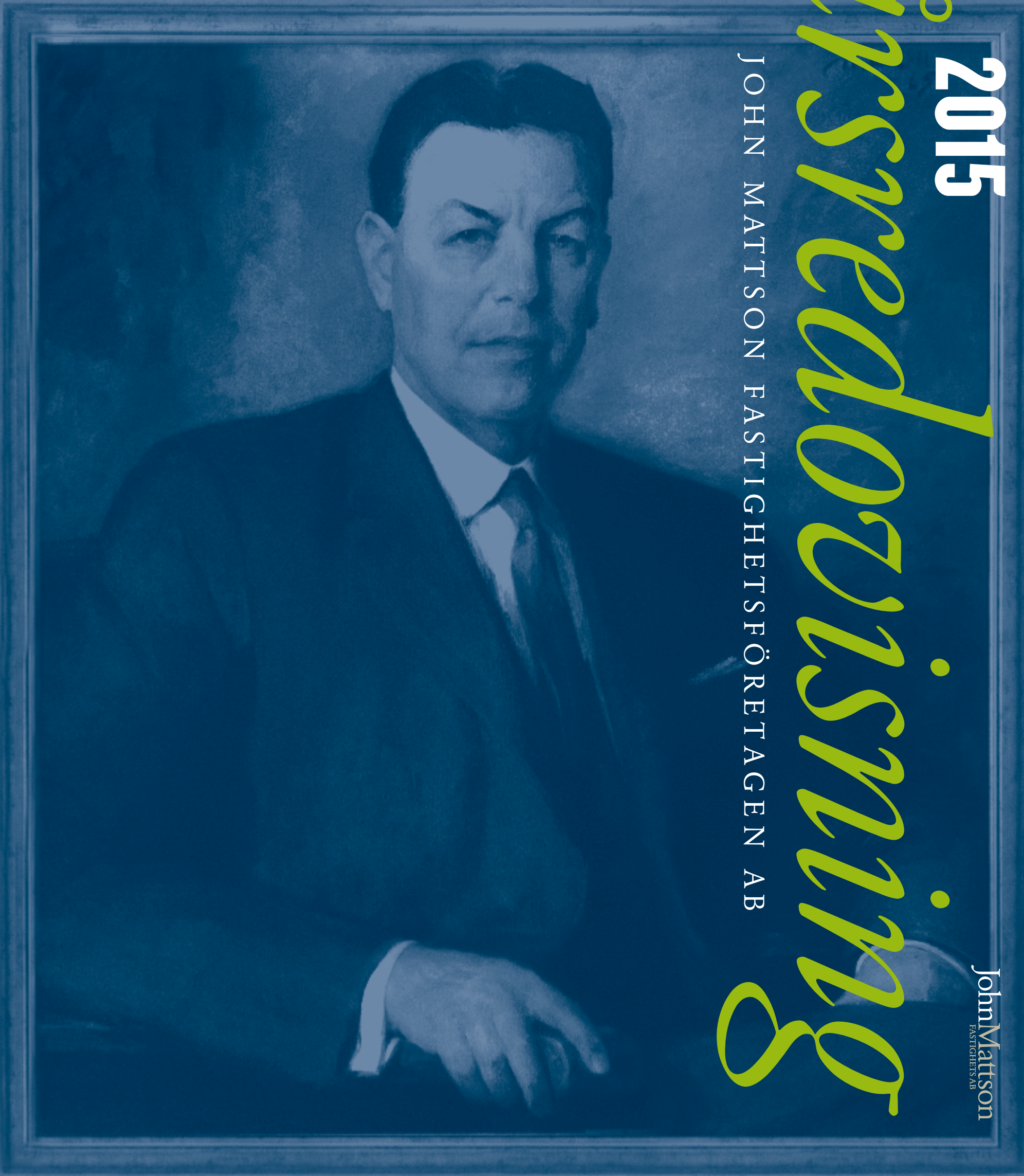


2015

Årsredovisning

JOHN MATTSON FASTIGHETS FÖRETAGEN AB



JOHN MATTSON PÅ 5 MINUTER

- 2 Ledstjärnor i verksamheten
- 3 En levande legend
- 4 Tidslinje 1965-2015
- 5 John Mattson i korthet

VD HAR ORDET

- 6 John Mattson tar nästa steg i utvecklingen

50-ÅRSJUBILEUM

- 8 John Mattson firar historia och framtid

MARKNAD

- 10 Lidingö - en allt mer expansiv del av Stockholm

FASTIGHETSUTVECKLING

- 12 Att bygga trivsamma bostäder och skapa attraktiva livsmiljöer

FASTIGHETSFÖRVALTNING

- 14 Dagens John Mattson för byggmästartanken vidare

MEDARBETARE

- 16 Medarbetare med engagemang och gemensamma mål

MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE

- 18 Tydliga mål vägleder verksamheten

EKONOMI

- 20 Ansvarsfullt ägande som skapar långsiktiga värden
- 21 Nyckeltal flerårsöversikt
- 21 Definitioner

RISKHANTERING

- 23 Risker och riskhantering

FINANSIELLA RAPPORTER

- 24 Resultaträkningar
- 24 Balansräkningar
- 25 Kassaflödesanalyser
- 26 Noter
- 30 Förslag till vinstdisposition
- 31 Revisionberättelse

BOLAGSSTYRNING

- 32 Styrelse
- 33 Företagsledning

FASTIGHETER

- 34 Fastighetsförteckning
- 35 Bilder på fastighetsbeståndet

Seriös Långsiktig Engagerad Professionell

LEDSTJÄRNOR I VERKSAMHETEN

John Mattson Fastighets AB präglas av en stark företagskultur och värdegrund som sammanfattas i orden seriositet, professionalism, engagemang och långsiktighet. I årets årsredovisning står värdeordet långsiktighet i fokus. Att långsiktigt förvalta fastigheterna och utveckla boendemiljön tillsammans med hyresgästerna är lika vägledande i dag som när verksamheten grundades för 50 år sedan.



John Mattson (1915-1995). Till höger John Mattson med sina fyra döttrar och nedan Hötorget i Stockholm som delvis uppfördes av John Mattson i början av 1960-talet. Wenner-Gren Center med det karaktäristiska höghuset invigdes 1962.



En levande legend

2015 är året då byggmästare John Mattson skulle ha fyllt 100 år. 2015 innebär också att det nu är 50 år sedan företaget John Mattson Fastighets AB grundades. Att byggmästare John Mattson är en legend i byggkretsar är ett resultat av den framgångsrika verksamhet som han byggde upp. Men John Mattsons framgångar speglar också hans unika förmåga att kombinera ett visionärt tänkande med en ambition om att ta en aktiv del i samhällsomvandlingen. Det gör honom till en av 1960- och 70-talens ledande profiler i arbetet med att utforma det framtida Stockholm.

En framgångsrik byggerörelse skapas

John Mattson föds 1915 på Vaddö i Roslagen som yngst av sex syskon. Efter folkskolan går han som 15-åring till sjöss för att senare återvända till hembygden. Via folkhögskola, militärtjänst och examen som byggnadsingenjör vid Byggnadstekniska skolan, lägger han grunden till det som 1945 blir John Mattson Byggnads AB.

Under John Mattsons ledning följer sedan två decennier av stadig tillväxt för byggbolaget som bland annat resulterar i en rad välkända landmärken; Ella Gårds kedjehusområde i Täby, tredje och fjärde Hötorgsskrapan, Sergelgatan Ett, Wenner-Gren Center och Kolmårdens Djurpark.



Byggmästare John Mattsons tankar är lika aktuella i dag som när företaget grundades för 50 år sedan.

Från byggande till förvaltning

1965 bestämmer sig John Mattson för att sälja byggverksamheten (nuvarande JM AB) till Industrivärden och i stället koncentrera verksamheten till förvaltning och utveckling av fastigheter. Med sig i det nya bolaget har han den exploateringsbara marken i Larsberg, ett antal bostadsfastigheter i Baggeby/Bodal och på Östermalm samt Sergelgatan Ett. Med John Mattson som styrelseordförande fortsätter det nya fastighetsbolaget att nå framgångar, huvudsakligen genom ytterligare förvärv och projektutveckling av befintliga och nya fastigheter. John Mattson avlider 1995, 80 år gammal.

Dagens John Mattson Fastighets AB

2008 genomgår John Mattson Fastighets AB en omfattande strukturförändring. Samtliga fastigheter i Stockholms innerstad avyttras och företaget tar steget mot dagens mer renodlade bostadsfastighetsbolag på Lidingö. John Mattson Fastighets AB är i dag Lidingös största fastighetsbolag med fastigheter i Larsberg, Baggeby och Dalénum.

Genom åren har företaget utvecklats och förändrats men aldrig övergivit den solida grund som verksamheten vilar på. Byggmästare John Mattsons tankar är lika aktuella i dag som när företaget grundades.



2015

John Mattson Fastighets AB tillträder 146 nya hyreslägenheter i Dalénum som förvärvats av JM AB.

Under året fyller företaget 50 år.

2014

Planarbetet inleds för 250 nya hyreslägenheter i Larsberg. Utvecklingsarbetet för ytterligare nybyggnation i området tar fart.



2011

John Mattson inviger 3 700 kvm ny handelsyta i Larsbergs Centrum med Ica Kvantum som största hyresgäst.

2009

En av Sveriges ledande konstnärliga universitetsutbildningar, Carl Malmsten Furniture Studies, flyttar till Larsberg. Lokalerna, som byggs av John Mattson, är specifikt anpassade för verksamheten.



2008

Fastigheterna i Stockholms innerstad avyttras som ett led i fastighetsbolagets strukturförändring mot dagens renodlade bostadsfastighetsbolag på Lidingö.



2006

John Mattson tar första spadtaget för byggandet av 128 nya hyreslägenheter i Larsberg Centrum.



2004

Fastigheten Taktäckaren, ett helt kvarter på Norrmalm, utses till årets ombyggnad av tidningen Aktuella Byggen. Salénbuset avyttras.

1995

Företagets grundare, byggmästare John Mattson, avlider 80 år gammal. Bolaget tas över av John Mattsons fyra döttrar.

1990

Fastighetsbeståndet utökas i Malmö med ett tiotal fastigheter och därtill öppnas ett lokalkontor. Innehavet avyttras 2001, då beslut fattas om att koncentrera fastighetsbeståndet till Stockholm.

1989

Utlandssatsning i London inleds. Fastigheten 60 Sloane Avenue väljs senare till årets bästa kontorsbygge i Kensington. Innehavet i London avyttras 1999.



1984

John Mattson förvärvar Salénbuset på Norrmalm i Stockholm tillsammans med H&M:s grundare Erling Persson och bankiren Tomas Fischer.



1970

Larsberg på Lidingö står klart med 1 200 hyreslägenheter, närcentrum, parkeringshus, serviceboende och skolor. Området uppförs av byggmästare John Mattson i linje med hans vision om folkhemmet.

1965/1966

Byggmästare John Mattson säljer byggverksamheten (nuvarande JM AB) och behåller ett antal fastigheter i det nybildade och familjeägda företaget John Mattson Fastighets AB.

2015 i korthet

- Lidingö stad håller plansamråd för ca 100 nya hyreslägenheter i Larsbergs Centrum.
- John Mattson tillträder 146 nya hyreslägenheter samt två butikslokaler i Dalénum på Lidingö som bolaget har förvärvat av JM AB. Hyresgästerna flyttar in successivt under året.
- Arbetet med stambyte och renovering av John Mattsons fastigheter från 1950- och 60-talen fortsätter. 25 procent av området är färdigställt vid årets slut.
- John Mattson konverterar 26 lokaler i Larsberg till hyreslägenheter.
- John Mattson Fastighets AB fyller 50 år.
- Som en del av John Mattsons 50-årsfirande och som avrundning på en treårig satsning på ledarskap, laganda och hälsa, gör företagets anställda en gemensam toppbestigning av Kebnekaise i slutet av augusti.

2016 i fokus

- Detaljplanen för ca 100 nya hyreslägenheter i Larsbergs Centrum vinner laga kraft och byggstart planeras till slutet av året.
- Plansamråd planeras för nybyggnation av 150 hyreslägenheter på Larsbergsvägen.
- Arbetet med Larsbergs utveckling fortsätter i nära samarbete med Lidingö stad. Ambitionen är att starta ytterligare planarbeten för nya bostäder i området.
- Renoveringen av John Mattsons fastigheter från 1950- och 60-talen fortgår. 200–300 lägenheter renoveras per år.

John Mattson i korthet

John Mattson Fastighetsföretagen AB är ett familjeägt företag med en 50-årig historia.

John Mattson äger, förvaltar och utvecklar fastigheter på Lidingö i Stockholm med fokus på hyreslägenheter. Bostadsbeståndet omfattar drygt 1 600 lägenheter belägna i Larsberg, Baggeby och Dalénum.

Vid utgången av 2015 ägde John Mattson 23 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 3,6 mdkr. Medelantalet anställda under året är 22.

Vision

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

Affärsidé

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

Företaget i sammandrag	2015	2014
Hyresvärde, mkr	178	151
Marknadsvärde, mdkr	3,6	3,0
Soliditet, %	38	45
Belåningsgrad, %	40	31
Area, tkvm	134	125
Bostadsarea, tkvm	120	109
Antal lägenheter	1601	1429

JOHN MATTSON TAR

nästa steg i utvecklingen

2015 firade John Mattson Fastighets AB sitt 50-årsjubileum. Under året som kommer ser vi goda möjligheter att öka takten i förnyelsearbetet och komma igång med bygget av närmare 80 nya bostäder i Larsberg samt fortsatt planering för ytterligare 400 lägenheter.

2015 har varit ett betydelsefullt år för John Mattson.

– Ja, på många sätt. Förutom företagets jubileum har flera faktorer och händelser bidragit till den långsiktiga förnyelsen av Larsberg i positiv riktning. När vi nu går in i 2016 ser vi optimistiskt på möjligheterna att kunna förverkliga våra nybyggnadsplaner och i ett första steg bygga 500 nya bostäder i Larsberg.

– Under året har vi på John Mattson haft möten med samtliga politiska partier på Lidingö och diskuterat utvecklingen av Larsberg. Vi har redovisat varför vi anser att Lidingö gynnas av fler hyresrätter och varför Larsberg är ett optimalt ställe att bygga på, med sitt natursköna läge och redan väl utbyggd infrastruktur.

Vilka reaktioner har ni fått från Lidingöpolitikerna?

– Jag uppfattar att samtliga partier är positiva till en satsning på 500 nya lägenheter i Larsberg. Inte minst det faktum att hela utbyggnaden kan ske med stor hänsyn till naturen vilket är viktigt utifrån Lidingös politiska hållning att värna öns stora naturvärden. Eftersom Larsberg byggdes på 1960-talet, med den syn på bilismen som rådde då, finns det gott om parkeringsplatser och andra asfalterade ytor som kan ge plats för nya bostäder.

– Dessutom har utvecklingsplanerna för Lidingö under året fått en extra knuff framåt av regeringens infrastrukturinitiativ, Sverigeförhandlingen. Regeringens förhandlare har föreslagit en utbyggnad av tunnelbanan till Lidingö centrum, men vill då att det byggs totalt 5 900 nya bostäder på ön.

Hur har det initiativet tagits emot?

– Bemötandet av Sverigeförhandlingens förslag upplever jag har varit övervägande positivt. Utvecklingen på andra sidan Lidingöbron innebär en kraftig utbyggnad av bostäder, arbetsplatser och kommersiell service i Norra Djurgårdsstaden, Värtahamnen och Ropsten.

– En mer omfattande utbyggnad av infrastruktur, bostäder och handel gör Larsberg med omnejd till ett av två nav för kommersiell service på Lidingö. Här finns redan två stora livsmedelshandlare och bra offentliga kommunikationer och vägförbindelser. Vad gäller sällanköpshandel finns goda möjligheter för näringslivet på Lidingö att erbjuda en mer utvecklad och diversifierad handel.

Berätta om John Mattsons senaste och pågående byggprojekt?

– Samtliga hyresgäster har nu flyttat in i de 146 lägenheterna i bolagets nya fastighet i Larsbergs grannområde Dalénum. Vi kan med glädje konstatera att intresset för de nya hyresrätterna har varit mycket stort.

– Samtidigt har planprocessen för två nya bostadsfastigheter i anslutning till Larsberg Centrum fortsatt på ett mycket bra sätt. Vi har genomfört informationsmöten med

hyresgäster och bostadsrättsinnehavare i husen runt det planerade nybygget och Lidingö stad har haft samrådsmöte. Om allt går som planerat kommer byggnadsarbetena att kunna starta mot slutet av året, med ambition att cirka 80 nya hyreslägenheter ska stå klara för inflyttning 2018.

Trots att ni inte börjat bygga ännu så pågår planeringen redan inför fler nybyggen, eller hur?

– Det stämmer. Vi har inlett det förberedande arbetet för att bygga vid Larsbergsvägens slut, där det i dag ligger ett gammalt parkeringshus. Planeringen sker i ett mycket nära samarbete med Lidingö stad med ambitionen att binda samman bostadsområdena med natur och infrastruktur. De nya bostadshusen kommer ha ett av Larsbergs allra bästa lägen med en fantastisk utsikt över Lilla Värtan.

– Även om planeringsarbetet fortskrider så ligger ändå byggstarten ett antal år framåt i tiden. Vi behöver hitta bra lösningar för bland annat nya tillfartsvägar och även ta hänsyn till den intilliggande skogsbacken med värdefulla ekar.

Stora och spännande framtidsplaner – men hur har det gått för John Mattson under 2015?

– Ekonomiskt har det varit ett framgångsrikt år. Intäkterna har ökat med 5 procent (6). Samtidigt har bolagets fastighetsvärde fortsatt att stiga, i år med 20 procent (11) till sammanlagt 3,6 miljarder kronor. Utmaningen framåt är att hålla kostnaderna på en fortsatt låg nivå, inte minst med tanke på att hyreshöjningarna under 2016 förväntas bli måttliga.

– Under året har många lägenheter fått stammar, tätskikt, kakel i badrummen och lägenhetsdörrar utbytta. Därmed är nu 25 procent av beståndet från 1950- och 60-talen färdigrenoverat. Upprustningsarbetena ska vara avslutade 2018.

– På minussidan får vi konstatera att vi tappat något i årets kundnöjdhetsmätningar, även om det är ifrån höga nivåer. Vår bedömning är att försämringen hänger samman med oro inför renoveringsarbetena. Vi kommer därför att ytterligare utveckla den redan goda dialog vi har med våra hyresgäster. Kommunikationen är mycket viktig för oss för att veta vad hyresgästerna tycker och kontinuerligt utveckla boendemiljön.

– Jag vill passa på att tacka medarbetarna för det gångna året, det är en stor utmaning att stamrenovera och samtidigt se till att kontakten med hyresgästerna är god. Tack också till våra hyresgäster som med stort tålamod bor i stök och damm under ett antal veckor och till våra entreprenörer som utför arbetet och gör det bästa av situationen.

2015 var också året då John Mattson Fastighets AB fyllde 50 år. Hur har ni firat?

– Vi firade jubileet i Malmstenskolans lokaler med en lunch med över 300 gäster. Inför jubileumslunchen hade vi också

sammanställt en tillbakablickande utställning som belyste olika aspekter av företagets verksamhet sedan grundandet 1965. Utställningen blev en påminnelse om hur mycket som har hänt under det senaste halvsekle, men också om att John Mattson är ett företag där utvecklingen ständigt pågår och där målsättningarna alltid är höga.

Apropå höga målsättningar, så firade visst medarbetarna på ett eget sätt.

– Ja, redan för flera år sedan satte vi gemensamt upp målet att vi skulle bestiga Sveriges högsta berg, Kebnekaise, tillsammans under 2015. Och som med alla högt uppsatta mål kräver en bergsbestigning grundliga förberedelser. Så under tre års tid har vi tränat kondition och teamutveckling, bland annat genom längre vandringar och årliga fysiska tester. I augusti var det dags för själva "examensprovet", då samtliga medarbetare vandrade från Nikkaluokta till Kebnekaise fjällstation för att därefter bestiga toppen. Vi gav oss i väg tidigt på morgonen men tyvärr satte det dåliga vädret stopp för vår vandring efter två tredjedelar av sträckan och vi fick vända tillbaka till fjällstationen.

– Vi nådde inte toppen, men vi lärde oss mycket av både förberedelserna och själva vandringen. Det är ju ofta vägen som är själva målet...

Nu har företaget fyllt 50. Vad är det viktigaste från John Mattsons första halvsekel som du tar med dig in i framtiden?

– Det är glädjande att konstatera att så mycket av det som företagets grundare, byggmästare John Mattson, stod för fortsätter att vara minst lika relevant på 2000-talet. Sunt förnuft, etik och hög moral i alla relationer, nöjda hyresgäster, kvalitet i allt från grundkonstruktioner till detaljer, och att alltid kunna stå för det man presterar. Dessutom en god ekonomi som en stabil bas att stå på. Den byggmästartraditionen lever i högsta grad kvar i företaget och utvecklas och förädlas med tiden.

– Byggmästare John Mattson förstod att det inte bara handlade om att bygga hus, utan om att skapa trivsamma och attraktiva livsmiljöer. Den insikten tar vi med oss in i nästa halvsekel. Vi kommer att fortsätta att vara en aktiv och drivande aktör i samhällsutvecklingen.



Siv Malmgren
Vd



”

*John Mattson är ett företag
där utvecklingen ständigt
pågår och där målsättning-
arna alltid är höga.*

JOHN MATTSON

firar historia och framtid

50
år

I november 2015 bjöd 50-årsfirande John Mattson in till en jubileumslunch i Carl Malmsten Furniture Studies lokaler i Larsberg. Gästerna bjöds också på en speciellt framtagen utställning över John Mattsons historia, nutid och framtid.



Ovan, mitten: Kicki Björklund, Bostadsbolaget i Göteborg i samtal med Katarina Wallin på Evidens.

Nedanfö: Torsten Eriksson, styrelseordförande i John Mattson år 1994-2006 och John Mattsons ägare Kerstin Skarne. I bakgrunden Tuija Nurmi och Carina Eberson, medarbetare på John Mattson.

Till vänster: Lidingös stadsdirektör Anna Hadenius och Anna Rheyneclaudes Kihlman, kommunstyrelsens ordförande.

Nedan: Magnus Lidman, Linklaters, med son.

Till höger: Ann-Sofie Mattson och Ellen Skarne.





Ovan till vänster: John Mattsons vd Siv Malmgren i sällskap med familjeföretaget Ernst Rosén Byggnads AB. Från höger Reine Rosén, vd Thomas Lundh och vice vd Johan Rosén.

Ovan till höger: John Mattsons styrelseordförande Anders Nylander, Britta Nordström på Svalner och Christian Merseburg på EY.

Nedanfö: Kerstin Skarne.

De nästan 300 gästerna bjöds på en lunchbuffé och rundvandring i Carl Malmsten Furniture Studies inspirerande lokaler. Siv Malmgren, vd John Mattson, hälsade välkommen.



LIDINGÖ – EN ALLT MER

expansiv del av Stockholm

Hela Stockholmsområdet behöver fler bostäder och investeringar i infrastruktur. På Lidingö är ambitionen att bygga upp emot 4 000 nya bostäder fram till år 2030. Översiktsplanen pekar ut Lidingö centrum och Torsvik samt Larsberg med omgivningar som lämpliga områden för ökat bostadsbyggande. Samtidigt pågår Sverigeförhandlingen, som för Lidingös del innebär att ännu fler bostäder behöver byggas.

Lidingö stad har drygt 45 000 invånare och är en väl integrerad del av Stockholmsregionen. I kommunen finns knappt 20 000 bostäder fördelade på 27 procent hyresrätter, 36 procent småhus och 37 procent bostadsrätter. Betalningsviljan för bostäder är hög och vakanserna i hyresrättsfastigheter är obefintliga. Ägandet av hyresfastigheter är spritt på flera aktörer. John Mattson är den största bostadsaktören med drygt 1 600 lägenheter, vilket motsvarar drygt 30 procent av hyresrätterna i kommunen.



Intresset för hyreslägenheter på Lidingö är stort och det gäller inte minst nybyggda lägenheter.

Viktiga beslut om infrastruktur väntar

På båda sidor av Lidingöbron pågår projekt som kommer att innebära stora förändringar i hela området. I och med stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden, skapas flera nya stadsdelar med bostäder, handel och kontorsfastigheter. Samtidigt effektiviseras infrastrukturen i området. Med öppnandet av Norra länken är tillgängligheten med bil till och från Lidingö väsentligt förbättrad och sedan slutet av 2015 är också Lidingöbanan åter i bruk efter att ha restaurerats under en längre period. Planer finns på en framtida utbyggnad av Spårväg City från Djurgårdsbron till Ropsten och en sammankoppling med Lidingöbanan, ett

projekt som dock enligt beslut i landstingsfullmäktige skjutits upp till efter år 2020. Parallellt pågår infrastrukturinitiativet Sverigeförhandlingen, som bland annat har i uppdrag att öka kollektivtrafiken, förbättra tillgängligheten och öka bostadsbyggandet i landets tre största städer. I februari 2016 meddelade Sverigeförhandlingen att Lidingö är med i de fortsatta förhandlingarna gällande en förlängning av tunnelbanan, från Ropsten till Lidingö centrum. Sverigeförhandlingens utgångsbud när det gäller Lidingö är att det ska byggas 5 900 nya bostäder i kommunen fram till år 2035. Lidingö stads hållning inför förhandlingarna är att budet nu noggrant måste analyseras. Utgångspunkten för framtida beslut bör vara att de ska gagna Lidingös utveckling ur ett långsiktigt perspektiv med hänsyn till de behov och krav som framtida generationer kommer att ställa på service, handel och kommunikationer. Senast i december 2017 ska förhandlingarna mellan parterna vara klara och en slutrapport överlämnas till regeringen.

Fler planer för ett ökat bostadsbyggande på Lidingö

Utvecklingen på Lidingö följer i övrigt den översiktsplan från 2012 som vann laga kraft under 2014 och som beskriver utvecklingen de kommande 20 åren. De huvudsakliga målen i översiktsplanen är att utveckla och bevara grönområden, förbättra kommunikationerna och främja en långsiktigt hållbar expansion på Lidingö. Ambitionen är att befolkningen ska öka med 8 000-11 000 personer fram till år 2030, vilket kräver att bostadsbyggandet ökar med motsvarande 3 000-4 000 bostäder, en siffra som skulle stiga med Sverigeförhandlingens bud.

I översiktsplanen beskrivs en utveckling av Lidingö centrum, där bland annat mer yta för handeln efterfrågas. I startpromemorian uppskattas att ytterligare

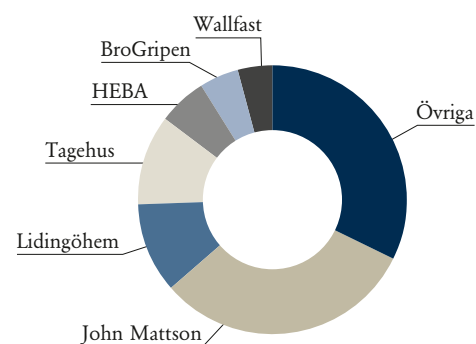
7 000 kvadratmeter för handel och service kan tillkomma, tillsammans med 250-300 nya lägenheter. I Larsberg, Baggeby och Bodal uppmärksammas möjligheter till förtätning för att länka samman områdena med varandra. I grannområdet Dalénum fortsätter JM AB med byggandet av 1 000 bostäder som ska stå klara 2021. Även i Högsätra planeras för 1000 nya lägenheter och att knyta samman Larsberg och Högsätra med Dalénum beskrivs som angeläget i översiktsplanen.

Stort intresse för nybyggda hyreslägenheter

Intresset för hyreslägenheter på Lidingö är stort och det gäller inte minst nybyggda lägenheter. I den fastighet om 146 lägenheter som John Mattson förvärvat av JM AB i Dalénum ligger hyresnivån på cirka 2 100 kronor per kvadratmeter och år. Läget är attraktivt och utförande och material håller en hög kvalitet.

Vid uthyrning under 2014-2015 anmälde flera tusen sökande sitt intresse för lägenheterna. Kötiden för lägenheter med upp till tre rum och kök var i snitt 7,5 år, respektive i snitt 10 år för lägenheter med fyra till fem rum och kök.

Hyresrättsägare på Lidingö





På båda sidor av Lidingöbron pågår projekt som kommer att innebära stora förändringar i hela området.

ATT BYGGA TRIVSAMMA BOSTÄDER OCH *skapa attraktiva livsmiljöer*

John Mattsons vision för den pågående och framtida utvecklingen är att skapa ett attraktivt Larsberg där boende och besökare trivs i såväl bostäder som omgivningar. Vi bygger trivsamma, hållbara hem för en välfungerande vardag och skapar vänliga och trygga närmiljöer med mötesplatser, service och kultur- och fritidsmöjligheter.

Som Lidingös största fastighetsägare har John Mattson en betydelsefull roll i stadsutvecklingen. Efterfrågan på bostäder, särskilt hyresrätter, är stor och kommer att förstärkas av de politiska målen att öka Lidingös befolkning. John Mattson ser här en stor möjlighet att fortsätta utvecklingen av ett attraktivt och levande Larsberg och samtidigt stärka plattformen för bolagets långsiktiga tillväxt.



John Mattsons planer på förnyelse och vidareutveckling av Larsberg har genomgående fått ett positivt mottagande.

För att kunna bidra till en positiv samhällsutveckling i Larsberg med omnejd och till byggandet av nya bostäder har John Mattson en kontinuerlig och långsiktig dialog med en rad av Lidingös tongivande intressenter. Samtal förs med Lidingö stad, som förstärkt sin planorganisation för att möta den ökade utvecklingstakt som man ser framför sig.

Positiva tongångar

Under året har John Mattson haft möten med samtliga politiska partier på Lidingö för att lyssna på deras tankar om Lidingös utveckling och för att beskriva den stora potential som Larsberg har. Mottagandet

för John Mattsons planer på att bygga 500 nya bostäder på mark som redan är bebyggd eller asfalterad var genomgående positivt. Även med tjänstemännen på stadsbyggnadsförvaltningen finns ett bra samarbete. Tillsammans utvecklas nya arbetssätt för de långsiktiga planeringsfrågorna ur ett brett och sammanhållet perspektiv. Ett exempel är det gemensamma arbetet med John Mattsons planer på nya bostadshus där det i dag ligger ett parkeringsgarage i slutet av Larsbergsvägen.

Samarbete möjliggör lyckosam utveckling

John Mattson har också initierat ett samarbete med övriga fastighetsägare på Lidingö i syfte att utbyta erfarenheter och få till stånd ett helhetstänkande kring de olika fastighetsbolagens utvecklingsplaner. John Mattson är representerat i den samverkansorganisation som näringslivsorganisationerna på Lidingö tagit initiativ till för att enas om en gemensam agenda för den framtida utvecklingen på ön. Näringslivsorganisationerna spelar en viktig roll som pådrivare i stadsutvecklingen, inte minst när det gäller att bygga ut den kommersiella servicen och förbättra konkurrenskraften hos den lokala sällanköpshandeln. Förutom Lidingö centrum och Torsvik lämpar sig området längs Södra Kungsvägen vid Larsberg/Högsätra/Dalénum väl för handel. Området kan ses som ett av två nav på Lidingö för kommunikation och handel.

Nya hyresgäster i Dalénum

Under året har John Mattson varit engagerat i en rad utvecklingsprojekt för att varsamt förnya Larsberg och göra stadsdelen mer attraktiv för dagens och framtidens boende. Det finns också en ambition att knyta Larsberg närmare det nybyggda grannområdet Dalénum där JM AB

bygger 1000 nya bostäder.

Planprocessen för byggandet av två nya bostadshus i anslutning till Larsbergs Centrum har fortsatt under 2015. John Mattson har anordnat informationsmöten med hyresgäster och bostadsrättsinnehavare i de omkringliggande fastigheterna och Lidingö stad har genomfört samrådsmöte. Detaljplanen bör vinna laga kraft under våren 2016 och byggnadsarbetena kan påbörjas i slutet av året. Inflyttningen i de totalt 80 nya hyresrättslägenheterna är planerad till 2018.

Flera parallella byggprojekt

Utvecklingsarbetet för att uppföra nya bostadshus där det i dag ligger ett parkeringshus vid Larsbergsvägens slut pågår, ett projekt som innebär en kontinuerlig dialog och diskussion med berörda förvaltningar inom Lidingö stad. Säkerställande av fungerande tillfartsvägar för såväl kollektiv som privat trafik, hantering av byggförhållandena på den branta tomten och skyddet av den känsliga naturmiljön, är några av utmaningarna.

För att inte tappa tempo i förnyelsearbetet har John Mattson föreslagit ett antal parallella byggprojekt som inte kräver förändringar i infrastruktur eller miljööverväganden och som därför sannolikt kan genomföras snabbare.





Vision av en möjlig framtida livsmiljö i Larsberg.

DAGENS JOHN MATTSON

för byggmästartanken vidare

Redan från starten på 1960-talet utvecklade byggmästare John Mattson en verksamhet som sträckte sig längre än traditionellt byggande. Genom åren har företaget utvecklats och förändrats men byggmästartanken – att uppföra och långsiktigt förvalta fastigheter – förblir intakt och är lika aktuell i dag som när företaget grundades för 50 år sedan.

John Mattsons bostadsbestånd omfattar drygt 1 600 lägenheter i Larsberg, Baggeby och Dalénum på Lidingö. Här har John Mattson byggt, ägt och förvalt fastigheter sedan 1960-talet. Hyresgästerna trivs – över 90 procent är positiva till sitt boende och till John Mattson som hyresvärd.

John Mattson arbetar aktivt för att bostadsbeståndet ska fortsätta att vara lika attraktivt som det har varit fram till i dag. Förvaltningen och utvecklingen av företagets fastigheter sker utifrån byggmästare John Mattsons tankar om att skapa bostadsområden där människor trivs vill bo kvar.

Fastigheter som ska hålla i minst 50 år till

Att långsiktigt förvalta fastigheter innebär att ta ansvar för såväl hållbara och välfungerade hus som nöjda hyresgäster. När nu John Mattsons fastigheter från 1950- och 60-talen behöver genomgripande renoveringar, är ambitionen att uppnå en balans mellan hyresgästernas önskemål, de nödvändiga upprustningsbehoven och den standardhöjning som behövs för att motsvara dagens och morgondagens krav på boendet. De åtgärder som görs ska främja en ekonomisk och rationell förvaltning samt säkerställa hus som håller

och är attraktiva i minst 50 år till. Sedan några år tillbaka genomförs stambyte och badrumsrenovering i Larsberg. Den gedigna byggkvaliteten möjliggör mindre omfattande uppgraderingar, där hyresgästerna kan bo kvar medan renoveringen pågår. I renoveringsarbetet tas stor hänsyn till de värden som redan finns i fastigheterna. Allmänna utrymmen och utemiljön uppgraderas varsamt och originaldetaljer som kulörer och materialval återskapas och lyfts fram. Samtidigt förses husen med ny teknik som fiber, elektroniskt låssystem, digital informationsskärm och digital tvättstugebokning.

Cirka 25 procent av lägenheterna i 1950- och 60-talsbeståndet är nu renoverade. Målet är att samtliga lägenheter ska vara renoverade till och med 2018.

Långsiktighet integrerat i den dagliga verksamheten

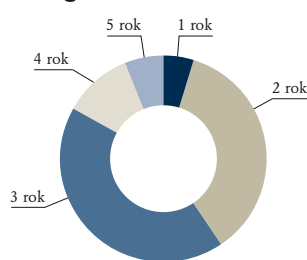
Långsiktighet och kvalitet är och förblir centrala begrepp i John Mattsons verksamhet. En grundläggande del i företagets hållbarhetsarbete är att göra långsiktiga materialval i samband med renovering, nybyggnation och löpande underhåll av fastighetsbeståndet. Material och byggvaror som används ska uppfylla kriterierna enligt certifieringen Miljöbyggnad.

En annan viktig del är att effektivt hantera det avfall som genereras vid såväl projektutveckling som av hyresgästerna. Målet är att så mycket som möjligt ska kunna återanvändas, återvinnas eller avfallssorteras. Samtliga hyresgäster har möjlighet till källsortering i eller i direkt anslutning till fastigheten och i flera hus finns hyllor där hyresgästerna kan lämna sådant de tror att någon annan kan ha nytta av. En stor satsning görs också på återvinning, där sopnedkassen successivt byts ut mot underjordsbehållare som möjliggör separat hantering av hyresgästernas matavfall som omvandlas till biogas och biogödsel. Under 2016 kommer alla hyresgäster i Larsberg kunna återvinna matavfallet.

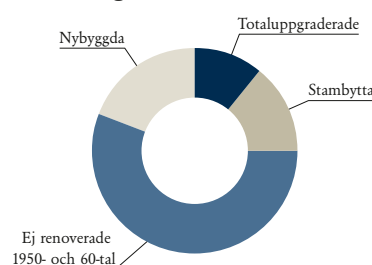
John Mattsons mest betydande miljöpåverkan kommer från energiförbrukningen vid uppvärmningen av fastigheterna.

Med hjälp av en aktiv optimering av driften och de senaste årens investeringar i värmeåtervinning, har energianvändningen sänkts från redan låga nivåer. Fjärrvärmeförbrukningen uppgår i snitt till 120 kWh/kvm. Vid nybyggnation eftersträvas Miljöbyggnads bästa betyg för energianvändning.

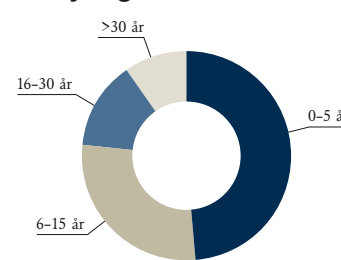
Lägenhet efter storlek



Lägenhetsstandard



Hyresgästers boendetid



Konsten höjer boendekvaliteten

Traditionen med att beställa unika konstverk till fastigheterna lever vidare i företagets nybyggnationer och även renoverade fastigheter. Genom sin noga utvalda konst vill John Mattson peka på hur offentlig konst i samklang med arkitekturen kan bidra till att skapa trivsamma och hållbara miljöer för boende och besökare.



EN GLÄNSANDE EK PÅ INNERGÅRDEN

Trädskulpturen Ek-O av konstnären Johan Paalzow är ett nästan fem meter högt träd i rostfritt stål, aluminium och polyester på innergården i John Mattsons fastighet i Dalénum. Inspirationen är hämtad från ekbacken som knyter samman Dalénum med närliggande Larsberg.



Uttrycksfulla oljemålningar av konstnären Roger Metto är inkaklade i fyra av trapphusen i fastigheten.



Entréerna i John Mattsons fastighet i Dalénum har konst av Denise Grünstein och Roger Metto. Fotografen Denise Grünstein är själv Lidingöbo sedan 20 år och har genom åren fotograferat otaliga bilder i naturen på Lidingö.

Kontinuerlig dialog med hyresgästerna

En kontinuerlig dialog med hyresgästerna är grunden till en seriös och långsiktig förvaltning. En viktig del är den årliga kundenkät som delas ut i en tredjedel av bostadsbeståndet. Undersökningen utförs i samarbete med AktivBo, som har 25 års erfarenhet av hyresgäststudier i fastighetsbranschen.

I årets enkät upplever 84 procent att de är nöjda med den service som John Mattson erbjuder, 87 procent upplever sitt boende som attraktivt och 80 procent är positiva till sin lägenhet, allmänna utrymmen och utemiljön. Resultatet är delvis en försämring från föregående års

hög nivå, bland annat har upplevelsen av trygghet sjunkit och det finns också en uttalad oro inför förestående renovering. Glädjande är att resultatet är som bäst i de hus där stambyte och badrumsrenovering är genomförd. Hyresgästerna i dessa hus upplever också en större känsla av trygghet i sitt boende.

Svaren i enkäten används som underlag för handlingsplaner och åtgärder på kort och lång sikt. Åtgärderna följs noga upp under året och kommuniceras till hyresgästerna.

Nya hyresgäster i Dalénum

2012 tecknades avtal mellan John Mattson Fastighetsföretagen AB och JM AB gällande förvärv av 146 nya hyresrätter i Dalénum. Med tillträdet till fastigheten i november 2015 äger och förvaltar John Mattson sammanlagt 1 600 lägenheter på Lidingös södra del.

Dalénums läge med utsikt över Stockholms inlopp är attraktivt och fastighetens utförande och materialval håller en hög kvalitet. I entréerna finns konstverk av Denise Grünstein och Roger Metto och på den gemensamma innergården står konstnären Johan Paalzows konstverk, en drygt 4,5 meter hög ek i aluminium, stål och polyester.

MEDARBETARE MED ENGAGEMANG OCH

gemensamma mål

John Mattson strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare genom att erbjuda goda utvecklingsmöjligheter och stort eget ansvar. Under året avslutades en treårig satsning på ledarskap, laganda och hälsa med att företagets anställda gemensamt besteg Sveriges högsta berg, Kebnekaise.

John Mattsons organisation har till uppgift att hantera kundrelationer, ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel samt projektutveckling och fastighetsförädling. För specialisttjänster arbetar företaget med utvalda samarbetsparter, där långa relationer eftersträvas.



En förankrad värdegrund skapar förutsättningar för stolta och engagerade medarbetare.

En intensifiering av John Mattsons pågående renovering av fastighetsbeståndet och en ambition att ytterligare stärka företagets service, bidrog till att fyra nyrekryteringar skedde under året. Tre personer lämnade företaget för nya utmaningar. Under året hade John Mattson 22 medarbetare i snitt, den genomsnittliga anställningstiden var 9,5 år och genomsnittsåldern var 44 år.

En värdegrundstyrd organisation

John Mattson har en tydlig värdegrund som genomsyrar verksamheten. Värdegrunden baseras på ett seriöst, professionellt, engagerat och långsiktigt agerande samt en vision om att uppfattas som ett

föredöme i branschen. Byggmästare John Mattsons utgångspunkt – att allt företaget gör ska kunna stå på tidningarnas förstasidor – är djupt förankrad i organisationen.

Att arbeta i en värdegrundstyrd organisation ställer höga krav men ger också stor frihet för den enskilde medarbetaren. John Mattson arbetar kontinuerligt med värdegrunden i organisationen, så att samtliga medarbetare ska ha en gemensam bild av vad företaget står för. Genom att förankra värdegrunden i det dagliga arbetet hålls den levande och skapar förutsättningar för stolta och engagerade medarbetare, som tar ansvar för helheten och fattar långsiktiga beslut.

Goda utvecklingsmöjligheter och omsorg om medarbetarna

John Mattson erbjuder goda utvecklingsmöjligheter och arbetar strukturerat med medarbetarsamtal, mål och måluppföljning samt kompetensutveckling. Möjligheten som medarbetare att påverka verksamheten är stor och organisationen erbjuder interna karriärmöjligheter och utrymme att utvecklas i företaget.

I arbetet med att stärka medarbetarnas hälsa erbjuder företaget friskvårdstimme varje vecka, massage, träningsbidrag samt hälsoundersökningar. Företaget verkar för att det ska finnas balans mellan arbete och fritid och erbjuder flexibla arbetstider.

För att ytterligare stärka motivation och engagemang finns ett bonusprogram som utgår från förvaltningsekonomiskt resultat och kundnöjdhet. För 2015 utgår bonus med maximalt en månadslön för medarbetarna respektive tre månadslöner för ledningsgruppen. Årets bonus uppgår till 51 procent.

Gemensam toppbestigning av Kebnekaise

Som en del av John Mattsons 50-årsfirande och som avrundning på en treårig satsning på ledarskap, laganda och hälsa, gjorde företaget en gemensam toppbestigning av Kebnekaise i slutet av augusti. I satsningen, som genomfördes tillsammans med Beta Team Performance AB, ingick ett omfattande tränings- och hälsoprogram vars främsta syfte var att bidra till engagerade, friska och effektiva medarbetare.

Under året har medarbetarna tränat minst en gång i veckan och över 90 procent utnyttjade företagets motionsbidrag. I programmet ingick också mätningar av medarbetarnas nöjdhet. Resultatet pekar på ett ökat engagemang, förbättrat kommunikationsklimat och en tydligare organisation. Det visar också på ett fortsatt fokus på motion och hälsa hos medarbetarna. En jämförelse med andra företag som Beta har gjort enligt High Performance Team ligger John Mattson i övre kvartil. Mätningar av det utvecklande ledarskapet i företaget visar mycket hög nivå, jämfört med genomsnittet.





Tuffa förhållanden på Sveriges högsta berg

I slutet av augusti avrundades en treårig satsning på ledarskap, laganda och hälsa tillsammans med Beta Team Performance AB. Ett konkret mål i satsningen var att bestiga Kebnekaise. Den 27 augusti gjorde vi ett tappert försök att ta oss upp för den västra leden. Det rådde svåra väderförhållanden och den guideade topturen via östra leden ställdes in. Vi klarade av två tredjedelar av vandringsmen vände strax innan Kaffedalen då regn, dimma och isvindar satte stopp för vidare vandring. Sammantaget var det ändå ett glatt och stolt gäng som återvände till fjällstationen.



Kebnekaise fjällstation.



Till vänster: Dagstur till vattenfall i närheten av Kebnekaise.

Till höger: Hemfärd i helikopter från fjällstationen till Nikkaluokta.



Vi klarade av två tredjedelar av vandringsmen vände strax innan Kaffedalen.

Tydliga mål vägleder verksamheten

John Mattson arbetar med tydliga mål på lång och kort sikt. Företagets strategiska mål vägleder verksamheten på lång sikt och lägger grunden för de mål som sätts och följs upp årligen.

PRIORITERADE OMRÅDEN

STRATEGISKA MÅL

BESKRIVNING

KONKURRENSKRAFTIG AVKASTNING MED LÅG RISK

- Leverera en avkastning minst i nivå med jämförbara bolag med låg risk.
- Nyckeltal minst i nivå med IPD Svenskt Bostadsindex för jämförbara bolag.

För att motivera ett långsiktigt fastighetsinnehav ska avkastningen utifrån ett lågriskperspektiv vara konkurrenskraftig, dels i förhållande till jämförbara bolag i branschen, dels jämfört andra placeringar. Från och med 2014 jämförs bolagets nyckeltal i IPD Svenskt Bostadsindex.

LÅNGSIKTIG TILLVÄXT GENOM FÖRTÄTNING AV LARSBERG

- Fastighetsvärdet ska vara minst fem mdkr år 2020. År 2030 ska värdet vara minst tio mdkr.
- Lidingö stads viktigaste part för stadsutveckling.

En utveckling av Larsbergsområdet, där merparten av fastighetsinnehavet finns, ökar värdet på befintliga fastigheter samtidigt som det bidrar till en mer levande boendemiljö med större variation i bostadsutbudet och utökad underlag för handel, service och kommunikationer. John Mattson agerar hållbart genom långsiktiga ekonomiska beslut baserade på livscykelanalyser, genomtänkta materialval i samband med renovering, hyresgästpassningar och underhåll av fastighetsbeståndet samt energieffektiva lösningar. För att lyckas med bolagets mål för långsiktig tillväxt är goda relationer med Lidingö stad och andra externa intressenter avgörande.

ATTRAKTIVA HEM MED BYGGMÄSTARKVALITET

- 1950- och 60-talsbeståndet renoverat 2018 till beslutad avkastningsnivå.
- Index för Service, Produkt, Profil och Attraktivitet i övre kvartil jämfört branschen.
- Larsberg är topp tre bland hyresrättsområden på Lidingö.

Hållbara, välfungerande hus och nöjda kunder bidrar till en attraktiv boendemiljö och säkerställer efterfrågan hos framtida kunder. För att veta vad kunderna tycker, mäter John Mattson årligen kundnöjdheten tillsammans med AktivBo. För närvarande använder över 50 fastighetsbolag, privata och kommunala, enkäter från AktivBo och möjligheten att jämföra resultaten är därför goda. Kundnöjdheten i det äldre beståndet har över åren varit bland de högsta i Sverige. Att skapa nya bostäder som blir lika attraktiva är en utmaning.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE MED EFFEKTIV ORGANISATION

- Målfokus, uppföljning och effektiva processer i nivå med publika företag.
- En kompetent organisation som präglas av affärsmässighet och professionalism.
- Öppenhet och stort engagemang för att lösa uppgiften präglar medarbetarna.
- High Performance Team index i övre kvartil.
- Bibehålla position avseende kännedom och attraktivitet i FastighetsNytts årliga mätning.

En viktig framgångsfaktor för bolagets utveckling är professionella och engagerade medarbetare som arbetar mot tydliga mål. Hög kompetens och ett affärsmässigt agerande säkrar ett professionellt agerande. Organisationen är flexibel över tid med interna generalister och upphandlade specialister.

MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE 2015

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

MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppfyllt. Driftnettot ökade med 7,2 mkr.

MÅL: Analysera och åtgärda outnyttjad intäktpotential.

MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppfylldes. Outhyrda lokaler har konverterats till 26 nya lägenheter vilket innebär en intäktsökning med 2,0 mkr.

MÅL: Områdesplan för Larsbergs utveckling kommunicerad hos Lidingö stad.

MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppfylldes. Utvecklingsplan presenterad för ledande tjänstemän och samtliga politiska partier med positiv respons.

MÅL: Detaljplan antagen för 100 lägenheter i Larsberg.

MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppfylldes ett kvartal in på 2016 och planen antogs i mars 2016.

MÅL: Minst ytterligare två pågående planarbeten hos Lidingö stad.

MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppfylldes delvis. Ett ytterligare planarbete pågår.

MÅL: Vinna serviceindex i AktivBos årliga kundenkät.

MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppfylldes inte, serviceindex minskade istället med 3,6 procentenheter till 83,7 procent nöjda hyresgäster. Sannolikt påverkade den pågående stamreoveringen svaren negativt.

MÅL: Resultat i övre kvartil på Profil och Attraktivitet i AktivBos årliga kundenkät.

MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppfylldes inte. Resultatet blev 82,2 för Profil och 86,6 för Attraktivitet, vilket är medelbra jämfört branschen.

MÅL: Säkerställa att förutsättningar finns för att 1950- och 60-talsfastigheterna är renoverade 2018.

MÅLUPPFYLLELSE: Godkännandeprocessen löper på enligt plan och tidplanen för att ha renoverat samtliga fastigheter under 2018 hålls.

MÅL: Kunder i renoverade och nybyggda lägenheter ska vara mer nöjda med lägenheten än kunder i det ej renoverade beståndet.

MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppfylldes. Kunder i nybyggda och renoverade lägenheter är mer nöjda med lägenheten än kunder i det orenoverade beståndet.

MÅL: Implementera struktur för tydligare uppföljning av de viktigaste styrparametrarna med fokus på process- och projektstyrning.

MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppfylldes delvis. Projektstyrningen har utvecklats under året och processarbetet har påbörjats.

MÅL: Tydliggöra och säkra beställarkompetensen i organisationen.

MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppnåddes delvis. Beställarkompetensen i organisationen har utvecklats men kan ta ytterligare steg under 2016.

MÅL: Alla medarbetare ska bestiga Kebnekaise.

MÅLUPPFYLLELSE: Målet uppfylldes till två tredjedelar. Oväder hindrade oss för att nå ända upp på toppen utan vi fick vända strax innan Kaffedalen.

MÅL 2016

- Nyckeltal minst i nivå med jämförbara bestånd i branschen utifrån IPD.
- Avkastning på renoveringsprojekt minst 5 procent.
- Finansiera nybyggnation och projekt utifrån en optimal ränte- och derivatportfölj med låg risk.

- Fördjupad planering tillsammans med Lidingö stad gällande utvecklingsprogram "Larsberg växer".
- Starta fler detaljplaner för nybyggnation i Larsberg.
- Detaljplaneprocess för nybyggnation i mål för fastigheten Fyrtornet 5 på Larsbergsvägen.
- Projektering och nybyggnad klart för fastigheten Klockbojen 2 i Larsbergs Centrum. Byggstart till årsskiftet 2016/17.

- Serviceindex och Produktindex högre än 2015 samt ökat indexvärde för bolagets profil och Larsbergs attraktivitet i AktivBos kundmätning.
- Fortsatt renovering av 1950- och 60-talsbeståndet i enlighet med beslutad tidsplan.

- Implementering av processtyrning.
- Uppgradering av ekonomiska affärssystem.
- Ledarskapsindex inom godkända gränsvärden enligt High Performance Coaches.
- Fortsätta verka för en utvecklande arbetsmiljö.

ANSVARFULLT ÄGANDE SOM SKAPAR

Långsiktiga värden

John Mattson har varit verksam i 50 år. Moderbolaget, John Mattson Fastighetsföretagen AB med organisationsnummer 556802-2858, har sitt säte i Lidingö kommun. Uppgiften är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter.

John Mattson Fastighetsföretagen AB är ett helägt dotterbolag till AB Borudan Ett, organisationsnummer 556761-9373 med säte i Stockholm.

I koncernen ingår åtta aktiebolag, där John Mattson Fastighets AB är det största och står för 95 procent (97) av koncernens intäkter. Här är även all personal anställd.

FASTIGHETSBESTÅND

Långsiktigt ägande med fokus på bostadsfastigheter

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

Vid årsskiftet 2015/2016 uppgick fastighetsbeståndet till 134 tkvm fördelat på 90 procent bostäder och 10 procent kommersiella lokaler och förrådsutrymmen. Beståndet omfattar 1 601 lägenheter (1 429).

Hyreskontraktstruktur och vakans

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet uppgick 2015 till 178 mkr (151), varav 134 mkr (125) avser bostäder. I de kommersiella lokalerna är de största enskilda hyresgästerna Ica Kvantum och Carl Malmsten Furniture Studies som tillsammans står för 66 procent av intäkterna för de kommersiella kontrakten. Vakansbortfallet uppgick 2015 till 1,8 mkr (1,5), vilket motsvarar en vakansgrad på 1,1 procent (1,0), varav 0,8 mkr förklaras av garagevakans och 0,4 mkr är kopplad till projektfastigheter.

Fastighetsutveckling och investeringar

Större delen av John Mattsons fastigheter från 1950- och 60-talen står inför omfattande renoveringar. Främst planeras mindre omfattande uppgraderingar där hyresgästerna kan bo kvar i sin lägenhet medan arbetet sker.

Projektverksamheten för året uppgick till 89,7 mkr (92,3).

FASTIGHETSVÄRDE

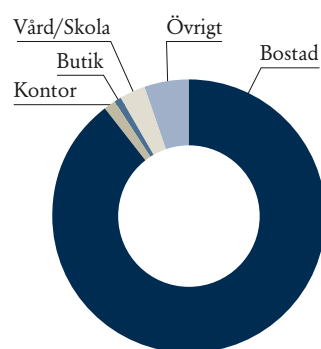
Värderingsmetodik

Fastighetsbeståndet har värderats externt av Cushman & Wakefield. Marknadsvärdet har bedömts med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalys med en femårig kalkylperiod. Värderingar har utförts objektsvis och i enlighet med Svenskt Fastighetsindex anvisningar.

Värderingsantaganden

	Antagande
Kalkylperiod, år	1-10
Inflation, % i genomsnitt	1,0
Hyresutveckling, %	inflation
Driftkostnadsutveckling, %	inflation
Vakansgrad	
Bostäder, % i genomsnitt	0,3
Kommersiellt, % i genomsnitt	4,0
Direktavkastning restvärde	
Bostäder, %	2,1-4,0
Kommersiellt, %	6,1-7,0

Uthyrbar area



Fastighetsbeståndets värde

Värdet på fastighetsbeståndet har bedömts till 3,6 mdkr (3,0), där förvärvet av fastigheten Tryckregulatorn 1 uppgår till 0,4 mdkr. Det motsvarar en värdeförändring, justerad för genomförda projektinvesteringar, om 17,2 procent (8,1) inkluderat Tryckregulatorn 1 som står för 14,7 procent av värdeökningen.

FINANSIERING

Finansförvaltningen

Att äga fastigheter kräver tillgång till kapital för att kunna utveckla beståndet. John Mattson strävar efter att vara en attraktiv låntagare, ha en låg risk och hög förutsägbarhet, samt utifrån dessa förutsättningar ha en kostnadseffektiv upplåning och säkerställa företagets räntebetalningsförmåga över tid.

Vid ingången av räkenskapsåret avyttrades koncernens finansförvaltning, genom försäljning av dotterbolaget John Mattson Kapitalförvaltning AB till ägarbolaget AB Borudan Ett. Koncernens finansiering består numera enbart av en låneportfölj.

Låneportfölj

Vid årets slut uppgick låneportföljen till 1 437 mkr (1 041). Samtliga lån är upptagna hos Handelsbanken och har pantbrev som säkerhet.

Räntebindning och finansiella instrument

Lånen löper i huvudsak med tre månaders Stibor. I syfte att minska ränterisken har räntenivåer säkerställt genom räntetaksavtal och ränteswappar. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen, inklusive derivat och kreditlöften, uppgick vid årsskiftet till 2,6 procent (2,7). Räntebindningstiden uppgick till 5,9 år (4,7).

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick netto till 18,1 mkr (2,7) vid årets slut. En checkkredit fanns som var nyttjad till 0 mkr (0). Totalt uppgår checkkrediten till 20 mkr (10).

EKONOMISKT UTFALL 2015

Intäkter

Intäkterna uppgick till 158,5 mkr (150,7). Ökningen beror på årets hyreshöjningar som för bostäder uppgick till 1,1 procent på årsbasis, ökad omsättningshyra för Ica Kvantum, lokal-konverteringar och stamrenoveringar samt av förvärv av fastigheten Tryckregulatorn 1.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för året uppgick till 35,3 mkr (35,6). Den största kostnadsposten är taxebundna kostnader som motsvarar 40 procent av driftkostnaderna.

Administration

I administration ingår central- och fastighetsadministration som totalt uppgår till 23,4 (22,7). Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 12,8 mkr (10,8).

Reparation, underhåll och projekt

Projektverksamheten för året uppgick till 89,7 mkr (92,3). Av det har 12,9 mkr (9,4) kostnadsförts, resterande har aktiverats. Underhållskostnader och kostnadsförda projekt uppgick till 27 mkr (22,5).

Driftnetto

Driftnetto för året uppgick till 80 mkr (78,7). Överskottsgraden uppgick till 51 procent (52).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -30,6 mkr (0,3). Förändringen jämfört med föregående år beror på avyttringen av John Mattson Kapitalförvaltning AB, som per 1 januari 2015 såldes till ägarbolaget AB Borudan Ett. Kostnad för ränta på lån till externa långivare och derivat uppgick till 30,4 mkr (29,4), och 0,6 mkr (1,3) är kostnadsränta till moderbolaget.

Årets resultat efter finansiella poster

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 5,8 (38,5). Resultatförändringen förklaras genom avyttring av dotterbolaget John Mattson Kapitalförvaltning AB.

BALANSRÄKNING

Balansomslutningen uppgick till 2 694 mkr (2 305). Eget kapital uppgick vid årets slut till 1 034 mkr (1 031). Koncernen har en synlig soliditet på 38 procent (45) och en belåningsgrad på 40 procent (31). Övervärden föreligger i fastigheterna.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet för året uppgick till 15,4 mkr (-3). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 70 mkr (15). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -453 mkr (-85). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 398 mkr (67). Vid årets slut uppgick likvida medel till 18,1 mkr (2,7).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER PERIODENS UTGÅNG

John Mattson Kapitalförvaltning AB avyttras 2015-01-01 till ägarbolaget AB Borudan Ett. Avyttringen har skett till bokfört värde.

I november förvärvades fastigheten Tryckregulatorn 1 genom bolagsförvärv av John Mattson Dalenum AB.

MODERBOLAGET

Moderbolaget är ett inköpsbolag som administrerar dotterbolagen. Moderbolaget har inga anställda.

NYCKELTAL FLERÅRSÖVERSIKT

	2015	2014	2013	2012	2011
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal kvm, tkvm*	134	125	125	125	125
Antal lägenheter, st*	1 601	1 429	1 428	1 428	1 428
Antal lokaler*	36	43	43	54	52
Hyresvärde, mkr*	178	151	148	142	138
Vakansgrad, %	1,1	1,0	2,4	2,9	3,1
Finansiella nyckeltal					
Hyresintäkter, mkr	159	151	142	138	132
Driftnetto, mkr	80	79	71	69	62
Årets resultat, mkr	3	12	4	11	10
Kassaflöde från rörelsen, mkr	70	15	28	25	10
Kassaflöde efter investeringar, mkr	-453	-85	-92	-53	-74
Eget kapital, mkr*	1 034	1 031	1 023	1 037	1 038
Balansomslutning, mkr*	2 694	2 305	2 266	2 289	2 294
Bedömt marknadsvärde fastigheter, mkr*	3 600	3 000	2 700	2 600	2 500
Överskottsgrad, %	51	52	50	50	47
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,3	2,3	2,1	1,9
Synlig soliditet, %*	38	45	45	45	45
Justerad soliditet, %*	55	60	58	57	56
Belåningsgrad, %*	40	31	30	31	33
Direktavkastning fastigheter, %	2,6	2,8	2,7	2,7	2,6
Värdeförändring fastigheter, %	5,1	6,8	0,2	1,9	4,9
Totalavkastning fastigheter, %	7,8	9,5	2,8	4,5	7,5
Medarbetare					
Antal anställda, st*	22	22	22	22	26

* Per balansdagen

DEFINITIONER**Belåningsgrad**

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

Direktavkastning fastigheter

Driftnetto i relation till sysselsatt kapital (ingående marknadsvärde plus aktiverade investeringar).

Driftnetto

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

Justerat eget kapital

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

Justerad soliditet

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

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Räntetäckningsgrad – kassaflödesmässig

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

Totalavkastning fastigheter

Består av direktavkastning och värdeförändring.

Vakansgrad, %

Hyresvärdet på under året outhyrda objekt i procent av totala årshyran.

Värdeförändring fastigheter

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

Överskottsgrad

Driftnetto i relation till hyresintäkter.



Trapphusen i Larsberg har originalkonst av hög kvalitet.

RISKER

och riskhantering

John Mattson har övergripande en lågriskprofil, men bolagets anseende, resultat och kassaflöde påverkas både av förändringar i omvärlden och av företagets eget agerande.

Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som bolaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som 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.

OPERATIVA RISKER

Fastighetsstrategi

John Mattson har en strategi som säger att bolaget ska ha ett långsiktigt ägande av bostadsfastigheter kompletterat med kommersiella lokaler i anslutning till bostadsfastigheterna, samt att dessa ska vara belägna i Stockholmsregionen. I dag är beståndet i sin helhet beläget på Lidingö i Stockholm. Koncentrationen av bostadsfastigheter till en av de mest attraktiva kommunerna i Sverige innebär en tydlig reducering av risknivån. De tillväxtplaner som bolaget har koncentrerat sig till Lidingö och de områden där bolaget redan är verksamt.

Hysesstrategi

Hysesstrategin syftar till att i samarbete med Fastighetsägarna Stockholm verka för en välfungerande bostadshysesmarknad. Det sker mot målet att hyresnivån i större utsträckning än i dag ska spegla hyresgästernas efterfrågan vad gäller service, standard och läge. Med det nuvarande bruksvärdesystemet för hyressättning, bedöms risken för hyresbortfall på bostäder under de närmaste åren vara mycket låg. Bostadspolitiken tar stor plats i dagens politiska debatt och hyressättningsystemet är en av frågorna som diskuteras aktivt. En eventuell förändring av bruksvärdesystemet är på sikt en möjlighet för bolaget att öka intäkterna och förbättra resultatet, med oförändrat låg risk för hyresbortfall.

De kommersiella fastigheterna är uthyrda till stabila hyresgäster på långa kontrakt. De kommersiella lokalerna ska komplettera bostadsbeståndet och företrädesvis ge service till bostadshyresgästerna. Kontorslokaler i bostadsfastigheterna konverteras till bostäder i samband med stamrening då efterfrågan på lokaler är låg.

Drift, underhåll och investeringar

Kostnaderna för drift är till största delen taxebundna och svåra att påverka i ett kortare perspektiv. En förbrukningsminskning är ofta kopplad till en åtgärd i en specifik fastighet och John Mattson arbetar därför aktivt med att optimera fastigheternas förbrukning och därmed minska driftkostnaderna. Bostadsfastigheterna är till övervägande del byggda under 1960-talet, vilket innebär ett behov av upprustning och standardhöjning. Stambyte och uppgradering pågår och beräknas vara genomfört till 2018 års utgång. Alternativa framtida energiförsörjning utreds för att långsiktigt säkra en hållbar och kostnadseffektiv uppvärmning. Nyckeltal för drift, underhåll och investeringar jämförs med branschen i övrigt via IPD, Svensk Bostadsindex, för att säkra konkurrenskraftiga nivåer.

Utvecklingsprojekt

John Mattson arbetar aktivt med förtätningsplaner och nybyggnadsprojekt i de områden där bolaget redan är verksamt. Lidingö är en mycket attraktiv bostadsmarknad och bolaget kan bygga bostäder på egen mark. Riskmoment i utvecklingsprojekt är att åstadkomma smidiga processer så att kringkostnader inte blir för höga samt att vara en tydlig och kompetent beställare så att slutprodukten blir högkvalitativ. Proaktivitet och en väl utvecklad kommunikationsförmåga är två viktiga verktyg för att lyckas.

En utmaning avseende nybyggnationen är överhettningen på byggmarknaden vilket riskerar höjda byggpriser och svårighet att rekrytera personal med bygg- och projekterfarenhet.

Organisation

John Mattson är en förhållandevis liten organisation som har långsiktiga relationer med sina samarbetspartner. Att vara en tydlig och kompetent beställare är en viktig kärnkompetens. Stor noggrannhet vid rekrytering och kontinuerlig utveckling av medarbetare vad gäller såväl kunskap som kompetens är framgångsfaktorer.

FINANSIELLA RISKER

Finansstrategi

John Mattsons finansiering regleras i en finanspolicy som är konkretiserad i en finansstrategi. Företaget har ett finansråd med medlemmar ur styrelsen och företagsledningen som förbereder och föreslår förändringar i finansförvaltningen till styrelsen. Enligt finanspolicyen ska John Mattson vara en attraktiv låntagare, eftersträva låg risk och hög förutsägbarhet samt, inom ramen för låg risk, ha en kostnadseffektiv upplåning och säkerställa företagets räntebetalningsförmåga över tid.

Finansierings- och motpartsrisk

I syfte att minimera finansieringsrisken har bolaget en låg belåningsgrad som uppgår till 40 procent. Bolaget har också i sin strategi sedan 20 år tillbaka i tiden att vara en bankskund.

Ränterisk

Ränterisken hanteras genom räntetak och ränteswappar, där räntebindningstiden uppgår till i genomsnitt 5,9 år (4,7).

ANSEENDERISKER

Varumärkesstrategi

Varumärke och anseende är viktigt för John Mattson som har en lång byggmästartradition sedan 50 år tillbaka i tiden. Riskbegränsningar görs genom en varumärkesstrategi, som syftar till stark förankring av varumärke och värdegrund i hela organisationen.

John Mattson ska i grunden associeras med egenskaper som seriös, professionell, engagerad och långsiktig. För att leva upp till värdegrunden är det viktigt att agera föredömligt, förespråka en aktiv och öppen dialog med kunder och intressenter samt ta ett långsiktigt ansvar för fastigheter och områden.

Resultaträkningar

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2015	2014	2015	2014
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	3,4	158 534	150 706	-	-
Driftkostnader		-35 310	-35 599	-	-
Fastighetsadministration	6	-12 874	-10 831	-	-
Reparation och underhåll		-27 050	-22 526	-	-
Fastighetskatt		-3 214	-3 039	-	-
Driftnetto		80 086	78 711	-	-
Avskrivningar	11, 12	-29 846	-28 028	-	-
Utrangeringar	11	-872	-874	-	-
Bruttoresultat		49 368	49 809	-	-
Central administration och marknadsföring	5, 6	-10 577	-11 883	-9 494	-12 099
Realisationsresultat försäljning materiella anläggningstillgångar	7	38	326	-	-
Realisationsresultat försäljning dotterbolag		-2 372	-	-	-
Rörelseresultat		36 457	38 252	-9 494	-12 099
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 745	32 203	3 759	6 777
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-32 377	-31 943	-13 239	-13 188
		-30 632	260	-9 480	-6 411
Resultat efter finansiella poster		5 825	38 512	-18 974	-18 510
Koncernbidrag		-	-22 894	24 292	3 156
Resultat före skatt		5 825	15 618	5 318	-15 354
Skatt	10	-2 917	-3 634	-1 178	3 362
Årets resultat		2 908	11 984	4 140	-11 992

Balansräkningar

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	11	2 272 981	1 856 464	-	-
Pågående projekt	11	58 843	60 844	-	17
Maskiner och inventarier	12	5 387	5 697	-	-
		2 337 211	1 923 005	-	17
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Aktier i dotterbolag	13	-	-	1 293 135	1 267 424
Fordran dotterbolag		-	-	-	300 000
Andra långfristiga fordringar		7 180	28 438	-	20 748
Uppskjuten skattefordran	14, 20	21 748	20 579	2 444	3 622
Långfristiga värdepappersinnehav	15	-	282 915	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	100	100	-	-
		29 028	332 032	1 295 579	1 591 794
Summa anläggningstillgångar		2 366 239	2 255 037	1 295 579	1 591 811
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		661	799	-	-
Fordran systerbolag		288 172	-	288 172	3 329
Fordran dotterbolag		-	-	84 186	88 156
Övriga fordringar		13 131	34 397	802	902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	7 874	12 013	45	96
Likvida medel		18 171	2 765	17 690	1 743
Summa omsättningstillgångar		328 009	49 974	390 895	94 226
SUMMA TILLGÅNGAR		2 694 248	2 305 011	1 686 474	1 686 037

forts. Balansräkningar

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	18				
Aktiekapital (1 000 aktier)		10 000	10 000	10 000	10 000
Balanserad vinst		1 021 416	1 009 432	1 153 129	1 165 121
Periodens resultat		2 908	11 984	4 140	-11 992
Summa eget kapital		1 034 324	1 031 416	1 167 269	1 163 129
Avsättningar					
Avsättning till pension	19	2 655	3 289	-	-
Uppskjuten skatteskuld	20	145 847	139 942	-	-
Summa avsättningar		148 502	143 231	-	-
Långfristiga skulder					
Skuld till moderbolag, långfristig	21	22 335	29 000	22 335	29 000
Summa långfristiga skulder		22 335	29 000	22 335	29 000
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		7 254	18 325	244	686
Skuld till moderbolag, kortfristig		-	19 557	-	-
Skuld till dotterbolag, kortfristig		-	-	496 027	492 871
Skatteskuld		1 003	300	-	-
Kortfristiga låneskulder till kreditinstitut	21	1 437 434	1 040 821	-	-
Övriga kortfristiga skulder		19 503	3 565	599	290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	23 893	18 796	-	61
Summa kortfristiga skulder		1 489 087	1 101 364	496 869	493 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 694 248	2 305 011	1 686 474	1 686 037
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
<i>Ställda säkerheter</i>					
Fastighetsinteckningar		1 448 234	1 042 196	Inga	Inga
Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner		7 180	7 690	Inga	Inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>					
varav eventalförpliktelser, pensioner		5 043	5 043	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2015	2014	2015	2014
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		36 457	38 252	-9 494	-12 099
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>					
Avskrivningar och utrangeringar	11, 12	29 846	27 985	-	-
Resultat försäljning materiella anläggningstillgångar, dotterbolagsaktier.	7	-38	-326	-	-
Övrigt		3 348	1 150	-	-
Erhållen ränta		1 641	-235	3 759	6 777
Erlagd ränta		-27 523	-28 644	-13 239	-13 188
Betald skatt	10	121	-774	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		43 852	37 408	-18 974	-18 510
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar		22 846	-32 728	39 171	41 205
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder		3 266	10 050	-5 648	-12 441
		26 112	-22 678	33 523	28 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten		69 964	14 730	14 549	10 254
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningsfastigheter m.m.	11	-453 315	-82 382	-	-17
Nettoinvestering i maskiner och inventarier	12	348	-2 528	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-452 967	-84 910	-	-17
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		396 613	-	-	-
Nettoinvestering värdepapper		-	50 480	-	-
Försäljning av koncernbolagsaktier		1 796	-	-	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-3 899	-	-
Utdelning aktieplacering m.m.		-	32 203	-	-
Lämnad utdelning	18	-	-4 000	-	-4 000
Erhållet / Lämnat koncernbidrag		-	-7 650	1 398	-4 494
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		398 409	67 134	1 398	-8 494
Förändring av likvida medel		15 406	-3 046	15 947	1 743
Likvida medel vid årets början		2 765	5 811	1 743	-
Likvida medel vid årets slut		18 171	2 765	17 690	1 743

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstandelarna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Konsolidering sker enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som ett transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och skulder. Dotterföretag konsolideras från den dag då bestämmande inflytande uppnås och konsolidering upphör från den dag då bestämmande inflytande upphör. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets intäkter, kostnader, identifierbara tillgångar och skulder samt eventuell uppkommen goodwill.

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Intäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter bokförs i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Företagets verksamhet avviker ej betydligt från varandra geografiskt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Fastigheter

Bolagets fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Stora utbyten av komponenter aktiveras, varvid utbytta komponenter utranteras. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten. Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod från och med året efter tillgången aktiverats. Byggnaden är uppdelad på nedanstående summerade komponenter med respektive avskrivningstider. Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.

Avskrivningar, år	Koncern
Byggnader	100
Markanläggningar	20
Maskiner och inventarier	3-5
Stomme inkl grund	100
Fasad	40
Tak	40
Stomkomplettering	50
Badrum	40
Övriga gem. utr.	25

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Kapitalkostnader

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

Långsiktiga värdepappersinnehav

Värdepappersportföljen har ett långt investeringsperspektiv varför den upptas till anskaffningsvärde. Värdepapperen anses vara del i bolagets finansförvaltning varför de i resultaträkningen redovisas under Finansiella poster och i kassaflödesanalysen redovisas under Finansieringsverksamheten. Den 1 januari 2015 avyttrades dotterbolaget John Mattson Kapitalförvaltning AB, varpå koncernen långsiktiga värdepappershavet uppgår till 0 mkr (283) vid utgången av år 2015.

Räntebärande placeringar klassificerade som omsättningstillgångar

Kortfristiga räntebärande placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet. Eventuell justering till det verkliga värdet redovisas i resultaträkningen som räntekostnader.

Realiserat resultat värdepappersinnehav

Vid försäljning av obligationer beräknas anskaffningsvärdet enligt metoden först in - först ut. Vid försäljning av övriga värdepapper beräknas anskaffningsvärdet enligt genomsnittsmetoden.

Leasing

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag, såväl erhållna som lämnade, redovisas som bokslutsdisposition.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och antaganden om framtiden som påverkar redovisade värden samt lämnad information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen anser vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiska utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

Not 3 Nettoomsättning	Koncernen	
	2015	2014
Hyresintäkter bostäder	130 499	124 145
Hyresintäkter lokaler inkl garage	26 989	25 869
Förvaltningsarvoden	538	471
Övriga intäkter	508	221
Hyresintäkter	158 534	150 706

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

	Koncernen	
	2015	2014
Avtalade hyresintäkter inom ett år	19 770	20 197
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	55 064	51 189
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	51 987	58 019
Hyresintäkter	126 821	129 405

Summan av variabla avgifter som ingår i årets resultat uppgår till 19,7 (20,2) mkr. Hyresintäkterna kan komma att justeras med hyreshöjningar.

Not 5 Central administration och marknadsföring

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Revisionsuppdrag	-463	-385	-267	-201
Övriga uppdrag	-161	-396	-78	-125
Summa arvoden	-624	-781	-345	-326

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

Not 6 Personalkostnader

	Koncernen	
	2015	2014
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och Vd	-2 699	-2 340
Övriga anställda	-10 934	-9 784
	-13 633	-12 124

	Koncernen	
	2015	2014
Sociala kostnader och pension		
Pension	-3 708	-3 503
Varav pensionskostnader avseende ledande befattningshavare	-1 298	-1 290
Sociala kostnader övrigt	-4 283	-3 589
Summa personalkostnader	-21 624	-19 216

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

	2015	2014
Antal personer i styrelse, styrelse inkl. Vd	6	5
Varav kvinnor	1	1

	Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:	
	2015	2014
Kvinnor	10	10
Män	12	12
	22	22

Moderbolaget har ingen anställd personal, varför personalkostnader saknas.

Medelålder i företaget är bland kvinnor 45 år (42) och bland män 43 år (40).

Not 7 Realisationsresultat försäljning materiella anläggningstillgångar

Posten, 38 tkr (326) avser reavinst uppkommen vid försäljning av maskiner och inventarier. Under året har en bil avyttrats till ett pris av 170 tkr.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter från moderbolag AB				
Borudan Ett och AB Borudan Förvaltning	1 637	-	53	87
Ränteintäkter från koncernbolag	-	-	3 706	6 686
Resultat värdepappersverksamheten	-	31 945	-	-
Ränteintäkter externt	4	23	-	4
Övriga finansiella intäkter	104	235	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 745	32 203	3 759	6 777

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader moderbolag AB				
Borudan Ett och AB Borudan Förvaltning	-621	-1 322	-609	-1 322
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-12 488	-11 774
Räntekostnader externa kreditgivare	-30 397	-29 380	-	-
Övriga finansiella kostnader	-1 359	-1 241	-142	-92
Räntekostnader och liknande resultatposter	-32 377	-31 943	-13 239	-13 188

Not 10 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Skatt på årets resultat	121	-351	-	-
Skatt hänförlig till tidigare perioder	-1	-217	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 322	-	-	-
Uppskjuten skatt	-4 359	-3 066	-1 178	3 362
Redovisad skatt	-2 917	-3 634	-1 178	3 362

Avstämning av effektiv skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Redovisat resultat före skatt	5 825	15 618	5 318	-15 354
Skatt enligt gällande skattesats 22,0 %	-1 282	-3 436	-1 170	3 378
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter /ej avdragsgilla kostnader	-445	280	-8	-16
Uppskjuten skatt på underskott	-1 189	-478	-	-
Skatt hänförlig till tidigare perioder	-1	-	-	-
Redovisad skatt	-2 917	-3 634	-1 178	3 362

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde inkl pågående arbete	2 008 366	1 928 045
Investering under året	444 198	81 195
Utrangering	-872	-874
Utgående anskaffningsvärde inkl pågående arbete	2 451 692	2 008 366
Ingående avskrivningar	-91 058	-64 217
Årets avskrivningar	-28 810	-26 841
Utgående avskrivningar	-119 868	-91 058
Utgående bokfört värde byggnader, mark och pågående projekt	2 331 824	1 917 308

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 3,6 mdkr (3,0). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Under räkenskapsåret har fastighetsbeståndet utökats med fastigheten Tryckregulatorn 1, genom bolagsförvärv av John Mattson Dalenum AB.

Not 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 079	7 935
Inköp under året	858	4 115
Försäljningar och utrangeringar under året	-330	-1 971
Utgående anskaffningsvärde	10 607	10 079
Ingående avskrivningar	-4 382	-5 092
Försäljningar och utrangeringar under året	198	1 854
Årets avskrivningar	-1 036	-1 144
Utgående avskrivningar	-5 220	-4 382
Bokfört restvärde maskiner och inventarier	5 387	5 697

Not 13 Aktier i dotterbolag

	Moderbolaget		
	2015-12-31	2014-12-31	
Redovisat värde vid årets början	1 293 135	1 267 424	
Utgående anskaffningsvärde	1 293 135	1 267 424	
	Andel (%)	Antal	Bokfört värde 2015-12-31
John Mattson Fastighets AB Org.nr 556056-6977 Säte: Lidingö	100	10 000	1 262 012
John Mattson Skolfastigheter AB Org.nr 556703-0357 Säte: Lidingö	100	1 000	1 612
John Mattson Butiksfastigheter AB Org.nr 556792-8568 Säte: Lidingö	100	1 000	957
John Mattson Parkering AB Org. nr. 556902-1206 Säte: Lidingö	100	1 000	100
John Mattson Dalenum AB Org.nr 556909-1472 Säte: Lidingö	100	500	28 454
			1 293 135

Dotterbolaget John Mattson Kapitalförvaltning AB, org.nr 556821-1451, avyttrades den 1 januari 2015 till ägarbolaget AB Borudan Ett till bokfört värde om 3 600 tkr.

Under räkenskapsåret har koncernen utökats med John Mattson Dalenum AB genom förvärv av aktier. Tillträdet skedde den 17 november 2015.

Not 14 Uppskjuten skatt moderbolaget

	Moderbolaget		
	Fordran	Skuld	Netto
2015-12-31			
Underskottsavdrag	2 444	-	2 444
2014-12-31			
Underskottsavdrag	3 622	-	3 622
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag.			
	Belopp vid årets ingång	Redovisat över RR	Belopp vid årets utgång
2015-12-31			
Underskottsavdrag	3 622	-1 178	2 444
2014-12-31			
Underskottsavdrag	260	3 362	3 622

I enlighet med gällande redovisningsregler har skattemässiga underskott aktiverats som uppskjuten skattefordran utan diskontering. För koncernen uppgår underskottsavdragen till 168 mkr (168,7). Dessa har värderats till 22 procent av underskottens nominella värde. Förvärvade underskott har redovisats till 10 procent. Skattemässiga underskott i moderbolaget uppgår per 2015-12-31 till 11,1 mkr (16,5).

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav och korta placeringar

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Redovisat värde vid årets början	282 915	333 495
Inköp	-	29 911
Försäljning	-	-80 491
Avyttring John Mattson Kapitalförvaltning AB	-282 915	-
Summa långfristiga värdepappersinnehav	-	282 915

I samband med avyttring av dotterbolaget John Mattson Kapitalförvaltning AB den 1 januari 2015 utgick värdepappersportföljen från John Mattson koncernen, varpå värdet uppgår till 0 mkr (367) vid utgången av 2015.

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Redovisat värde vid årets början avseende brf Hemfjällsbyn	100	100
	100	100

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda räntetakspremie	6 594	9 890
Övriga periodiserade intäkter och kostnader	1 280	2 123
	7 874	12 013

Not 18 Eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Summa
Eget kapital 2014-01-01	10 000	1 013 432	1 023 432
Utdelning	-	-4 000	-4 000
Årets resultat	-	11 984	11 984
Eget kapital 2015-01-01	10 000	1 021 416	1 031 416
Utdelning	-	-	-
Årets resultat	-	2 908	2 908
Eget kapital 2015-12-31	10 000	1 024 324	1 034 324
Moderbolaget	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Summa
Eget kapital 2014-01-01	10 000	1 169 121	1 179 121
Utdelning	-	-4 000	-4 000
Årets resultat	-	-11 992	-11 992
Eget kapital 2015-01-01	10 000	1 153 129	1 163 129
Utdelning	-	-	-
Årets resultat	-	4 140	4 140
Eget kapital 2015-12-31	10 000	1 157 269	1 167 269

Not 19 Avsättning till pensioner

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

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående avsättning direktpension	3 289	4 441
Avsättning under året	-	-
Uttag under året inklusive löneskatt	-634	-1 152
Utgående avsättning direktpension	2 655	3 289

Not 20 Uppskjuten skatt koncernen

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

2014-12-31	Fordran	Skuld	Netto
Byggnader och mark	-	-139 942	-139 942
Underskottsavdrag	20 579	-	20 579
Netto	20 579	-139 942	-119 363

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag.

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

2014-12-31	Belopp vid årets ingång	Redovisat över RR	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	-131 094	-8 848	-139 942
Underskottsavdrag	14 796	5 783	20 579
	-116 298	-3 065	-119 363

Posten innehåller uppskjuten skatt om 22 procent på temporära skillnader uppkomna genom överavskrivningar, bokföringsmässiga nedskrivningar och användande av utvidgade reparationsbegreppet om totalt 118 mkr (116,9). Därutöver föreligger uppskjuten skatt om 10 procent på koncernmässiga övervärden på förvärvade fastigheter med 116 mkr (117).

Not 21 Kort- och långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Skulder till moderbolag	22 335	29 000	-	29 000
Summa	22 335	29 000	-	29 000

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kortfristiga banklån (förfaller inom 1 år)	1 437 434	1 040 821	-	-
Summa	1 437 434	1 040 821	-	-

Ränterisken hanteras genom derivat. Utöver ovanstående långfristiga lån finns en beviljad checkkredit uppgående till 20 mkr (10) vid utgången av 2015. Årets förändring förklaras främst genom förvärvet av John Mattson Dalenum AB.

Räntefallostruktur	Ränta	Räntebindningstid, år
Räntebärande skulder inkl derivat	2,60%	5,9

Derivatet består av swappar och räntetak. Per 2015-12-31 hade dessa finansiella instrument ett negativt marknadsvärde om -52,8 mkr (-65,1).

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	15 320	12 915
Upplupna kostnadsräntor	2 599	1 042
Semesterlöneskulder inklusive sociala avgifter	2 169	2 084
Övriga periodiserade kostnader och intäkter	3 805	2 755
Summa	23 893	18 796

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserade vinstmedel, kr	1 153 128 442
Årets resultat, kr	4 140 126
	1 157 268 568

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:

till aktieägare utdelas, kr	288 172 434
i ny räkning balanseras, kr	869 096 134
	1 157 268 568

Lidingö 2016-04-13
John Mattson Fastighetsföretagen AB

Anders Nylander
Styrelseordförande

Bo Ennerberg
Styrelseledamot

Christer Jansson
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2016-04-13

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för John Mattson Fastighetsföretagen AB för räkenskapsåret 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 8–31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för John Mattson Fastighetsföretagen AB för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 13 april 2016
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Styrelse



Från vänster: Christer Olofsson, Christer Jansson, Bo Ennerberg, Anders Nylander och Håkan Blixt.

Anders Nylander

Ordförande

Född 1952. Invald 2014.

Tidigare vd och styrelseledamot i Atrium Ljungberg AB. Numera ett antal uppdrag inom eller med anknytning till fastighetsbranschen. Andra styrelseuppdrag: Ledamot i bland annat Nobelhuset AB samt Investor AB:s olika fastighetsbolag.

Bo Ennerberg

Född 1948. Invald 2002.

Andra styrelseuppdrag: Ordförande Förvaltnings AB Sydholmarna, ledamot AB Borudan Ett, Ortala AB, Industri Kapital /97/00/04/07 Ltd, IK VII Ltd, John Mattsons minnesstiftelse för Carl Malmsten vid Linköpings universitet, Ekhagastiftelsen samt Videgårds Familjestiftelse.

Christer Jansson

Född 1952. Invald 2012.

Förutvarande vd för Fastighetsägarna Stockholm. Knuten till Nordic Public Affairs som senior rådgivare.

Håkan Blixt

Född 1957. Invald 2012.

Senior Asset Manager på Scius Partners.

Christer Olofsson

Född 1951. Invald 2015.

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

STYRELSENS ARBETE

Styrelser

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

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

Styrelserna i övriga dotterbolag utgörs av Anders Nylander, ordförande, styrelseledamoten Bo Ennerberg samt Vd Siv Malmgren.

Styrelsens arbete

I styrelsen för John Mattson Fastighetsföretagen AB diskuteras och tas beslut i koncerngemensamma frågor, såsom köp och försäljning av fastigheter, finansieringsstrategi och budget. Under 2015 hölls sex ordinarie styrelsemöten samt en extrastämma i John Mattson Fastighetsföretagen AB. Vid extrastämman tillträdde Christer Olofsson som ny styrelseledamot i John Mattson Fastighetsföretagen AB.

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

Styrelsens arbetsordning

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

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

Instruktioner för arbetsfördelning

I första avsnittet regleras vilka allmänna frågor som styrelsen ansvarar för samt instruktion om vilka frågor som verkställande direktör ska underställa styrelsen. I andra avsnittet behandlas de frågor som det åligger verkställande direktören att fullgöra, såsom del i styrelsearbetet, rapportering samt kontroll av att av styrelsens fastställda regler, strategier med mera efterföljs och att verksamheten bedrivs på ett ändamålsenligt sätt och att lagar och regler efterföljs.

Ekonomisk rapportering

Här regleras vilken rapportering som ska lämnas till styrelsen vid ordinarie sammanträden och vilka andra ekonomiska händelser som ska rapporteras direkt till ordföranden mellan styrelsemötena.

Företagsledning



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

Siv Malmgren

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

Maria Sidén

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

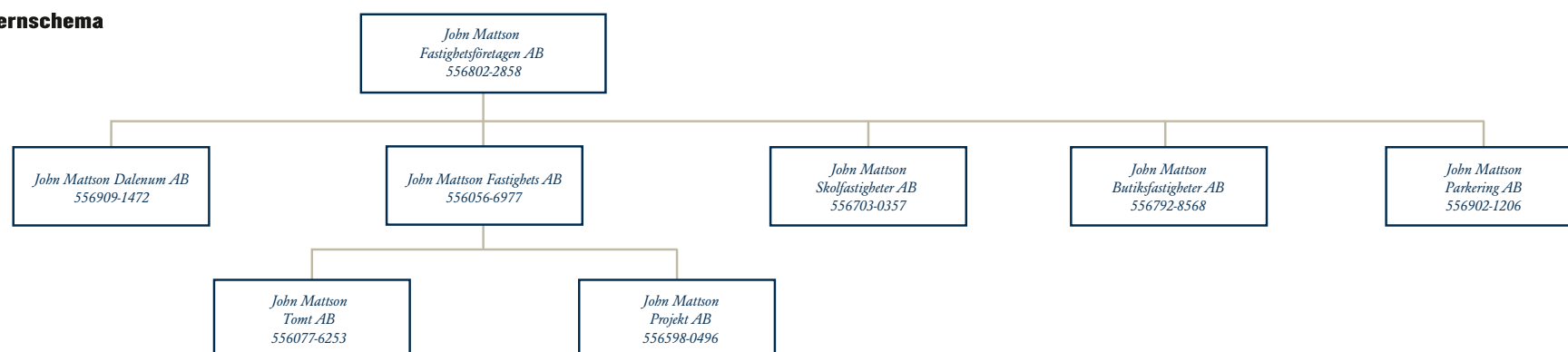
Thomas Enmark

Född 1973 (ek. mag. och tek. kand.)
Fastighetsutvecklingschef. Anställd 2012.
Arbetade tidigare som fastighetschef på St. Jude Medical.
Dessförinnan som ansvarig fastighetsförvaltare på Telia via Addici och som platschef för fastighetsförvaltningen på Saab via Coor Service Management.

Jonas Hermansson

Född 1982 (civ. ing.)
Fastighetsförvaltningschef. Anställd 2010.
Tillträdde som fastighetsförvaltningschef 2014.
Har dessförinnan arbetat som affärsutvecklingschef samt fastighetscontroller på John Mattson.

Koncernschema



Fastighetsförteckning, 2015-12-31

FASTIGHETSBECKNING	GATUADRESS	TOMTAREAL (kvm)	BYGG/ OMBYGNADSÅR	ANTAL	UTHYRBAR AREA (kvm)			HYRA	TAXERINGSVÄRDE (tkr)
				Lägenheter	Bostäder	Lokaler	Total area	Snitthyra bostäder (kr/kvm)	
Larsberg									
Bodals gård 1 ^C	Larsbergsvägen 8	8 292	1934/2009	-	-	2 886	2 886	-	-
Farleden 2	Larsbergsvägen 32-42	7 170	1967	92	9 080	54	9 134	1 056	129 274
Fyrbåken 1	Larsbergsvägen 19-21	6 915	1967	122	9 130	349	9 479	1 115	134 128
Fyren 1	Larsbergsvägen 44	2 872	1968	59	4 418	165	4 583	1 161	67 370
Fyren 2	Larsbergsvägen 46	3 061	1968	52	3 925	25	3 950	1 132	57 468
Fyren 3	Larsbergsvägen 48	3 754	1968	52	3 925	82	4 007	1 156	58 609
Fyren 4	Larsbergsvägen 50	3 901	1969	61	4 542	23	4 565	1 147	67 272
Fyrmästaren 1 ^A	Larsberg parkväg 1-7	5 144	1967/2008	114	7 551	-	7 551	1 590	172 274
Fyrmästaren 2 ^B	Larsbergstorg 4-6	724	1968/2015	34	1 980	930	2 910	1 709	32 412
Fyrskippet 1 ^B	Larsbergsvägen 9	3 009	2015	62	4 570	-	4 570	1 254	69 463
Fyrtornet 1	Larsbergsvägen 23	3 831	1968	62	4 636	154	4 790	1 140	68 792
Fyrtornet 2	Larsbergsvägen 25	2 581	1968	62	4 636	166	4 802	1 160	69 798
Fyrtornet 5 ^A	Larsbergsvägen 29	4 025	1968	-	-	-	-	-	9 386
Fyrtornet 6	Larsbergsvägen 27	3 290	1968	62	4 636	187	4 823	1 107	67 758
Klockbojen 2 ^{B,C}	Agavägen 36	3 203	1969	-	-	1 026	1 026	-	-
Klockbojen 4 ^B	Larsbergstorg 9, Agavägen 14-34	11 558	1969/2014	150	10 332	1 674	12 006	1 217	186 140
Radiofyren 1 ^A	Agavägen	14 387	2011	-	-	3 698	3 698	-	67 800
Sjöjungfrun 2 ^A	Larsbergsvägen 10-30	17 131	1967/2015	146	13 855	1 886	15 741	1 085	213 286
Sjömärket 1	Larsbergsvägen 11-13	6 951	1966	122	9 134	-	9 134	1 147	136 020
Sjömärket 2	Larsbergsvägen 15-17	5 011	1967	120	8 930	216	9 146	1 100	129 702
Summa		116 808		1 372	105 279	13 521	118 800	1 177	1 736 952
Baggeby									
Barkassen 1	Barkassvägen 5-15	3 334	1956	56	3 448	174	3 622	1 054	49 654
Galeasen 2	Farkostvägen 6	2 574	1955/2013	27	2 059	20	2 079	1 387	41 627
Summa		5 908		83	5 507	194	5 701	1 178	91 281
Dalénium									
Tryckregulatorn 1	Perioskopv. 3-9 Ackumulatorv. 12-14, Agav. 60-64	5 200	2015	146	8 770	450	9 220	2 149	163 142
Höganäs, Skåne									
Tjörred 7:103 ^D	Nordhemsvägen 14	1 023							290
Totalt		128 939		1 601	119 556	14 165	133 722	1 248	1 991 665



Kommunikationsmöjligheterna till och från Larsberg, Baggeby och Dalénium är goda. Med Lidingöbanan och ett antal busslinjer tar man sig enkelt in mot Stockholm eller till andra delar av Lidingö. Under senare år har möjligheten att ta sig till och från Nybroviken via Nacka kompletterats med en pendelbåt som dagligen går ett antal turer från Dalénium invid Larsberg. Cykel- och gångvägarna till och från området är bra och för den bilburne tar en resa in till Stockholm city inte mer än 15 minuter.

På sikt är tanken att koppla ihop Lidingöbanan med Spårväg City, vilket då förbinder Lidingöbanan och Larsberg med Sergels torg. 2014 öppnade även Norra länken som underlättar väsentligt för resor till och från Lidingö.

NOTER

- A På fastigheten finns parkeringsgarage
- B Projektfastighet
- C Taxerad som specialenhet och saknar taxeringsvärde
- D Småhustomt

Bilder på fastighetsbeståndet



De 14 näst intill identiska punkt-husen dominerar fastighetsbeståndet i Larsberg. Varje våningsplan i de upp till tio våningar höga husen består av två lägenheter med två rum och kök och fyra lägenheter med tre rum och kök. De lägre lamellhusen består av de mest eftertraktade lägenheterna i form av fyra- och femrumslägenheter.

Så gott som samtliga lägenheter i Larsberg har balkong. Många med vacker utsikt mot Stockholm, vilket bidrar till den höga trivseln.



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

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



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



Barkassvägen i Baggeby är en pärla från sent 1950-tal.



En av Sveriges ledande konstnärliga universitetsutbildningar, Carl Malmsten Furniture Studies, huserar i byggnaden som uppfördes specifikt för verksamheten av John Mattson.



Siluetten av husen i Larsberg är en del av Lidingös ansikte utåt mot övriga Stockholm.



JohnMattson

FASTIGHETS AB

Besöksadress: Larsbergsvägen 10

Postadress: Box 10035, 181 10 Lidingö

Telefon: 08-613 35 00

E-post: info@johnmattson.se

Webbplats: www.johnmattson.se

John Mattsons egen bygghjälm med logotypen som togs fram i början av 1950-talet utifrån byggmästarens grafiska idé.