 Mkr (2 601,6). Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter.

Not 19. Finansiella risker

John Mattson eftersträvar en låg finansiell risk i verksamheten. Bolagets 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.

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisk (ränterisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras i enlighet med av styrelsen fastställd finanspolicy. Koncernens övergripande målsättning för finansiella risker är att hantera dessa inom ramen för låg risk, ha en kostnadseffektiv upplåning och säkerställa företagets räntebetalningsförmåga över tid.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernens hyres- och kundfordringar avser samtliga fastigheter i Stockholmsregionen. Koncernens likvida medel är placerade hos svensk bank med hög kreditvärdighet.

Reservering för förväntade kreditförluster

Koncernen använder olika metoder för förväntade kreditförluster beroende på det finansiella instrumentet. Koncernen definierar fallissemang som att gäldenären med stor sannolikhet inte kommer att kunna betala sin fordran. Koncernens skriver bort fordringar när det inte längre bedöms möjligt att erhålla några medel från eventuella indrivningsförsök.

Nedan visas de finansiella tillgångar koncernen har reserverat förväntade kreditförluster för. Utöver nedanstående tillgångar bevakar Koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument, exempelvis likvida medel. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

För hyres- och kundfordringar

Förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar beräknas i enlighet med den förenklade metoden. Koncernen använder förfallotid för att bedöma om kreditrisken i hyres- och kundfordringar har ökat betydligt sedan första redovisningstillfället. Fordringar som är mer än 90 dagar sena till betalning anses kreditförsämrade, och reservering för förväntade kreditförluster sker genom individuell bedömning. För övriga fordringar baseras förväntade kreditförluster på historisk kreditförlustnivå kombinerat med framåtblickande faktorer.

Förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar beräknas i enlighet med den förenklade metoden och där genom en förlustanslagsmodell. Indata som används är finansiell data för John Mattson för föregående år. Hänsyn har också tagits till information avseende makroekonomisk utveckling i framåtblickande avseende. Slutligen har en individuell bedömning gjorts om fordringar anses kreditförsämrade.

Åldersanalys för hyres- och kundfordringar (bruttobelopp, före nedskrivning för förväntade kreditförluster)

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Ej förfallna kundfordringar | 0,1 | 0,7 |
| Förfallna kundfordringar 1-30 dagar | 0,1 | 0,0 |
| Förfallna kundfordringar 31-90 dagar | 0,3 | 0,1 |
| Förfallna kundfordringar >90 dagar | 1,1 | 0,8 |
| Redovisat värde | 1,6 | 1,7 |

Reserv för förväntade kreditförluster

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Ingående redovisat värde | 0,8 | 0,6 |
| Årets bortskrivningar | 0,4 | 0,3 |
| Årets övriga förändringar | -0,1 | -0,1 |
| Utgående redovisat värde | 1,1 | 0,8 |

Årets konstaterade kreditförluster uppgår till 0,2 Mkr (0,0 Mkr).

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker. Koncernen innehar inga poster i utländsk valuta.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut.

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. För att nå önskad ränteförfallostruktur används räntederivatinstrument i form av ränteswappar.

Koncernen använder räntederivat i form av swappar för att hantera ränterisk och konvertera rörliga räntor till fasta. De avtalade kassaflödena sker mellan 3-6 månaders mellanrum för att matcha räntekostnader. Se löptidstabeller nedan för analys av ränterörelser. Räntederivatet har avtalats med institut som har god kreditvärdighet varvid kreditexponeringen mot institutionen anses begränsad.

John Mattson har sammantaget tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 593 Mkr (1 879 varav 600,0 Mkr av de tecknade ränteswapparna hade startdatum år 2020).

fortsättning not 19

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2020

| Löptid | Räntebindning | | Kreditbindning | | | Derivat | | |
|--------------|---------------|------------------------------|----------------|-------------------------|----------------|------------|--------------|------------------------------|
| | Volym (Mkr) | Snittränta (%) ¹⁾ | Andel (%) | Kreditavtal volym (Mkr) | Utnyttjat, Mkr | Andel (%) | Volym (Mkr) | Snittränta (%) ²⁾ |
| 0-1 år | 1 561 | 1,74 | 44 | 675 | 665 | 19 | 0 | - |
| 1-2 år | 561 | 1,54 | 16 | 1 765 | 1 171 | 33 | 154 | - |
| 2-3 år | 471 | 0,51 | 13 | 775 | 775 | 22 | 471 | - |
| 3-4 år | 0 | 0,00 | 0 | 475 | 475 | 13 | 0 | - |
| 4-5 år | 468 | 1,86 | 13 | 475 | 475 | 13 | 468 | - |
| >5 år | 500 | 1,13 | 14 | 0 | 0 | 0 | 500 | - |
| Summa | 3 561 | 1,47 | 100 | 4 165 | 3 561 | 100 | 1 593 | 1,23 |

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2019

| Löptid | Räntebindning | | Kreditbindning | | | Derivat | | |
|--------------|---------------|------------------------------|----------------|-------------------------|----------------|------------|--------------|------------------------------|
| | Volym (Mkr) | Snittränta (%) ¹⁾ | Andel (%) | Kreditavtal volym (Mkr) | Utnyttjat, Mkr | Andel (%) | Volym (Mkr) | Snittränta (%) ²⁾ |
| 0-1 år | 964 | 2,53 | 37 | 1 805 | 555 | 21 | -14 | - |
| 1-2 år | 0 | 0,00 | 0 | 695 | 577 | 22 | 0 | - |
| 2-3 år | 499 | 1,59 | 19 | 520 | 520 | 20 | 154 | - |
| 3-4 år | 171 | 1,21 | 7 | 475 | 475 | 18 | 171 | - |
| 4-5 år | 0 | 0,00 | 0 | 475 | 475 | 18 | 0 | - |
| >5 år | 968 | 1,48 | 37 | 0 | 0 | 0 | 968 | - |
| Summa | 2 602 | 1,87 | 100 | 3 970 | 2 602 | 100 | 1 279 | 1,77 |

¹⁾ Genomsnittlig ränta vid årets utgång inkl derivat.

²⁾ Volymägd genomsnittsränta för derivat.

I tabellen nedan visas, givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen, en ränteuppgång/-nedgång påverkan på resultat innan skatt.

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Marknadsränta +1%, Mkr | 15,4 | 9,6 |
| Marknadsränta -1%, Mkr | -13,9 | -9,6 |

I den nedre tabellen visas räntederivatens värdeförändring vid en ränteuppgång/-nedgång och dess påverkan på resultatet.

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Marknadsränta +1%, Mkr | 66,0 | 69,2 |
| Marknadsränta -1%, Mkr | -70,3 | -74,5 |

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Denna risk hanteras genom en checkräkningskredit uppgående till 160 Mkr (160) som vid utgången av 2020 var utnyttjad med 56,1 Mkr (31,3).

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

2020-12-31

| Löptidsanalys | <6 mån | 6-12 mån | 1-3 år | 3-5 år | >5 år | Totalt |
|-----------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|-------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 29,0 | - | - | - | - | 29,0 |
| Räntebärande skulder | 358,7 | 358,7 | 2 050,7 | 1 054,7 | 0,0 | 3 822,7 |
| Övriga kortfristiga skulder | 3,4 | 8,7 | - | - | - | 12,1 |
| Upplupna kostnader | 58,3 | - | - | - | - | 58,3 |
| Derivat | - | - | 8,9 | 36,0 | 30,3 | 75,1 |
| Summa | 449,4 | 367,4 | 2 059,5 | 1 090,7 | 30,3 | 3 997,3 |

2019-12-31

| Löptidsanalys | <6 mån | 6-12 mån | 1-3 år | 3-5 år | >5 år | Totalt |
|-----------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|-------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 17,3 | - | - | - | - | 17,3 |
| Räntebärande skulder | 302,0 | 302,0 | 1 193,5 | 985,5 | 0,0 | 2 783,1 |
| Övriga kortfristiga skulder | 2,1 | 2,1 | - | - | - | 4,2 |
| Upplupna kostnader | 35,6 | - | - | - | - | 35,6 |
| Derivat | - | - | 8,6 | 8,6 | 53,4 | 70,6 |
| Summa | 357,0 | 304,1 | 1 202,1 | 994,1 | 53,4 | 2 910,8 |

I tabellerna avseende löptidsanalys inkluderas framtida räntebetalningar varför totalbelopp enligt denna överstiger balansräkningens belopp.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk innebär svårigheter att erhålla finansiering eller finansiering med mycket oförmånliga villkor vid en given tidpunkt. För att säkerställa behovet av finansiering och likviditet arbetar John Mattson kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Som säkerhet för upptagna lån lämnar John Mattson säkerheter i fastighetsinteckningar. Risken hanteras också genom låg belåningsgrad som vid årsskiftet uppgick till 44,7 procent (40,7). Bolagets stabila kassaflöde bidrar till en tryggad räntetäckningsnivå.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som John Mattson ingått:

| | Belopp 2020-12-31 | Utnyttjad 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Utnyttjad 2019-12-31 |
|-----------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| Bindande låneavtal i bank | 3 505,0 | 3 504,9 | 2 570,3 | 2 570,3 |
| Kreditlöfte och checkkredit | 660,0 | 56,1 | 1 400,0 | 31,3 |
| Summa | 4 165,0 | 3 561,0 | 3 970,3 | 2 601,6 |

Kapitalhantering

Koncernens strategi syftar till att skapa en god avkastning till aktieägarna under finansiell stabilitet. Strategin avspeglas i de finansiella målen, som under 2020 var:

- Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent, inklusive värdeförändringar, över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel.
- Värdet av koncernens fastigheter ska vid utgången av 2023 minst uppgå till 10 Mdkr.

Not 20. Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------|------------|
| Personalens källskatt och sociala avgifter | 3,0 | 1,5 |
| Moms | 1,8 | 0,6 |
| Skatteskuld | 7,1 | - |
| Övriga poster | 0,2 | 2,2 |
| Redovisat värde | 12,1 | 4,2 |

Not 21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------|-------------|
| Förbetalda hyresintäkter | 27,2 | 21,8 |
| Upplupna räntekostnader | 4,3 | 3,6 |
| Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter | 4,1 | 3,8 |
| Upplupna projektkostnader | 18,6 | 1,5 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4,1 | 4,8 |
| Redovisat värde | 58,3 | 35,6 |

Not 22. Kassaflödesanalys

| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Avskrivningar | 1,7 | 1,2 |
| Orealiserade värdeförändring på förvaltningsfastigheter | -517,7 | -165,6 |
| Orealiserade värdeförändring på derivat | 4,3 | -4,6 |
| Avsättningar till pensioner | - | 0,1 |
| Redovisat värde | -511,7 | -168,9 |

| Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten | 2019-12-31 | Kassaflödes- Ej kassaflödes- påverkande påverkande förändringar förändringar | | 2020-12-31 |
|---|----------------|--|--------------|----------------|
| | | Periodens kassaflöde | Förvärv | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 555,4 | 109,3 | - | 664,7 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 2 046,2 | 442,8 | 407,2 | 2 896,2 |
| | 2 601,6 | 552,1 | 407,2 | 3 560,8 |

| Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten | 2018-12-31 | Periodens kassaflöde | Förvärv | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------------|----------|----------------|
| Kortfristiga räntebärande skulder | 0,0 | 555,4 | - | 555,4 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 2 479,4 | -433,2 | - | 2 046,2 |
| | 2 479,4 | 122,2 | - | 2 601,6 |

Not 23. Leasing

Koncernen är leasetagare för kontorsmaskiner. För samtliga leasingavtal där koncernen är leasetagare har den underliggande tillgången klassificeras som att vara av lågt värde och kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Årets leasingavgifter för dessa avtal uppgår till 1,7 (1,4) Mkr.

Not 24. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsinteckningar | 3 660,0 | 2 741,0 |
| Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner | 5,0 | 4,9 |
| Summa | 3 690,0 | 2 745,9 |

| Eventalförpliktelser | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Eventalförpliktelser, pensioner | 4,8 | 4,8 |
| Summa | 4,8 | 4,8 |

Not 25. Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter och medlemmar i företagsledning samt till dessa närstående personer och bolag.

Alla transaktioner med närstående görs på marknadsmässiga villkor.

Styrelseledamot Johan Ljungberg är delägare i John Mattson Fastighetsföretagen AB via Tagehus Holding AB. Inga direkta eller indirekta transaktioner har skett mellan John Mattson Fastighetsföretagen AB och Tagehus Holding AB under året.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 7 Anställda och personalkostnader.

Utöver de belopp som framgår av not 7 har inte några andra transaktioner med närstående förekommit.

Not 26. Händelser efter balansdagen

Verkställande direktör Siv Malmgren har efter balansdagens utgång informerat styrelsen om att hon önskar lämna sitt uppdrag för att gå i pension. Siv Malmgren kommer att fortsätta sitt uppdrag till dess att ny verkställande direktör tillträder. Rekryteringsprocessen påbörjas omgående.

Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i Mkr | Not | 2020 | 2019 |
|---|-----|--------------|--------------|
| Intäkter | | 13,5 | 8,4 |
| Central administration och marknadsföring | 9 | -39,0 | -35,6 |
| Rörelseresultat | | -25,5 | -27,2 |
| Ränteintäkter | 10 | 1,2 | 0,5 |
| Räntekostnader | 11 | -7,2 | -3,3 |
| Resultat efter finansiella poster | | -31,5 | -30,1 |
| Bokslutsdispositioner | 12 | 12,1 | 21,0 |
| Resultat före skatt | | -19,4 | -9,1 |
| Uppskjuten skatt | 13 | 5,8 | 0,1 |
| Årets resultat | | -13,6 | -9,0 |

Moderbolagets rapport över totalresultat

| Belopp i Mkr | Not | 2020 | 2019 |
|----------------------------|-----|--------------|-------------|
| Årets resultat | | -13,6 | -9,0 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| Årets totalresultat | | -13,6 | -9,0 |

Moderbolagets balansräkning

| Belopp i Mkr | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Maskiner och inventarier | 3 | 1,4 | 0,3 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 4 | 1 804,2 | 1 668,7 |
| Andra långfristiga fordringar | 8 | 0,8 | 3,0 |
| Uppskjuten skattefordran | 5 | 5,9 | 0,1 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 812,3 | 1 672,0 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 6 | 174,0 | 123,2 |
| Övriga fordringar | 8 | 0,0 | 0,4 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 1,3 | 2,1 |
| Likvida medel | 7 | 5,9 | 9,5 |
| Summa omsättningstillgångar | | 181,2 | 135,2 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 993,5 | 1 807,2 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 11,2 | 11,2 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Överkursfond | | 362,8 | 362,8 |
| Balanserat resultat | | 871,3 | 880,3 |
| Årets resultat | | -13,6 | -9,0 |
| Summa eget kapital | | 1 231,7 | 1 245,3 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | 8 | 1,4 | 3,4 |
| Skulder till koncernföretag | 8 | 754,9 | 553,1 |
| Övriga kortfristiga skulder | 8 | 2,9 | 1,4 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 2,6 | 4,0 |
| Summa kortfristiga skulder | | 761,8 | 561,9 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 993,5 | 1 807,2 |

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

| Belopp i Mkr | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | | Summa eget kapital |
|---|---------------------|--------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | Aktiekapital | Överkursfond | Balanserad vinst | Årets resultat | |
| Ingående eget kapital 2019-01-01 | 11,2 | 362,8 | 891,3 | -11,0 | 1 254,3 |
| Omföring resultat föregående år | - | - | -11,0 | 11,0 | 0,0 |
| Årets resultat | - | - | - | -9,0 | -9,0 |
| Årets övrigt totalresultat | - | - | - | - | - |
| Årets totalresultat | - | - | - | -9,0 | -9,0 |
| Transaktioner med ägare | - | - | - | - | - |
| Summa | - | - | - | - | 0,0 |
| Utgående eget kapital 2019-12-31 | 11,2 | 362,8 | 880,3 | -9,0 | 1 245,3 |
| Ingående eget kapital 2020-01-01 | 11,2 | 362,8 | 880,3 | -9,0 | 1 245,3 |
| Omföring resultat föregående år | - | - | -9,0 | 9,0 | - |
| Årets resultat | - | - | - | -13,6 | -13,6 |
| Årets övrigt totalresultat | - | - | - | - | - |
| Årets totalresultat | - | - | - | -13,6 | -13,6 |
| Transaktioner med ägare | - | - | - | - | - |
| Summa | - | - | - | - | - |
| Utgående eget kapital 2020-12-31 | 11,2 | 362,8 | 871,3 | -13,6 | 1 231,7 |

Moderbolagets kassaflödesanalys

| Belopp i Mkr | Not | 2020 | 2019 |
|---|-----|---------------|--------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före skatt | | -19,4 | -9,1 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | | |
| Avskrivningar och utrangeringar | | 0,4 | 0,0 |
| Betald inkomstskatt | | | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -19,0 | -9,0 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | | |
| Förändringar av rörelsefordringar | | -59,4 | -52,5 |
| Förändringar av rörelseskulder | | 199,8 | 47,9 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 121,4 | -13,6 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av dotterföretag | | 0,0 | -0,1 |
| Investeringar i inventarier | | -1,4 | -0,3 |
| Avyttringar av inventarier | | -0,1 | 0,0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1,5 | -0,4 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Lämnat aktieägartillskott | | -135,5 | - |
| Erhållet/Lämnat koncernbidrag | | 12,1 | 21,0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -123,4 | 21,0 |
| Årets kassaflöde | | -3,5 | 7,0 |
| Likvida medel vid årets början | | 9,5 | 2,5 |
| Likvida medel vid årets slut | | 5,9 | 9,5 |
| Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen | | | |
| Erhållen ränta | | 1,2 | 0,5 |
| Erlagd ränta | | 7,2 | 3,3 |

Moderbolagets noter

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehavet. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot företagets egna kapital. I de fall bokfört värde understiger företagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Intäkter

Bolagets intäkter avser främst serviceintäkter avseende fakturering av koncerninterna tjänster till dotterföretag. Intäkter avseende detta redovisas i takt med att tjänsterna utförs.

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Leasing

Moderföretaget har valt att utnyttja de lätttnadsregler som finns i RFR 2 avseende redovisning av Leasing i juridisk person och redovisar därigenom samtliga leasingavtal som operationella.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet

med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip minskat med nedskrivning för förväntade kreditförluster.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inkluderat koncerninterna fordringar ska skrivas ned för förväntade kreditförluster. För metod rörande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens not 1. Förväntade kreditförluster för koncerninterna fordringar uppskattas genom att bedöma motpartens kreditvärdighet.

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Not 2. Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Moderbolagets viktigaste tillgångspost består av värdet på aktier i koncernföretag. I de dotterföretag med större värden finns fastigheter där ett väsentligt övervärde föreligger. Inget nedskrivningsbehov har identifierats.

Not 3. Materiella anläggningstillgångar

| Maskiner och inventarier | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 0,4 | – |
| Inköp under året | 1,8 | 0,4 |
| Försäljningar och utrangeringar | –0,4 | – |
| Utgående anskaffningsvärde | 1,4 | 0,4 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | 0,0 | – |
| Årets avskrivningar | –0,4 | 0,0 |
| Försäljningar och utrangeringar | 0,2 | – |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | –0,3 | 0,0 |

Not 4. Andelar i koncernföretag

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 1 668,7 | 1 668,6 |
| Aktieägartillskott | 135,5 | – |
| Förvärv | 0,0 | 0,1 |
| Utgående anskaffningsvärde | 1 804,2 | 1 668,7 |

Inga nedskrivningar har gjorts avseende andelar i koncernföretag.

fortsättning not 4

| Företag | Org. nr. | Säte | Huvudsaklig aktivitet | Ägd andel | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------------|-------------|---------|------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| John Mattson Fastighets AB | 556056-6977 | Lidingö | Uthyrning och förvaltning | 100% | 1 262,0 | 1 262,0 |
| John Mattson Skolfastigheter AB | 556703-0357 | Lidingö | Uthyrning komersiella lokaler | 100% | 1,6 | 1,6 |
| John Mattson Butiksfastigheter AB | 556792-8568 | Lidingö | Uthyrning komersiella lokaler | 100% | 9,7 | 4,7 |
| John Mattson Parkering AB | 556902-1206 | Lidingö | Uthyrning parkeringsplatser | 100% | 0,1 | 0,1 |
| John Mattson Dalenum AB | 556909-1472 | Lidingö | Uthyrning bostäder | 100% | 28,5 | 28,5 |
| John Mattson Käppala AB | 559161-7500 | Lidingö | Komplementär i kommanditbolag | 100% | 371,3 | 371,3 |
| John Mattson Juno Herkules KB | 969646-6946 | Lidingö | Uthyrning bostäder och förvaltning | 0% | 0,5 | 0,5 |
| John Mattson Sollentuna Holding AB | 559229-6619 | Lidingö | Lagerbolag | Fusionerat | - | 0,1 |
| John Mattson Rotebro och Rotsunda AB | 559087-2478 | Lidingö | Uthyrning bostäder och förvaltning | 100% | 130,1 | - |
| John Mattson Stockholm Holding AB | 559251-3286 | Lidingö | Holdingbolag | 100% | 0,5 | - |
| | | | | | 1 804,2 | 1 668,7 |

¹⁾ John Mattson Fastighetsföretagen AB är kommanditdelägare i John Mattson Juno Herkules KB med en andel om 0,1 procent. Det helägda dotterbolaget John Mattson Käppala AB är komplementär med en andel om 99,9 procent.

Not 5. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

| 2020-12-31 | Tillgångar | Skulder | Netto |
|-------------------|------------|----------|------------|
| Underskottsavdrag | 5,9 | - | 5,9 |
| Summa | 5,9 | - | 5,9 |

| 2019-12-31 | Tillgångar | Skulder | Netto |
|-------------------|------------|----------|------------|
| Underskottsavdrag | 0,1 | - | 0,1 |
| Summa | 0,1 | - | 0,1 |

| Avstämning nettoförändring av uppskjuten skatt | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------|-------------|
| Vid årets början | -0,1 | 0,0 |
| Redovisat i resultatet | -5,8 | -0,1 |
| Redovisat i övrigt totalresultat | - | - |
| Vid årets slut | -5,9 | -0,1 |

Not 6. Fordringar hos koncernföretag

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 123,2 | 127,0 |
| Tillkommande fordringar | 50,7 | - |
| Avgående fordringar | - | -3,7 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 174,0 | 123,2 |
| Utgående redovisat värde | 174,0 | 123,2 |

Not 7. Likvida medel

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Kassa och bank | 5,9 | 9,5 |
| Redovisat värde | 5,9 | 9,5 |

Not 8. Finansiella instrument

Beräkning av verkligt värde

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Då dessa i huvudsak löper med kort räntebindning avviker verkligt värde inte nämnvärt från nominella värden.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, vilka förväntas regleras inom tolv månader anses det redovisade värdet vara en approximation av det verkliga värdet.

Värdering till verkligt värde

Moderbolaget har inte några finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Reservering för förväntade kreditförluster

Moderföretaget använder olika metoder för förväntade kreditförluster beroende på det finansiella instrumentet. Koncernen definierar fallissemang som att gäldenären med stor sannolikhet inte kommer att kunna betala sin fordran. Fordringarna består till största del av fordringar på koncernföretag där inga förväntade kreditförluster har identifierats. Företaget bevarar eventuellt reserveringsbehov för samtliga finansiella instrument, exempelvis likvida medel. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster för dessa finansiella instrument.

Not 9. Anställda och personalkostnader

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare | | |
| Löner och andra ersättningar | -10,7 | -8,8 |
| Sociala avgifter | -7,3 | -5,6 |
| (varav pensionskostnader) | -3,3 | -2,4 |
| Summa | -18,0 | -14,4 |

Sedan 1 januari 2019 är personer i ledningsgruppen anställda i moderbolaget. Medeltal antal anställda i moderbolaget under året uppgick till 6 anställda av vilka 31 procent är män. För ytterligare information om löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se koncernens not 7.

Not 10. Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Ränteintäkter från dotterföretag | 0,1 | 0,4 |
| Ränteintäkter från koncernföretag | 1,2 | 0,0 |
| Övriga ränteintäkter | - | 0,0 |
| Summa | 1,2 | 0,5 |

Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Räntekostnader till dotterföretag | -4,4 | -2,6 |
| Räntekostnader till koncernföretag | -0,2 | 0,0 |
| Övriga räntekostnader | -2,0 | -0,8 |
| Övriga finansiella kostnader | -0,6 | 0,0 |
| Summa | -7,2 | -3,3 |

Not 12. Bokslutsdispositioner

| | 2020 | 2019 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Lämnat koncernbidrag | - | - |
| Erhållet koncernbidrag | 12,1 | 21,0 |
| Summa | 12,1 | 21,0 |

Not 13. Skatt

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------|-------------|
| Aktuell skatt | - | - |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 5,8 | 0,1 |
| Redovisad skatt | 5,8 | 0,1 |
| Avstämning av effektiv skattesats | 2020 | 2019 |
| Resultat före skatt | -19,4 | -9,1 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (21,4%) | 4,2 | 2,0 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Ej skattepliktiga intäkter | - | - |
| Ej avdragsgilla kostnader | -1,3 | -1,9 |
| Övrigt | 3,0 | - |
| Redovisad skatt | 5,8 | 0,1 |

Not 14. Eget kapital

Per den 31 december 2020 omfattade det registrerade aktiekapitalet 33 670 032 stamaktier (33 670 032). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till John Mattsons kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag. Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,33 kr per aktie (0,33).

Not 15. Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i koncernens not 15.

Transaktioner från moderföretaget till dotterkoncernföretag utgörs endast av s.k. management fees och innebär att koncerngemensamma kostnader (hyra, administration etc) fördelas ut från moderföretaget till respektive dotterföretag, dessa fördelas ut på marknadsmässiga villkor. Några andra närståendetransaktioner än management fee förekommer inte.

| | Försäljning av varor/ tjänster | Inköp av varor/ tjänster | Räntor | Fordran på balansdagen | Skuld på balansdagen |
|-----------------------|--------------------------------|--------------------------|--------|------------------------|----------------------|
| Koncernföretag | | | | | |
| 2020 | 13,5 | -3,9 | -3,4 | 174,0 | 754,9 |
| 2019 | 8,4 | -7,3 | -2,1 | 123,2 | 553,1 |

Not 16. Arvode till revisor

| Ernst & Young AB | 2020 | 2019 |
|---------------------------|------------|------------|
| Revisionsuppdraget | 0,2 | 0,2 |
| Annan revisionsverksamhet | 0,0 | 0,0 |
| Skatterådgivning | 0,0 | 0,0 |
| Övriga tjänster | 0,5 | 0,0 |
| Summa | 0,7 | 0,2 |

Not 17. Händelser efter balansdagen

Verkställande direktör Siv Malmgren har efter balansdagens utgång informerat styrelsen om att hon önskar lämna sitt uppdrag för att gå i pension. Siv Malmgren kommer att fortsätta sitt uppdrag till dess att ny verkställande direktör tillträder. Rekryteringsprocessen påbörjas omgående.

Not 18. Förslag till vinstdisposition

| Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr): | |
|---|----------------------|
| Överkursfond | 362 776 656 |
| Balanserat resultat | 871 298 687 |
| Årets resultat | -13 616 690 |
| | 1 220 458 652 |
| Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att: | |
| I ny räkning överföres | 1 220 458 652 |
| | 1 220 458 652 |

Styrelsens försäkran

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.)
556802-2858

Såvitt styrelsen känner till är denna årsredovisning upprättad i enlighet med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och

rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Lidingö Kommun den 22 mars 2021

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2021
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), org nr 556802-2858

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 43–47. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 36–47 och 50–76 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 43–47. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Mina uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på min bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt min professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i mitt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men jag gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Jag har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i min rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta min bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av min granskning och de granskningsåtgärder som genomfördes för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för min revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2020 till 7 958 mkr. De realiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till 518 mkr.

Per balansdagen den 31 december 2020 har hela fastighetsbeståndet värderats av externa värderare, bortsett från byggrätter som värderas internt. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal, och vid varje kvartal värderas dessa av externa värderare, bortsett från byggrätter som värderas internt.

Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser jag att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i min revision.

Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans med redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår av not 12.

Hur detta område beaktades i revisionen

I min revision har jag utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering.

Jag har utvärderat värderingsmetod, modell, och indata i de externt och internt upprättade värderingarna. Jag har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.

Jag har med stöd av intern värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering och granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom hyresintäkter, driftkostnader, direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad för ett urval av fastigheterna samt gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.

Urval har gjorts utifrån kriterierna risk och storlek. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledningen.

Jag har för ett urval av fastigheterna granskat indata i värderingsmodellen avseende bland annat hyresintäkter, kontraktlängd och fastighetsinvesteringar mot redovisningen och kontrollberäknat värderingarna.

Jag har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–35, 48–49 och 80–86. Även ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2020 utgör annan information. 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 skyldig 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 den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Mitt 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisions-

bevis 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 misstag, 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 oss 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen 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 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.

Jag måste också förse styrelsen med ett uttalande om att jag har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka mitt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer jag vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Jag beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) för år 2020 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 revisionsssed 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. 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 ersättningskyldighet mot bolaget.
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 43–47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Min granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att min granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för mina uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Jonas Svensson utsågs till John Mattson Fastighetsföretagen ABs revisor av bolagsstämman den 21 april 2020 och har varit bolagets revisor sedan år 5 november 2014.

Stockholm den 22 mars 2021

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

 John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
556802-2858

Fastighetsinnehav 2020-12-31

| Fastighetsbeteckning | Gatuadress | Tomtareal kvm | Bygg/ ombyggnadsår | Antal lägenheter | Uthyrbar area (kvm) | | |
|---|---|------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | | | | | Boarea kvm | Lokalarea kvm | Total area kvm |
| Lidingö, Larsberg/Baggeby/ Dalén | | | | | | | |
| Bodals gård 1 | Larsbergsv. 8 | 8 292 m ² | 1934/2009 | - | - | 2 886 m ² | 2 886 m ² |
| Fyrskippet 1 | Larsbergsv. 9 | 3 009 m ² | 1966/2015 | 62 | 4 570 m ² | - | 4 570 m ² |
| Sjömärket 1 | Larsbergsv. 11-13 | 6 951 m ² | 1966/2017 | 122 | 9 134 m ² | - | 9 134 m ² |
| Sjömärket 2 | Larsbergsv. 15-17 | 5 011 m ² | 1967/2017 | 124 | 9 132 m ² | - | 9 132 m ² |
| Sjögungfrun 2 | Larsbergsv. 10-30 | 17 131 m ² | 1967/2017 | 150 | 14 276 m ² | 1 545 m ² | 15 821 m ² |
| Fyrbåken 1 | Larsbergsv. 19-21 | 6 915 m ² | 1967 | 124 | 9 231 m ² | 244 m ² | 9 475 m ² |
| Farleden 2 | Larsbergsv. 32-42 | 7 170 m ² | 1967/2017 | 93 | 9 106 m ² | 29 m ² | 9 135 m ² |
| Fyrtornet 1 | Larsbergsv. 23 | 3 831 m ² | 1968/2016 | 63 | 4 681 m ² | 117 m ² | 4 798 m ² |
| Fyrtornet 2 | Larsbergsv. 25 | 2 581 m ² | 1968/2017 | 63 | 4 681 m ² | 129 m ² | 4 810 m ² |
| Fyrtornet 6 | Larsbergsv. 27 | 3 290 m ² | 1968/2017 | 64 | 4 768 m ² | 33 m ² | 4 801 m ² |
| Fyren 1 | Larsbergsv. 44 | 2 872 m ² | 1968/2016 | 59 | 4 418 m ² | 165 m ² | 4 583 m ² |
| Fyren 2 | Larsbergsv. 46 | 3 061 m ² | 1968/2016 | 52 | 3 925 m ² | 30 m ² | 3 955 m ² |
| Fyren 3 | Larsbergsv. 48 | 3 754 m ² | 1968/2015 | 52 | 3 925 m ² | 86 m ² | 4 011 m ² |
| Fyren 4 | Larsbergsv. 50 | 3 901 m ² | 1969/2016 | 61 | 4 542 m ² | 30 m ² | 4 572 m ² |
| Fyrmästaren 1 | Larsbergs parkv 1-7 | 5 144 m ² | 1967/2008 | 114 | 7 551 m ² | - | 7 551 m ² |
| Fyrtornet 5, P3 | Larsbergsv. 29 | 4 025 m ² | 1968 | - | - | 1 531 m ² | 1 531 m ² |
| Fyrmästaren 2 | Larsbergstorg 4-6 | 724 m ² | 1968/2015 | 34 | 1 813 m ² | 905 m ² | 2 718 m ² |
| Radiofyren 1 | Agavägen 1 | 14 387 m ² | 2011 | - | - | 3 698 m ² | 3 698 m ² |
| Klockbojen 4 | Larsbergstorg 7-9 Agavägen 14-34 | 11 558 m ² | 1969/2014 | 150 | 10 332 m ² | 1 670 m ² | 12 002 m ² |
| Klockbojen 2 | Agavägen 36-38 | 3 203 m ² | 2018/2019 | 154 | 7 189 m ² | 108 m ² | 7 297 m ² |
| Barkassen 1 | Barkassvägen 5-15 | 3 334 m ² | 1956/2018 | 56 | 3 448 m ² | 132 m ² | 3 580 m ² |
| Galeasen 2 | Farkostvägen 6 | 2 574 m ² | 1955/2013 | 27 | 2 107 m ² | 14 m ² | 2 121 m ² |
| Tryckregulatorn 1 | Perioskopvägen 1-9 Ackumuletorv.12-14 Agavägen 60-64 | 5 200 m ² | 2015 | 146 | 8 770 m ² | 450 m ² | 9 220 m ² |
| Summa | | 127 916 m² | | 1 770 | 127 599 m² | 13 801 m² | 141 400 m² |
| Lidingö, Käppala | | | | | | | |
| Herkules 1 | Merkurivägen 1-31 | 14 138 m ² | 1958/2017/2020 | 215 | 11 148 m ² | - | 11 148 m ² |
| Juno 2 & 3 | Jupitervägen 29-45, 30-70 | 31 158 m ² | 1960/2020 | 303 | 18 836 m ² | 990 m ² | 19 826 m ² |
| Summa | | 45 296 m² | | 518 | 29 984 m² | 990 m² | 30 974 m² |
| Häganäs | | | | | | | |
| Tjöröd 7:103 | Nordhemvägen 14 | 1 023 m ² | | - | - | - | - |
| Summa | | 1 023 m² | | - | - | - | - |
| Sollentuna, Rotebro/Rotsunda | | | | | | | |
| Ringaren 2 | Ytterbyvägen 4B, 4C | 1 949 m ² | 1992 | 14 | 1 171 m ² | 5 m ² | 1 176 m ² |
| Ritbordet 3,4,9 | Gillbostråket 45-61, 27-43, 7-23 | 1 980 m ² | 1977 | 72 | 4 518 m ² | 165 m ² | 4 683 m ² |
| Ritbordet 5,6,7,8 | Gillbostråket 91-97, 83-89, 73-79, 65-71 | 10 718 m ² | 1977 | 32 | 2 688 m ² | - | 2 688 m ² |
| Ritaren 10,11,18 | Kung Hans väg 85-97, 49-81, 9-45 | 2 698 m ² | 1976 | 108 | 6 060 m ² | 327 m ² | 6 387 m ² |
| Ritaren 4,5,6,7,8,9 | Sturevägen 108A-120, 96-106, 84-94 Kung Hans väg 185-191, 171-183, 159-169 | 20 004 m ² | 1976 | 72 | 5 448 m ² | - | 5 448 m ² |
| Regeln 1, Riset 1, Runan 1 | Drabantstigen 1-5, 2, 4, 7-11 | 3 879 m ² | 1972/2013 | 84 | 4 552 m ² | 183 m ² | 4 735 m ² |
| Riset 3, Ryttern 1, Röken 3 | Skvadronsvägen 1, 3 Rotsunda torg 1-7, Staffans Väg 16 Rotsunda torg 2, 4 | 5 195 m ² | 1972/2016 | 66 | 4 185 m ² | 1 041 m ² | 5 226 m ² |
| Rosten 1, Ränseln 1, Röken 1, Röken 2 | Rusthållarevägen 18, 20, 13-17, 3-11 Skvadronsvägen 2-6 | 6 196 m ² | 1972 | 93 | 5 593 m ² | 1 090 m ² | 6 683 m ² |
| Summa | | 52 619 m² | | 541 | 34 215 m² | 2 811 m² | 37 026 m² |
| Stockholm, Slakthusområdet | | | | | | | |
| Hjälpslaktaren 1 | Hallvägen 13 | - | 1960 | - | - | 1 901 m ² | 1 901 m ² |
| Hjälpslaktaren 2 | Hallvägen 11, Styckmästaregatan 2 | - | 1960 | - | - | 1 970 m ² | 1 970 m ² |
| Hjälpslaktaren 8 | Slakthusgatan 8 | - | 1935 | - | - | 2 620 m ² | 2 620 m ² |
| Summa | | - | | - | - | 6 491 m² | 6 491 m² |
| Summa | | 226 854 m² | | 2 829 | 191 798 m² | 24 093 m² | 215 891 m² |

Avstämningstabeller

| Avstämningstabeller | | jan-dec 2020 | jan-dec 2019 |
|---|--|---------------|---------------|
| Aktuellt substansvärde, kr/aktie | | | |
| A | Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, mkr | 4 007,2 | 3 480,2 |
| B | Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental | 33 670 | 33 670 |
| A/B | Aktuellt substansvärde, kr/aktie | 119,01 | 103,36 |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, % | | | |
| A | Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr | 3 560,8 | 2 601,6 |
| B | Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr | 6,0 | 9,8 |
| C | Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr | 7 957,9 | 6 365,2 |
| (A-B)/C | Belåningsgrad vid periodens utgång, % | 44,7 | 40,7 |
| Eget kapital, kr/aktie | | | |
| A | Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr | 3 413,7 | 2 934,8 |
| B | Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental | 33 670 | 33 670 |
| A/B | Eget kapital, kr/aktie | 101,39 | 87,16 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, % | | | |
| A | Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr | 318,1 | 261,2 |
| B | Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr | 18,4 | 13,9 |
| A/(A+B) | Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, % | 94,5 | 94,9 |
| Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm | | | |
| A | Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr | 7 957,9 | 6 365,2 |
| B | Bokfört värde pågående projekt vid periodens utgång, mkr | 0,0 | 0,0 |
| C | Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm | 215,9 | 171,5 |
| (A-B)/C | Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm | 36 861 | 37 124 |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie | | | |
| A | Förvaltningsresultat under perioden, mkr | 94,7 | 64,9 |
| B | Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental | 33 670 | 33 670 |
| A/B | Förvaltningsresultat, kr/aktie | 2,81 | 1,93 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | | | |
| A | Årets resultat | 478,8 | 178,8 |
| B | Aktuell och uppskjuten skatt | 129,2 | 56,4 |
| C | Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat | 513,4 | 170,3 |
| A+B-C | Förvaltningsresultat, Mkr | 94,7 | 64,9 |
| Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, % | | | |
| A | Periodens hyresintäkter, mkr | 294,0 | 253,0 |
| B | Periodens bruttohyra, mkr | 310,9 | 265,5 |
| A/B | Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, % | 94,6 | 95,3 |
| Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, % | | | |
| A | Periodens hyresintäkter lägenheter, mkr | 251,3 | 214,8 |
| B | Periodens bruttohyra lägenheter, mkr | 262,3 | 222,7 |
| A/B | Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, % | 95,8 | 96,5 |
| Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, % | | | |
| A | Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr | 52,5 | 48,7 |
| B | Räntebärande skuld vid periodens utgång, mkr | 3 560,8 | 2 601,6 |
| A/B | Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, % | 1,5 | 1,9 |
| Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr | | | |
| A | Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr | 318,1 | 261,2 |
| B | Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr | 18,4 | 13,9 |
| A+B | Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr | 336,5 | 275,1 |

Avstämningstabeller

| Avstämningstabeller | | 2020 | 2019 |
|--|--|----------------|----------------|
| Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm | | | |
| A | Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, mkr | 274,7 | 224,0 |
| B | Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, mkr | 10,2 | 8,1 |
| C | Uthyrbar yta lägenheter vid periodens utgång, tkvm | 191,8 | 156,3 |
| (A+B)/C | Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm | 1 485 | 1 485 |
| Justerat förvaltningsresultat kr/aktie | | | |
| A | Förvaltningsresultat under perioden, mkr | 94,7 | 64,9 |
| B | Engångskostnader avseende börsnotering, mkr | 0,0 | 9,9 |
| C | Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental | 33 670 | 33 670 |
| (A+B)/C | Justerat förvaltningsresultat kr/aktie under perioden | 2,81 | 2,22 |
| Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, % | | | |
| A | Justerat förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden | 2,81 | 2,22 |
| B | Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period | 2,22 | 1,36 |
| A/B-1 | Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, % | 26,5 | 63,6 |
| Långsiktigt substansvärde, kr/aktie | | | |
| A | Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, mkr | 4 352,0 | 3 739,6 |
| B | Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental | 33 670 | 33 670 |
| A/B | Långsiktigt substansvärde, kr/aktie | 129,25 | 111,07 |
| Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, mkr | | | |
| A | Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr | 3 413,7 | 2 934,8 |
| B | Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr | 73,2 | 68,9 |
| C | Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr | 865,1 | 735,9 |
| A+B+C=D | Långsiktigt substansvärde, mkr | 4 352,0 | 3 739,6 |
| B | Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr | -73,2 | -68,9 |
| E | Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, mkr | -271,6 | -190,5 |
| D-B-E | Aktuellt substansvärde, mkr | 4 007,2 | 3 480,2 |
| Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, mkr | | | |
| A | Räntebärande skulder vid utgången av perioden, mkr | 3 560,8 | 2 601,6 |
| B | Likvida medel vid utgången av perioden, mkr | 6,0 | 9,8 |
| A-B | Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, mkr | 3 554,8 | 2 591,9 |
| Räntetäckningsgrad under perioden, ggr | | | |
| A | Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr | 94,7 | 64,9 |
| B | Finansiella kostnader under perioden, mkr | 58,7 | 49,8 |
| (A-B)/-B | Räntetäckningsgrad under perioden, ggr | 2,6 | 2,3 |
| Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, % | | | |
| A | Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden | 2,81 | 1,93 |
| B | Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period | 1,93 | 0,74 |
| A/B-1 | Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, % | 45,8 | 159,0 |
| Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, % | | | |
| A | Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie | 129,25 | 111,07 |
| B | Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie | 111,07 | 104,23 |
| A/B-1 | Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, % | 16,4 | 6,6 |
| Överskottsgrad under perioden, % | | | |
| A | Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, mkr | 196,0 | 152,8 |
| B | Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen | 294,0 | 253,0 |
| A/B | Överskottsgrad under perioden, % | 66,7 | 60,4 |

Definitioner

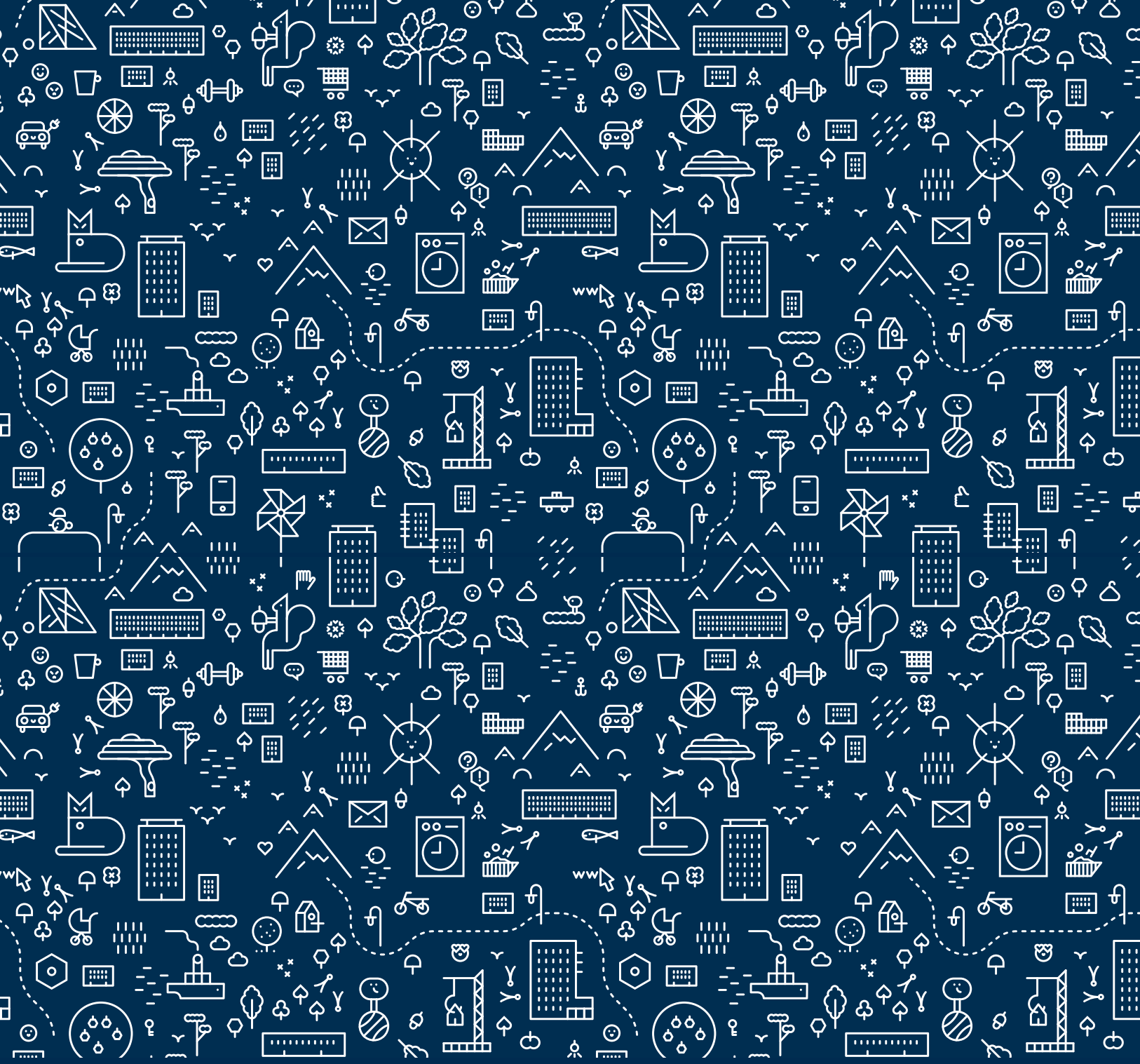
John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.) tillämpar European Securities and Markets Authority's (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dess riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finan-

siell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, IFRS och Årsredovisningslagen.

| Nyckeltal | Definition | Syfte |
|---|---|---|
| Aktuellt substansvärde, kr/aktie | Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen. | Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt. |
| Aktuellt substansvärde, Mkr | Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång. | Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser. |
| Belåningsgrad vid periodens utgång, % | Räntebärande skulder, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut. | Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag. |
| Eget kapital, kr/aktie | Redovisat eget kapital, dividerat med utestående aktier per balansdagen. | Nyckeltalet visar hur stor andel av John Mattsons redovisade egna kapital varje aktie representerar. |
| Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, % | Kontrakterade hyror på årstakt i förhållande till kontrakterade hyror plus rabatter och vakanser på årstakt vid periodens utgång. | Nyckeltalet underlättar bedömning av John Mattsons effektivitet i utnyttjande av ytor i sina förvaltningsfastigheter. |
| Fastighetskostnader, Mkr | I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration. | Ej alternativt nyckeltal. |
| Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm | Verkligt värde för fastigheter exklusive pågående projekt dividerat med uthyrbar yta för fastigheter ägda vid periodens utgång. | Används för att belysa John Mattsons genomsnittliga fastighetsvärde per kvm. |
| Förvaltningsresultat | Resultat exklusive värdeförändringar och skatt. | Nyckeltalet ger en ökad förståelse för bolagets resultatgenerering. |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie | Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden. | Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn taget till utestående aktier. |
| Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, % | Periodens hyresintäkter i förhållande till bruttohyra under perioden. | Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av ytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden. |
| Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, % | Periodens bostadshyresintäkter i förhållande till bruttohyra bostäder under perioden. | Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av bostadsytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden. |
| Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, % | Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat, exklusive skulder och ränta avseende IFRS 16 - Leasingavtal. | Används för att belysa John Mattsons finansiella risk. |
| Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm | Kontrakterade bostadsytor på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden dividerat med uthyrbar bostadsyta för fastigheter ägda vid periodens utgång. | Används för att belysa John Mattsons intäktpotential avseende bostäder, per kvadratmeter. |
| Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr | Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden. | Används för att belysa John Mattsons intäktpotential. |
| Kontraktvärde vid periodens utgång, Mkr | Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. | Ej alternativt nyckeltal. |
| Långsiktigt substansvärde, Mkr | Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. | Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser. |
| Långsiktigt substansvärde, kr/aktie | Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen. | Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt. |
| Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr | Räntebärande skulder, exklusive leasing skuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel vid periodens utgång. | Används för att belysa John Mattsons skuldsättning. |
| Räntetäckningsgrad under perioden, ggr | Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader, exklusive tomträttsavgäldersom enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad. | Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för ränteförändringar, då det visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten. |
| Överskottsgrad, % | Periodens driftöverskott i procent av redovisade hyresintäkter. | Används för att belysa hur stor del av John Mattsons intäkter som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag. |



Totaluppgraderad lägenhet i Käppala på Lidingö.



Finansiell kalender 2021

22 april – Årsstämma

6 maj – Delårsrapport januari–mars

19 augusti – Delårsrapport april–juni

11 november – Delårsrapport juli–september

Information

På John Mattsons webbplats corporate.johnmattson.se finns möjlighet att ladda ned och prenumerera på pressmeddelanden, delårsrapporter och årsredovisning.

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)

Tel 08-613 35 00 | e-post info@johnmattson.se

JohnMattson