

JOHN MATTSON FASTIGHETSFÖRETAGEN AB (PUBL)
ÅRSREDOVISNING 2019

Goda livsmiljöer över generationer

JohnMattson

INNEHÅLL

John Mattson i korthet	2
Vd har ordet	4
Mål och strategier	6
Värdeskapandemodell	8
Marknadsöversikt	10
Förvaltning	12
Förädling	16
Förtätning	18
Förvärv	20
Medarbetare	22
Aktien	24

FINANSIELL INFORMATION

Bolagsstyrningsrapport	27
Styrelse	32
Koncernledning	33
Förvaltningsberättelse	36
Flerårsöversikt	40
Vinstdisposition	41
Koncernens resultaträkning samt rapport över totalresultat	42
Koncernens balansräkning	43
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	44
Koncernens rapport över kassaflöde	45
Koncernens noter	46
Moderbolagets resultaträkning	61
Moderbolagets rapport över totalresultat	61
Moderbolagets balansräkning	62
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	63
Moderbolagets kassaflödesanalys	64
Moderbolagets noter	65

Styrelsens försäkran	68
Revisionsberättelse	69
Fastighetsförteckning	72
Avstämningsstabeller	73
Definitioner	75

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 36–68.

2019 i korthet

- I juni börsnoterades John Mattson på Nasdaq Stockholm Mid Cap.
- U25, ett hus i Larsberg med 74 ungdomslägenheter, färdigställdes i september med inflyttning under fjärde kvartalet.
- Basuppgraderingsprojektet i Käppala påbörjades. Totalt ska 400 lägenheter uppgraderas till och med 2021.
- Avtal om att förvärva 541 lägenheter i Sollentuna tecknades i december. Tillträde kommer ske i maj 2020.

27
fastigheter



värderade till
6,4 Mdkr

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2019	2018
Hyresintäkter, Mkr	253,0	218,3
Driftöverskott, Mkr	152,8	103,2
Förvaltningsresultat, Mkr	64,9	23,7
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,93	0,74
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	159,0	-21,0
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	5,31	6,98
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	6 365	6 040
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	94,9	96,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	40,7	41,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	1,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	111,07	104,23
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %	6,6	7,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNNAV), kr/aktie	103,36	97,04

74

Under det fjärde kvartalet
var det inflyttning i de 74
ungdomslägenheterna i U25.



Vårt syfte

Goda livsmiljöer över generationer.



Vårt erbjudande

Vi erbjuder en välfungerande vardag
för alla, genom förvaltning och
utveckling av trivsamma bostäder
och trygga boendemiljöer.

59

konstverk i våra fastigheter i
Larsberg, Baggeby och Dalénium.



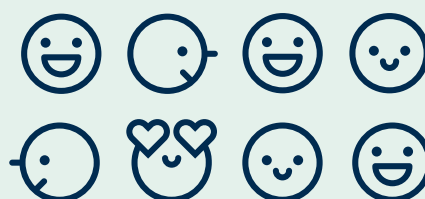
2 251

hyresrätter

Äger, förvaltar
och utvecklar fastigheter
i Stockholmsregionen.

25

medarbetare





Ett intensivt och spännande år

Vi avslutar ett intensivt år för John Mattson med en känsla av stolthet. Vi genomförde en framgångsrik notering av bolaget på Nasdaq Stockholm Mid Cap och har levererat goda resultat i enlighet med våra strategier.

Noteringen av John Mattson i juni 2019 möttes av ett stort intresse från både allmänheten och institutionella investerare, vilket vi är mycket glada över. För John Mattson har steget in på börsen inneburit en ytterligare professionalisering av ett redan välskött och långsiktigt familjeföretag. Noteringen ökar dessutom kännedomen om bolaget och ger oss ytterligare tillväxtmöjligheter. Det stärker oss i vårt långsiktiga arbete för att skapa

goda livsmiljöer över generationer och jag är övertygad om att det gynnar såväl bolaget som våra hyresgäster och samarbetspartners.

Pågående uppgraderingsprojekt

John Mattson har under året tagit viktiga steg för att utveckla verksamheten inom våra fyra strategiområden – förvaltning, förädling, förtätning och förvärv.

Vi har påbörjat ett större uppgraderingsprojekt i Käppala där närmare 400

lägenheter ska basuppgraderas fram till halvårsskiftet 2021. I samband med basuppgraderingen kommer även ett antal lägenheter att totaluppgraderas. Konverteringar av icke ändamålsenliga lokaler till bostäder samt vindspåbyggnader ingår också i förädlingsarbetet i Käppala.

I Larsberg har hela sextiotalsbeståndet redan basuppgraderats och vi totaluppgraderar lägenheter i takt med att de tomställs. I och med att vi i förväg har förhandlat hyresnivån för totaluppgra-

derade lägenheter i Larsberg med Hyresgästföreningen kan vi också erbjuda våra nuvarande hyresgäster att få sin lägenhet totaluppgaderad.

Inflyttning i U25

I oktober var det dags för inflyttning i U25, ett hus med 74 lägenheter för ungdomar i åldern 18–25 år. Efterfrågan på lägenheter i huset har varit stor och många ungdomar har fått sitt första egna boende. Projektet har drivits effektivt och i nära samarbete med Lidingö stad där planprocess, bygglov och byggnation sammanlagt tog två och ett halvt år. U25 visar tydligt på det värde som skapas genom förtätningsprojekt på egen mark. Här har 20 parkeringsplatser gett plats åt 74 bostäder. Samtidigt skapas mer liv och rörelse i Larsberg vilket bidrar till att öka trivselen för de kringboende i området. En annan spännande aspekt av U25 är att vi skapat tre delningslägenheter i huset. Lägenheterna hyrs ut i samarbete med företaget Colive, som också ger de boende tillgång till delade tjänster samt evenemang och aktiviteter.

Vi arbetar löpande med att kartlägga möjligheter till ytterligare värdeskapande förtätning. Av de platser vi hittills identifierat har fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg kommit längst. Där avser vi att bygga bostäder på en plats där det idag står ett garage. Planprocessen för fastigheten pågår för närvarande tillsammans med Lidingö stad.

Förvärv i Sollentuna

I december ingick vi avtal om förvärv av sammanlagt 29 fastigheter i Rotebro och Rotsunda från Sollentuna kommun. Det var på flera sätt ett idealiskt förvärv för oss. Beståndet med drygt 500 lägenheter passar väl in i vår strategi för förvaltning i egen regi och vi ser en långsiktig potential att utveckla området genom förädling och förtätning. Det möter dessutom vår ambition att etablera oss utanför Lidingö och det är särskilt positivt att det sker i en så expansiv kommun som Sollentuna.

Förvärvet genomfördes i konkurrens med andra aktörer, vilket vi ser som ett kvitto på att John Mattson har

ett starkt erbjudande till de kommuner som söker seriösa och långsiktiga ägare till sina fastighetsbestånd. Vi tillträder fastigheterna i maj 2020 och ser fram emot att, tillsammans med hyresgästerna, Sollentuna kommun och övriga lokala intressenter, skapa en fortsatt god livsmiljö i områdena.

Stark tillväxt i förvaltningsresultatet

Förvaltningsresultatet för 2019 uppgick till 64,9 Mkr (23,7) och förvaltningsresultatet per aktie till 1,93 kr (0,74), vilket motsvarar en tillväxt om 159 procent.



I december ingick vi avtal om förvärv av sammanlagt 29 fastigheter i Rotebro och Rotsunda från Sollentuna kommun.

Den stora ökningen från 2018 beror på förvärvet av Käppala och färdigställandet av Parkhusen i Larsberg vilka gav driftnetoeffekt från och med halvårsskiftet 2018.

Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick per den sista december till 111,1 kr (104,2) en ökning med 6,6 procent sedan 2018. Målet är att öka substansvärdet per aktie med i genomsnitt minst tio procent per år över en konjunkturcykel vilket kräver ett fortsatt fokus på uppradering och konvertering av eget bestånd samt nybyggnation på egen mark.

Fastighetsvärdet uppgick till 6,4 Mdkr vid utgången av 2019. Genom tillträdet till de förvärvade områdena i Sollentuna kommun i maj 2020, tar vi ytterligare steg mot målet om 10 Mdkr i fastighetsvärde vid utgången av 2023.

Social hållbarhet ett prioriterat område

Långsiktighet och hållbarhet har alltid varit en grundpelare i John Mattsons verksamhet. Under 2019 har vi förtydligat vad vi ska fokusera på i vårt hållbarhetsarbete framöver. Det har utmynnat

i en uppdaterad hållbarhetsstrategi som kommer att implementeras i hela verksamheten under 2020.

Social hållbarhet är ett område vi prioriterar högt. Vårt koncept Mellan husen har syftet att skapa en god boendemiljö där människor trivs och känner sig trygga. Det handlar bland annat om att öka möjligheterna till möten mellan de boende i våra områden. Tillsammans med utvalda samarbetspartners och kommunen arrangerar vi exempelvis loppmarknader, basketturneringar, utomhusbio och grillkvällar för hyresgäster och övriga som bor och verkar i våra områden.

Samarbetet med andra samhällsaktörer är betydelsefullt i det här arbetet. I Larsberg samverkar vi exempelvis med skola, kommun och närpolis för att gemensamt skapa förutsättningar för en god miljö och aktiviteter för de unga i området.

Väl positionerade för att utveckla John Mattson

Jag vill avslutningsvis passa på att tacka mina professionella och hängivna medarbetare. Deras engagemang och positiva inställning har varit avgörande för allt vi åstadkommit under detta intensiva och spännande år.

Vi går in i 2020 väl positionerade för att fortsätta utveckla John Mattson. Vi ser fram emot att ta över ägandet och förvaltningen av de förvärvade områdena i Sollentuna. Utöver ett fortsatt arbete med förädling av beståndet i framförallt Käppala och Larsberg så fortsätter vi att fokusera på potentiella förvärv, i enlighet med bolagets tillväxtstrategi.

I skrivande stund är världen starkt påverkad av virusutbrottet Covid-19. Vi följer utvecklingen och har beredskap att agera i bolaget när så behövs. Vi som alla andra kommer sannolikt att påverkas av denna extraordinära händelse. Vår bedömning idag är att vi som bolag inte påverkas mer än andra bolag inom samma bransch. ■

SIV MALMGREN, VD
John Mattson Fastighetsföretagen AB

Finansiella mål och strategisk inriktning

John Mattsons affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen i Stockholmsregionen. Verksamheten etablerades 1965 av byggmästare John Mattson och värdegrunden – långsiktighet, professionalitet och engagemang – är lika stark idag som då.

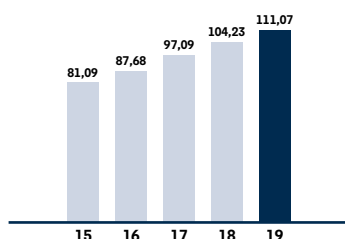
John Mattsons finansiella mål



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

Under 2019 uppgick tillväxten i substansvärde per aktie till 6,6 procent.

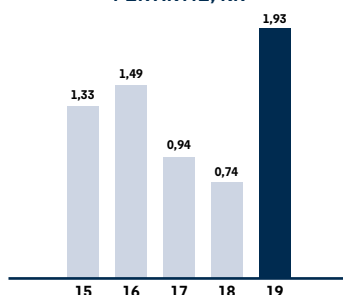
LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE
PER AKTIE, KR



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

Under 2019 uppgick tillväxten i förvaltningsresultat per aktie till 159 procent.

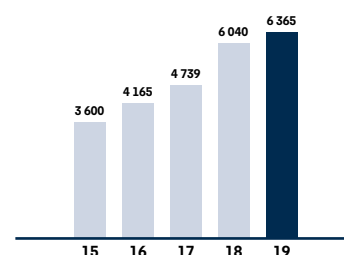
FÖRVALTNINGSRESULTAT
PER AKTIE, KR



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

Fastighetsvärdet uppgick till 6,4 Mdkr per den 31 december 2019.

FASTIGHETSVÄRDE
MKR



Finansiella riskbegränsningar

John Mattson eftersträvar låg finansiell risk. Det innebär att:

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

Utdelningspolicy

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

Våra strategier för långsiktigt värdeskapande

Förvaltning

John Mattson kan sina fastigheter och känner sina kunder. Bolaget tar ansvar för helheten, både beståndet och utvecklingen av livet mellan husen. Fastighetsbeståndet underhålls utifrån ett långsiktigt livscykelperspektiv. Effektiv drift och skötsel optimerar resursanvändningen och säkerställer låga kostnader.

[LÄS MER PÅ SID 12-15](#)

Förtätning

John Mattson förtätar på egen mark eller i nära anslutning till bolagets fastigheter. På så sätt adderar John Mattson nya kvaliteter till lokalsamhället vilket bidrar till goda livsmiljöer.

[LÄS MER PÅ SID 18-19](#)

Förädling

John Mattson förädlar sina byggnader genom att uppgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder.

[LÄS MER PÅ SID 16-17](#)

Förvärv

John Mattson strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter med utvecklingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen med närhet till välfungerande infrastruktur. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ansvarstagande.

[LÄS MER PÅ SID 20-21](#)

Prioriterade hållbarhetsområden

Långsiktighet är väl förankrat i John Mattsons värdegrund och det hållbara perspektivet är en självklar och central del av bolagets affär. John Mattson har en hög ambition och arbetar aktivt med sitt långsiktiga hållbarhetsarbete inom alla verksamhetsområden. Under 2019 har en strategi arbetats fram för vidareutveckling av bolagets hållbarhetsarbete. Kartläggning pågår av bolagets väsentliga påverkansområden i hela John Mattsons organisation. Detta arbete utgör underlag för prioritering av åtgärder för att väsentligt minska vår miljöpåverkan.

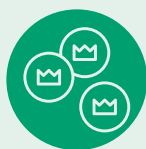
Följande prioriterade områden har definierats:

- Energieffektiva och fossilfria lösningar.
- Ansvarsfull material- och avfallshantering.
- Levande och tryggt lokalsamhälle.

Under 2020 fortsätter John Mattson att implementera hållbarhetsstrategin i alla delar av organisationen och handlingsplaner och mål för respektive prioriterat hållbarhetsområde ska tas fram.

En värdeskapande verksamhet

VÅRA RESURSER



Finansiellt

- Eget kapital och räntebärande skulder.



Fastigheter

- Byggnader och mark i sammanhållna områden med förädlings- och förtätningspotential.



Varumärke

- Starkt varumärke med över 50-årig historia.



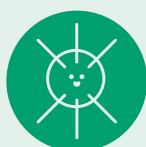
Medarbetare och strukturkapital

- Processorienterad organisation med förvaltning i egen regi.



Relationer

- Långsiktiga relationer med kunder, leverantörer, finansmarknad, kommuner och övriga intressenter.



Energi och miljö

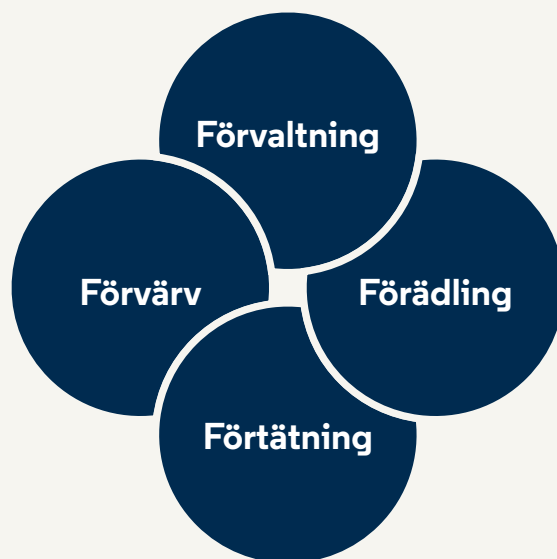
- Energi, vatten, material och utrustning för förvaltning och utveckling av fastigheter.

VÅR VERKSAMHET

Affärsidé

John Mattsons affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen i Stockholmsregionen.

Strategier



Förvaltning av fastigheter med ett helhetsperspektiv och närhet till kunderna.

Förädling av fastigheter genom uppgradering och konvertering.

Förtätning på egen mark och i nära anslutning till bolagets byggnader.

Förvärv av fastigheter och byggrätter i goda marknadslägen i Stockholmsregionen.

DET VI SKAPADE 2019

326 MKR

Ökat fastighetsvärde.

166 MKR

Värdeförändringar
fastigheter.

74

Nybyggnation av
74 ungdomslägenheter.

65

Totaluppgraderade
lägenheter.

6

Större evenemang och
aktiviteter för hyresgäster.

541

Tecknat avtal om att förvärva
541 lägenheter i Sollentuna.

VÄRDE FÖR INTRESSEENTER

För ägarna

- Ökning av aktiens värde om 56 procent sedan börsnoteringen. Motsvarande ökning för Nasdaq OMX Real Estate PI var 31 procent.
- Ökning av långsiktigt substansvärde per aktie med 6,84 kronor motsvarande 6,6 procent.

För hyresgästerna

- Attraktiva hem i trygg miljö och närhet till natur, kommunikationer och stad.
- Nöjda hyresgäster i den årliga kundundersökningen: 84,3 procent för 2019.

För medarbetarna

- Attraktiv arbetsplats, trivsel hos medarbetare och möjlighet att göra bra rekryteringar.

För samhället

- Attraktiva bostäder och lokalsamhällen i Stockholmsregionen.
- Goda relationer med politiker och tjänstemän.
- Initiativ och evenemang för ökad social hållbarhet i lokalsamhället.

För miljön

- Effektiv användning av resurser: Fjärrvärme, 93 kWh/kvm och El, 28 kWh/kvm.
- Matåtervinning till biogas, 67 ton.
- U25 uppfyller kraven motsvarande Miljöbyggnad Silver.

Stor efterfrågan på hyresrätter

John Mattsons verksamhet är koncentrerad till Storstockholm. Regionen kännetecknas av såväl ekonomisk tillväxt som hög befolkningstillväxt. Efterfrågan på hyresrätter i hela Stockholmsregionen är stor och vakanserna obefintliga.

JOHN MATTSONS primära marknad är Stockholmsregionen. Bolaget vill etablera sig i kommuner som har tillväxt och där det också finns en politisk vilja att växa, exempelvis genom tillbyggnadsplaner och kompletteringsanvisning av mark.

En stark utveckling i Stockholmsregionen får effekter på den framtida bostadsefterfrågan. Fram till 2020 uppgick behovet till cirka 90 000 nya bostäder per år och fram till 2025 uppgår behovet till ytterligare 67 000 nya bostäder per år enligt Boverket. Trots den stora efterfrågan på bostäder har byggtakten i Sverige sjunkit de senaste åren. I Stockholmsregionen påbörjades byggnationen av knappt 13 000 bostäder under 2019, vilket kan jämföras med 2017 då nästan 18 900 bostäder påbörjades.

Hyresrätten en bekväm boendeform

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. Eftersom hyran bestäms av bruksvärdessystemet understiger hyresnivån generellt marknadspriset, inte minst för äldre hyresrätter.

För att kunna möta efterfrågan från olika kategorier hyresgäster finns ett behov av hyresrätter i olika prisklasser. Nuvarande amorteringskrav och bankernas kvar-att-leva-på-kalkyler innebär att många hushåll stängs ute från möjligheten att köpa sin bostad. Fler hushåll prioriterar därför hyresmarknaden för att lösa hushållets bostadsefterfrågan. Yngre hushåll har sällan den kötid som krävs för att få ett förstahandskontrakt till en lägenhet i Stockholmsregionen. För dessa skulle nyproducerade hyresrätter, med högre hyresnivå men i gengäld kortare kötid, underlätta inträdet på bostadsmarknaden.

Hyresrätter är efterfrågat

Efterfrågan på hyresrätter är mycket stor i Stockholmsregionen. Statistik från Bostadsförmedlingen i Stockholm visar att drygt 15 000 bostäder förmedlades under 2019. Samtidigt ökade antalet personer i kön, vilket ligger i linje med



FOTO: PIXPROVIDER

de senaste årens utveckling. Vid årets utgång stod nästan 675 000 personer i Bostadsförmedlingens kö. Av dessa räknas 13 procent som aktivt sökande, definierat som personer som gör fem eller fler intresseanmälningar per år. I Larsberg, där John Mattson har större delen av sitt fastighetsbestånd, förmedlades hyresrätterna under 2019 med en kötid på i genomsnitt 9,6 år.

Största hyresrättsaktören på Lidingö

John Mattson är den största ägaren av bostadshyresfastigheter på Lidingö och innehar ett bestånd i attraktiva lägen med låga vakanser. Ambitionen är att bredda närvaron till andra expansiva



John Mattson är den största ägaren av bostadshyresfastigheter på Lidingö med den huvudsakliga andelen fastigheter i Larsberg. I början av maj utökas beståndet i ytterligare en kommun genom förvärvet av 541 hyresrätter i Rotebro och Rotsunda.

närförorter i Storstockholm. Förvärvet av två områden i Sollentuna kommun är i linje med den ambitionen.

Den största fastighetsägaren i Stockholmsregionen är Stockholms stad genom bolagen Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska Bostäder. Dessa har tillsammans cirka 70 000 lägenheter. De privata fastighetsägarna står för cirka 51 procent av hyresrättsmarknaden. De största bolagen i denna kategori utgörs av Hembla, Rikshem och Stena Fastigheter. John Mattson är i dagsläget den tionde största privata ägaren av hyresbostadsfastigheter i regionen.



John Mattson är den största ägaren av bostadshyresfastigheter på Lidingö.

Konkurrens om förvärvsobjekt

Konkurrensen vid förvärv av befintliga fastighetsbestånd med potential för utveckling och förtätning är stor. Konkurrenterna utgörs bland annat av andra fastighetsbolag, inte minst privata bolag med institutionella ägare som exempelvis Rikshem och Willhem. Även utländska fastighetsbolag visar intresse för den svenska hyresfastighetsmarknaden, exempelvis tyska Vonovia.

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

Förvaltning inriktad på närhet och helhet

Genom välskötta hus och utemiljöer, hög servicenivå och engagemang i lokalsamhället skapar John Mattson trivsamma och trygga boendemiljöer.

J OHN MATTSONS förvaltning tar sin utgångspunkt i bolagets syfte: att skapa goda livsmiljöer över generationer. Med ett långsiktigt perspektiv och fokus på trivsel och trygghet tar John Mattson ansvar för helheten i bostadsområdena.

John Mattsons bostäder och lokaler är byggda för att vara hållbara, funktionella och attraktiva över tid. Med hög standard och hög skötselnivå på entréer, gemensamma utrymmen och utemiljöer blir områdena väl omhändertagna, vilket i sin tur bidrar till trivsel och trygghet för de boende.

John Mattsons fastigheter

John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till Lidingö. Beståndet bestod vid utgången av 2019 av 42 byggnader med drygt 2 250 lägenheter och en total uthyrbar area på 171,5 tkvm. Av den uthyrbara arean är 91 procent bostäder och 9 procent kommersiella lokaler. Cirka 12 procent av husen är byggda under de senaste tio åren. Fastighetsvärdet uppgick till 6,4 Mdkr vid utgången av 2019. I december 2019 tecknade John Mattson avtal om att förvärva 541 lägenheter med cirka 37 200 kvm uthyrbar area i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun. Fastigheterna förvärvas av Sollentuna Stadshus AB och tillträde sker i maj 2020.



Varje år arrangerar John Mattson basketturneringen 3x3 Basket Challenge där framförallt unga boende bjuds in att spela streetbasket.

Professionell förvaltning med lokal närvaro

Närhet är ett nyckelord i John Mattsons förvaltning. All förvaltning sker i egen regi genom en professionell organisation som är närvarande i områdena. Under året har John Mattson byggt upp en för-

valtningsorganisation med lokalkontor i Käppala där drygt 480 lägenheter förvärvades 2018. I samband med att John Mattson tar över de förvärvade fastigheterna i Rotebro och Rotsunda kommer bolaget ha lokal förvaltning med närvaro i området.

Kontinuerlig dialog med hyresgästerna är en av grundförutsättningarna för att utveckla bolaget och ständigt förbättra verksamheten. Lyhördhet och tydlighet i kommunikationen är därför vägledande i den dagliga förvaltningen. Digitaliseringen skapar nya möjligheter för John Mattson att förenkla kommunikationen och öka servicenivån till hyresgästerna. Företaget arbetar löpande med att utveckla tjänsteinnehåll och kommunikation via digitala kanaler som bolagets webbplatser och sociala medier.

En viktig del i dialogen är den årliga kundenkäten. Den är ett värdefullt verktyg för att identifiera förbättringsområden och ligger till grund för åtgärdsplaner både på kort och lång sikt. Kundenkäten 2019 genomfördes i Larsberg, som de senaste åren genomgått omfattande basuppgaderingar. Resultatet visar en tydligt ökad kundnöjdhet när renoveringsperioden nu är över och hyresgästerna kan uppskatta sin uppgaderade bostad. Antalet nöjda hyresgäster uppgick till 84 procent. John Mattson har haft över 80 procent nöjda bostads-

Fastighetsinnehav 2019-12-31

	Byggnader	Lägenheter	Fastighetsvärde	Uthyrbar area	Antal renoverade lägenheter		Hyresvärde
	Antal	Antal	Mkr	Tkvm	Bas	Total/nybyggt	Mkr
Bostäder							
Larsberg	23	1 541	4 426,3	117,0	848	693	179,3
Baggeby	2	83	238,6	5,7	–	83	9,3
Dalénrum	1	146	468,0	9,2	–	146	21,8
Käppala	12	481	861,0	30,1	–	85	39,5
Kommersiellt och övrigt							
Larsberg	3	–	309,1	8,0	–	–	21,9
Utvecklingsprojekt, identifierade byggrätter och obebyggd mark	1	–	62,2	1,5	–	–	3,3
Totalt	42	2 251	6 365,2	171,5	848	1 007	275,1

hyresgäster varje år sedan mätningarna startade för över 20 år sedan.

Effektiv förvaltning förstärker driftnettot

John Mattsons största fastighetsbestånd finns i Larsberg på Lidingö. Hela 60-talsbeståndet i Larsberg har genomgått en basuppgradering som färdigställdes vid årsskiftet 2018/19. Under 2019 har John Mattson arbetat för att realisera möjliga effektivitetsvinster i förvaltningen som skapats av att bland annat el- och VA-system är utbytta. Bolagets medarbetare har gedigen kunskap om fastigheterna vilket tillsammans med hög skötselnivå bidrar till minskat underhållsbehov.

Energiförbrukning i form av fjärrvärme, el och vatten är den största kostnadsposten i förvaltningsverksamheten.

Det är samtidigt ett av de områden där John Mattson kan bidra ur ett hållbarhetsperspektiv. Att hålla nere förbrukning och kostnader för fjärrvärme, el och vatten är prioriterat och John Mattson arbetar löpande med att optimera driften av systemen i fastigheterna för att både minska driftskostnaderna och miljöbelastningen. Värmen i fastigheterna regleras automatiskt utifrån väderlek. John Mattson använder enbart miljömärkt el från vattenkraft i driften av fastigheterna och har genomgående närvarostyrd LED-belysning i trapphus, garage och de flesta gemensamma utrymmen.

Energiförbrukningen relaterad till värme och varmvatten uppgick till 93 kWh per kvm under 2019. Det ska jämföras med 135 kWh (2016) som är snittet för flerbostadshus i Sverige.



Social hållbarhet är prioriterat. John Mattson arbetar aktivt och långsiktigt med att skapa mötesplatser och engagera barn, unga och vuxna.

Den årliga utomhusbion i Larsberg pågår under två somrardagar som är späckade med film för barn, unga och vuxna.





Loppis i Larsberg som genomförs varje vår lockar många besökare och har snabbt blivit en uppskattad mötesplats för boende och besökare. Eventet är ett bra exempel på John Mattsons arbete med såväl den sociala som miljömässiga hållbarheten.

Driftöverskottet uppgick till 152,8 Mkr under 2019, en ökning med 48 procent jämfört med 2018.

Social hållbarhet skapas mellan husen

Social hållbarhet är en prioriterad hållbarhetsfråga för John Mattson. Bolaget arbetar aktivt med konceptet Mellan husen. Syftet är att främja en positiv utveckling i bostadsområdena så att dessa blir än mer attraktiva för nuvarande och framtida hyresgäster. Helt enkelt att bidra till hållbara lokalsamhällen där människor trivs och känner gemenskap och trygghet – över kultur- och generationsgränserna.

En viktig del i detta är att underlätta för människor att ha kontakt med varandra, att skapa mötesplatser och goda sociala sammanhang för hyresgästerna. Varje år genomförs ett antal aktiviteter tillsammans med utvalda samarbetspartners, till exempel loppis, utomhusbio och basketturneringar. Grillkvällar, gemensamma städdagar och hyresgästaktiviteter i samband med kundenkätutdelning är ytterligare exempel.

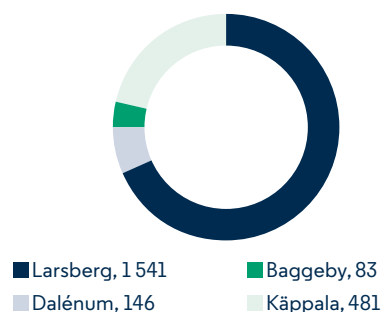
Ungdomar är en särskilt prioriterad målgrupp. På Lidingö är John Mattson engagerat i en samverkansgrupp med

Lidingö stad, skolan, polisen, brandkåren, ideella organisationer och det lokala näringslivet. Syftet är bland annat att skapa meningsfulla aktiviteter för ungdomar. Ett resultat av samverkansgruppen är den ungdomsverksamhet som Lidingö stad driver i Larsbergs föreningsgård och som John Mattson stöttar ekonomiskt.

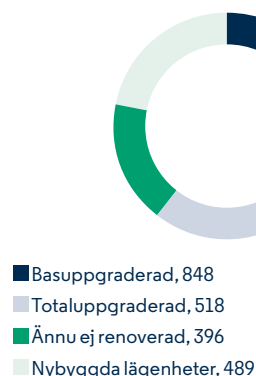
En miljöanpassad vardag

En annan av John Mattsons prioriterade hållbarhetsfrågor är att underlätta för de hyresgäster som vill leva mer klimatsmart. I de nybyggda husen debiteras varmvatten individuellt vilket minskar förbrukningen och ger hyresgästerna möjlighet att själva påverka sina boendekostnader. Under 2019 har John Mattson fortsatt att bygga ut tillgången till laddstolpar för elbilar, något som är efterfrågat av hyresgästerna. Ett väl utbyggt system för återvinning av material som plast, papper, glas och metall i bostadsområdena kompletteras av att hyresgästerna även kan sortera matavfall. Den totala vikten matavfall som lämnades av hyresgästerna 2019 uppgick till 67 ton. Avfallet omvandlas till biogas och biodiesel. ■

ANTAL LÄGENHETER PER OMRÅDE¹⁾



ANTAL LÄGENHETER SOM UPPGRADERATS¹⁾



¹⁾ I december tecknade John Mattson avtal om att förvärva 541 lägenheter i Sollentuna. Dessa tillträdts i maj 2020 och är ej inkluderade i diagrammen.



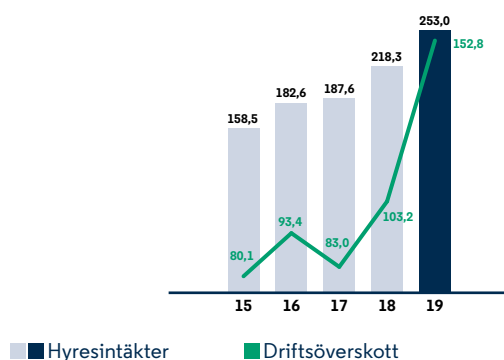
Konsten – en del av John Mattson

Byggmästare John Mattson hade ett stort konstitress och såg konsten som ett sätt att skapa positiva värden både för bolaget och för hyresgästerna. Traditionen har levt vidare inom John Mattson sedan dess och är ett viktigt inslag i bostadsområdena. Konst planeras in redan i projekteringsstadiet vid nybyggnation och konstverk finns idag i och utanför de allra flesta av husens entréer.



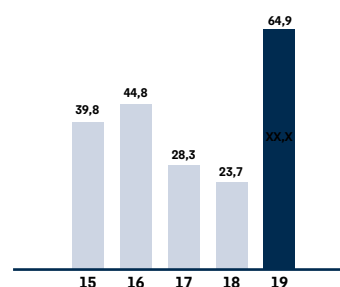
Trädsulpturen Ek-o på innergården installerades 2015 och ger karaktär till John Mattsons hus i Dalén.

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT, MKR



Kommentar: John Mattsons hyresintäkter har under åren 2015–2019 ökat med 59,6 procent. Ökningen beror på förvärv, förädling och nyproduktion av lägenheter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



Kommentar: Förvaltningsresultatet för 2019 uppgick till 64,9 Mkr (23,7) och förvaltningsresultatet per aktie till 1,93 kr (0,74), vilket motsvarar en tillväxt om 159 procent.



Totaluppgraderad lägenhet i Baggeby.

Ett tryggt och modernt boende

John Mattson förädlar fastighetsbeståndet genom bland annat uppgradering av befintliga lägenheter. Därigenom får hyresgästerna ett attraktivt boende som möter moderna krav på säkerhet, funktion och hållbarhet.

FÖRÄDLING AV befintliga fastigheter är en grundsten i John Mattsons strategi och affärsmodell. Genom uppgraderingar garanteras att lägenheterna möter dagens krav på säkerhet, funktion och hållbarhet. En god teknisk status på fastigheterna ger dessutom ökad effektivitet i förvaltningen. Det bidrar till såväl ökad trivsel för hyresgästerna som ökade hyresintäkter, minskade driftskostnader och ett ökat fastighetsvärde.

John Mattson eftersträvar ett optimalt utnyttjande av sina fastigheter. I samband med uppgraderingar identifierar företaget outnyttjade lokalytor som kan konverteras till lägenheter. Därigenom skapas förutsättningar för ökade hyresintäkter och ett ökat fastighetsvärde.

Larsbergsmodellen

John Mattson har en väletablerad och framgångsrik strategi – Larsbergsmo-

”
**John Mattson
har som mål att total-
renovera 100 lägenheter
om året som ett
genomsnitt över tid.**

dellen – för hur uppgradering av beståndet ska genomföras. Larsbergsmodellen innebär att uppgraderingen sker i två steg, bas- respektive totaluppgradering.

Basuppgraderingen möter efterfrågan från befintliga hyresgäster på en uppgraderad bostad där hyreshöjningen blir begränsad. I de allra flesta fall kan hyresgästerna bo kvar i sina lägenheter under renoveringen.

Basuppgraderingen innebär bland annat stambyte där vattenrör, avlopp och elinstallationer byts ut. Badrummet renoveras i sin helhet. Vid en basuppgradering renoveras samtliga lägenheter i fastigheten. Vid basuppgraderingen omfattas också delar av de gemensamma utrymmena baserat på behov, exempelvis entréer, tvättstugor och utemiljöer. Det handlar till exempel om att erbjuda förbättrad tillgänglighet i entréerna och att installera energibesparande belysning i gemensamma utrymmen. John Mattsons medarbetare har en tät kontakt med hyresgästerna för att uppgraderingen ska bli så smidig som möjligt för dem.

Totaluppgradering görs i första hand när en lägenhet är tomställd. Det medför en högre hyresjustering än för en basuppgraderad lägenhet och möter efterfrågan från framför allt nya hyresgäster. En totaluppgradering kan också

genomföras efter önskemål från hyresgästen. En totaluppgradering innebär att all utrustning moderniseras till senaste standard och att lägenheten får nya ytskikt.

John Mattsons investering i en basuppgradering uppgår till cirka 5 000 kr/kvm. Vid en totaluppgradering investeras ytterligare cirka 5 000 kr/kvm. Driftsöverskottet påverkas positivt som ett resultat av uppgraderingarna. Efter en basuppgradering förbättras driftsöverskottet med cirka 200 kr/kvm och efter en totaluppgradering med cirka 400 kr/kvm.

Hyresjusteringar förhandlade i förväg

De justerade hyresnivåerna som följer av både bas- och totaluppgradering i Larsberg har förhandlats med Hyresgästföreningen i förväg. Detta ger flera fördelar. Det skapar trygghet för de boende och bidrar till en långsiktigt god relation med hyresgästerna och Hyresgästföreningen. Det eliminerar dessutom risken för senare juridiska hyresprövningar. Slutligen gör det att John Mattson kan erbjuda de som bor i en basuppgraderad lägenhet möjligheten att få sin lägenhet totaluppgraderad. En totaluppgradering hade annars bara varit möjlig när en lägenhet är tomställd.

Uppgraderingar i Käppala

Under 2018 förvärvade John Mattson 481 lägenheter i Käppala, på Lidingö, från Tagehus Holding AB. De förvärvade fastigheterna är byggda i slutet av 1950-talet och början av 1960-talet och området ligger i trivsamma kvarter nära vatten och naturområden samt nära spårbunden kollektivtrafik. Huvuddelen av lägenheterna är orenoverade och flertalet har stora behov av åtgärder. John Mattson har under året inlett omfattande uppgraderingar i Käppala enligt Larsbergmodellen. 400 lägenheter kommer att basuppgraderas fram till sommaren 2021. I Käppala finns ett antal korttidsuthyrda och vakanta lägenheter. Dessa kommer i samband med basuppgradering även att totaluppgraderas. Förutom uppgraderingar av fastigheterna görs också förbättringar av utemiljön. Responsen från hyresgästerna har varit mycket god.

John Mattson har inlett arbetet med att konvertera outnyttjad lokalyta i Käppala och därigenom skapa 11 nya

lägenheter. I ett första steg kommer dessutom 26 nya lägenheter att skapas genom vindspåbyggnader och John Mattson ser potential för ytterligare cirka 50 lägenheter via vindspåbyggnader i Käppala.

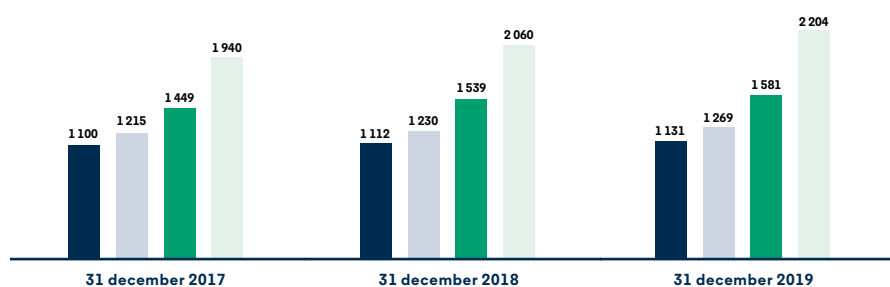
Totaluppgraderingar i Larsberg

John Mattson har som mål att totaluppgradera 100 lägenheter om året i genomsnitt över tid. I Larsberg har hela beståndet redan genomgått en basuppgradering. Här ligger fokus på att totaluppgradera lägenheter som tomställs och under 2019 har 65 lägenheter genomgått en totaluppgradering. Inklusive det antal John Mattson under

kommande tvåårsperiod planerar att totaluppgradera nås målet, 100 totaluppgraderade lägenheter per år över tid.

John Mattson arbetar aktivt med att skapa attraktiva erbjudanden till boende i basuppgraderade lägenheter för att därigenom öka andelen lägenheter som kan totalrenoveras. En viktig del i detta är att erbjuda hyresgästerna ett bättre anpassat boende. Genom exempelvis förtur i kön kan de som bor trångt erbjudas en större totaluppgraderad lägenhet. Personer som bor ensamma i en större lägenhet kan istället få en totaluppgraderad mindre lägenhet till lägre eller samma kostnad. ■

HYRESVÄRDE PER KVM PER KATEGORI, KR



- Orenoverade lägenheter
- Basuppgraderade lägenheter
- Totaluppgraderade lägenheter
- Nybyggda lägenheter

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



Nybyggnation utvecklar lokalsamhället

Genom nybyggnation vill John Mattson bidra till utvecklingen av attraktiva bostadsområden. Förtätning och utveckling sker bland annat genom nybyggnation på egen mark. Det bidrar till ett levande lokalsamhälle och att fler får möjlighet att bo i hyresrätt i Storstockholm.

JOHN MATTSONS strategi för förtätning går hand i hand med bolagets arbete för att främja ett attraktivt och hållbart lokalsamhälle. Genom nyproduktion vill bolaget öka bredden i lägenhetsutbudet när det gäller både standard och hyresnivå. Därigenom kan John Mattson möta önskemål och behov från olika kategorier hyresgäster. Det gör också att hyresgästerna kan bo kvar i sitt område när deras livssituation förändras. Mångfald i området skapar dessutom 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 arbete med förtätning består av två delar. Det handlar dels om att identifiera potential för nyproduktion på egen mark, dels om att ha en dialog med utvalda kommuner i Stockholmsregionen för direktanvisning av mark. Bolaget har erfarenhet av att bygga kvalitativa hyresbostäder och att långsiktigt förvalta och vidareutveckla attraktiva bostadsområden. John Mattson har med andra ord den genomförandekraft som krävs för att vara en attraktiv samarbetspartner till såväl kommunerna som andra aktörer i deras arbete med bostads- och områdesutveckling.

Inflyttning i U25

Vid nyproduktion arbetar John Mattson i bred samverkan med viktiga intressenter, framför allt kommunen, de boende och det lokala näringslivet. Ett exempel på detta är uppförandet av U25, ett bostadshus med 74 ungdomslägenheter som byggts på det som tidigare var en markparkering med plats för 20 bilar. Projektet har drivits tillsammans med Lidingö stad med syftet att ge ungdomar i åldern 18–25 år en möjlighet att komma

Syftet med U25 är att ge ungdomar i åldern 18–25 år en möjlighet att komma in på bostadsmarknaden.

in på bostadsmarknaden. Tack vare ett bra samarbete med Lidingö stad kunde projektet genomföras i expressfart. Planprocess, bygglov samt uppförande av byggnaden tog sammanlagt cirka 2,5 år. Huset består av välplanerade lägenheter med hållbara material för att tåla högre omflyttningstakt, i och med att de boende får bo i U25 max fyra år.

U25 byggdes på en parkeringsplats för 20 bilar och är nu hem åt 74 hushåll där ungdomar mellan 18–25 bor under max fyra år.



Majoriteten av lägenheterna är ettor och tvåor och i huset finns även tre delningslägenheter för fyra boende med gemensamt kök och vardagsrum. Inflyttning i U25 skedde under fjärde kvartalet 2019.

Kommersiella fastigheter

Närhet till handel och service är viktiga delar för att förstärka ett områdes attraktionskraft. Av den anledningen kan nyproduktion även omfatta kommersiella och samhällsnyttiga fastigheter. Ett exempel på detta är att John Mattson uppfört en handelsbyggnad vid Larsbergs centrum som nu inrymmer en av Lidingös mest välbesökta och välsorterade livsmedelsbutiker, apotek, kafé, blomsterhandel och annan service. Ett annat exempel är att John Mattson byggt skräddarsydda lokaler i Larsberg åt Sveriges ledande möbelutbildning – Malmstens Linköpings universitet.



FOTO: MIA ODEH

I U25 finns delningslägenheter som hyrs ut genom företaget Colive. I detta communitykoncept får de boende tillgång till delade tjänster och olika aktiviteter och sociala evenemang.

Omvandling av parkeringsytor

När Larsberg byggdes under 1960-talet formades området utifrån bilens betydelse för hushållen. Larsberg skulle ha plats för 1,2 bilar per hushåll. Resultatet blev stora parkeringsgarage och parkeringsplatser. I dag är efterfrågan på parkering mer begränsad eftersom endast 40 procent av hushållen har bil. Det innebär att mark som tidigare använts till parkering kan bebyggas med bostäder utan större påverkan på grönområden. John Mattson bedömer att det finns potential att ändra detaljplaner och möjliggöra nybyggnation på den här typen av ytor. Exempelvis planeras cirka 200 nya lägenheter på fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg där det i dag står ett parkeringsgarage. De planerade

bostadshusen går under namnet Ekporten och en viktig funktion med projektet är att koppla ihop de båda bostadsområdena Larsberg och Dalénum. De nya lägenheterna kommer att erbjuda ett attraktivt boende med närhet till natur, parkområden och kommunikationer. Planprocessen pågår i nära dialog med Lidingö stad.

John Mattson bedömer att potentialen för nybyggnation på egen mark, primärt i Larsberg och Käppala, preliminärt uppgår till cirka 1 000 lägenheter.

Krav på hållbar nyproduktion

Kvalitet och långsiktighet har varit en hörnsten för John Mattson ända sedan företaget grundades. Det innebär hög byggnads- och förvaltningskvalitet med

hållbara material som är lätta att sköta om utan att göra avkall på estetiska värden. Materialval vid nybyggnation baseras på livscykelanalyser som tar hänsyn till både ekonomiska och miljömässiga aspekter. Det skapar fördelar både ur ett totalkostnads- och hållbarhetsperspektiv. John Mattson har ambitionen att nyproducerade fastigheter som lägst ska uppfylla kriterierna motsvarande Miljöbyggnad Silver.

John Mattson eftersträvar nyproduktion på redan hårdgjord mark. Det innebär att ingen ny mark tas i anspråk och att grönområden inte påverkas. ■



FOTO: BJÖRN MALMBERG HUSTOTO AB

Värdeskapande genom förvärv

John Mattson arbetar långsiktigt för att skapa värde genom förvärv av fastigheter och byggrätter. Bolaget fokuserar på att förvärva fastigheter med utvecklingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen. I december 2019 ingick John Mattson avtal om att förvärva 541 lägenheter i Sollentuna.

EN DEL AV John Mattsons strategi är att utvärdera och genomföra förvärv, såväl av fastigheter som byggrätter. Viktiga kriterier vid utvärderingen är att John Mattson kan applicera sina strategier. Det innebär att det ska finnas förutsättningar för effektiv förvaltning, gärna möjlighet att skapa värde genom förädling med Larsbergmodellen, konverteringar och potential för förtätning genom nybyggnation.

Förvärvet av 481 lägenheter i Käppala på Lidingö under 2018 är ett bra exempel på John Mattsons arbete med förvärv. Genom förvaltning i egen regi skapar John Mattson ökad boendekvalitet för hyresgästerna. Merparten av lägen-

heterna var orenoverade och John Mattson är från och med årsskiftet 2019/2020 igång med att uppgradera beståndet, vilket ger hyresgästerna ett attraktivt boende samtidigt som det skapar ekonomiskt värde för John Mattson och säkerställer fastigheternas fortlevnad. Genom möjligheten att skapa nya lägenheter genom konvertering av lokaler och vindspåbyggnader skapas ytterligare värde.

Förvärv i Sollentuna

I slutet av 2019 tecknade John Mattson avtal om att förvärva 541 lägenheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun. Förvärvet omfattar totalt 29

fastigheter med lägen intill Rotebro centrum och Rotsunda torg, nära pendeltågsstationen och E18 samt E4:an. Fastigheterna förvärvas från Sollentuna Stadshus AB och tillträds i maj 2020. Rotebro och Rotsunda är expansiva delar av Sollentuna kommun med positiv befolkningsutveckling och hög efterfrågan på bostäder. Fastighetsbeståndet passar väl in i John Mattsons förvaltningsmodell där långsiktighet och förvaltning i egen regi är hörnstenar.

Rotsunda är byggt på 1950-talet och Rotebro på 1970-talet, vilket innebär att stora delar av beståndet har potential för uppgradering.

John Mattson ser fram emot att samarbeta med Sollentuna kommun och andra lokala intressenter för att utveckla lokalsamhället runt de förvärvade fastigheterna. Sollentuna är en fortsatt intressant kommun för ytterligare tillväxt via både fastighetsförvärv och markanvisningar.

Dialog med prioriterade kommuner

John Mattsons ambition är att etablera sig i fler kommuner i Stockholmsregionen. Bolaget har nära kontakt och för diskussioner med ett antal prioriterade tillväxtkommuner i Stockholmsregionen.

John Mattson ser fördelar i att förvärva sammanhängande bestånd. Det skapar förutsättningar att driva en lokal förvaltning av hög kvalitet, vilket är kännetecknande för ett boende hos John Mattson.

John Mattson har ett starkt erbjudande till säljande part. Bolaget är en långsiktig ägare av hyresbostadsfastigheter med hög förvaltningskvalitet. John Mattson eftersträvar ett nära samarbete med kommunen och andra intressenter för att bidra till att skapa attraktiva lokalsamhällen, såväl genom bolagets arbete för social hållbarhet – som genom nyproduktion. ■

Avtal om förvärv av

541

lägenheter
i Sollentuna kommun

John Mattson tar över 541 hyresrätter i Rotsunda och Rotebro från början av maj 2020.

Rotsunda (t v) och Rotebro (nedan) är byggda på 1950-talet respektive 1970-talet och är välskötta områden men med potential för uppgraderingar.



FOTO: BJÖRN MALMBERG/HUSFOTO AB



Grunden till John Mattsons företagskultur finns i bolagets värdegrund som baseras på ett professionellt, engagerat och långsiktigt agerande.



Engagerade medarbetare i en stark företagskultur

John Mattsons målsättning är att ha en effektiv organisation, väl förankrad i en stark företagskultur som främjar engagemang hos medarbetarna och därigenom goda resultat.

JOHN MATTSON har en effektiv och engagerad organisation. De huvudsakliga verksamhetsområdena är förvaltning och projekt, med ekonomi/finans och kommunikation som centrala stödfunktioner. Bolaget hade under 2019 25 medarbetare. Medarbetarna är John Mattsons ansikte utåt och flertalet har dagligen kontakt med bolagets hyresgäster. Personalens engagemang och kompetens är avgörande för att John Mattson ska kunna utvecklas framgångsrikt och erbjuda en kundservice och förvaltning av hög kvalitet.

Företagskulturen i fokus

Grunden till John Mattsons företagskultur finns i bolagets värdegrund som baseras på ett professionellt, engagerat och långsiktigt agerande. Värdegrunden genomsyrar hela verksamheten och är väl integrerad i såväl företagets övergripande mål som i de individuella mål som sätts för alla medarbetare. Medarbetarnas åsikter har i många år fångats upp genom medarbetarundersökningar och under 2019 har John Mattson genomfört en kulturvärdering som ger en bild av hur medarbetarna uppfattar företagskulturen och vad de önskar mer av för att kunna prestera på bästa sätt. Resultaten från undersökningen ligger till grund för den löpande vidareutvecklingen inom John Mattson.

Beprövad modell för feedback och utveckling

John Mattson har en beprövad modell för att stödja medarbetarna i deras utveckling. De årliga medarbetarsamtalen ger konstruktiv återkoppling och tydliga mål. I takt med förvärv och ökad nybyggnation förändras John Mattsons kundgrupp. Det gör att organisationen ställs inför förändrade krav, bland annat



John Mattson har en bra balans mellan kvinnor och män i organisationen.

avseende kommunikation via digitala kanaler, service och valmöjligheter. John Mattson utvecklar kontinuerligt rollerna inom organisationen och stödjer medarbetarna genom utbildningar inom såväl kundservice som digitala arbetsverktyg.

Ett jämställt företag

John Mattson har idag en bra balans mellan kvinnor och män i organisatio-

nen. Andelen kvinnor i bolaget som helhet uppgick till cirka 60 procent under 2019. Andelen kvinnor i bolagsledningen uppgick till 60 procent och i styrelsen till 30 procent. När stiftelsen Allbright presenterade sin rapport över jämställdhet i börsens bolag i oktober 2019 placerade sig John Mattson på deras "gröna lista" över jämställda bolag.

Trygg och säker arbetsmiljö

John Mattsons verksamhet har sedan starten präglats av en familjär miljö med omsorg om medarbetarna. Väl-befinnande på arbetsplatsen stärker medarbetarnas engagemang, ökar produktiviteten och främjar resultatet. John Mattson erbjuder en säker och hälsosam arbetsmiljö, inte bara av omsorg om medarbetarna utan också för att det avspeglar sig i de ekonomiska resultaten. Bolaget bedriver ett systematiskt och strukturerat arbete med arbetsmiljöfrågor baserat på övertygelsen att olyckor, tillbud och arbetsrelaterad ohälsa går att förebygga.

Grunden i arbetet är bolagets arbetsmiljörelaterade policies som innefattar såväl den fysiska och psykiska arbetsmiljön som jämställdhet och diskriminering. Sjukfrånvaron under 2019 uppgick till 4,0 procent (2,7).

Inga fall av diskriminering har rapporterats under året. ■

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är sedan den 5 juni 2019 noterad på Nasdaq Stockholms Mid Cap och handlas under kortnamnet JOMA. John Mattsons börsvärde uppgick vid årets slut till 4 727,3 miljoner 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

Teckningskursen i samband med börsnoteringen av John Mattson var 90 kronor per aktie. Den 31 december 2019 var kursen 140,40 kronor per aktie motsvarande en ökning om 56,0 procent. Motsvarande avkastning för OMXS Real Estate PI, innehållandes de noterade fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm, var 31,4 procent. Årets högsta kurs för John Mattsons aktie var 144,20 kronor (27/12-2019) och årets lägsta kurs var 99,0 kronor (5/6-2019).

Handel och omsättning

Sedan börsnoteringen har 9,6 miljoner aktier omsatts till ett värde om 1 060 miljoner kronor. Av dessa var 76,7 procent handlade på Nasdaq Stockholm och resterande på andra handelsplatser.

Ägarstruktur

Vid årsskiftet fanns det 2 280 kända ägare i John Mattson. De tre största ägarna är AB Borudan Ett, Tagehus Holding AB och Länsförsäkringar Fonder AB som tillsammans äger 59,1 procent av aktierna i John Mattson. Det utländska ägandet i John Mattson uppgick vid årsskiftet till 7,0 procent.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick vid årsskiftet till 111,07 kronor per aktie (104,23). Det långsiktiga substansvärdet har under året ökat med 6,6 procent. Aktuellt substansvärde uppgick till

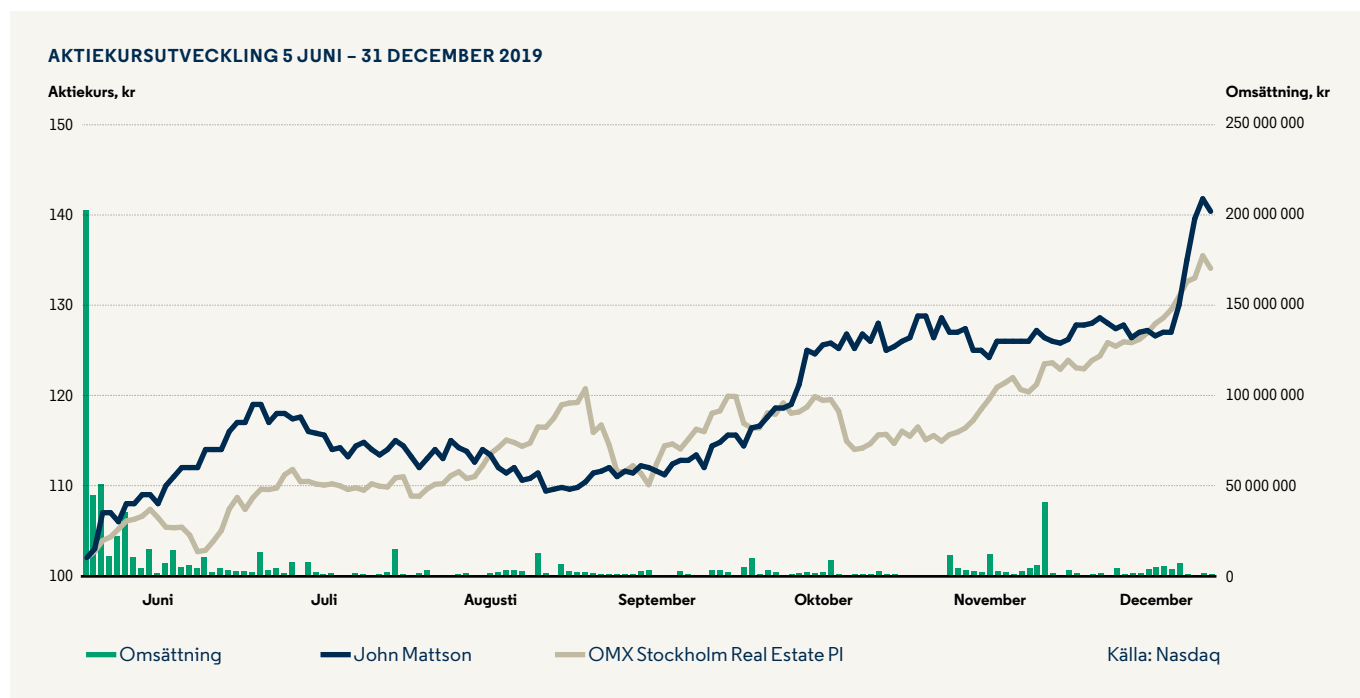
3 480,2 miljoner kronor (3 267,4) eller 103,36 kronor per aktie (97,04) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld.

Utdelningspolicy

Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år. Eftersom John Mattson under de närmaste åren kommer att prioritera värdeskapande investeringar i fastighetsbeståndet kan utdelningar de närmaste åren komma att understiga det långsiktiga målet 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 2019-12-31

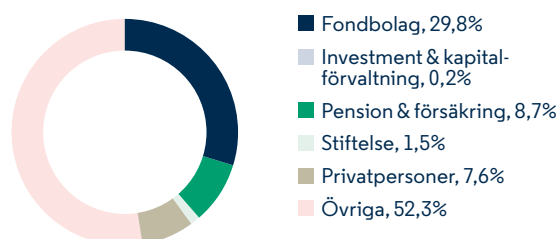
	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	12 277 055	36,5%
Tagehus Holding AB	4 336 698	12,9%
Länsförsäkringar Fonder	3 300 368	9,8%
Första AP-fonden	2 777 777	8,2%
Carnegie Fonder	2 000 609	6,5%
Prior & Nilsson Fonder	1 778 243	5,3%
Fidelity Investments (FMR)	1 037 503	3,1%
Övriga ägare	5 961 779	17,7%
Totalt	33 670 032	100,0%
Varav utländskt ägande	2 341 046	7,0%

Aktieägarstruktur 2019-12-31

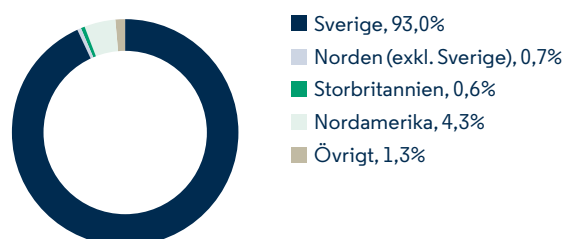
Storleksklass	Antal aktier	Kapital/ röster	Antal kända ägare	Andel av kända ägare
1 - 1 000	280 509	0,8%	2 039	89,4%
1 001 - 10 000	551 512	1,6%	144	6,3%
10 001 - 100 000	2 360 979	7,0%	77	3,4%
100 001 - 2 000 000	5 384 605	16,0%	15	0,7%
2 000 001 - 4 000 000	8 278 754	24,6%	3	0,1%
4 000 001 -	16 613 753	49,3%	2	0,1%
Anonymt ägande	199 920	0,6%		
Totalt	33 670 032	100,0%	2 280	100,0%

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

ÄGARKATEGORIER 2019-12-31



ÄGANDE PER LAND 2019-12-31



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

Analytiker som följer John Mattson

Analytikerbevakning	
Carnegie Investment Bank	Erik Granström & Fredric Cyon
Handelsbanken	Johan Edberg & David Flemmich

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 10 000:1	9 999 000	10 000 000	-	10 000 000	1
2018	Nyemission	1 223 344	1 223 344	1 223 344	11 223 344	1
2019	Aktiesplit 3:1	22 446 688	33 670 032	-	11 223 344	0,33

Aktierelaterade nyckeltal

	2019	2018
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	1,93	0,74
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	159,0	-21,0
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	63,6	44,1
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie ¹⁾	5,31	6,98
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie ¹⁾	111,07	104,23
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %	6,6	7,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie ¹⁾	103,36	97,04
Eget kapital, kr/aktie ¹⁾	87,16	81,85
Börsvärde (kr/aktie)/Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) (kr/aktie)	1,26	-

¹⁾ Jämförelsetal per aktie är omräknat utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019 samt split 10 000:1 beslutad under 2018.

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

Substansvärde

	2019-12-31		2018-12-31	
	Mkr	kr/aktie ¹⁾	Mkr	kr/aktie ¹⁾
Eget kapital enligt balansräkningen	2 934,8	87,16	2 756,0	81,85
Återläggning:				
Derivat enligt balansräkningen	68,9	2,05	73,5	2,18
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	735,9	21,86	679,8	20,19
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	3 739,6	111,07	3 509,3	104,23
Avdrag:				
Derivat enligt balansräkningen	-68,9	-2,05	-73,5	-2,18
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-190,5	-5,66	-168,3	-5,00
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	3 480,2	103,36	3 267,4	97,04

¹⁾ Jämförelsetal per aktie är omräknat utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mars 2019 samt split 10 000:1 beslutad under 2018.



Bolagsstyrningsrapport 2019

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. följd eller förklara-principen). John Mattson har sedan börsnoteringen den 5 juni 2019 tillämpat Koden utan avvikelser.

Aktieägare

För information om ägarstruktur och största ägare, se sidorna 24–25 i denna årsredovisning.

Röst rätt

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 röst rätt 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 delta

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 2019

På John Mattsons årsstämma 2019 fattades bland annat beslut om byte av bolagskategori från privat bolag till publikt bolag i samband med bolagets börsnotering. Det fattades beslut om en uppdelning av bolagets aktier varigenom varje aktie delades upp i tre aktier så att det nya antalet aktier i bolaget är 33 670 032 aktier. Styrelse och revisor valdes om i sin helhet och riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare godkändes. Det fattades också beslut om att inte lämna någon utdelning för räkenskapsåret 2018. Protokollet från årsstämman finns på John Mattsons webbplats.

Årsstämma 2020

John Mattsons årsstämma 2020 äger rum kl. 15.00 den 21 april 2020 på Lidingö. Anmälan till stämman kommer att finnas tillgänglig på bolagets webbplats.

Valberedning

Vid årsstämman i John Mattson den 11 mars 2019 beslöts att ny valberedning inför årsstämman 2020 i John Mattson ska utses enligt följande.

Valberedningen ska inför årsstämma 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 stämموvalda ledamöter i styrelsen, arvode och annan ersättning till var och en av de stämموvalda 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 skäliga kostnader rimligen förenade med valberedningens uppdrag.

Valberedning inför årsstämman 2020

Valberedningen har haft fyra protokollförda möten. Två under hösten 2019 och två under 2020. 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 2020

- 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)
- Anders Nylander, styrelseordförande i John Mattson Fastighetsföretagen 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 11 mars 2019 beslutades att omvälja Anders Nylander, Ulrika Danielsson, Håkan Blixt, Anna Sander, Johan Ljungberg och Christer Olofsson till styrelseledamöter. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i John Mattson, se avsnittet "Styrelse och revisor", sidan 32.

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.

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 2019

John Mattsons styrelse har under 2019 haft 18 möten varav ett konstituerande. Det relativt stora antalet möten under året är främst en följd av börsnoteringen av John Mattson.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete.

Styrelseledamot	Arvode (tsek)	Mötesdeltagande			
		Styrelse	Revisions- och finansutskottet	Ersättningsutskottet	Oberoende
Anders Nylander	380	18/18	10/10	4/4	Ja
Håkan Blixt	180	18/18	10/10	4/4	Ja
Ulrika Danielsson	205	18/18	10/10	4/4	Ja
Johan Ljungberg	155	17/18	-	-	Nej ¹⁾
Christer Olofsson	155	18/18	-	-	Ja
Anna Sander	155	14/18	-	-	Ja

¹⁾ Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Inte oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

2019 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 Kodex kan styrelsens ordförande vara ordförande i utskottet. Övriga bolagsstämموالدا 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: Anders Nylander (ordförande), Håkan Blixt och Ulrika Danielsson, vilka samtliga anses 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 2019 hade ersättningsutskottet fyra 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, Håkan Blixt och Anders Nylander. 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, med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerad om revisionen av årsredo-

visningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll, informera styrelsen om resultatet av revisionen och om på vilket sätt revisionen bidrog till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet samt om vilken funktion utskottet har haft, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisions-tjänster, och biträda valberedningen vid upprättandet av förslag till bolagsstämman beslut om revisorsval.

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

Under 2019 hade revisions- och finansutskottet tio möten. Ledamöterna i utskottet närvarade vid samtliga möten. Vid mötena behandlades bland annat bolagets delårsrapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Ersättning till styrelseledamöter och styrelsens utskott

Vid årsstämman den 11 mars 2019 beslöts att styrelsearvode ska utgå med 355 000 kronor till styrelsens ordförande och 155 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna för tiden intill slutet av årsstämman 2020, 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. Ingen ersättning utgår till ordförande eller ledamot i styrelsens ersättningsutskott.

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 33.

Riktlinjer för ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 11 mars 2019 beslöts om nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i bolaget att gälla fram till årsstämman 2020.

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 rapporterande chefer som ingår i koncernledningen för Koncernen. Bolagets ledande befattningshavare är för närvarande verkställande direktören, ekonomi- och finanschefen, förvaltningschefen, affärsutvecklingschefen, IR-chefen 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 tolv 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 förvärv 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 2019 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 uppsägningstid om 18 månader vid uppsägning från bolaget och sex månader vid uppsägning från den verkställande direktörens sida. Den verkställande direktören har rätt till ett avgångs-

vederlag motsvarande tolv fasta månadslöner med avräkning. För de övriga ledande befattningshavarna, gäller en uppsägningstid om sex månader.

Avvikelser från riktlinjerna

Styrelsen ska ha rätt att frånga 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 uppnåendet av vissa trösklar i relation till Koncernens driftnettoförbättring och till 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 och förvaltningsresultatet 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 revisionsstandards.

Enligt John Mattsons bolagsordning ska bolaget utse en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. På årsstämman den 11 mars 2019 valdes den auktoriserade revisorn Jonas Svensson till revisor och den auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig till revisorssuppleant för perioden fram till årsstämman 2020.

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 2019 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 3,5 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 Kodex 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 stödfunktion. 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.

Avvikelse 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 avvikelsen redovisas.

John Mattson har sedan börsnoteringen den 5 juni 2019 följt Koden utan avvikelse.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2019 på sidorna 27-31 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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 med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Jag anser att denna granskning ger mig tillräcklig grund för mina uttalanden.

Uttalande

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 årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 mars 2020

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Styrelse



Från vänster: Johan Ljungberg, Anna Sander, Anders Nylander, Christer Olofsson, Ulrika Danielsson och Håkan Blixt.

ANDERS NYLANDER

Styrelseordförande sedan 2014.

Ordförande i ersättningsutskottet och ledamot i revisions- och finansutskottet.

Född: 1952.

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

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Dieng Nylander & Co AB och Sveafastigheter Bostad AB.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. ev. närstående-innehav): –

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

ANNA SANDER

Styrelseledamot sedan 2016.

Född: 1967.

Utbildning: Civilingenjör, lantmäteri och teknisk licentiat, Kungliga Tekniska högskolan.

Andra pågående uppdrag: Enhetschef på Uppsala kommun.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. ev. närstående-innehav): –

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

CHRISTER OLOFSSON

Styrelseledamot sedan 2015.

Född: 1951.

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

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i Olofsson & Partners AB.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. ev. närstående-innehav): –

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

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), Håkan Blixt Ensemble AB och NHP Trav AB.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. ev. närstående-innehav): –

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

JOHAN LJUNGBERG

Styrelseledamot sedan 2018.

Född: 1972.

Utbildning: Civilingenjörsutbildning, Kungliga Tekniska högskolan och Tufts University.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Tagehus Holding AB (samt styrelseuppdrag i nuvarande och tidigare dotterbolag till Tagehus Holding AB) och Atrium Ljungberg AB. Styrelseledamot i Eastnine AB (publ), K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ), Jaminsk Holding AB (samt dotterbolag till Jaminsk Holding AB), JohTo AB (samt dotterbolag till JohTo AB), Karikal AB, FPG

Media AB, Johlj AB, Näsängen Projektutveckling AB, Näsängen Utveckling AB och Näsängen Handelsfastigheter AB. Styrelsesuppleant i Karikal Holding AB.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. ev. närstående-innehav): 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.

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.

Aktieinnehav i bolaget (inkl. ev. närstående-innehav): –

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

Koncernledning


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.


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.


ANNA BELLANDER

Kommunikationschef.
Ledande befattningshavare sedan 2017.
Född: 1971.
Utbildning: Medie- och kommunikationsvetenskap, fil mag., Uppsala universitet.
Andra pågående uppdrag: –
Aktieinnehav i bolaget: 7 485 aktier.


DANIEL FORNBRANDT

Affärsutvecklingschef.
Ledande befattningshavare sedan 2020.
Född: 1979.
Utbildning: Magisterexamen Ekonomi, Uppsala universitet.
Andra pågående uppdrag: –
Aktieinnehav i bolaget: –

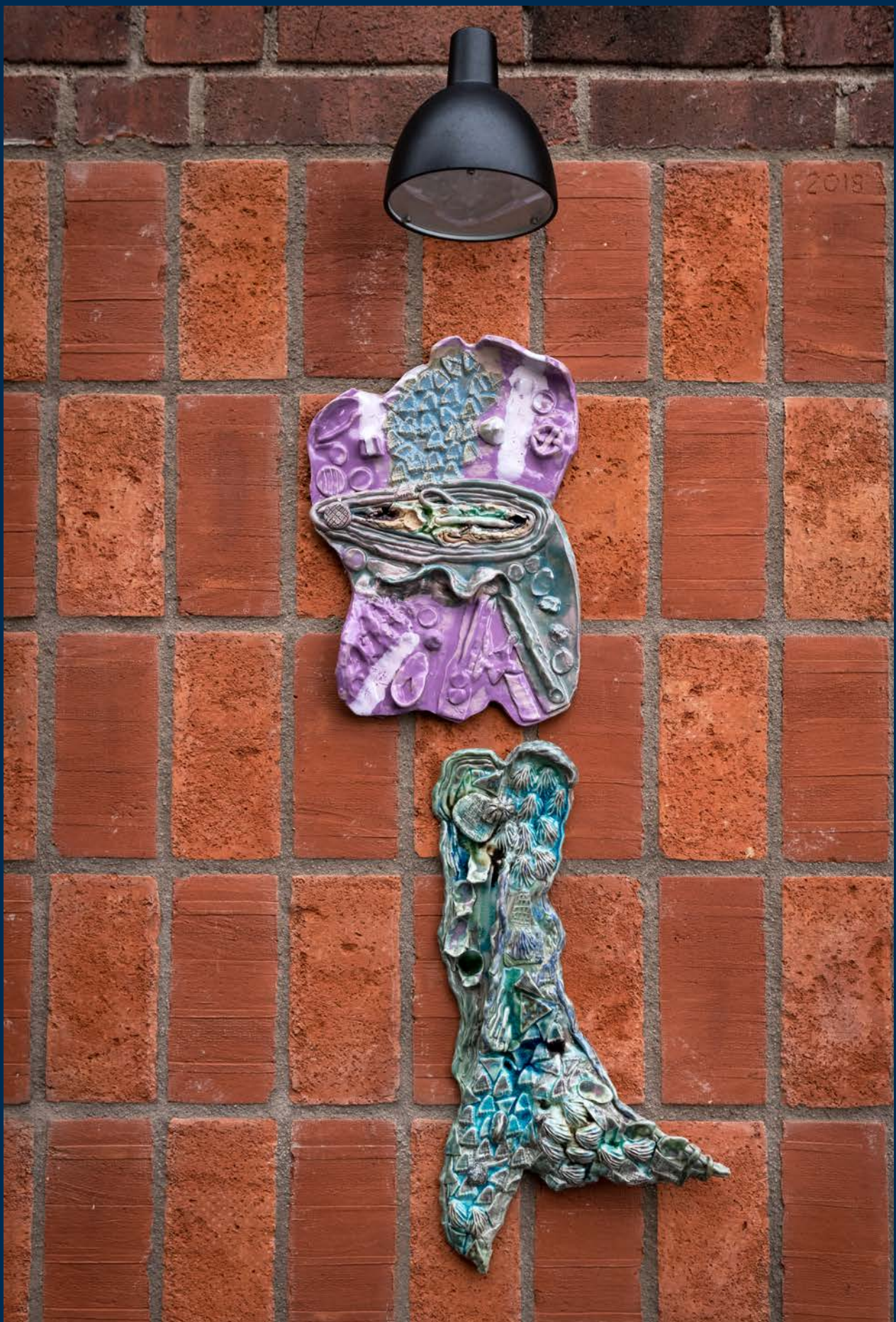

CHRISTINA HANSSON

Förvaltningschef.
Ledande befattningshavare sedan 2019.
Född: 1972.
Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola.
Andra pågående uppdrag: –
Aktieinnehav i bolaget: 330 aktier.


ERIK KRONQVIST

IR-chef.
Ledande befattningshavare sedan 2018.
Född: 1980.
Utbildning: Högskolestudier i företagsekonomi, Lunds respektive Stockholms universitet.
Andra pågående uppdrag: Konsult Springtime-Intellecta AB.
Aktieinnehav i bolaget: 330 aktier.

Under 2019 har John Mattsons koncernledning även inkluderat Jonas Hermansson (affärsutvecklingschef) och Christian Herold (chef projekt).



Innehåll

Förvaltningsberättelse	36	Moderbolagets resultaträkning	61
Flerårsöversikt	40	Moderbolagets rapport över totalresultat	61
Förslag till vinstdisposition	41	Moderbolagets balansräkning	62
FINANSIELL INFORMATION		Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	63
Koncernens resultaträkning samt rapport över totalresultat	42	Moderbolagets kassaflödesanalys	64
Koncernens rapport över totalresultat	42	Moderbolagets noter	65
Koncernens balansräkning	43	Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper	65
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	44	Not 2. Väsentliga uppskattningar och bedömningar	65
Koncernens rapport över kassaflöde	45	Not 3. Materiella anläggningstillgångar	65
Koncernens noter	46	Not 4. Andelar i koncernföretag	65
Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper	46	Not 5. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	65
Not 2. Upplysning om kommande standarder	49	Not 6. Fordringar hos koncernföretag	66
Not 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar	49	Not 7. Likvida medel	66
Not 4. Hyresintäkter	50	Not 8. Finansiella instrument	66
Not 5. Kostnader fördelade på kostnadsslag	50	Not 9. Anställda och personalkostnader	66
Not 6. Arvode till revisor	51	Not 10. Ränteintäkter och liknande resultatposter	67
Not 7. Anställda och personalkostnader	51	Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter	67
Not 8. Finansiella kostnader	52	Not 12. Bokslutsdispositioner	67
Not 9. Skatt	52	Not 13. Skatt	67
Not 10. Materiella anläggningstillgångar	54	Not 14. Eget kapital	67
Not 11. Förvaltningsfastigheter	54	Not 15. Transaktioner med närstående	67
Not 12. Finansiella instrument	55	Not 16. Arvode till revisor	67
Not 13. Likvida medel	55	Not 17. Händelser efter balansdagen	67
Not 14. Koncernföretag	56	Not 18. Förslag till vinstdisposition	67
Not 15. Resultat per aktie	56	Styrelsens försäkran	68
Not 16. Eget kapital	56	Revisionsberättelse	69
Not 17. Upplåning	57	Fastighetsförteckning	72
Not 18. Finansiella risker	57	Avstämningstabeller	73
Not 19. Övriga skulder	59	Definitioner	75
Not 20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59		
Not 21. Kassaflödesanalys	60		
Not 22. Leasing	60		
Not 23. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	60		
Not 24. Transaktioner med närstående	60		
Not 25. Händelser efter balansdagen	60		

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.) (556802-2858) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31. Företaget har sitt säte i Lidingö stad. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Jämförelseår avser 2018.

Information om verksamheten

John Mattson har varit verksam inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling i mer än 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 Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till Lidingö och består huvudsakligen av bostadsfastigheter. Beståndet omfattar vid räkenskapsårets utgång 2 251 hyreslägenheter med en uthyrbar yta på 171,5 tkvm (169,1) fördelat på 91 procent bostäder och 9 procent kommersiella lokaler. Byggmästare John Mattson byggde Larsberg under slutet av 1960-talet. John Mattson äger merparten av marken i Larsberg och har under senare år förtätat med flera bostadshus i området. Larsberg utgör 68 procent av det totala antalet lägenheter. I det närliggande Baggeby ligger fastigheterna Barkassen 1 och Galeasen 2 och omfattar totalt 83 lägenheter. I september 2019 färdigställdes U25 i Larsberg med 74 ungdomslägenheter. Inflyttning i U25 skedde under det fjärde kvartalet. I juni 2018 färdigställdes Parkhusen i Larsberg med 80 lägenheter. Sedan 2015 ägs även en fastighet med 146 lägenheter i grannområdet Dalén. I juni 2018 förvärvades och tillträdades 481 lägenheter i området Käppala, beläget på sydöstra Lidingö. I december 2019 ingicks avtal om att förvärva 541 lägenheter i Sollentuna kommun vilka tillträdts i maj 2020. Mer information om Sollentunaförvärvet återfinns på sidorna 20–21.

Efterfrågan på John Mattsons lägenheter är hög. Läget nära naturen, spårbunden kollektivtrafik och Stockholms innerstad samt den bostadskvalitet som John Mattson erbjuder medför att uthyrningsgraden inom beståndet är mycket hög. Efterfrågan bedöms även fortsättningsvis vara stor. John Mattsons lägenhetsbestånd utgörs av upgraderade och nybyggda lägenheter, vilka kommer ge god avkastning under många år, samt av byggnader som ännu inte upgraderats och där förädlingspotentialen därmed är stor.

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. Fastighetsvärdet per den 31 december 2019 uppgick till 6,4 (6,0) Mdkr.

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 uppgadering och konvertering.
- Förtätning på egen mark och i nära anslutning till befintliga byggnader.
- Förvärv av fastigheter med utvecklingspotential i fråga om exempelvis nybyggnadsrätter eller annan förädlingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen.

Ytterligare beskrivning av John Mattsons strategier presenteras på sidorna 6–7.

Investeringar i fastighetsbeståndet

Byggnaderna i Larsberg och Baggeby har under de senaste åren genomgått omfattande uppgaderingar för att säkra byggnadernas tekniska fortlevnad samt generera ett ökat driftöverskott genom framför allt ökade hyresnivåer. Renoveringen sker genom Larsbergsmodellen i två steg; basuppgadering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras genom att stammar, badrum och elsystem förnyas.

Det efterföljande steget, totaluppgadering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Då åtgärdas resterande delar av lägenheten, ny köksinredning sätts in och alla yttskikt renoveras. Totaluppgadering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar. I samband med uppgaderingar konverteras också outnyttjade utrymmen till bostäder där så är möjligt.

I Larsberg, där hela sextiotalsbeståndet redan genomgått en basuppgadering, sker totaluppgadering av ledigblivna lägenheter eller när hyresgästen så önskar. Målsättningen är att totaluppgadera i snitt 100 lägenheter per år.

Genom förvärvet av 481 lägenheter i Käppala utökades andelen ännu ej renoverade lägenheter i bolagets bestånd. Basuppgadering av cirka 400 lägenheter beräknas slutföras sommaren 2021.

John Mattson arbetar aktivt med att identifiera obebyggd mark där det är möjligt och lämpligt med förtätning av befintlig bebyggelse. Arbetet bedrivs 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 160,1 Mkr (1 091,9), varav 0,0 Mkr (804,5) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 95,7 Mkr (115,0). Det avser framförallt byggnationen av U25 med 74 ungdomslägenheter, samt investeringar i pågående lokalkonverteringar och vindspåbyggnader. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgaderingar uppgick till 43,1 Mkr (170,1) och omfattar 65 totaluppgaderade lägenheter (375).

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. John Mattsons övergripande finansiella riskbegränsning är att belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50 procent. Bolaget har därför som mål att räntetäckningsgraden varaktigt inte ska understiga 1,5. För att begränsa svängningar i räntenettot ska John Mattson ha en mix av räntebindningstider i lån och derivat samt säkerställa att den genomsnittliga räntebindningstiden ligger i intervallet 1–5 år och att maximalt 50 procent får ligga i intervallet 0–1 år. För att säkerställa en erforderlig kapitalbindningstid för förfallostruktur eftersträvas en jämn förfallostruktur för lånen och att den totala låneskulden ska ha en genomsnittlig kapitalbindning som överstiger 2 år.

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.

Organisation

John Mattsons organisation består av 25 (24) medarbetare varav 14 (15) är kvinnor. Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2019 av verkställande direktör, ekonomi- och finanschef, affärsutvecklingschef, projektchef, förvaltningschef, kommunikationschef samt IR-chef. Organisationens huvudsakliga verksamhetsområden är förvaltning och projektutveckling, med ekonomi och kommunikation som centrala stödfunktioner. Inom förvaltningsavdelningen arbetar förvaltare, bovärdar och kundvärdar. Projektorganisationen har under 2019 omfattat drifttekniker och miljövärd. Förvaltningen utgår geografiskt från Larsberg på Lidingö och hanteras i all väsentlighet 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 kvartalsvis av Cushman & Wakefield. Mer information om John Mattsons förvaltningsfastigheter återfinns i not 11.

Väsentliga händelser

- Vid årsstämman den 11 mars beslutades om en uppdelning av bolagets aktier där varje aktie delas upp i tre (split 3:1).
- Den 5 juni börsnoterades John Mattson på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
- Färdigställande och inflyttning i U25.
- Avtal ingicks om att förvärva 541 lägenheter i Sollentuna. Tillträde sker i maj 2020.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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.

Verksamhetsrisker

Den 31 december 2019 var John Mattsons fastighetsbestånd i sin helhet beläget på Lidingö i Stockholm. Koncentrationen av bostadsfastigheter till en av de mest attraktiva kommunerna i Sverige innebär en tydlig reducering av risknivån. De tillväxtplaner som bolaget har koncentrerar sig till Lidingö och övriga Stockholmsregionen.

Känslighetsanalys

John Mattsons resultat påverkas av ett antal faktorer. I tabellen nedan framgår en teoretisk förvaltningsresultateffekt med utgångspunkt i John Mattsons aktuella intjäningsförmåga (aktuell intjäningsförmåga ska ej likställas med prognos) den 31 december 2019 givet en förändring utifrån fyra parametrar. 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.

	Förändring +/-	Påverkan på förvaltningsresultat
Hyresnivå	100 kr per kvm	+/-17,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/-2,8
Fastighetskostnader	5 procent	+/-5,0
Underliggande marknadsränta	1 procent	-8,7/+7,6

Risker avseende intäkter

Av John Mattsons intäkter står bostäder för drygt 85 procent. Bostadshyror på bostadsmarknaden sätts enligt det så kallade bruksvärdesystemet, vilket medför att hyrorna inte nödvändigtvis överensstämmer med vad marknadshyran för samma lägenhet hade varit. Detta tillsammans med att Lidingö är en mycket attraktiv bostadsmarknad bedöms risken för hyresbortfall på bostäder under de närmaste åren vara mycket låg. Bostadspolitikerna tar stor plats i dagens politiska debatt och hyressättningssystemet är en av frågorna som diskuteras aktivt. En målsättning är att hyresnivån i större utsträckning än i dag ska spegla hyresgästernas efterfrågan vad gäller service, standard och läge. En eventuell förändring av bruksvärdesystemet är på sikt en möjlighet för bolaget att öka intäkterna och förbättra resultatet, med oförändrad låg risk för hyresbortfall.

Vid nyproduktion av bostäder förhandlas vanligtvis en presumtionshyra med Hyresgästföreningen. När en uppgörelse om presumtionshyra inte kan nås sätter John Mattson själv hyran, kallad egensatt hyra. Denna kan av hyresgästen prövas i Hyresnämnden och om hyran då avviker från de bruksvärdesmässiga principerna kan den komma att sänkas. I John Mattson har cirka 4 procent av lägenheterna egensatta hyror.

De kommersiella fastigheterna är uthyrda till stabila hyresgäster med god kontraktstruktur för att hålla en låg risknivå. De kommersiella lokalerna ska komplettera bostadsbeståndet och företrädesvis ge service till bostadshyresgästerna. Lokaler i bostadsfastigheterna konverteras där det bedöms som ekonomiskt fördelaktigt till bostäder då efterfrågan på kontorslokaler är låg.

Utöver ovan finns även en risk för att, för bolaget, oförutsedda händelser av force majeure-karaktär kan ske som påverkar förmågan att generera intäkter.

Risker avseende utgifter för drift och underhåll

Kostnader för drift är till största delen taxebundna och påverkas till stor del av yttre faktorer såsom klimat och prissättning. John Mattson arbetar aktivt med att optimera fastigheternas förbrukning och därmed minska driftkostnaderna. John Mattsons bostadsfastigheter är till övervägande del byggda under 1960-talet. De byggnader som ännu inte upprättats har ett behov av upprustning och standardhöjning. John Mattson arbetar med en långsiktig underhållsplan som upprättas för samtliga fastigheter.

Stambyte och uppradering pågår och bolagets samtliga lägenheter beräknas vara stambytta inom de kommande åren, vilket innebär att byggnadernas tekniska livslängd har säkrats under närmaste 30–50-årsperioden.

Risker kopplade till ny-, till- och ombyggnationer

John Mattson arbetar aktivt med förättningsplaner och nybyggnadsprojekt i de områden där bolaget redan är verksamt. Riskerna vid projektutveckling finns i den lokala hyresmarknadens utveckling, men även i utformningen av produkten och själva projektets genomförande.

Lidingö är en mycket attraktiv bostadsmarknad och bolaget kan bygga bostäder på egen mark, vilket minskar risken avsevärt. Kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens inom projektorisationen säkerställer ett effektivt projektgenomförande samt att

produkten håller hög kvalitet och är lämpad för långsiktig förvaltning. En risk sedan en tid tillbaka är byggmarknaden där det kan vara svårt att få tag i resurser i form entreprenörer, konsulter och egen personal. Konkurrenten för att förvärva fastigheter i attraktiva lägen är stor vilket ställer krav på ett proaktivt arbete. Tendenser till avmattning i konjunkturen är till fördel för bolaget vid kommande upphandlingar. Långvariga samarbeten och strategiska upphandlingar är prioriterat i såväl hög- som lågkonjunktur.

Risker avseende fastighetsutveckling

En del av John Mattsons verksamhet är att utveckla och investera i sitt befintliga fastighetsbestånd inom ramen för projekt, genom att upgradera, bygga till och konvertera utrymmen till bostäder samt att driva nybyggnadsprojekt. För att John Mattsons fastigheter ska kunna användas och utvecklas krävs vidare olika tillstånd och beslut som innefattar detaljplaner, bygglov och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av kommuner och myndigheter. Det finns en risk att John Mattson inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att förvalta och utveckla fastigheter på ett önskvärt sätt, exempelvis genom att erhålla beslut inte omfattar den volym av bostäder och/eller lokaler som John Mattson har räknat med. Vidare finns det en risk att beslut överklagas och att planerade projekt som en följd därav väsentligen fördröjs, eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden kan komma att förändras på ett för John Mattson oförmånligt sätt.

Risker avseende fastigheternas värde

John Mattson redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framförallt resultat, men även finansiell ställning, i perioder kan bli mer volatila. Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden.

Fastigheternas fundamentala värde beror på deras lönsamhet, tillväxt och avkastningskrav. Ett högre driftnetto och/eller ett lägre avkastningskrav påverkar fastighetsvärdet positivt. Ett lägre driftnetto och/eller ett högre avkastningskrav påverkar fastighetsvärdet negativt.

Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

Förändring Fastighetsvärde	-20%	-10%	0%	10%	20%
Värdeförändring, Mkr	-1 273	-637	0	673	1 273
Belåningsgrad, %	50,9	45,2	40,7	37,0	33,9

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. Den finansiella verksamheten ska bedrivas på sådant sätt att behovet av kort- och långfristig finansiering säkerställs till så låg kostnad som möjligt givet riskmandat och säkerställa företagets räntebetalningsförmåga över tid. 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. 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 2019 uppgick belåningsgraden till 40,7 procent (41,0) och räntetäckningsgraden till 2,3 gånger (1,6).

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadsräntenivåer. I syfte att begränsa ränterisken ingås derivatavtal i form av ränteswappar. För att begränsa svängningar i räntenettet ska bolaget ha en mix av räntebindningstider i lån och derivat samt säkerställa att den genomsnittliga räntebindningstiden ligger i intervallet 1–5 år och att maximalt 50 procent får ligga i intervallet 0–1 år. Den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,2 år (3,5) vid utgången av 2019.

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 kapitalbindningstid för förfallostruktur ska bolaget även eftersträva en jämn förfallostruktur för lånen och att den totala låneskulden ska ha en genomsnittlig kapitalbindning (volymviktad genomsnittlig återstående löptid) som överstiger 2 år. Den volymvägda genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,4 år (3,3) vid utgången av 2019.

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 (110) som vid utgången av 2019 var utnyttjad med 31,3 Mkr (0).

Hållbarhet

John Mattson har en hög ambition och arbetar aktivt med sitt långsiktiga hållbarhetsarbete inom alla verksamhetsområden. För information om bolagets hållbarhetsområden se sidorna 7–9 samt sidan 19.

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 till VD och andra ledande befattningshavare samt utvärderar tillämpningen av de riktlinjer som årsstämman fattat beslut om. Ledamöterna i ersättningsutskottet ska utgöras av tre styrelseledamöter vilka ska utses av styrelsen.

Förslag till riktlinjer upprättas av styrelsen minst var fjärde år och förslaget läggs fram för beslut vid årsstämman. Inför årsstämma 2020 avser styrelsen föreslå årsstämman att fatta beslut om riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i John Mattson, att gälla som längst för tiden intill slutet av årsstämman 2024.

John Mattson ska erbjuda marknadsmässig och konkurrenskraftig ersättning som står i relation till ansvar och befogenheter. Ersättningen ska bestå av fast lön, eventuell rörlig ersättning, pensionsförmåner och övriga förmåner. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska gälla som övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare. Lön, ersättningar samt pensionspremier under 2019 framgår av not 7. 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) och 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 andra kostnader i anledning av övriga förmåner såsom sjukförsäkring och bilförmån får sammanlagt inte överstiga fem procent av den totala fasta årliga lönen för den ledande befattningshavaren.

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

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

För mer information om riktlinjer och principer för ersättning till ledande befattningshavare se Bolagsstyrningsrapport, sidorna 29–30.

EKONOMISKT UTFALL

Resultaträkning

Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 253,0 Mkr (218,3) vilket motsvarar 1 509 kr/kvm (1 417). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under perioden uppgick till 95,3 procent (97,3). Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 214,8 Mkr (183,0), vilket motsvarar 1 411 kr/kvm (1 319). Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för lägenheter under perioden uppgick till 96,5 (98,0) procent. Resterande hyresintäkter avser framförallt kommersiella lokaler och garage och p-platser vilka för perioden uppgick till 38,2 Mkr (35,3).

Intäktsökningen om 34,7 Mkr är framförallt hänförlig till förvärvade och nybyggda fastigheter, vilka ökat intäkterna med 23,6 (22,0) för perioden. Vidare beror ökningen på genomförda bas- och totaluppgraderingar, vilka för perioden har påverkat intäkterna med 6,4 Mkr (5,7). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2019 resulterade i ökningsintervall 1,8–2,1 procent från 1 juli 2019, vilket motsvarar 2,7 Mkr (1,4) av intäktsökningen under perioden.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 100,1 Mkr (115,1) motsvarande 589 kr/kvm (736), vilket är en kostnadsminskning med 147 kr/kvm eller 20 procent. Driftkostnader uppgick till 57,4 Mkr (46,9). Ökningen för perioden förklaras framförallt av tillkommande driftkostnader från förvärvade fastigheter och under 2018 färdigställda nybyggnationsprojekt som togs i drift vid halvårsskiftet 2018. Den största kostnads-posten är taxebundna kostnader som motsvarar cirka 40 procent av driftkostnaderna.

Underhållskostnaderna uppgick till 19,4 Mkr (43,3), varav 0,0 Mkr (18,5) var hänförlig till under perioden genomförda bas- och totaluppgraderingar.

Central administration

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen och centrala stödfunktioner och uppgick till 38,0 Mkr (37,4). Under perioden har centrala administrationskostnader belastats med kostnader av engångskaraktär om 9,9 Mkr (19,6) kopplat till bolagets börsnotering.

Värdeförändringar

Fastigheter

Under 2019 har fastighetsmarknaden generellt sett varit fortsatt god med stabila priser. Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick

till 165,6 Mkr (208,9), vilka framförallt är hänförliga till förbättrat driftöverskott, i huvudsak kopplat till hyreshöjande åtgärder i form av uppgraderingar.

Derivat

John Mattson har sammantaget tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 279 Mkr (1 279,0). Ränteswapparna förfaller mellan år 2020 och 2028. Marknadsvärdet på räntederivat vid periodens utgång uppgick till –68,9 Mkr (–73,5). Orealiserade värdeförändringar på derivat har inneburit en positiv värdeförändring på 4,6 Mkr (0,8) till följd av stigande långa marknadsräntor, vilket medfört att derivatens undervärde minskat under perioden.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –49,8 Mkr (–42,1). Vid periodens utgång uppgick den vägda genomsnittliga räntenivån på utestående kreditfaciliteter och derivatavtal till 1,87 procent (1,88).

Årets skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till –0,4 Mkr (0,0). Uppskjuten skatt uppgick till –56,0 Mkr (–11,1) och har i huvudsak påverkats av förändringar i temporära skillnader på fastigheter och derivat om –35,1 Mkr (–46,1) och förändring av aktiverade underskottsavdrag om –9,6 Mkr (27,9). Uppskjuten skatt föregående år påverkades av en engångseffekt om 46,2 Mkr med anledning av den sänkta skattesatsen från 22,0 procent till 20,6 procent.

Balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 160,1 Mkr (109,9), varav 0,0 Mkr (804,5) avser förvärv av fastigheter genom förvärvet av Käppalabeståndet. Investeringar i nybyggnation uppgick till 95,7 Mkr (115,0). Det avser framförallt byggnationen av U25 med 74 ungdomslägenheter, samt investeringar i pågående lokalkonverteringar och vindspåbyggnader. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 43,1 Mkr (170,1) och omfattar 65 lägenheter (375).

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 8,4 Mkr (64,3). Föregående års betydligt högre intäkter beror på en tilläggsfakturerings av ekonomisk förvaltning av fastigheter och administrativa tjänster till dotterbolagen för åren 2013–2017. Kostnader för centraladministration och marknadsföring uppgick till 35,6 Mkr (41,2) och har under året belastats med kostnader av engångskaraktär om 9,9 Mkr (19,6) kopplat till genomförd börsnotering. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till –30,1 Mkr (20,2).

Utsikter 2020

- Fortsatt fokus på potentiella förvärv i Stockholmsregionen, diskussioner förs med prioriterade tillväxtkommuner.
- Fortsatt arbete med basuppgraderingar och konverteringar i Käppala.
- Totaluppgraderingar i Käppala och Larsberg.
- Fortsatt arbete med detaljplan för förtätningsprojekt i Larsberg och Käppala.
- Tillträde av förvärvade fastigheter i Sollentuna kommun under maj 2020.

Flerårsöversikt

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

Koncernen Mkr	2019	2018	2017	2016
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Överskottsgrad, %	60,4	47,3	44,2	51,2
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	275,1	257,4	193,7	185,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 485	1 411	1 346	1 285
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	94,9	96,5	97,4	98,6
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	171,5	169,1	134,1	135,1
Investeringar ny-, till och ombyggnation, Mkr	160,1	287,5	319,2	134,7
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	37 124	35 339	33 902	30 125
Totalt antal lägenheter vi periodens utgång, st	2 251	2 177	1 602	1 602
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	65	375	469	236
Antal orenoverade lägenheter vid periodens utgång, st	396	396	210	627
Antal uppgraderade lägenheter vid periodens utgång, st	1 366	1 366	1 091	673
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, Mkr	253,0	218,3	187,6	182,6
Driftöverskott, Mkr	152,8	103,2	83,0	93,4
Förvaltningsresultat, Mkr	64,9	23,7	28,3	44,8
Resultat före skatt, Mkr	235,2	233,4	299,0	425,6
Årets resultat, Mkr	178,8	222,3	233,9	332,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	46,2	21,9	37,6	61,5
Eget kapital, Mkr	2 934,8	2 756,0	2 169,7	1 935,8
Antal anställda, st	25	24	25	23
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	40,7	41,0	37,5	35,8
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	1,9	2,4	2,7
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,3	1,6	1,7	2,3
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,2	3,5	4,5	4,8
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,4	3,3	0,6	0,7
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	3 739,6	3 509,3	2 912,7	2 630,3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), Mkr	3 480,2	3 267,4	2 705,2	2 410,3
Aktierelaterade nyckeltal (i kr)¹⁾				
Genomsnittligt antal aktier, st	33 670 032	31 860 153	30 000 000	30 000 000
Antal aktier vid periodens utgång, st	33 670 032	33 670 032	30 000 000	30 000 000
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,93	0,74	0,94	1,49
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	159,0	-21,0	-36,9	12,5
Justerad tillväxt i förvaltningsresultatet, kr/aktie, % ²⁾	63,6	44,1	-36,9	12,5
Årets resultat, kr/aktie	5,31	6,98	7,80	11,07
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	111,07	104,23	97,09	87,68
Tillväxt långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie, %	6,6	7,3	10,7	8,1
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	103,36	97,04	90,17	80,34
Eget kapital, kr/aktie	87,16	81,85	72,32	64,53
Moderbolaget		2018	2017	2016
Nettoomsättning, Mkr	8,4	64,3	5,8	4,3
Eget kapital, Mkr	1 245,3	1 254,3	901,3	901,4
Balansomslutning, Mkr	1 807,2	1 768,3	1 384,9	1 396,3
Soliditet, %	68,9	70,9	65,1	64,6
Antal anställda, st	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. Under 2018 beslutades om aktiesplit innebärande att varje aktie delades upp i 10 000 aktier (split 10 000:1) samt en kvittningsemission, vilken medförde en ökning av det egna kapitalet på totalt 364 000 000 kr, av vilket 1 223 344 kr avsåg en ökning av aktiekapital och resterande 362 776 656 kr ökade upp moderbolagets överkursfond. Antal aktier uppgår per 31 december 2019 till 33 670 032.

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	362 776 656
Balanserat resultat	880 322 652
Årets resultat	-9 023 966
	1 234 075 343
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	1 234 075 343
	1 234 075 343

Koncernens resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
Hysesintäkter	4	253,0	218,3
Driftkostnader	5	-57,4	-46,9
Underhåll	5	-19,4	-43,3
Fastighetsskatt		-4,5	-4,0
Fastighetsadministration	5, 22	-18,8	-20,9
Driftöverskott		152,8	103,2
Central administration	5, 6, 7, 22	-38,0	-37,4
Ränteintäkter			0,0
Räntekostnader	8	-49,8	-42,1
Förvaltningsresultat		64,9	23,7
Värdeförändring fastigheter	11	165,6	208,9
Värdeförändring räntederivat	12	4,6	0,8
Resultat före skatt		235,2	233,4
Aktuell skatt	9	-0,4	0,0
Uppskjuten skatt	9	-56,0	-11,1
Årets resultat		178,8	222,3

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
Årets resultat		178,8	222,3
Övrigt totalresultat			-
Årets totalresultat		178,8	222,3
Genomsnittligt antal aktier, tusental ¹⁾		33 670	31 860
Resultat per aktie (kr)	15	5,31	6,98

¹⁾ Under 2019 genomfördes en aktiesplit där varje aktie delades upp i 3 aktier (split 3:1) samt under 2018 genomfördes en aktiesplit där varje aktie delades upp i 10 000 (split 10 000:1). Totalt antal aktier efter aktiespliten uppgick till 33 670 032 aktier. Belopp avseende resultat per aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om med hänsyn till genomförd aktiesplit under 2019 och 2018.

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

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	6 365,2	6 039,5
Maskiner och inventarier	10	1,9	1,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	12	4,9	7,6
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	0,1	0,1
Summa anläggningstillgångar		6 372,2	6 048,9
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar	18	1,7	1,6
Övriga fordringar		6,8	13,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8,5	10,8
Likvida medel	13	9,8	2,8
Summa omsättningstillgångar		26,7	28,7
SUMMA TILLGÅNGAR		6 398,9	6 077,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	16	11,2	11,2
Övrigt tillskjutet kapital		362,8	362,8
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 560,8	2 382,0
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		2 934,8	2 756,0
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 18	2 046,2	2 479,4
Avsättning till pension	7	0,5	0,6
Uppskjuten skatteskuld	9	735,9	679,8
Derivatinstrument	18	68,9	73,5
Summa långfristiga skulder		2 851,5	3 233,3
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17, 18	555,4	–
Leverantörsskulder	12, 18	17,3	34,3
Övriga kortfristiga skulder	19	4,2	19,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	35,6	34,4
Summa kortfristiga skulder		612,5	88,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 398,9	6 077,6

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr	Hänförligt till moderföretagets ägare			
	Aktiekapital ¹⁾	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	10,0	-	2 159,7	2 169,7
Årets resultat	-	-	222,3	222,3
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	222,3	222,3
Transaktioner med koncernens ägare				
Kvittningsemission	1,2	362,8	-	364,0
Summa transaktioner med ägare	1,2	362,8	-	364,0
Utgående eget kapital 2018-12-31	11,2	362,8	2 382,0	2 756,0
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	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2019-12-31	11,2	362,8	2 560,8	2 934,8

¹⁾ På årsstämman den 11 mars 2019 beslutades om en aktiesplit innebärande att varje aktie skulle delas upp i 3 aktier (split 3:1). Under 2018 beslutades om aktiesplit innebärande att varje aktie delades upp i 10 000 aktier (split 10 000:1) samt en kvittningsemission, vilken medförde en ökning av det egna kapitalet på totalt 364 000 000 kr, av vilket 1 223 344 kr avsåg en ökning av aktiekapital och resterande 362 776 656 kr ökade upp moderbolagets överkursfond. 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 2019 till 33 670 032.

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		235,2	233,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21		
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter		-165,6	-208,9
Värdeförändring på derivat		-4,6	-0,8
Avskrivningar och utrangeringar		1,2	1,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		0,1	-0,1
Betald inkomstskatt	9	-0,4	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		65,9	25,2
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		11,6	-14,8
Förändringar av rörelseskulder		-31,2	11,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46,2	21,9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv ¹⁾		-	-5,6
Investeringar i inventarier		-1,5	-0,1
Investeringar i förvaltningsfastigheter m.m.		-160,1	-287,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-161,5	-293,2
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		131,4	269,0
Amortering av lån		-9,2	-4,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		122,3	264,5
Årets kassaflöde		7,0	-6,8
Likvida medel vid årets början		2,8	9,6
Likvida medel vid årets slut	13	9,8	2,8
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen			
Erhållen ränta		0,0	0,0
Erlagd ränta		-48,4	-42,1
¹⁾ Specifikation av förvärv av förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv			
Förvaltningsfastigheter			804,5
Rörelsefordringar			0,5
Likvida medel			2,1
Övertagna lån			-430,0
Rörelseskulder			-5,4
Övertagna nettotillgångar		-	371,7
Kvittningsemission			-364,0
Utbetald köpeskilling		-	7,7
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten			-2,1
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)		-	5,6

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 består huvudsakligen av bostadsfastigheter.

Moderföretaget är ett publikt aktiebolag noterat på Nasdaq, Mid Cap med säte i Lidingö kommun, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Larsbergsvägen 10, 181 10 Lidingö.

Styrelsen har den 25 mars 2020 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 21 april 2020.

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 Mattson har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att John Mattson 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 orrealiserade 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 indexuppräkning, 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 fastighetsägare 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.

Koncernen är leasetagare avseende ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner. I de avtal där koncernen är leasetagare har samtliga underliggande tillgångar klassificerats som att vara av lågt värde. De leasingavgifter som härrör från dessa leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Central administration

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

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 2019 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

Ränteintäkter 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. 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 11 Förvaltningsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar redovisas i Rapport över totalresultat på raden värdeförändring fastigheter. Den realiserade värde-

förändringen 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 är i sin helhet klassificerat som förvaltningsfastigheter. Därigenom klassificeras inga fastigheter i dagsläget som rörelsefastigheter.

Låneutgifter

I koncernredovisningen aktiverar John Mattson lånekostnader vid större om- och tillbyggnationer till den del de har uppkommit under byggnationstiden. 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 nettoredo visas 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 redovisas 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 räntetäkterna 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 av 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 realiseras 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. Upplýsing om kommande standarder

De nya och ändrade standarder som träder i kraft 1 januari 2020 eller senare bedöms inte ha någon påverkan på John Mattsons finansiella rapporter.

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 intäkts- 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 styrelsen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på de externa 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 11 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 18.

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. Omvärderingen av uppskjuten skatt beror på att beslut fattats om att bolagsskattesatsen i Sverige sänks i två steg, från 2019 till 21,4 procent och från 2021 till 20,6 procent. John Mattson har valt att beräkna uppskjuten skatt på den lägre skattesatsen, då varken skatteskulder eller skattefordringar förväntas återföras i någon väsentlig utsträckning fram till 2021. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4. Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt där koncernen är leasegivare klassificeras som operationella leasingavtal.

Hyresintäkter	2019	2018
Bostäder	214,8	183,0
Lokaler, garage	36,3	33,6
Övriga intäkter	1,8	1,7
Hyresintäkter enligt resultaträkning	253,0	218,3

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

Avtalade framtida hyresintäkter avseende kommersiella lokaler	2019	2018
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	21,7	20,2
Avtalade hyresintäkter inom 2 år	22,3	13,2
Avtalade hyresintäkter inom 3 år	16,2	18,0
Avtalade hyresintäkter inom 4 år	14,2	16,2
Avtalade hyresintäkter inom 5 år	13,7	12,6
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	13,0	19,3
Summa lokaler	101,1	99,5

Avtalade framtida hyresintäkter bostäder och parkering, bedömd årshyra ¹⁾	2019	2018
Bostäder	56,0	53,4
Parkering	2,6	2,4
Summa bostäder och parkering	58,6	55,8

¹⁾ Kontrakt avseende bostäder och parkeringar löper normalt med 3 månaders uppsägningstid. I tabellen ovan inkluderas en bedömd årshyra avseende dessa avtal.

Hyresintäkter	2019	2018
Larsberg	189,5	173,0
Baggeby	9,3	7,1
Dalénium	21,7	21,3
Käppala	32,4	16,9
Summa hyresintäkter	253,0	218,3

Kr/kvm ¹⁾	2019	2018
Larsberg	1 543	1 440
Baggeby	1 635	1 244
Dalénium	2 352	2 314
Käppala	1 079	1 083
Totalt	1 509	1 417

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 kostnadsslag

Driftskostnader	2019	2018
Taxebundna driftkostnader	21,6	17,8
Fastighetsskötsel	10,9	8,6
Övrigt	24,9	20,4
Summa	57,4	46,9

Fastighetsadministration	2019	2018
Personalkostnader	8,3	8,7
Kontorsanslutna kostnader	2,6	3,5
Övrigt	7,9	8,8
Summa	18,8	20,9

Central administration	2019	2018
Personalkostnader	14,6	11,0
Rådgivning	3,9	3,6
Revisionskostnader	1,1	1,2
Övriga kostnader ¹⁾	18,3	21,6
Summa	38,0	37,4

¹⁾ I Övriga kostnader för 2019 ingår engångskostnader kopplade till börsnoteringen om 9,9 (19,6) Mkr.

Fastighetskostnader	2019	2018
Larsberg	71,2	86,2
Baggeby	3,2	6,2
Dalénium	5,5	4,9
Käppala	20,3	17,9
Summa fastighetskostnader	100,1	115,1

Underhåll	2019	2018
Uppgradering lägenheter	–	11,2
Uppgradering byggnader	–	7,3
Löpande underhåll och reparationer	19,4	18,9
Övriga underhållskostnader	–	5,9
Summa underhåll	19,4	43,3

	Larsberg		Baggeby		Dalénium		Käppala		Totalt	
Kr/kvm ¹⁾	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Driftskostnader	314	295	359	283	402	370	424	453	339	327
Underhåll	122	263	88	600	64	50	99	250	113	260
– varav uppgraderingar	–	127	–	487	–	–	–	–	–	110
Fastighetsskatt	28	27	3	15	16	20	27	24	26	26
Fastighetsadministration	106	118	103	181	110	88	126	146	110	123
Totalt	569	702	554	1 078	592	528	675	874	589	736

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

	2019	2018
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdraget	1,1	1,2
Annan revisionsverksamhet	–	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	2,4	4,1
Summa	3,5	5,3

Not 7. Anställda och personalkostnader

	2019		2018	
Medelantalet anställda	Medelantal anställda	Varav män, %	Medelantal anställda	Varav män, %
Moderföretaget	5	32	–	–
Dotterföretagen	20	43	24	41
Totalt i koncernen	25	41	24	41

	2019		2018	
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav män, %	Antal på balansdagen	Varav män, %
Styrelseledamöter	6	67	6	67
Verkställande direktör	1	–	1	–
Övriga ledande befattningshavare	6	50	4	50
Totalt i koncernen	13	54	11	55

	2019	2018
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	–8,8	–9,2
Sociala avgifter	–5,6	–5,7
(varav pensionskostnader)	–2,4	–2,2
Summa	–14,4	–14,9
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	–10,7	–10,8
Sociala avgifter	–4,7	–4,5
(varav pensionskostnader)	–1,0	–1,1
Summa	–15,4	–15,3
Totalt i koncernen	–29,8	–30,2

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 Alecia, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2019 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. Pensionsplanen ITP2 som tryggas genom en försäkring i Alecia 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 2019 uppgick kostnaden för avgiftsbestämda pensioner till 3,4 (3,3) Mkr.

	Grundlön, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
2019					
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

	Grundlön, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
2018					
Styrelseordförande					
Anders Nylander	0,2	–	–	–	0,2
Styrelseledamot					
Anna Sander	0,1	–	–	–	0,1
Håkan Blixt	0,1	–	–	–	0,1
Christer Olofsson	0,1	–	–	–	0,1
Ulrika Danielsson	0,1	–	–	–	0,1
Johan Ljungberg	0,1	–	–	–	0,1
Verkställande direktör					
Siv Malmgren	1,8	1,0	0,9	–	3,7
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	3,7	2,0	1,3	–	7,0
Summa	6,2	2,9	2,2	–	11,4

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. Den rörliga ersättningen ska baseras på förutbestämda individuella och koncernövergripande mål, och kan exempelvis vara av en kombination av intäkt-, kassaflödes- och aktivitetsmål. Målen ska fastställas årligen av ersättningsutskottet med avsikten att de ska vara i linje med Bolagets 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 förvärvas i sådant incitamentsprogram, får inte understiga tre år. Incitamentsprogram som innefattar förvärv 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.

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 sex månader samt från företags sida om sex månader jämte tolv månaders avgångsersättning med avräkning. För de övriga ledande befattningshavarna, gäller en uppsägningstid om sex månader. Vd har ett avtal om direktpension som utbetalas under särskilda förutsättningar från november 2021, vilken är 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. Finansiella kostnader

	2019	2018
Räntekostnader externa kreditgivare	-48,7	-42,1
Övriga finansiella kostnader	-1,1	0,0
Summa	-49,8	-42,1

Räntesatsen som använts för de lånekostnader som ska aktiveras är den vägda genomsnittliga räntan som gäller för företagets allmänna upplåning under räkenskapsåret, 1,87 % (1,88).

Not 9. Skatt

Skatt i resultaträkning

Aktuell skatt	2019	2018
Aktuell skatt på årets resultat	0,0	0,0
Justeringar avseende tidigare år	-0,3	-
	-0,4	0,0
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-46,5	-85,2
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-9,6	27,9
Omvärdering skattesats	-	46,2
	-56,0	-11,1
Redovisad skatt i resultaträkningen	-56,4	-11,1

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

Effektiv skatt

Avstämning av effektiv skattesats	2019	2018
Resultat före skatt	235,2	233,4
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 21,4% (22 %)	-50,3	-51,3
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	0,1
Ej avdragsgilla räntekostnader	-7,0	-
Ej avdragsgilla kostnader	-1,5	-4,4
Omvärdering av skattesats till 20,6%	2,2	46,2
Skatt hänförligt till tidigare perioder	-0,3	-
Övrigt	0,6	-1,7
Redovisad skatt	-56,4	-11,1
Effektiv skattesats	24,0%	4,6%

Under 2018 gjordes en omvärdering av uppskjuten skatt. Omvärderingen berodde på att beslut fattats om att bolagsskattesatsen i Sverige sänks i två steg, från 2019 till 21,4 procent och från 2021 till 20,6 procent. John Mattson beräknar uppskjuten skatt på den lägre skattesatsen, då varken skatteskulder eller skattefordringar förväntas återföras i någon väsentlig omfattning under perioden fram till 2021.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran/ Uppskjuten skatteskuld	2019-12-31	2018-12-31
Underskottsavdrag	93,6	103,2
Derivat	14,2	15,2
Förvaltningsfastigheter	-843,6	-798,1
Obeskattade reserver	-0,1	-0,1
Redovisat värde	-735,9	-679,8

	Förvaltningsfastigheter	Obeskattade reserver	Underskottsavdrag	Derivat	Summa
Bruttoförändringar					
Ingående redovisat värde 2019-01-01	-798,1	-0,1	103,2	15,2	-679,8
Redovisat:					
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats, 21,4%	-47,3		-10,0	-1,0	-58,3
Omvärdering av skattesats, 20,6%	1,8		0,4	0,0	2,2
Utgående redovisat värde 2019-12-31	-843,6	-0,1	93,6	14,2	-735,9
Ingående redovisat värde 2018-01-01	-767,3	-0,1	82,3	16,4	-668,7
Redovisat:					
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats, 22,0%	-85,0	0,0	27,9	-0,2	-57,3
Omvärdering av skattesats, 20,6%	54,2	0,0	-7,0	-1,0	46,2
Utgående redovisat värde 2018-12-31	-798,1	-0,1	103,2	15,2	-679,8

Samtliga skattemässiga underskottsavdrag har redovisats i balansräkningen som uppskjuten skattefordran. Totala underskottsavdrag uppgår till 454,4 Mkr (500,9).

fortsättning not 9

	2019		2018	
	Underlag aktuell skatt	Underlag upp- skjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag upp- skjuten skatt
Skatteberäkning i koncernen				
Förvaltningsresultat	64,9		23,7	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-36,3	36,3	-32,5	32,5
ny- och ombyggnationer	-24,8	24,8	-144,4	144,4
Övriga skattepliktiga justeringar	44,4	-5,9	26,2	0,8
Skattepliktigt förvaltningsresultat	48,2	55,2	-126,9	177,6
Värdeförändringar fastigheter	-	165,6	-	208,9
Värdeförändringar derivat	-	4,6	-	0,8
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	48,2	225,5	-126,9	387,3
Underskottsavdrag, ingående balans	-500,9	500,9	-374,0	374,0
Underskottsavdrag, utgående balans	454,4	-454,4	500,9	-500,9
Skattepliktigt resultat	1,8	271,9	0,0	260,4
Skatt på årets resultat	-0,4	-56,0	0,0	-57,3
Omvärdering uppskjuten skatt 2018	-	-	-	46,2
Skatt enligt resultaträkningen	-0,4	-56,0	0,0	-11,1

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas till 454,4 Mkr (500,9), vilka utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran. Av dessa omfattas 361,2 Mkr av koncernbidragsspärr hänförligt till historiska förvärv som löper ut 2021. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 4 679,8 Mkr (4 455,9). 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. De nya skattereglerna innebär även vissa begränsningar gällande den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader. I övriga skattemässiga justeringar om 44,4 Mkr för 2019 ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 32,8 Mkr, vars skattevärde ej aktiverats.

Nominell och bedömd uppskjuten skatteskuld 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	
Enligt balansräkningen		-735,9	

2018-12-31

	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	-4 455,9	-917,9	-267,4
Derivat	73,5	15,1	14,0
Underskottsavdrag	500,9	103,2	85,2
Obeskattade reserver	-0,3	-0,1	-0,1
Summa	-3 881,8	-799,7	-168,3
Fastigheter, tillgångsförvärv ¹⁾	581,8	119,9	
Enligt balansräkningen		-679,8	

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

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 realiseras under en 10-årsperiod och derivaten realiseras under en 5-årsperiod. Detta innebär att bedömd verklig skatt för underskottsavdrag uppgår till 17 procent och för derivat till 19 procent.

Not 10. Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10,6	10,8
Inköp under året	1,5	0,2
Försäljningar och utrangeringar	–	–0,3
Utgående anskaffningsvärde	12,1	10,6
Ingående ackumulerade avskrivningar	–8,9	–7,5
Årets avskrivningar	–1,2	–1,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	–10,1	–8,9
Utgående redovisat värde	1,9	1,7

Not 11. 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. Extern värdering har tillämpats för hela fastighetsbeståndet per 2019-12-31. Värderingen har utförts av Cushman & Wakefield likt föregående år. Fastighetsbeståndet värderas enligt värderingshierarki 3 vilket innebär att de 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 2030 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	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsvärde vid periodens början	6 039,5	4 738,6
+ Förvärv	–	804,5
+ Investeringar i nybyggnation	95,7	115,0
+ Investeringar i basuppgraderingar	18,1	93,5
+ Investeringar totaluppgraderingar	25,1	76,6
+ Övriga investeringar i befintliga fastigheter	21,3	2,3
+/- Orealiserade värdeförändringar	165,6	208,9
Fastighetsvärde vid periodens slut	6 365,2	6 039,5

Specifikation av orealiserade värdeförändringar	2019-12-31	2018-12-31
Driftnettoförändring	49,7	131,9
Pågående projekt/byggrätter	44,8	68,4
Avkastningskrav	71,1	–
Förvärvade fastigheter	–	8,5
Totalt	165,6	208,9
Förändring i procent	2,7	4,4

Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2019 till 2 545,7 Mkr (2 305,4). Årets förändringar avseende detta redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

	2019-12-31	2018-12-31
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	3 530,8	2 147,0
Skattemässigt restvärde	1 685,4	1 583,5

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.

fortsättning not 11

Värderingsantaganden	2019-12-31	2018-12-31
Kalkylperiod, antal år	10–15	10–15
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Kalkylränta, %	4,5–8,3	4,5–8,3
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	2,4–4,1	2,5–3,9
Kommersiellt, %	5,4–6,3	5,5–6,3
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	0,0–3,3	0,0–2,8
Kommersiellt, %	1,9–6,0	1,9–5,0

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	2019-12-31	2018-12-31
Marknadshyra +/-1 %	86,2	82,6
Fastighetskostnader +/-50 kr/kvm	300,8	301,3
Långsiktig vakansgrad +/-2 %	172,5	165,2
Avkastningskrav, exit -0,1 %	227,1	213,8
Avkastningskrav, exit +0,1 %	-211,6	-199,2

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 23 för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Not 12. Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2019-12-31

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 13. Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	9,8	2,8
Redovisat värde	9,8	2,8

Not 14. Koncernföretag

Moderföretagets, John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.), innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Företag	Huvudsaklig aktivitet	2019-12-31	2018-12-31
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	Vilande bolag	100%	–

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

Not 15. Resultat per aktie

På årsstämman den 11 mars 2019 beslutades om aktiesplit innebärande att varje aktie skulle delas upp i 3 aktier (split 3:1). Under 2018 beslutades om aktiesplit innebärande att varje aktie delades upp i 10 000 aktier (split 10 000:1) samt en kvittningsemission, vilken medförde en ökning av det egna kapitalet på totalt 364 000 000 kr, av vilket 1 223 344 kr avsåg en ökning av aktiekapital och resterande 362 776 656 kr ökade upp moderbolagets överkursfond. Per den 31 december 2019 omfattade det registrerade aktiekapitalet 33 670 032 aktier (11 223 344 aktier) med ett kvotvärde på 0,33 kr (1 kr). Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgående till 178,8 Mkr (222,3). Detta delas med det vägda genomsnittet antal aktier vid tillfället 33 670 032 aktier (10 620 051). Belopp avseende resultat per aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på detta antal aktier. Därför har antalet aktier även i denna not räknats upp på motsvarande sätt. Någon utspädning vid beräkning av resultat per aktie föreligger ej och ej heller något Innehav utan bestämmande inflytande i koncernen.

Resultat per aktie	2019-12-31	2018-12-31
Årets resultat tillika årets totalresultat, Mkr	178,8	222,3
Genomsnittligt utestående antal aktier	33 670 032	31 860 153
Resultat per aktie (kr)	5,31	6,98

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

Not 16. Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2019 omfattade det registrerade aktiekapitalet 33 670 032 stamaktier (11 223 344). 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 (1 kr).

	2019	2018
Antal utestående aktier vid årets början	11 223 344	1 000
Nyemission		1 223 344
Aktiesplit	22 446 688	9 999 000
Antal utestående aktier vid årets slut	33 670 032	11 223 344

I antal utestående aktier vid årets slut är hänsyn tagen till aktiesplit 3:1 som beslutad under 2019 samt aktiesplit 10 000:1 beslutad under 2018. Totalt antal aktier efter beslutad aktiesplit 2019 och 2018 uppgick till 33 670 032 aktier. Belopp avseende resultat per aktie för tidigare perioder har i rapporten räknats om baserat på detta antal aktier. Registrerat antal aktier vid räkenskapsårets utgång 2018 uppgick till 11 223 344 aktier och genomsnittligt antal aktier uppgick till 10 620 051 aktier.

Under 2018 förvärvade John Mattson Juno Herkules KB. Förvärvet, som klassificeras som ett tillgångsförvärv har betalats med 1 223 344 stycken nyemitterade aktier i John Mattson, vilket har påverkat antal utestående aktier.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av John Mattsons ägare i form av den överkursfond om 362,8 Mkr som uppkom i samband med den kvittningsemission som genomfördes i samband med förvärvet av John Mattson Juno Herkules KB.

Not 17. Upplåning

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	2 046,2	2 479,4
Redovisat värde	2 046,2	2 479,4
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	555,4	-
Redovisat värde	555,4	-
Summa upplåning	2 601,6	2 479,4

I summa upplåning ingår skulder till kreditinstitut och annan upplåning mot säkerhet på 2 601,6 Mkr (2 479,4). Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter.

Not 18. 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, marknadsrisker (ränterisk och annan prisk) 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 på Lidingö. 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 förlustandelsmodell. 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)

	2019-12-31	2018-12-31
Ej förfallna kundfordringar	0,7	1,0
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	0,0	0,2
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	0,1	0,2
Förfallna kundfordringar >90 dagar	0,8	0,3
Redovisat värde	1,7	1,6

Reserv för förväntade kreditförluster

	2019	2018
Ingående redovisat värde	0,6	0,2
Årets bortskrivningar	0,3	0,4
Årets övriga förändringar	-0,1	-
Utgående redovisat värde	0,8	0,6

Årets konstaterade kreditförluster uppgår till 0,0 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 prisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker. Koncernen innehåller 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

fortsättning not 18

kassaflödena sker mellan 3–6 månaders mellanrum för att matcha räntekostnader. Se löptidstabeller nedan för analys av ränterörelser. Räntederivaten har avtalats med institut som har god kreditvärdighet varvid kreditexponeringen mot instituten anses begränsad.

John Mattson har sammantaget tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 879 Mkr (1 679). 600,0 Mkr (400; 0) av de tecknade ränteswapparna har startdatum år 2020.

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

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2018

Löptid	Räntebindning		Kreditbindning			Derivat		
	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	775	2,08	31	110	0	0	0	–
1–2 år	259	2,50	10	448	448	18	186	–
2–3 år	0	0,00	0	554	554	22	0	–
3–4 år	506	1,59	20	527	527	21	154	–
4–5 år	171	1,21	7	475	475	19	171	–
>5 år	768	1,82	31	475	475	19	768	–
Summa	2 479	1,88	100	2 589	2 479	100	1 279	2,10

¹⁾ Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inkl derivat.

²⁾ Genomsnittlig ränta inkluderar kostnader för derivatens rörliga ben.

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

	2019-12-31	2018-12-31
Marknadsränta +1%, Mkr	9,6	7,8
Marknadsränta –1%, Mkr	–9,6	–7,8

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

	2019-12-31	2018-12-31
Marknadsränta +1%, Mkr	69,2	67,8
Marknadsränta –1%, Mkr	–74,5	–73,1

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 (110) som vid utgången av 2019 var utnyttjad med 31,3 Mkr (0).

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.

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

2018-12-31

Löptidsanalys	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Leverantörsskulder	34,3	-	-	-	-	34,3
Räntebärande skulder	23,3	23,3	1 095,4	1 057,9	483,6	2 683,5
Övriga kortfristiga skulder	23,9	-	-	-	-	23,9
Upplupna kostnader	34,4	-	-	-	-	34,4
Derivat	-	-	21,7	3,5	50,5	75,7
Summa	115,9	23,3	1 117,1	1 061,4	534,1	2 851,8

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 40,7 procent (41,0). Bolagets stabila kassaflöde bidrar till en tryggad räntetäckningsnivå.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som John Mattson ingått:

	Belopp 2019-12-31	Utnyttjad 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Utnyttjad 2018-12-31
Bindande låneavtal i bank	2 570,3	2 570,3	2 479,4	2 479,4
Kreditlöfte och checkkredit	1 400,0	31,3	110,0	0,0
Summa	3 970,3	2 601,6	2 589,4	2 479,4

Kapitalhantering

Koncernens strategi syftar till att skapa en god avkastning till aktieägarna under finansiell stabilitet. Strategin avspeglas i de finansiella målen, som under 2019 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 19. Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	1,5	4,5
Moms	0,6	14,8
Övriga poster	2,2	0,1
Redovisat värde	4,2	19,4

Not 20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förbetalda hyresintäkter	21,8	16,8
Upplupna räntekostnader	3,6	3,9
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	3,8	3,0
Upplupna projektkostnader	1,5	0,8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4,8	9,9
Redovisat värde	35,6	34,4

Not 21. Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2019	2018
Avskrivningar	1,2	1,3
Orealiserade värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-165,6	-208,9
Orealiserade värdeförändring på derivat	-4,6	-0,8
Resultat försäljning av anläggningstillgångar		0,0
Avsättningar till pensioner	0,1	-0,1
Redovisat värde	-168,9	-208,2

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

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2017-12-31	Kassaflödes- påverkande förändringar		Förvärv	2018-12-31
		Periodens kassaflöde	Ej kassaflödes- påverkande förändringar		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 784,9	-1 794,0	9,0	-	
Långfristiga räntebärande skulder	-	2 058,5	420,9	2 479,4	
Summa	1 784,9	264,5	430,0	2 479,4	

Not 22. 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 1,2 (1,4) Mkr.

Not 23. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	2 741,0	2 491,0
Företagsinteckningar		-
Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner	4,9	7,6
Summa	2 745,9	2 498,6

Eventalförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Eventalförpliktelser, pensioner	4,8	5,0
Summa	4,8	5,0

Not 24. 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. Tagehus Holding AB äger byggkonsult bolaget Credentia AB från vilket John Mattson köpt tjänster under perioden 1 jan–31 dec 2019 om 0 kr (1,1 Mkr). Alla transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Den tidigare ledamoten av koncernledningen, Thomas Enmark, äger Thomas Enmark AB till 100 procent från vilket John Mattson köper tjänster enligt avtal. Alla transaktioner sker på marknadsmässiga grunder. Under perioden 1 jan–31 dec 2019 har tjänster till ett belopp om 1,9 Mkr inkl moms köpts.

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 25. Händelser efter balansdagen

I skrivande stund är världen starkt påverkad av virusutbrottet Covid-19. Bolaget följer utvecklingen och har beredskap att agera om så behövs.

John Mattson kommer sannolikt att påverkas av denna extraordinära händelse. Bedömningen idag är att John Mattson som bolag inte påverkas mer än andra bolag inom samma bransch.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
Intäkter		8,4	64,3
Central administration och marknadsföring	9	-35,6	-41,2
Rörelseresultat		-27,2	23,1
Ränteintäkter	10	0,5	0,5
Räntekostnader	11	-3,3	-3,4
Resultat efter finansiella poster		-30,1	20,2
Bokslutsdispositioner	12	21,0	-28,8
Resultat före skatt		-9,1	-8,6
Uppskjuten skatt	13	0,1	-2,4
Årets resultat		-9,0	-11,0

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
Årets resultat		-9,0	-11,0
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-9,0	-11,0

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	3	0,3	–
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	1 668,7	1 668,6
Andra långfristiga fordringar	8	3,0	–
Uppskjuten skattefordran	5	0,1	–
Summa anläggningstillgångar		1 672,0	1 668,6
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	6	123,2	97,1
Övriga fordringar	8	0,4	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	2,1	0,1
Likvida medel	7	9,5	2,5
Summa omsättningstillgångar		135,2	99,7
SUMMA TILLGÅNGAR		1 807,2	1 768,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	14		
Aktiekapital		11,2	11,2
Fritt eget kapital			
Överkursfond		362,8	362,8
Balanserat resultat		880,3	891,3
Årets resultat		–9,0	–11,0
Summa eget kapital		1 245,3	1 254,3
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	8	3,4	2,9
Skulder till koncernföretag	8	553,1	492,9
Övriga kortfristiga skulder	8	1,4	13,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	4,0	4,4
Summa kortfristiga skulder		561,9	514,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 807,2	1 768,3

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 2018-01-01	10,0	–	891,4	–0,1	901,3
Omföring resultat föregående år	–	–	–0,1	0,1	0,0
Årets resultat	–	–	–	–11,0	–11,0
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	–	–11,0	–11,0
Transaktioner med ägare					
Nyemission	1,2	362,8	–	–	364,0
Summa	1,2	362,8	–	–	364,0
Utgående eget kapital 2018-12-31	11,2	362,8	891,3	–11,0	1 254,3
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	–	–	–	–	–
Utgående eget kapital 2019-12-31	11,2	362,8	880,3	–9,0	1 245,3

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-9,1	-8,6
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar och utrangeringar		0,0	-
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-9,0	-8,6
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-52,5	-36,1
Förändringar av rörelseskulder		47,9	30,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-13,6	-14,2
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-0,0	-7,8
Investeringar i inventarier		-0,3	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-0,4	-7,8
Finansieringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-	-2,0
Erhållet/Lämnat koncernbidrag		21,0	17,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		21,0	15,2
Årets kassaflöde		7,0	-6,8
Likvida medel vid årets början		2,5	9,3
Likvida medel vid årets slut	7	9,5	2,5
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen			
Erhållen ränta		0,5	0,5
Erlagd ränta		-3,3	-3,4

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 anskaff-

ningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. 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

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	–	–
Inköp under året	0,3	–
Försäljningar och utrangeringar	–	–
Utgående anskaffningsvärde	0,3	–
Ingående ackumulerade avskrivningar	–	–
Årets avskrivningar	0,0	–
Försäljningar och utrangeringar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	0,0	–

Not 4. Andelar i koncernföretag

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	1 668,6	1 294,8
Aktieägartillskott	–	2,0
Förvärv	0,0	371,8
Utgående anskaffningsvärde	1 668,7	1 668,6

Inga nedskrivningar har gjorts avseende Andelar i koncernföretag.

Not 4. Fortsättning

Företag	Org. nr.	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Ägd andel	2019-12-31	2018-12-31
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%	4,7	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 ¹⁾	969646-6946	Lidingö	Uthyrning bostäder och förvaltning	0,1%	0,5	0,5
John Mattson Sollentuna Holding AB	559229-6619	Lidingö	Vilande bolag	100%	0,0	-
					1 668,7	1 668,6

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

Not 5. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

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

2018-12-31	Tillgångar	Skulder	Netto
Underskottsavdrag	-	-	-
Summa	-	-	-

Avstämning nettoförändring av uppskjuten skatt	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	0,0	2,4
Redovisat i resultatet	0,1	-2,4
Redovisat i övrigt totalresultat	-	-
Vid årets slut	0,1	-

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 bevakar 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 6. Fordringar hos koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	97,1	77,3
Tillkommande fordringar	26,1	19,8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123,2	97,1
Utgående redovisat värde	123,2	97,1

Not 7. Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	9,5	2,5
Redovisat värde	9,5	2,5

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.

Not 9. Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	-8,8	-9,2
Sociala avgifter	-5,6	-5,7
(varav pensionskostnader)	-2,4	-2,2
Summa	-14,4	-14,9

Sedan 1 januari 2019 är personer i ledningsgruppen anställda i moderbolaget. Medeltal antal anställa i moderbolaget under året uppgick till 5 anställda av vilka 32 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

	2019	2018
Ränteintäkter från dotterföretag	0,4	0,4
Ränteintäkter från koncernföretag	0,0	0,1
Övriga ränteintäkter	0,0	0,0
Summa	0,5	0,5

Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader till dotterföretag	-2,6	-3,3
Räntekostnader till koncernföretag	0,0	0,0
Övriga räntekostnader	-0,8	-0,1
Övriga finansiella kostnader	0,0	0,0
Summa	-3,3	-3,4

Not 12. Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Lämnat koncernbidrag	-	-28,8
Erhållet koncernbidrag	21,0	-
Summa	21,0	-28,8

Not 13. Skatt

	2019	2018
Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0,1	-2,4
Redovisad skatt	0,1	-2,4
Avstämning av effektiv skattesats	2019	2018
Resultat före skatt	-9,1	-8,6
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (21,4%)	2,0	1,9
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1,9	-4,3
Redovisad skatt	0,1	-2,4

Not 14. Eget kapital

Per den 31 december 2019 omfattade det registrerade aktiekapitalet 33 670 032 stamaktier (11 223 344). 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 (1 kr).

Not 15. Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i koncernens not 14.

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					
2019	8,4	-7,3	-2,1	123,2	553,1
2018	64,3	-22,8	-2,9	97,1	492,9

Not 16. Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2019-12-31	2018-12-31
Revisionsuppdraget	0,2	0,3
Annan revisionsverksamhet	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	2,4	4,1
Summa	2,6	4,4

Not 17. Händelser efter balansdagen

I skrivande stund är världen starkt påverkad av virusutbrottet Covid-19. Bolaget följer utvecklingen och har beredskap att agera om så behövs.

John Mattson kommer sannolikt att påverkas av denna extraordinära händelse. Bedömningen idag är att John Mattson som bolag inte påverkas mer än andra bolag inom samma bransch.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 18. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):	
Överkursfond	362 776 656
Balanserat resultat	880 322 652
Årets resultat	-9 023 965
1 234 075 343	

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:

I ny räkning överföres	1 234 075 343
1 234 075 343	

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 den 25 mars 2020

Anders Nylander
Styrelseordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Anna Sander
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2020
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 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 27–31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 35–69 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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Mina uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten sidorna 27–31. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiell ställning för 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

Hur detta område beaktades i revisionen

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2019 till 6 365 mkr. Per balansdagen 31 december 2019 har hela fastighetsbeståndet värderats av externa värderare. Värderingarna 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. 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. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 1 avsnitt om redovisningsprinciper samt not 11 över fastighetsinnehavet.

Beskrivning av området

I min revision har jag utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de externt upprättade värderingarna. Jag har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet.

Jag har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Jag har med stöd av intern värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering. Jag har också granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad med stöd av intern värderingsexpertis. Jag har för ett urval av förvaltningsfastigheter testat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftkostnader samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen. 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 2–26, 32–35 och 72–78. 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 revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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:

- öretagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 27–31 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 jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för mina uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar 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 11 mars 2019 och har varit bolagets revisor sedan år 2014.

Stockholm den 25 mars 2020

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
556802-2858

Fastighetsinnehav 2019-12-31

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Bygg/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm)		
					Boarea kvm	Lokalarea kvm	Total area kvm
Larsberg							
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	1966/2018	62	4 570 m ²	–	4 570 m ²
Sjömärket 1	Larsbergsv. 11–13	6 951 m ²	1966/2015	122	9 134 m ²	–	9 134 m ²
Sjömärket 2	Larsbergsv. 15–17	5 011 m ²	1967/2015	124	9 132 m ²	–	9 132 m ²
Sjörungfrun 2	Larsbergsv. 10–30	17 131 m ²	1967/2015	150	14 276 m ²	1 545 m ²	15 821 m ²
Fyrbåken 1	Larsbergsv. 19–21	6 915 m ²	1967/2018	124	9 231 m ²	244 m ²	9 475 m ²
Farleden 2	Larsbergsv. 32–42	7 170 m ²	1967/2018	93	9 106 m ²	29 m ²	9 135 m ²
Fyrtornet 1	Larsbergsv. 23	3 831 m ²	1968/2018	63	4 681 m ²	117 m ²	4 798 m ²
Fyrtornet 2	Larsbergsv. 25	2 581 m ²	1968/2015	63	4 681 m ²	129 m ²	4 810 m ²
Fyrtornet 6	Larsbergsv. 27	3 290 m ²	1968/2015	64	4 768 m ²	33 m ²	4 801 m ²
Fyren 1	Larsbergsv. 44	2 872 m ²	1968/2018	59	4 418 m ²	165 m ²	4 583 m ²
Fyren 2	Larsbergsv. 46	3 061 m ²	1968/2015	52	3 925 m ²	30 m ²	3 955 m ²
Fyren 3	Larsbergsv. 48	3 754 m ²	1968/2018	52	3 925 m ²	86 m ²	4 011 m ²
Fyren 4	Larsbergsv. 50	3 901 m ²	1969/2018	61	4 542 m ²	30 m ²	4 572 m ²
Fyrmästaren 1	Larsbergs parkväg 1–7	5 144 m ²	1967/2015	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	Larsbergstorget 4–6	724 m ²	1968/2016	34	1 813 m ²	905 m ²	2 718 m ²
Radiofyren 1	Agavägen 1	14 387 m ²	2011/2015	–	–	3 698 m ²	3 698 m ²
	Larsbergstorget 7–9						
Klockbojen 4	Agavägen 40						
Klockbojen 4	Agavägen 14–34	11 558 m ²	1969/2019	224	12 623 m ²	1 778 m ²	14 401 m ²
Klockbojen 2	Agavägen 36–38	3 203 m ²	2018/2019	80	4 898 m ²	–	4 898 m ²
Summa		116 808 m ²		1 541	113 274 m ²	13 205 m ²	126 479 m ²
Baggeby							
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	1954/2013	27	2 107 m ²	20 m ²	2 127 m ²
Summa		5 908 m ²		83	5 555 m ²	152 m ²	5 707 m ²
Dalén							
Tryckregulatorn 1	Perioskopvägen 1–9						
	Akkumulatorv. 12–14						
	Agavägen 60–64	5 200 m ²	2015	146	8 770 m ²	450 m ²	9 220 m ²
Summa		5 200 m ²		146	8 770 m ²	450 m ²	9 220 m ²
Käppala							
Herkules 1	Merkuriusvägen 1–31	14 138 m ²	1958/2018	178	9 826 m ²	456 m ²	10 282 m ²
Juno 2 & 3	Jupitervägen 29–45, 30–70	31 158 m ²	1961	303	18 836 m ²	935 m ²	19 771 m ²
Summa		45 296 m ²		481	28 662 m ²	1 391 m ²	30 053 m ²
Häganäs							
Tjörred 7:103	Nordhemvägen 14	1 023 m ²		–	–	–	–
Summa		1 023 m ²		–	–	–	–
Summa		174 235 m ²		2 251	156 261 m ²	15 198 m ²	171 459 m ²

Avstämningstabeller

Avstämningstabeller		2019	2018
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie			
A	Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) vid periodens utgång, Mkr	3 480,2	3 267,4
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670
A/B	Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	103,36	97,04
Belåningsgrad vid periodens utgång, %			
A	Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	2 601,6	2 479,4
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	9,8	2,8
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	6 365,2	6 039,5
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	40,7	41,0
Eget kapital, kr/aktie			
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	2 934,8	2 756,0
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670
A/B	Eget kapital, kr/aktie	87,16	81,85
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %			
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	261,2	248,5
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	13,9	8,9
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	94,9	96,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm			
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	6 365,2	6 039,5
B	Bokfört värde pågående projekt vid periodens utgång, Mkr	–	65,3
C	Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	171,5	169,1
(A-B)/C	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	37 124	35 339
Förvaltningsresultat, kr/aktie			
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	64,9	23,7
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	31 860
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,93	0,74
Förvaltningsresultat, Mkr			
A	Årets resultat	178,8	222,3
B	Aktuell och uppskjuten skatt	56,4	11,1
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	170,3	209,7
A+B-C	Förvaltningsresultat, Mkr	64,9	23,7
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %			
A	Periodens hyresintäkter, Mkr	253,0	218,3
B	Periodens bruttohyra, Mkr	265,5	224,4
A/B	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	97,3
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %			
A	Periodens hyresintäkter lägenheter, Mkr	214,8	183,0
B	Periodens bruttohyra lägenheter, Mkr	222,7	186,7
A/B	Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	96,5	98,0
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %			
A	Räntekostnad uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	48,5	46,6
B	Räntebärande skuld vid periodens utgång, Mkr	2 601,6	2 479,4
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9	1,9
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr			
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	261,2	248,5
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	13,9	8,9
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	275,1	257,4

Avstämningstabeller

Avstämningstabeller		2019	2018
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm			
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	224,0	213,5
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	8,1	3,7
C	Uthyrbar yta lägenheter vid periodens utgång, tkvm	156,3	154,0
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 485	1 411
Justerat förvaltningsresultat kr/aktie			
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	64,9	23,7
B	Engångskostnader avseende börsnotering, Mkr	9,9	19,6
C	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	33 670	31 860
(A+B)/C	Justerat förvaltningsresultat kr/aktie under perioden	2,22	1,36
Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %			
A	Justerat förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	2,22	1,36
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	1,36	0,94
A/B-1	Justerad tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	63,6	44,1
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie			
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, Mkr	3 739,6	3 509,3
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	33 670	33 670
A/B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	111,07	104,23
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) och Aktuellst substansvärde (EPRA NNNAV), Mkr			
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	2 934,8	2 756,0
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	68,9	73,5
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	735,9	679,8
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	3 739,6	3 509,3
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-68,9	-73,5
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-190,5	-168,3
D-B-E	Aktuellst substansvärde (EPRA NNNAV), Mkr	3 480,2	3 267,4
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr			
A	Räntebärande skulder vid utgången av perioden, Mkr	2 601,6	2 479,4
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	9,8	2,8
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	2 591,9	2 476,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr			
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	64,9	23,7
B	Finansiella kostnader under perioden, Mkr	49,8	42,1
(A-B)/-B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,3	1,6
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %			
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	1,93	0,74
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,74	0,94
A/B-1	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	159,0	-21,0
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %			
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	111,07	104,23
B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	104,23	97,09
A/B-1	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	6,6	7,3
Överskottsgrad under perioden, %			
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	152,8	103,2
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	253,0	218,3
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	60,4	47,3

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-

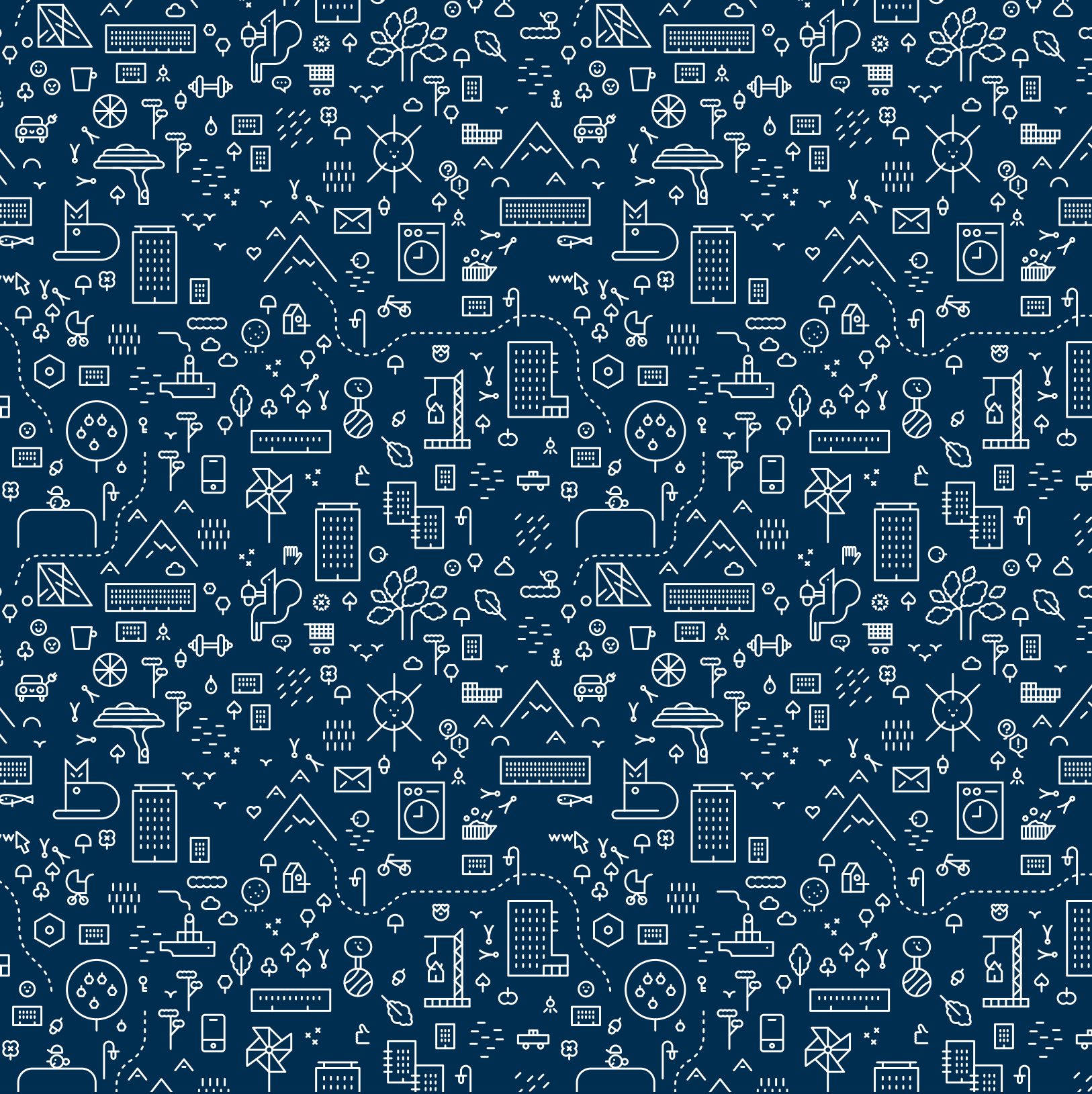
siell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, IFRS och Årsredovisningslagen.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) 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 (EPRA NNNAV), Mkr	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) 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 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.	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 intäktspotential 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 intäktspotential.
Kontraktswärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. EPRA NAV är ett nyckeltal som definierats av organisationen European Public Real Estate Association.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), 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 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.	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.

Omslag: Utomhusbio i Larsberg sommaren 2019. Foto: Hans Alm. **Foto:** Hans Alm där ej annat anges. **Illustration:** Nils Jarlsbo.

Typografi: Rubriker är satta i Regular PRO, brödtext i Ivar, siffror i John Mattsons eget typsnitt John Mattson.

Produktion: John Mattson i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson. © John Mattson 2020.



John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)

Besöksadress Larsbergsvägen 10
Postadress Box 100 35, 181 10 Lidingö

Telefon 08-613 35 00
Webb johnmattson.se

JohnMattson