

JohnMattson
FASTIGHETS AB

2013

årsredovisning

JOHN MATTSON FASTIGHETS FÖRETAGEN AB

JohnMattson
FASTIGHETS AB

LEDSTJÄRNOR I VERKSAMHETEN

John Mattsons verksamhet genomsyras av en tydlig värdegrund. I årets årsredovisning sätter vi fokus på engagemanget, där ambitionen är en organisation som präglas av energi och entusiasm, med medarbetare som lyssnar, bidrar till lösningar och bryr sig om kollegor, hyresgäster och fastigheter.

Seriös Professionell Engagerad Långsiktig

JOHN MATTSON

- 2 Ledstjärnor i verksamheten
- 3 Ansvarstagande för dagens och morgondagens hyresgäster
- 4 John Mattson i korthet

VD HAR ORDET

- 6 Larsberg på väg mot en spännande framtid

MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE

- 8 Tydliga mål vägleder verksamheten

MARKNAD

- 10 Lidingö en attraktiv bostadsmarknad
- 11 Larsberg ett av de bästa områdena

FASTIGHETSUTVECKLING

- 12 Expansion med fokus på framtidens hyresrätt
- 13 Larsberg, en kulturhistorisk pärla
- 14 1 000 nya bostäder

FÖRVALTNING

- 16 Engagerad, öppen och nära dialog i mötet med hyresgästerna
- 19 Konsten att lyssna och kommunicera lägger grunden för framgångsrik förvaltning

MEDARBETARE

- 20 Medarbetarnas engagemang och kompetens gör skillnad
- 21 Framtidsjobb där ingen dag är den andra lik

EKONOMI

- 22 Förnyelse av fastighetsbeståndet
- 23 Nyckeltal 2010-2013

RISKHANTERING

- 24 Risker och riskhantering

FINANSIELLA RAPPORTER

- 26 Resultaträkningar
- 26 Balansräkningar
- 27 Kassaflödesanalyser
- 28 Noter
- 30 Förslag till vinstdisposition
- 31 Revisionberättelse

BOLAGSSTYRNING

- 32 Styrelse
- 33 Företagsledning
- 33 Definitioner

FASTIGHETER

- 34 Bilder på fastighetsbeståndet
- 35 Fastighetsförteckning

ANSVARSTAGANDE FÖR

dagens och morgondagens hyresgäster

Som största privata fastighetsägare på Lidingö har John Mattson en viktig roll i utvecklingen av Lidingö. Vår ambition är att skapa lokalsamhället, där människor bor och trivs, både i dag och i framtiden. Vi tror på hyresrätten och vill med gemensamma krafter verka för dess förnyelse mot en mer flexibel och kundanpassad boendeform. Det gör vi bland annat genom att föra en dialog med våra kunder och arbeta för en differentierad hyresrättsmarknad där boendet upplevs som prisvärt, oavsett hyresnivå.

John Mattson grundades av byggmästare John Mattson (1915-1995), som skapade ett av Sveriges största bygg- och fastighetsbolag under mitten av 1900-talet. Byggverksamheten, i dag JM, avyttrades i mitten av 1960-talet. Redan från starten utvecklade byggmästare John Mattson en verksamhet som sträckte sig längre än traditionellt byggande. Att långsiktigt förvalta fastigheter i samarbete med hyresgästerna har visat sig vara en framgångsrik strategi som

bidragit till den solida grund som företaget vilar på.

Genom åren har företaget utvecklats och förändrats men de tankar och idéer som byggmästare John Mattson hade är lika aktuella i dag som när företaget grundades för nästan 50 år sedan.

*Vi vill verka för hyresrätten
som en mer flexibel och
kundanpassad boendeform*

John Mattson i korthet

John Mattson Fastighetsföretagen AB är ett familjeägt företag med en snart 50-årig historia. Företagets verksamhet beskrivs i årsredovisningstexten skrivs John Mattson.

John Mattson äger, förvaltar och utvecklar fastigheter på Lidingö utanför Stockholm med fokus på hyreslägenheter. Bostadsbeståndet omfattar drygt 1 400 lägenheter belägna i Larsberg och Baggeby. Vid utgången av 2013 ägde John Mattson 23 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 2,7 mdkr. Antalet anställda vid bolaget uppgick vid årsskiftet till 22.

Vision

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

Affärsidé

Affärsidén är att på hyresmarknaden tillfredsställa efterfrågan på bostäder, lokaler och tillhörande service och tjänster med ett långsiktigt och aktivt fastighetsägande som bas.

Företaget i sammandrag

	2013	2012
Hyresvärde, mkr	148	142
Marknadsvärde, mkr	2 700	2 600
Area, tkvm	125	125
Bostadsarea, tkvm	109	109
Lokalarea, tkvm	15	15
Antal lägenheter	1 428	1 428

2013 i korthet

- Plan för renovering fastställs för 1 200 lägenheter i John Mattsons fastighetsbestånd. Knappt 100 lägenheter totalrenoveras, där hyresgästerna evakueras under byggtiden. Resterande lägenheter renoveras enligt konceptet Miniuppgradering med kvarboende.
- I Larsberg genomförs Miniuppgradering i ett helt kvarter med 149 lägenheter och parallellt inleds dialogen med hyresgästerna i det första punkthuset med 60 lägenheter. I Baggeby färdigställs uppgraderingen av en fastighet med 27 lägenheter.
- Utvecklingen av Larsberg Centrum, som inleddes i och med byggnationen av Ica Kvantum, fortgår när Nordic Wellness gym och restaurang Toscana flyttar in i nyrenoverade lokaler.
- John Mattson tar tillsammans med JM och Lidingö stad det första spadtaget för byggandet av 146 nya hyresrätter i Dalénum. John Mattson tillträder vid färdigställt projekt 2015.

2014 i fokus

- I januari 2014 antar Lidingö stad Start-PM för planarbete för byggandet av nya bostäder i Larsberg. Fokus kommer att ligga på att utreda och konkretisera planerna, så att ett antagande kan ske under 2015.
- Renoveringen av John Mattsons fastigheter fortsätter. Miniuppgradering av 60 lägenheter i Larsberg ska genomföras. I Baggeby inleds hyresgästdialogen i en fastighet med 56 lägenheter, där uppgradering med evakuering planeras.
- Förmedlingen av 146 nya hyresrätter i Dalénum ska påbörjas. Inflyttning sker successivt med start vid årsskiftet 2015.



1970

Larsberg står klart med 1 200 hyreslägenheter, närcentrum, parkeringsbus, serviceboende och skolor.

2004

Lidingö stad antar ett program för utveckling av Larsberg. Möjligheter till förtätning och utveckling av stadsdelen identifieras.

2005

John Mattson bjuder in boende och verksamma i Larsberg att svara på en omfattande visionsenkät om utvecklingen av framtidens Larsberg. Svaren lägger grunden för den kommande förnyelsen av området.

2006

John Mattson satsar på utveckling av Larsbergsparken och tar över skötseln från Lidingö stad. Initiativ tas till att arrangera återkommande aktivitets- och städdagar tillsammans med hyresgästerna.

2007-2011

John Mattson inleder arbetet med stambyte och uppgradering av företagets fastigheter. En dialog förs med hyresgästerna och olika metoder för renovering testas och utvärderas.

2008

Ett första steg mot förtätning i Larsberg tas genom nybyggnationen av 128 hyreslägenheter i anslutning till ett befintligt parkeringshus i Larsberg Centrum.

2009

I september flyttar en av Sveriges ledande konstnärliga yrkesutbildningar, Carl Malmsten Furniture Studies, in i nya lokaler i Larsberg. Fastigheten har byggts specifikt för verksamheten av John Mattson.

2011

Förnyelsen av Larsberg fortsätter när 3 700 kvm ny handelsyta i Larsberg Centrum invigs med Ica Kvantum som största hyresgäst.

2012

Diskussioner förs med Lidingö stad om möjligheter till ytterligare nybyggnation i Larsberg.

Avtal ingås med JM gällande förvärv av 146 hyresrätter som ska byggas i Dalénumområdet.

2013

Miniuppgradering i ett helt kvarter med 149 lägenheter genomförs. I Baggeby färdigställs uppgraderingen av en fastighet med 27 lägenheter.

Utvecklingen av Larsberg Centrum fortgår när Nordic Wellness gym och restaurang Toscana flyttar in i nyrenoverade lokaler.

2014

Lidingö stad antar Start-PM för planarbete för byggandet av cirka 230 nya lägenheter i Larsberg.

2015

Inflyttning i de 146 nya hyreslägenheter som byggs i Dalénumområdet.

LARSBERG PÅ VÄG MOT

en spännande framtid

Nu börjar planarbetet för att bygga cirka 230 nya lägenheter i Larsberg. Därmed tas ytterligare ett viktigt steg mot förverkligandet av visionen för området. Larsberg ska vara ett föredöme för hyresrätten och en attraktiv stadsdel för dagens och morgondagens hyresgäster.

Siv Malmgren, vd för John Mattson:

hur framskrider utvecklingen i Larsberg?

– Med stadiga steg framåt. I januari 2014 beslutade Lidingö stad att inleda detaljplanarbetet för att bygga cirka 230 nya lägenheter i Larsberg. De nya bostadsfastigheterna uppförs på två olika ställen i området, dels i anslutning till Larsberg Centrum, dels vid Larsbergsvägens slut där det i dag ligger ett parkeringshus. Hur de nya husen kommer att se ut går inte att säga i detta tidiga skede men i känslan ska de anknyta till den befintliga bebyggelsen. Formspråket ska vara i harmoni med Larsbergs och arkitekten Bengt Gates stilsäkra och kraftfulla huskroppar från 1960-talet, men med ett modernt uttryck.

När kan ni sätta spaden i jorden och börja bygga?

– Det dröjer ett tag. Detaljplanerna tar drygt ett år att färdigställa, och det under förutsättning att allt löper friktionsfritt. I bästa fall kan byggnadsarbetena sätta igång 2016. Men redan under första kvartalet 2015 kan de nya hyresgästerna flytta in i John Mattsons nya fastighet i grannområdet Dalénum. Det nya och sjönära bostadsområdet, som byggs där gasföretaget Agas stora fabriksområde tidigare låg, börjar nu successivt färdigställas. Vi ser fram emot att se vilka hyresgäster som lockas av vår nya fastighet.

Förtätningen av Larsberg och byggandet av den nya grannstadsdelen Dalénum, vad kommer den att innebära för södra Lidingö?

– Den skapar underlag för en förbättrad kommersiell och social service på den här delen av Lidingö. En större och mer heterogen befolkning skapar bärkraft för fler butiker, restauranger och andra serviceinrättningar samt ett rikare förenings- och kulturliv. Det blir också mer rörelse i området, vilket skapar en större trygghetskänsla. Andra förändringar, som sammantaget gör södra Lidingö till en ny typ av ytterstad, är utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden och de förbättringar som nu görs av kommunikationerna mellan Lidingö och Stockholms innerstad.

Behovet av bostäder är stort – på Lidingö och i hela Stockholmsregionen. Hur ser lösningen på den problematiken ut?

– Ja, efterfrågan på bostäder är ju, som Lidingös kommunalråd Paul Lindquist säger i intervjun på sidan 11, i det närmaste omätlig. Politiker i alla Stockholmsområdets kommuner vet att det största hotet mot den goda tillväxten i huvudstadsregionen är bostadsbristen. Ungdomar som

flyttar hemifrån, unga barnfamiljer som behöver större boende och den ”busslast” människor som varje dag flyttar till Stockholm – alla behöver de tak över huvudet. Det behöver tillföras fler bostäder av alla typer, men det som saknas mest i Stockholms bostadspussel är hyresrätten. Den kan erbjudas snabbt, är flexibel och är tillgänglig utan att de som flyttar in behöver ha tillgång till ett stort kapital.

Hur kommer John Mattsons nya lägenheter att utformas för att attrahera både dagens och morgondagens hyresgäster?

– De bostäder som byggs under de närmaste åren ska erbjuda ett fungerande boende i minst 50 år. Men trots att vi vet att stora skiften i bland annat familjemönster och arbetsliv kommer att förändra de krav som ställs på morgondagens bostäder, vet vi inte exakt hur. Därför kommer vi att bygga för framtida flexibilitet, så att vi inte läser fast oss i lösningar som riskerar att bli omoderna.

– Vi funderar mycket kring hur vi kan bidra till att skapa en hållbar livsmiljö för dem som kommer att bo i våra nya fastigheter. Hur löser man till exempel vardagslogistiken, hur kan man möjliggöra återvinning av olika slag, vilka krav ställer den ökande tjänstekonsumtionen och leveranser på tillgängligheten till bostäderna och hur kommer man att ta hand om tvätten i framtiden – i egen tvättmaskin, i tvättstuga eller hos professionella tvättinrättningar. Vi har lagt mycket tid och energi på att studera hur andra fastighetsägare resonerar och även skapat egna framtidsscenarier. Utvecklingstrender som är tydliga är att lägenheterna blir mindre men mer yteffektiva, och att de öppna planlösningarna är på väg att överges till förmån för en mer traditionell rumsindelning. Vi kan lära mycket av de bostäder som byggdes på 1950- och 60-talen, och inte minst av de enkla och funktionella planlösningarna från miljonprogrammets lägenheter. Utformningen av lägenheterna baserade sig på forskning om hur lägenheten användes, inköpsmönster avseende livsmedel och de förvaringsbehov som boende hade.

Anpassningen till framtidens krav gäller ju även ert befintliga fastighetsbestånd, eller hur?

– Ja, och där har vi fortsatt med uppgraderingarna av våra fastigheter som är byggda på 1950- och 60-talen. I Baggeby har hyresgästerna flyttat in efter den genomgripande renoveringen av fastigheten på Parkostvägen. Av de 149 lägenheterna på Agavägen i Larsberg har hittills ungefär hälften fått nya stammar, nya ytskikt i badrummen, nya

elledningar och säkerhetsdörr. Dessa ”Miniuppgraderingar” har skett utan att hyresgästerna har behövt flytta ut och det har fungerat mycket bra tack vare en god dialog med de boende och samarbete med experter inom varje delområde. Under 2014 fortsätter renoveringarna på Agavägen, samtidigt som vi renoverar de drygt 60 lägenheterna i ett av punkthusen längs Larsbergsvägen.

– Även i Larsberg Centrum fortsätter utvecklingen för att förbättra servicen för de boende i området. Ica Kvantum fortsätter att locka kunder och de verksamheter som etablerades 2012 – gymmet Nordic Wellness, NaturligtVis Hälsocenter och Nya Föreningsgården – har alla attraherat många besökare och fått stor uppskattning. Nu jobbar vi för att knyta samman Ica Kvantum med den övriga centrumanläggningen. Till exempel finns tankar på att ha torghandel under sommarmånaderna.

Engagemanget är med andra ord stort för Larsbergs fortsatta utveckling?

– Larsberg som ett föredöme för hyresrätten, är en målbild för alla som arbetar inom John Mattson. Och eftersom vi bara är 22 medarbetare så krävs det ett stort engagemang från varje medarbetare och att alla drar åt samma håll. Våra tre värdeord – Serios, Professionell, Långsiktig – har alltid genomsyrat vår organisation och varit levande i vårt vardagliga arbete. Men vi har allt mer känt att vi saknade ett värdeord med en mer dynamisk och kreativ klang. Så i år har vi adderat ”Engagemang”, som också är temat för hela den årsredovisning du läser just nu.

Till sist, om du vågar dig på att blicka ett antal år framåt i tiden – vad har hänt då?

– Då har Larsberg blivit en ännu mer levande och heterogen stadsdel, med både en bebyggelse och en befolkningssammansättning som är mer varierad än i dag. Larsberg kommer att vara ett välkänt område, inte bara på Lidingö utan i hela Storstockholm och betraktas som en av regionens mer attraktiva stadsdelar. En spännande framtid, helt enkelt!

Siv Malmgren
Siv Malmgren
Vd



Med förnyelsen av Larsberg gör vi ett modernt 60-tal hållbart och attraktivt i minst 50 år till. Långsiktighet, kvalitet och engagemang är centrala begrepp för allt vi gör och är grundläggande värden när vi nu bygger nytt.



Tydliga mål vägleder verksamheten

PRIORITERADE OMRÅDEN

STRATEGISKA MÅL

MÅL OCH MÅLUPPFYLLELSE 2013

MÅL 2014

GOD AVKASTNING MED LÅG RISK



- › Leverera en god avkastning med låg risk
- › Skapa långsiktig värdetillväxt
- › Leverera en hög förvaltningskvalitet som leder till en hyresnivå i övre kvartil för jämförbara bestånd

- › **MÅL:** Verka för en differentierad hyressättning utifrån Stockholmsmodellen
- MÅLUPPFYLLELSE:** Ingen utveckling av Stockholmsmodellen har ägt rum mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen under året, varför målet inte uppfylldes
- › **MÅL:** Förbättrat driftnetto totalt
- MÅLUPPFYLLELSE:** Driftnettot har ökat med 1,7 mkr motsvarande 2,4 procent. Målet uppnåddes

- › Differentiera hyressättningen för ett ökat driftnetto
- › Öka kassaflödet från den löpande verksamheten

LÅNGSIKTIG TILLVÄXT

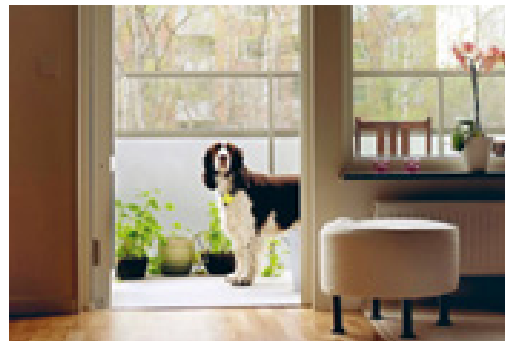


- › Långsiktig tillväxt genom förtätning och förvärv
- › Öka Larsbergs attraktivitet

- › **MÅL:** Starta planärenden för nybyggnation i Larsberg
- MÅLUPPFYLLELSE:** Start-PM för nybyggnation antogs av kommunen i januari 2014. Målet uppfylldes

- › Fortsatt arbete för att uppnå antagna detalplaner under 2015 för nybyggnation, i syfte att ge fler möjlighet att bo i Larsberg

FINA HUS OCH NÖJDA KUNDER

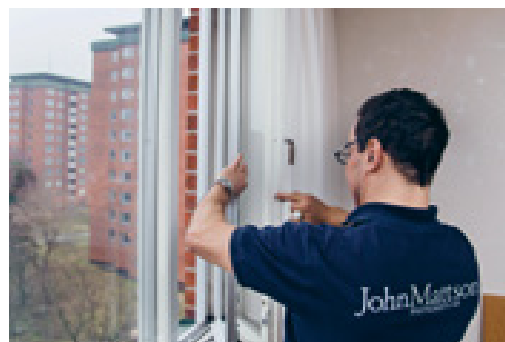


- › Tillmötesgå nuvarande och framtida kunders önskemål och krav genom att tillvarata och utveckla fastigheternas potential
- › Index för Service, Produkt, Profil och Attraktivitet i övre kvartil jämfört övriga fastighetsbolag som mäter med AktivBo
- › Renovera hela beståndet till 2018

- › **MÅL:** Upplevelsen av John Mattsons service ska vara lika bra eller bättre än föregående år
- MÅLUPPFYLLELSE:** Målet uppfylldes inte
- › **MÅL:** Kunder i renoverade och nybyggda lägenheter ska vara mer nöjda med lägenheten än övriga kunder
- MÅLUPPFYLLELSE:** Målet uppnåddes för renoverade lägenheter

- › Utveckla kundbemötandet och förbättra serviceindex
- › Renoverat 1950-tals beståndet och påbörjat Miniuppgradering av punkthusen i Larsberg
- › Kunder i renoverade och nybyggda lägenheter ska vara mer nöjda med lägenheten än övriga kunder

PROFESSIONELLT OCH ENGAGERAT



- › Ha målfokus, uppföljning och effektiva processer
- › Vara en attraktiv arbetsgivare
- › Hålla värdegrunden levande i organisationen

- › **MÅL:** Utvecklad process för hyresgästdialog för att underlätta kommande renoveringar
- MÅLUPPFYLLELSE:** Målet uppfylldes
- › **MÅL:** Individuella mål inom träning och hälsa uppnådda till 100 procent
- MÅLUPPFYLLELSE:** Målet uppnåddes

- › Effektivisera förvaltningsprocessen, bland annat genom nya IT-system, i syfte att förbättra kundbemötande
- › Nöjdare och mer engagerade medarbetare än genomsnittet i branschen
- › Uppnä mål i hälso- och ledarutvecklingsinsatsning

LIDINGÖ EN ATTRAKTIV

bostadsmarknad

Lidingö är en attraktiv kommun att bo i och behovet av fler bostäder, och inte minst hyresrätter, är stort. För att tillmötesgå behovet av nya hyresrätter måste flera förändringar ske – både mer effektiva kommunala planprocesser och införandet av en mer marknadsanpassad modell för hyressättning.

Lidingö stad har 44 000 invånare och är en väl integrerad del av Stockholmsregionen. I kommunen finns knappt 20 000 bostäder fördelade på 28 procent hyresrätter, 36 procent småhus och 36 procent bostadsrätter. Betalningsviljan för bostäder är hög och det finns ingen vakans för hyresrätter.

Ägandet av hyresfastigheter är spritt på flera aktörer. John Mattson är den största bostadsaktören med drygt 1 400 lägenheter, vilket motsvarar cirka 25 procent av hyresrätterna i kommunen. En ny aktör på Lidingös bostadsmarknad är Tagehus som förvärvat 460 lägenheter i Käppala av Rikshem.

Lidingö går en expansiv framtid till mötes

På båda sidor av Lidingöbron pågår projekt som kommer att innebära stora förändringar i området. I och med stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden, skapas flera nya stadsdelar med bostäder, handel och kontorsfastigheter. Samtidigt förbättras infrastrukturen i området, närmast med Norra länken som öppnas vintern 2014/2015 och därmed knyter Lidingö ännu närmre övriga delar av Stockholm. Inom ett antal år kommer Spårväg City att byggas ut mellan Hamngatan och Ropsten och därmed knyta ihop den upprustade Lidingöbanan med direkttrafik till Stockholms city.

Utvecklingen på Lidingö följer det förslag till översiktsplan som Lidingö stad lade fram under 2011 och som beskriver utvecklingen de kommande 20 åren. De huvudsakliga målen i översiktsplanen är att värna grönområden, förbättra kommunikationerna och främja en långsiktigt hållbar utveckling på Lidingö. Med ambitionen om att befolkningen ska öka med 8 000–11 000 personer fram till 2030 är det också ett förslag som kräver att bostadsbyggandet ökar med motsvarande

cirka 3 000 bostäder. Debatten om hur det ska ske pågår och nya förslag kommer att tas fram och presenteras under 2014.

I översiktsplanen beskrivs en utveckling av Larsberg, där tillgänglighet och trygghet ses över och stationer till Lidingöbanan och närområde rustas upp. Därtill planeras kompletteringar av bostäder.

Hyresrättens framtid

Bostadsbristen i Stockholm är ett ämne som diskuteras frekvent i media. Den enorma efterfrågan på bostäder har dagens bostadsmarknad svårt att möta. För att få en hyresrätt genom Stockholms stads kommunala bostadsförmedling gäller i dag en kötid på igenomsnitt drygt sex år för nyproducerade hyresrätter och cirka åtta år för äldre lägenheter. Samtidigt vet vi att Stockholms tillväxt är beroende av fler bostäder.

Grundläggande är en bostadspolitik som prioriterar frågan och skapar rätt förutsättningar för mer byggande, med större frihet och skattelättnader. Kommunerna behöver även se sin del i helheten och behovet av bostäder i ett regionalt perspektiv. Förenkla processen med planarbete för att snabbare komma till beslut är en väg. På så sätt kan branschen ges förutsättningar att skapa boenden som möter en växande befolkning.

Enligt Bokriskskommittén, som har tillsatts av Fastighetsägarna Sverige samt Handelskamrarna i Stockholm, Västsverige och Sydsverige, med mål att komma med en slutrapport i juni 2014, bör hyresregleringen skalas ned. De menar att detta är nödvändigt för att minska inläsnings-effekter i det existerande beståndet, vilka blockerar de flyttkedjor som är centrala på en väl fungerande bostadsmarknad.

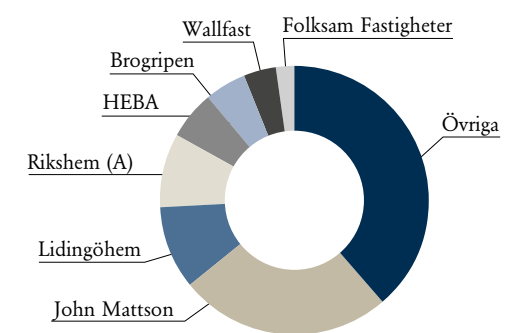
Hyressättningen sker i dag enligt den så kallade bruksvärdesmodellen och i årlig förhandling mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen.

Första steget mot mer marknadsanpassade hyror

För nyproducerade hyresrätter börjar hyresnivån att närma sig den betalningsvilja som finns på marknaden. I stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden ligger hyresnivån på runt 2 250 kronor per kvadratmeter och år, vilket innebär närmare 15 000 kronor i månaden för en tretrumslägenhet.

Utvecklingen mot mer marknadsanpassade hyror är en spännande utmaning för hela branschen. Inte minst kommer incitamenten att öka för ett tydligare och mer prioriterat kundfokus, en utveckling som kommer att ställa höga krav på fastighetsägarnas service och lyhördhet för kundernas behov.

Hyresrättssägare på Lidingö



(A) Tagehus AB förvärvat fastigheterna den 29 januari 2014



”Larsberg ett av de bästa områdena”

Nu inleds detaljplanearbetet inför byggandet av omkring 230 nya lägenheter i Larsberg. Paul Lindquist, kommunstyrelsens ordförande, svarar på varför det behövs nya bostäder på Lidingö.

– Därför att det finns ett närmast omätligt behov av nya bostäder i Stockholmsregionen, vars befolkning växer med ett helt ”Lidingö” varje år. Lidingö stad måste i första hand ta ansvar för att de som föds och växer upp i kommunen har någonstans att bo när de flyttar hemifrån. Men vi vill också vara med och bidra till att skapa nya bostäder åt dem som flyttar till Stockholmsområdet från andra delar av landet.

Varför är Larsberg rätt stadsdel för nya bostäder?

– Larsberg är ett av de bästa bostadsområden som uppfördes i Sverige under miljonprogramåren. Det byggdes med hög kvalitet redan från början och området fortsätter att attrahera nya generationer boende. Fastighetsägaren John Mattson har fortsatt att utveckla området med nya bostadshus, en stor Ica Kvantum och Carl Malmsten-skolan.

Hur kommer Larsberg att utvecklas i framtiden?

– Redan 2014 kommer nya upprustade Lidingöbanan att återinvigas och om några år kopplas den samman med Spårväg City som fortsätter ända till Sergels Torg. Den kraftigt förbättrade kollektivtrafiken, som

också inkluderar nya båtpendeln från Dalénium, innebär ett lyft för hela södra Lidingö och kommer att öka både tillgänglighet och attraktivitet för Larsberg och andra områden längs Lidingöbanan. Eftersom både social och kommersiell service redan finns på plats bäddar det för en förtätning och skapandet av ytterligare nya bostäder.

Hoppas du att det ska byggas fler hyreslägenheter på Lidingö?

– Det behövs fler hyreslägenheter – inte bara på Lidingö utan i hela Stockholmsregionen. Men byggandet av nya bostadshus måste ske på kommersiella villkor och jag tror att man måste se över den nuvarande hyresregleringen innan produktionen av nya hyresrätter tar fart på allvar.



Paul Lindquist

Paul Lindquist – kommunstyrelsens ordförande, Lidingö stad

Larsberg byggdes med hög kvalitet redan från början och fortsätter att attrahera nya generationer boende

EXPANSION MED FOKUS

på framtidens hyresrätt

Som största privata fastighetsägare på Lidingö har John Mattson en viktig roll i utvecklingen av Lidingö. Genom att bygga fler bostäder och utveckla våra områden, vill vi bidra till att fler får möjlighet att bo i hyreslägenhet på Lidingö, samtidigt som vi också tar vårt ansvar för en hållbar bostadsmarknad i Stockholmsregionen.

Fram till 2030 ser John Mattson möjlighet att skapa 1 000 nya bostäder i Larsberg, varav 400-500 lägenheter på egen mark. Det är en viktig pusselbit i ambitionen att skapa fler hyreslägenheter på Lidingö och ett led i den utveckling av Larsberg som inleddes för mer än tio år sedan.

Redan i början av 2000-talet identifierades möjligheter till framtida utveckling och förtätning i Larsberg. 2004 antog Lidingö stad ett program för utveckling av stadsdelen och sedan dess har John Mattson arbetat med att varsamt utveckla området och tillföra nya bostäder. Nu påbörjas planarbetet för cirka 230 nya lägenheter på John Mattsons mark.



Potential för 1 000 nya bostäder

Planarbetet avser uppförandet av en bostadsfastighet med drygt 80 lägenheter i Larsberg Centrum och en bostadsfastighet med cirka 150 lägenheter vid Larssbergsvägens slut. Start-PM antogs av Lidingö stad i januari 2014 och som tidigast kan de nya bostäderna vara färdigställda 2018.

Långsiktig utveckling med utgångspunkt i befintliga värden

För John Mattson är det viktigt att utvecklingen av Larsberg sker i harmoni med

området och dess befintliga kvaliteter. Att utveckla ett område som Larsberg, som uppskattas för sin karaktäristiska arkitektur och den naturliga och kuperade miljön, ställer höga krav på placering och arkitektonisk utformning av nya byggnader. I området finns även byggnadshistoriska värden och naturvärden, som ska tas hänsyn till i utvecklingsarbetet.

Utvecklingen i Larsberg omfattar inte enbart bostäder. I och med att fler människor får möjlighet att bo i området, skapas underlag för förbättrad handel och service och satsningar på kommunikationer. De senaste åren har John Mattson genomfört en omfattande upprustning av Larsberg Centrum samtidigt som 3 700 kvm ny handelsyta har skapats. Syftet har varit att stärka när servicen och skapa en naturlig mötesplats för boende i området. 2011 invigdes Ica Kvantum i nya lokaler. Butiken lockar allt fler besökare från hela Lidingö och har två år i rad blivit utsedd till årets försäljningsrakett av Ica Sverige.

Bostäder som ska fungera även om 50 år

När John Mattson nu bygger nytt är målsättningen att skapa bostäder som möter efterfrågan och behov hos både dagens och morgondagens hyresgäster. I samband med att planärendena påbörjas startar arbetet med utforma de nya byggnaderna och lägenheterna. Som ett led i detta undersöks möjligheten till mer kundpassade boendemiljöer, som bostäder för äldre, ungdomar, singelhushåll, varannan veckas familjer och kompisboenden. Utgångspunkten är att hitta flexibla lösningar som erbjuder ett fungerande boende även om 50 år. En stor utmaning blir att möta efterfrågade behov samtidigt som

bostäderna uppfattas som prisvärda. Inte minst då vi går mot en utveckling mot mer yteffektiva lägenheter och kollektiva funktioner.

Nya bostäder i Dalén

Under nästa år kommer John Mattson även att kunna erbjuda hyreslägenheter i Dalén, området söder om Larsberg. De 146 nya hyreslägenheterna, som förvärvades från JM under 2012, är nu under produktion och John Mattson tillträder vid färdigställt projekt under 2015.

I Dalén bygger JM 1 000 nya bostäder. Tillsammans med utvecklingen i Larsberg och planer i omkringliggande områden, skapas förutsättningar för förbättrad infrastruktur och förtätning, som på sikt förstärker bilden av en sammanhållen och dynamisk stadsdelregion på södra Lidingö.



”Larsberg, en kulturhistorisk pärla!”

Som blivande 50-åring har Larsberg mycket som är värt att bevara. Det konstaterar Lidingö stad som tillsammans med Riksantikvarieämbetet funnit en lång rad historiska värden i området. John Mattson bad antikvarien Claes Reichmann ta en närmare titt som en del i förberedelsen inför kommande renoveringar och nybyggnation.

Det är oerhört viktigt att gå varsamt fram när man förändrar och utvecklar ett område, konstaterar antikvarien Claes Reichmann i sin utredning av Larsberg.

– Trots Larsbergs storlek finns här en intimitet som inte får gå förlorad. Jag ser det som en lyckad kombination av byggmästaren John Mattsons ledstjärna ”kvalitet i centrum” och arkitekten Bengt Gates känsla för arkitektur. Tillsammans lyckades de för ena områdets storlek med läget. Här rör man sig naturligt från centrum via stadsparken, med gångvägar under vägarna som skiljer fotgängarna från bilarna. Ett lyckat exempel på ett väl fungerande samhälle i miniatyr.

I harmoni med tid och natur

Det sägs att Larsberg byggdes med en fot i historien och en i framtiden. Claes Reichmann ser kvaliteter från 40- och 50-talen, då man ofta byggde i harmoni med den naturliga miljön. Samtidigt pekar husens fasader av tegel och färgsättningen mot 70-talet.

– Man valde mörkt rött och grönt istället för den tidens rådande ljusa färger. Den stilsäkra arkitekturen med takens ”mössor” gör husen lätta att identifiera genom sitt särpräglade uttryck. Inte konstigt att Larsberg, med sitt strategiska läge längs bergskammen, blivit ett landmärke som många stockholmare identifierar med Lidingö.

Det som främst skiljer ut området från andra jämnåriga bostadsområden är hur naturen hanterats.

– Det var ett medvetet val från John Mattson att bevara så mycket som möjligt av den naturliga marken

och vegetationen. Larsberg har byggts runt den böljande lokalgatan, i harmoni med den kuperade terrängen och med bevarande av berg och höga träd.

Omsorg i alla detaljer

Byggmästaren John Mattson var en starkt drivande kraft bakom Larsbergs tillblivelse och Claes Reichmann tvekar inte om hans betydelse.

– John var en byggare med en kvalitetskänsla och använde material som han verkligen trodde på. Man måste tänka på att han byggde i egen regi, inte för spekulation. Det här skulle hålla länge. Ett exempel på den kärlek och omsorg som husen byggts med är konsten i trapphusen, som håller en hög konstnärlig kvalitet. Här finns keramik av Harald Lindbergs dotter Märit Lindberg-Freund och emaljtaflor av Gustavsbergsformgivaren Bengt Berglund. I keramik är också Holmquists högklassiga utsmyckningar.

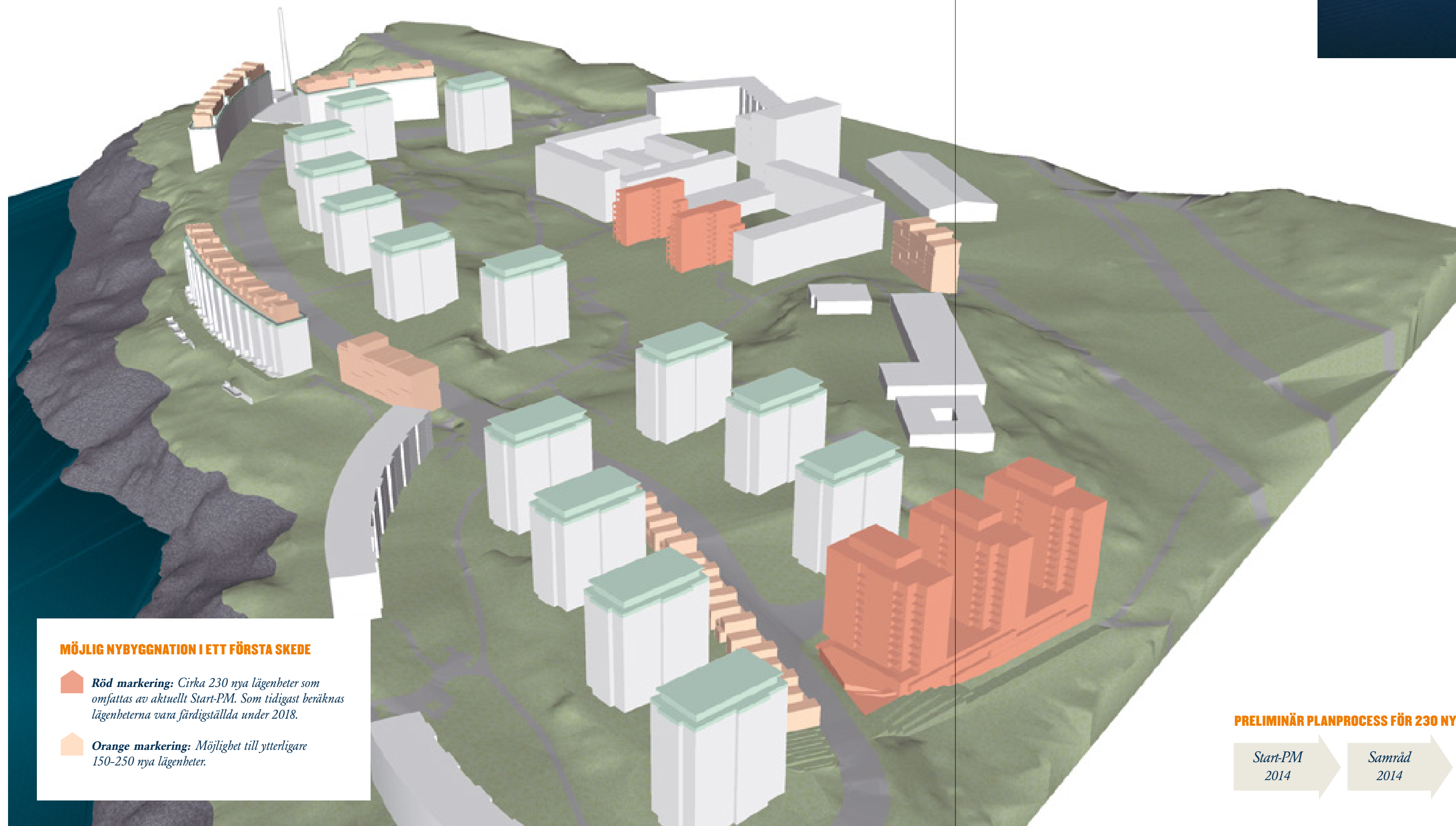
– Larsberg liknar inget annat, området har kunnat utveckla sina kvaliteter och med tiden fått en mognad och värdighet som gör intryck. Helheten gör Larsberg till ett väldigt speciellt område, summerar Claes Reichmann sin kulturhistoriska värdeanalys.





Claes Reichmann

Ett exempel på den kärlek och omsorg som husen byggts med är konsten i trapphusen.

Fram till 2030 ser John Mattson möjlighet att skapa 1 000 nya bostäder och göra Larsberg till det naturliga navet i en stadsdelsregion på Lidingö.



MÖJLIG NYBYGGNATION I ETT FÖRSTA SKEDE

-  **Röd markering:** Cirka 230 nya lägenheter som omfattas av aktuellt Start-PM. Som tidigast beräknas lägenheterna vara färdigställda under 2018.
-  **Orange markering:** Möjlighet till ytterligare 150-250 nya lägenheter.



DALÉNUM

Från och med 2015 kommer John Mattson även att kunna erbjuda hyreslägenheter i Dalénum, området söder om Larsberg, där JM bygger 1 000 nya bostäder. Utvecklingen i Dalénum förväntas bidra till att närliggandeområden knyts samman, en utveckling som på sikt förstärker bilden av en sammanhållen och dynamisk stadsdelsregion på södra Lidingö.



FÖRSTA SPADTAGET

Den 19 juni 2013 tog John Mattson och JM tillsammans det första spadtaget för 146 nya hyreslägenheter i Dalénum. Från vänster; Johan Skoglund, vd JM, Paul Lindquist, ordförande i kommunstyrelsen Lidingö stad, Siv Malmgren, vd John Mattson, och Per-Arne Jonsson, chef hyresbostäder JM.

PRELIMINÄR PLANPROCESS FÖR 230 NYA LÄGENHETER I LARSBERG



ENGAGERAD, ÖPPEN OCH

nära dialog i mötet med hyresgästerna

John Mattson vill skapa levande bostadsområden, där människor bor och trivs, i dag och i framtiden. Det ställer höga krav på både förvaltning och uppgradering av fastigheterna. En viktig förutsättning för att lyckas är en öppen och nära dialog med hyresgästerna.

John Mattsons bostadsbestånd omfattar drygt 1 400 lägenheter, samtliga belägna i Larsberg och Baggeby på Lidingö. Här har John Mattson byggt, ägt och förvaltat fastigheter sedan 1960-talet. De boende trivs och kötiden till de lägenheter som blir lediga är lång.

Boendediologen är en förutsättning för lyckade projekt

Stora delar av John Mattsons fastighetsbestånd ska renoveras de kommande åren. Målsättningen är att uppnå en balans mellan hyresgästernas önskemål, de nödvändiga upprustningsbehoven och den standardhöjning som behövs för att motsvara dagens standard.

Målet är att samtliga fastigheter ska vara renoverade till 2018. John Mattson har sedan 2007 testat och utvärderat olika metoder för stambyte och uppgradering. Även hyresgästerna har fått vara med och påverka genom enkäter och djupintervjuer. Arbetet har resulterat i två olika koncept; *Uppgradering* och *Miniuppgradering*, där fastighetens förutsättningar och tekniska status styr graden av renovering. Det är endast ett fåtal av fastigheterna som behöver totalrenoveras så genomgripande att de boende måste evakueras under arbetet. I övriga fastigheter planeras för mindre omfattande uppgraderingar där hyresgästerna kan bo kvar medan arbetet sker.

En stor utmaning är att behålla en hög servicenivå samtidigt som det pågår omfattande renoveringsprojekt i beståndet. Med ambitionen att i ett tidigt skede skapa en trygg grund för renoveringen har

John Mattson under 2013 satsat på att utveckla dialogen med hyresgästerna. Syftet är att bidra till ökad delaktighet och insyn i projektet samt att underlätta informations-spridningen inom organisationen.

Under året färdigställdes uppgraderingen av en av John Mattsons 50-tals fastigheter i Baggeby och hyresgästerna som varit evakuerade under åtta månader flyttade hem igen. Samtidigt genomfördes Miniuppgradering av ett helt kvarter i Larsberg där hyresgästerna har kunnat bo kvar under renoveringen.

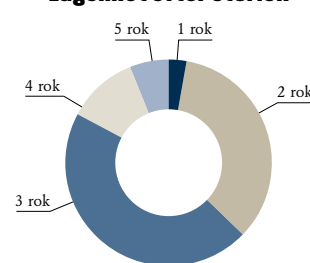
Långsiktighet och hållbarhet integrerad i den dagliga verksamheten

Långsiktighet och kvalitet är centrala begrepp i John Mattsons verksamhet. Den omsorg som företagets grundare, byggmästare John Mattson, lade ner på val av material är ett förhållningssätt som är lika aktuellt i dag. Inte minst med tanke på de hållbarhetsutmaningar som fastighetsbranschen står inför.

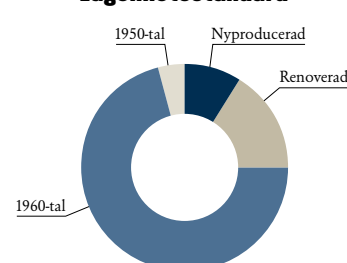
När nu majoriteten av John Mattsons fastigheter ska renoveras, så är långsiktighet i fokus. En viktig aspekt är att välja långsiktigt hållbara material i samband med renovering, hyresgästpassningar och underhåll av fastighetsbeståndet. Samtidigt som kundens önskan om flexibilitet

Företagets förvaltning och fastighetsprojekt bedrivs parallellt i beståndet och av samma organisation. Det ställer höga krav på ett aktivt och kontinuerligt arbete, där engagemang och kommunikation är avgörande. Fina hus och nöjda kunder är ett uttalat mål som starkt präglar verksamheten.

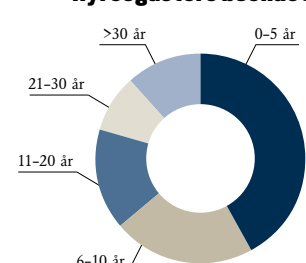
Lägenhet efter storlek



Lägenhetsstandard



Hyresgästers boendetid

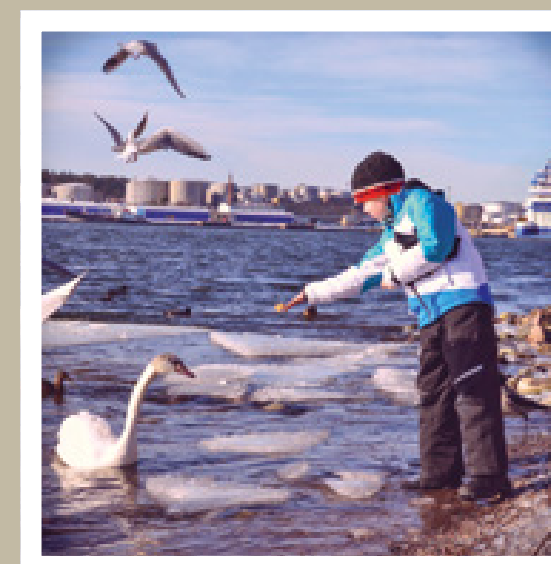


Hyresgästernas egna bilder



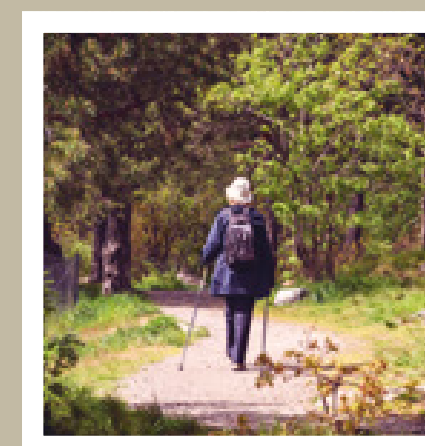
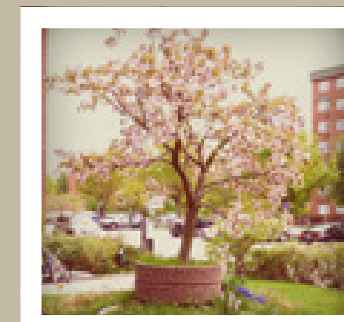
EN SKÄRGÅRDSTUR TILL STOCKHOLM

Från Larsbergs brygga nedanför Larsberg reser numera många med pendelbåten. Ett prisvärt och miljövänligt sätt att snabbt ta sig till Värmdölandet och Stockholms centrala delar.



LARSBERG VID VATTNET

Larsberg präglas av sin närhet till vatten. Ett uppskattat nöje i Larsberg är att likt Alvin mata svanar, änder och mäsar.



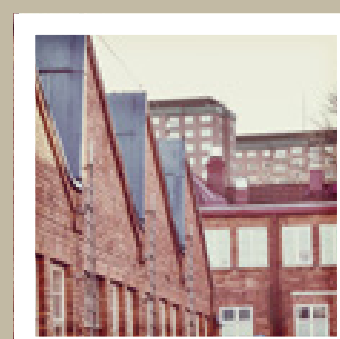
VACKRA GRÖNSKANDE PROMENADSTRÅK

Larsberg är omgivet av vackra promenadvägar. Här rastar vi bunden, tar en joggingtur eller en promenad längs med bergskanten ovanför Lilla Värtan.



BÅT I DIMMAN EN MORGON HÖSTEN 2013

Ur dimslojorna över vattnet bryter så plötsligt finlandsfärjan fram. Närheten till natur och utsikten över vattnet är på många sätt utmärkande för Larsberg, som vissa dagar blir än påtagligare.



GAMMALT MÖTER NYTT

Gamla industribyggnader i Aga-området från 1900-talets början möter i fin samklang Larsbergs hyresbus från slutet av 1960-talet.



tillgodose där det är möjligt. En annan viktig del är att effektivt hantera det avfall som genereras vid såväl projektutveckling som av hyresgästerna.

John Mattsons mest betydande miljöpåverkan kommer från energianvändning vid uppvärmning av fastigheterna. Användningen av värme, el och vatten mäts per fastighet och de fastigheter i beståndet som har lägst användning utgör målbilden, samtidigt som hyresgästerna kontinuerligt tillfrågas om inomhusklimatet. Med hjälp av en aktiv optimering av driften har energianvändningen sänkts. Fjärrvärmeförbrukningen uppgår i snitt till 116 kWh/kvm. Riktvärden för liknande fastigheter är 150 kWh/kvm och för nyproduktion 110 kWh/kvm.

Servicekvalitet i förvaltning ger nöjda hyresgäster

Det intryck som hyresgästerna får i mötet med John Mattsons medarbetare, tjänster och produkter är avgörande för hur företagets service upplevs. Medarbetarna på John Mattson arbetar utifrån en fastlagd kvalitetspolicy, där lyhördhet för hyresgästernas behov, engagemang och kommunikation utgör grunden. Målet är att överträffa kundernas förväntningar, arbeta förebyggande och leverera rätt lösning från början. Som ett led i att ytterligare förbättra företagets service, har ett arbete inletts under året som syftar till att utveckla kundbemötandet i organisationen.

En annan del av kvalitetsarbetet syftar

till att skapa en trivsamt och trygg boende- och utomhusmiljö. Sedan 2005 har John Mattson anordnat aktivitetsdagar i Larsberg, där föreningsliv och organisationer funnits representerade med bland annat konstutställningar, köruppträdanden och prova-på-aktiviteter. Under senare åren har aktivitetsdagen utvecklats till en årlig värmarknad, där John Mattson och handlarerna i Larsberg Centrum bjuder in boende i närområdet. Aktiviteter som värmarknaden är, förutom ett tillfälle att upptäcka vad Larsberg har att erbjuda, en möjlighet för grannar att träffas och umgås.

I arbetet med att skapa trygghet och sociala nätverk, stödjer John Mattson även olika lokala verksamheter med fokus på barn och äldre. Under 2013 påbörjades ett samarbete med Röda Korsets lokala verksamhet på Lidingö. Samarbetet innebär bland annat att John Mattson har möjlighet att förmedla kontakt mellan ett samarbete med Röda Korsets lokala verksamhet på Lidingö. Samarbetet innebär bland annat att John Mattson har möjlighet att förmedla kontakt mellan

Kundenkäter lägger grunden till en aktiv dialog med hyresgästerna

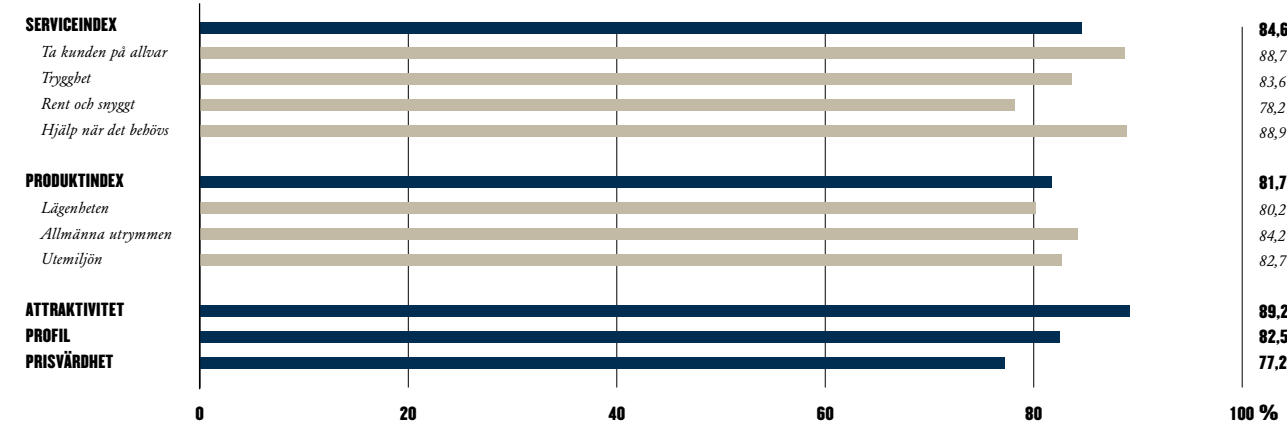
Sedan 15 år tillbaka genomför John Mattson årliga kundundersökningar i syfte att utveckla företagets service och verksamhet. I en enkät får hyresgästerna ta ställning till fastigheternas standard och hyresvärdens kvalitet inom områden som "trygghet", "rent och snyggt", "utomiljö" och "prisvärdhet". Undersökningen utförs i samarbete med AktivBo, som har mer än 20 års erfarenhet av hyresgäststudier. För

närvarande använder över 50 fastighetsbolag, privata och kommunala, enkäter från AktivBo vilket gör en jämförelse bolagen emellan möjlig.

Resultaten sammanställs i ett så kallat Customer Score Card som byggs upp av fem nyckeltal: Service- och Produktkvalitet, Attraktivitet, Profil och Prisvärdhet. Årets resultat visar att cirka 90 procent av hyresgästerna trivs med sitt boende, sina grannar och med John Mattson som hyresvärd. Nästan 85 procent upplever att de är nöjda med den service som John Mattson erbjuder och cirka 82 procent är positiva till sin lägenhet, allmänna utrymmen och utemiljön.

Svaren i kundenkäten används som underlag för de handlingsplaner som tas fram för kommande år. Förbättringsåtgärder som gjorts utifrån enkätresultaten under 2013 är bland annat byte av fläktar och rensning av ventilationskanaler i vissa fastigheter, utökad hänvisningsskytning i Larsberg samt uppgradering av utomhusbelysning. Hyresgästernas svar ligger också till grund för utredningar och planer på längre sikt. Såväl åtgärder på lång som kort sikt kommuniceras till hyresgästerna och följs upp kontinuerligt under året.

Kundnöjdhet 2013



Konsten att lyssna och kommunicera lägger grunden för framgångsrik förvaltning

Att lyssna till hyresgästernas egna ord och hur de ser på sin boendemiljö är avgörande i arbetet med att skapa en kunddriven förvaltning. John Mattsons årliga kundenkät utgör därför en värdefull källa till information för att fånga upp mängder med goda förslag till förbättringar.

Sedan många år tar John Mattson hjälp i arbetet av AktivBo, ett konsultbolag med mångårig erfarenhet av att hantera och analysera kundenkäter. Anna-Lena Högberg, kvalitetschef vid AktivBo och författare till den aktuella boken "Hyresgästernas egna ord ger deras sanning", är van att gräva djupare i de öppna svaren för att bättre förstå vad som döljer sig bakom orden.

Att ha en aktiv dialog med sina hyresgäster och lyssna till deras synpunkter blir allt viktigare – varför?

Vi på AktivBo ser att intresset för kundenkäter ökar för varje år. En orsak kan vara en ökad konkurrens mellan fastighetsbolagen där en bra kundservice utgör en viktig framgångsfaktor. Men jag tror också att allt fler fastighetsägare har insett värdet av att lyssna till sina hyresgästers åsikter och önskemål, eftersom det hjälper dem att prioritera förvaltningsinsatserna efter vad som är mest angeläget för de boende.

Vad kan man hitta om man läser de öppna svaren lite närmare?

Genom att analysera de öppna svaren lite extra ökar möjligheten att få fram vad hyresgästerna egentligen tycker och vad som är bolagets särart. Hyresgästernas ord ger den värdeaddition som krävs för att förstå hur relationen med fastighetsägaren ser ut; hur nöjda de är och hur hög trivseln är på en skala. Man kan helt enkelt få svar på vad företaget är bra på och vad man behöver arbeta mer med för att utveckla relationen till de boende.

Hur lyder en analys av de öppna svaren i John Mattsons senaste kundenkät?

Hyresgästerna upplever att de har ett bra boende i Larsberg, en känsla som det självklart är viktigt att värna

om. Att husen är välbyggda med bra materialval bidrar bland annat till att lägenheterna inte är särskilt lyhörda. Det är helt och rent, och inte minst att företaget tar ansvar för att tvättstugorna städas uppskattas av de boende. Närheten till natur och grönområden är viktiga faktorer för trivseln, liksom att många ser nyttan av en fortsatt utveckling av Larsberg Centrum. Mer utmanande ses den påbörjade uppgraderingen och renoveringen av fastigheterna. Det hela föder en hel del oro bland hyresgästerna som John Mattson måste möta med en aktiv dialog för att också under renoveringsperioden kunna bevara en hög nivå på serviceindex. Mina tips är att fortsätta att se till att det är rent och snyggt i de allmänna utrymmena tillsammans med utvecklingen av närområdets kvaliteter. Samt inte att förglömma, en proaktiv dialog är a och o i samband med renoveringen!



Anna-Lena Högberg

Allt fler fastighetsägare har insett värdet av att lyssna till sina hyresgästers åsikter.

MEDARBETARNAS

engagemang och kompetens gör skillnad

John Mattsons vision är att betraktas som ett föredöme i branschen när det gäller att generera nytta för ägare, hyresgäster och samhälle. Det kräver en attraktiv arbetsplats, som skapar förutsättningar för professionella och engagerade medarbetare.

John Mattson strävar efter att vara en attraktiv arbetsplats med goda utvecklingsmöjligheter och stort eget ansvar. En öppen företagskultur, engagerade medarbetare och trivsel är framgångsfaktorer.

Företaget består av en liten kärnorganisation av medarbetare som fokuserar på kundrelationer, ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetskötsel samt projektutveckling och fastighetsförädling.

Värdegrundsstyrd organisation ger engagerade medarbetare

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.

Att arbeta i en värdegrundsstyrd organisation ställer höga krav men ger också stora friheter för den enskilde medarbetaren. Grundläggande är att förankra värdegrunden väl i verksamheten, genom att exempelvis kontinuerligt arbeta med att konkretisera orden till vardagliga handlingar. På så sätt hålls värdegrunden levande i organisationen och fyller sitt syfte med att vara vägledande i allt från fastighetsutveckling till den dagliga fastighetskötseln.

Satsning på utveckling av medarbetarna

För att kunna erbjuda goda utvecklingsmöjligheter arbetar John Mattson strukturerat med medarbetarsamtal, mål och måluppföljning samt kompetensutveckling. Syftet är bland annat att skapa delaktighet i arbetet. Trots att det är en liten organisation finns det interna karriärvägar och möjligheter att utvecklas i företaget.

Från och med 2012 samarbetar John Mattson med Beta Team Performance AB i syfte att under 2013–2015 utveckla ledarskap, värdegrund, laganda och effektivitet

i företaget. I satsningen ingår ett omfattande tränings- och hälsoprogram som, förutom friska och starka medarbetare, ska resultera i en gemensam toppbestigning på Kebnekaise 2015 i samband med att företaget fyller 50 år.

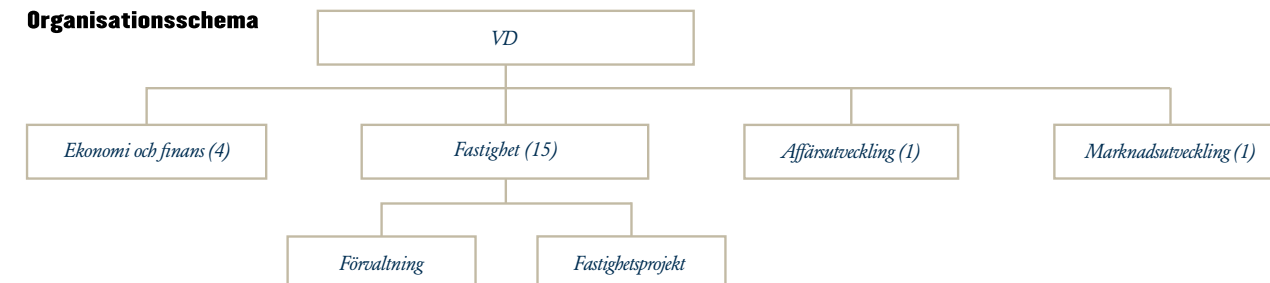
Omsorg om medarbetarna prioriteras

Ett aktivt hälsoarbete är särskilt viktigt då företagets kärnorganisation är liten. I arbetet med att stärka medarbetarnas hälsa erbjuder företaget friskvårdstimme varje vecka, massage, träningsbidrag samt hälsoundersökningar.

John Mattson verkar för mångfald och jämställdhet och det förekommer inga könsrelaterade löneskillnader. Varken direkt eller indirekt diskriminering accepteras. Företaget verkar för att det ska finnas balans mellan arbete och fritid och erbjuder flexibilitet i arbetstiderna.

För att ytterligare stärka motivation och engagemang finns sedan 1997 ett bonusprogram som utgår från förvaltningsekonomiskt resultat och kundnöjdhet. Bonuskriterierna är gemensamma för samtliga medarbetare. För 2013 kunde bonus utgå med maximalt en månadslön respektive tre månadslöner för ledningsgruppen. Årets bonus uppgick till 55 procent (55) av den maximalt möjliga.

Organisationsschema



”Framtidsjobb där ingen dag är den andra lik”

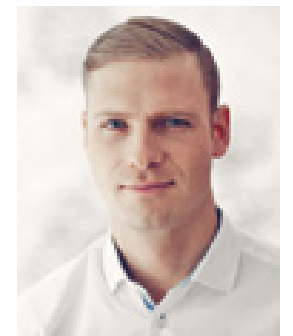
En flexibel arbetsgivare, stor frihet under ansvar och en vardag där ingen dag är den andra lik. Det är några saker som Daniel Dahlstedt, projektledare, lyfter fram när han berättar om hur det är att vara medarbetare vid John Mattson.

Vad var det som lockade dig till John Mattson?

– Först var det nog möjligheten att få jobba med helheten; att förvalta och förädla ett äldre fastighetsbestånd innebär många spännande och komplexa utmaningar. Sedan fanns planer på nybyggnation och visioner om hur vi bygger för framtiden. Det var också tydligt att långsiktighet och kvalitet inte bara var ord utan faktiskt något man jobbade med i den dagliga verksamheten. Jag såg också många fördelar med att verka i en liten och platt organisation med möjlighet att få vara delaktig i det mesta, nära till besluten och korta ledtider. Efter tre år i bolaget kan jag intyga att det är en modern arbetsgivare som månår om att erbjuda en flexibel arbetssituation i takt med livets olika skeden – vilket underlättar för mig som småbarnsförälder.

Vad gör du i jobbet som projektledare?

– En stor del av min tid handlar om möten med människor, att röra mig ute i produktionen och samordna alla intressenter som ingår i projekten utifrån deras roller och uppdrag. Helt enkelt se till att allt funkar och att vi går i samma takt. En annan viktig roll är att ansvara för den ekonomiska uppföljningen inom projekten. Mina ansvarsområden sträcker sig hela vägen från budget till att se till att projektet levererar överenskommet resultat.



Daniel Dahlstedt

Skulle du säga att fastighetsbranschen är en framtidsbransch?

– Definitivt! Branschen blir allt mer gränsöverskridande när det gäller kompetenser. Att bygga, utveckla och förvalta fastigheter kräver inte minst en stor portion social kompetens, då en betydande del av arbetet handlar om att förstå och möta människorna som bor eller verkar i fastigheterna. Det är också en ny generation på väg in i branschen, vilket jag tror kommer att öka dynamiken ytterligare. Sedan finns det en trygghet och långsiktighet i branschen som gör att den alltid kommer att vara en attraktiv arbetsmarknad. Med det sagt kan jag inte göra annat än att rekommendera den som gillar omväxling och spännande utmaningar att ta chansen!

En betydande del av arbetet handlar om att förstå och möta människorna som bor eller verkar i fastigheterna.

FÖRNYELSE AV

fastighetsbeståndet

John Mattson har varit verksamt i snart 50 år. Nuvarande koncernstruktur bildades 2010. Moderbolaget, John Mattson Fastighetsföretagen AB med organisationsnummer 556802-2858, har sitt säte i Lidingö kommun. Uppgiften är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter.

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

I koncernen ingår åtta aktiebolag, där John Mattson Fastighets AB är det största och står för 91 procent 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 2013/2014 uppgick fastighetsbeståndet till cirka 125 tkvm fördelat på 88 procent bostäder och 12 procent kommersiella lokaler och förrådsutrymmen. Beståndet omfattar 1 428 lägenheter och 43 lokaler.

John Mattson arbetar med att utveckla sitt bestånd. Under 2012 tecknades avtal med JM AB om förvärv av en bostadsfastighet med 146 lägenheter i Dalénum, där inflytt kommer ske successivt under 2015. Under hösten 2013 erhöles bygglov som möjliggör konvertering av kommersiella lokaler till 20 lägenheter i Larsberg Centrum. Ambitionen är att starta byggnationerna under hösten 2014. I januari 2014 erhöles beslut från Lidingö stad om start av planprocess som syftar till att bygga bostadshus på två fastigheter i Larsberg om cirka 230 lägenheter. Om planerna inte överklagas kan byggstart ske under 2016.

Hyreskontraktstruktur och vakans

Hyresvärdet i fastighetsbeståndet uppgick 2013 till 148 mkr, varav 82 procent avser bostäder.

I de kommersiella lokalerna är de största enskilda hyresgästerna Ica Kvantum och Carl Malmsten Furniture Studies. Båda har långa kontrakt.

Vakansbortfallet 2013 uppgick till 3,5 mkr (4,2), vilket motsvarar en vakansgrad på 2,4 procent (2,9). 63 procent (76) av vakansbortfallet avser projektfastigheter.

Fastighetsutveckling och investeringar

Större delen av John Mattsons fastigheter från 1950- och 1960-talet står inför omfattande renoveringar. Under de närmaste åren kommer cirka 75 procent av lägenheterna i beståndet att renoveras. Främst planeras mindre omfattande uppgraderingar där hyresgästerna kan bo kvar i sin lägenhet medan arbetet sker.

I fastigheten Galeasen 2, med 27 lägenheter, har en uppgradering med evakuering slutförts under året. I fastigheten Klockbojen 4, med 149 lägenheter, har renovering med kvarboende påbörjats. Under året färdigställdes renoveringen av 69 lägenheter i fastigheten och resterande lägenheter kommer att färdigställas under 2014.

I bostadsbeståndet har även större renoveringar av hissar, balkonger och garage genomförts. Projektverksamheten för året uppgick till 99 mkr (59). Av det har 90 mkr (55) balansförts.

FASTIGHETSVÄRDE

Värderingsmetodik

2013 har fastighetsbeståndet värderats externt av DTZ. 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	5 – 13
Inflation, %	0,5 – 2,0
Hyresutveckling, %	inflation
Driftkostnadsutveckling, %	inflation
Vakansgrad	
Bostäder, %	0,3 – 0,5
Kommersiellt, %	4 – 17
Direktavkastning restvärde	
Bostäder, %	2,15 – 3,6
Kommersiellt, %	6,0 – 8,0

Fastighetsbeståndets värde

Värdet på fastighetsbeståndet har bedömts till 2,7 mdkr (2,6). Det motsvarar en värdetförändring, justerad för genomförda investeringar, om 0,2 procent (1,9). Värdetförändringen har påverkats av gjorda investeringar.

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.

Finansförvaltningen hos John Mattson består av två delar, dels John Mattson Kapitalförvaltning AB och dels en låneportfölj.

John Mattson Kapitalförvaltning AB

John Mattson Kapitalförvaltning AB startade placeringsverksamheten 2011. Det överordnade målet för verksamheten är att det ska finnas likvida placeringar i balansräkningen. 300 mkr placerades med en placeringshorisont på 5 år eller längre. 100 mkr placerades med kortare tidshorisont och kommer återföras till fastighetsrörelsen i takt med att renoveringarna av fastighetsbeståndet genomförs.

Vid årets slut uppgick marknadsvärdet på tillgångsportföljen till 387 mkr fördelat på 284 mkr placerade i aktier och 103 mkr i aktiefonder. Det bokförda värdet på portföljen uppgick till 333 mkr.

Låneportfölj

Vid årets slut uppgick låneportföljen till 941 mkr (941). Samtliga lån är upptagna hos Handelsbanken och har pantbrev som säkerhet. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga bindningstiden till 0,7 år (0,6).

Räntebindning och finansiella instrument

Lånen löper i huvudsak med 3 månaders Stibor. I syfte att minska ränterisken har räntenivåer säkerställts genom räntetaksavtal och ränteswappar. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen, inklusive derivat och kreditlöften, uppgick vid årsskiftet till 3,2 procent (3,1). Räntebindingstiden uppgick till 4,7 år (5,7).

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick netto till 5,8 (13,3) mkr vid årets slut. En checkkredit fanns som var nyttjad till 3,3 (0). Totalt uppgår checkkrediten till 10 mkr (10).

EKONOMISKT UTFALL 2013

Intäkter

Intäkterna för året uppgick till 142 mkr (138). Ökningen beror dels på årets hyreshöjningar som för bostäder uppgick till 1,5 procent på årsbasis, och dels på det uthyrningsarbete som genomfördes i Larsberg Centrum under 2012 och som nu ger effekt på intäkterna.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för året uppgick till 35 mkr (36). Den största kostnadsposten är taxebundna kostnader som motsvarar 42 procent av driftkostnaderna.

Fastighetsadministration

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 11 mkr (13). Kostnadsminskningen förklaras främst av den omorganisation som skedde under 2012.

Reparation, underhåll och projekt

Projektverksamheten för året uppgick till 99 mkr (59). Av det har 9 mkr (4) kostnadsförts, resterande har aktiverats. Underhållskostnader och kostnadsförda projekt uppgick till 22 mkr (18).

Driftnetto

Driftnettet för året uppgick till 71 mkr (69). Överskottsgraden uppgick till 50 procent (50).

Central administration

I kostnaderna för central administration ingår kostnad för företagsledning samt bolagskostnader. Central administration uppgick till 11 mkr (15). Kostnadsminskningen är främst hänförd till den omorganisation som skedde 2012 och till att från och med 2013 tas kostnaden för årsredovisning och revisionsarvoden när fakturan erhålls.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –22 mkr (–17). Räntetäckning och resultat från kapitalförvaltning uppgick till 10 mkr (18). Av intäktsminskningen beror 6 mkr på förändrad avkastningshantering för aktiefonder från och med 2013, där utdelning återinvesteras i fonden istället för att utdelas till fondandelsägaren. Kostnad för ränta på lån till externa långivare och derivat uppgick till 29 mkr (31), och 3,4 mkr (3,5) är ränta till moderbolaget.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 12 mkr (11).

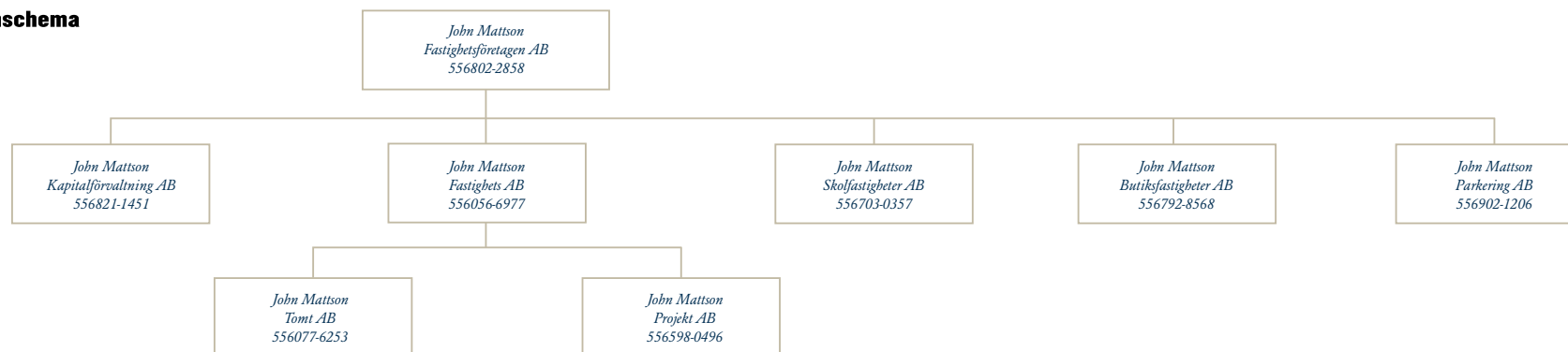
BALANSRÄKNING

Balansomslutningen uppgick till 2 276 mkr (2 289). Eget kapital uppgick vid årets slut till 1 031 mkr (1 037). Koncernen har en synlig soliditet på 45 procent (45) och en belåningsgrad på 30 procent (31). Övervärden föreligger i fastigheter och värdepapper.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet för året uppgick till –8 mkr (–36). Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 28 mkr (25). Betald skatt uppgick till 0,3 mkr (0,2) och är hänförlig till utländsk kupongskatt i kapitalförvaltningen. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –92 mkr (–53). Under året har inga lån tagits upp utan investeringarna har finansierats genom

Koncernschema



avyttring av tillgångar i kapitalförvaltningen och årets kassaflöde. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 56 mkr (–8). Vid årets slut uppgick likvida medel till 5,8 mkr (13,3).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har Lidingö stad fattat beslut om att starta planarbete för bostadshus på två fastigheter i Larsberg om cirka 230 lägenheter.

MODERBOLAGET

Moderbolaget är ett inköpsbolag som administrerar dotterbolagen. Moderbolaget har inga anställda. Årets resultat i moderbolaget uppgick till –0,9 mkr (6,0).

NYCKELTAL 2010–2013

Nyckeltalen visar historik från nuvarande koncern som bildades 2010.

	2013	2012	2011	2010
Fastighetsrelaterade				
Antal kvm, tkvm*	125	125	125	121
Antal lägenheter, st*	1 428	1 428	1 428	1 428
Antal lokaler*	43	54	52	48
Hyresvärde, mkr*	148	142	138	129
Vakansgrad, %	2,4	2,9	3,1	1,7

	2013	2012	2011	2010
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, mkr	142	138	132	143
Driftnetto, mkr	71	69	62	74
Årets resultat, mkr	12	11	10	87
Kassaflöde från rörelsen, mkr	28	25	10	66
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	–92	–53	–74	–1 623
Eget kapital, mkr*	1 031	1 037	1 038	1 021
Balansomslutning, mkr*	2 276	2 289	2 294	2 188
Bedömt marknadsvärde fastigheter, mkr*	2 700	2 600	2 500	2 300

Överskottsgrad, %	50	50	47	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	1,9	2,9
Synlig soliditet, % [†]	45	45	45	47
Justerad soliditet, %*	58	57	56	56
Belåningsgrad, %*	30	31	33	36
Direktavkastning fastigheter, %	2,7	2,7	2,6	3,1
Värdetförändring fastigheter, %	0,2	1,9	4,9	3,2
Totalavkastning fastigheter, %	2,8	4,5	7,5	6,3

	2013	2012	2011	2010
Medarbetare				
Antal anställda, st*	22	22	26	24

* Per balansdagen

RISKER

och riskhantering

John Mattson har övergripande en utpräglad 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 är nedbrutna i processer och integrerade i det dagliga arbetet. Även värdegrundsarbetet är en viktig del i att hantera risker i den dagliga verksamheten.

OPERATIVA RISKER**Portföljstrategi**

John Mattson har en portföljstrategi 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.

Hysesstrategi

Hysesstrategin syftar till en gradvis introduktion av den så kallade Stockholmsmodellen, vars tanke är att hyresnivån i större utsträckning än i dag ska spegla hyresgästernas efterfrågan vad gäller service, standard och läge. Med det nuvarande så kallade bruksvärdesystemet för hyressättning, bedöms risken för hyresbortfall på bostäder under de närmaste åren vara mycket låg. En eventuell förändring av bruksvärdesystemet är på sikt en möjlighet för bolaget att öka intäkterna och förbättra resultatet, med oförändrat låg risk för hyresbortfall. För de kommersiella fastigheterna gäller generellt att de är uthyrda till mycket stabila hyresgäster på långa kontrakt för att hålla en låg risknivå. De kontorslokaler bolaget har övervägs att konverteras till bostäder då efterfrågan på kontorslokaler 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. John Mattson arbetar 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 kommer därför att ske successivt under de närmaste åren.

FINANSIELLA RISKER**Finansstrategi**

John Mattsons finansiering regleras i en finanspolicy som är nedbruten i en finansstrategi. Företaget har ett finansråd med medlemmar ur styrelsen och företagsledningen som förbereder och föreslår förändringar i finansförvaltningen till styrelsen. Enligt finanspolicyn 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. De styrande nyckeltalen för att säkerställa detta är, dels att fastighetsrörelsen ska ha ett fritt kassaflöde så att det klarar minst 5 procent i ränta, exklusive bankens marginal, på två års sikt, och dels att belåningsgraden ej bör överstiga 40 procent och ej får överstiga 50 procent.

Finansierings- och motpartsrisk

I syfte att minimera finansieringsrisken har bolaget en låg belåning i kombination med en likvid kapitalplaceringsverksamhet. Bolaget har också i sin strategi att vara enbankskund. Samarbetet sträcker sig över 20 år bakåt i tiden.

Ränterisk

Ränterisken hanteras genom räntetak och ränteswappar, där räntebindningstiden har förlängts till i genomsnitt 5,7 år.

ANSEENDE RISKER**Varumärkesstrategi**

Varumärke och anseende är viktigt för John Mattson som har en lång byggmästartradition som går 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.



**Byggmästare John Mattsons bygghjälm
– ett minne från hans aktiva period.**

Resultaträkningar

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013	2012	2013	2012
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	2	142 147	138 319	-	-
Driftkostnader	3, 21	-34 808	-35 708	-	-
Fastighetsadministration	3	-10 956	-12 827	-	-
Reparationer och underhåll		-22 475	-17 536	-	-
Fastighetsskatt		-2 942	-2 962	-	-
Driftnetto		70 966	69 286	-	-
Avskrivningar, utrangeringar	9, 10	-14 975	-15 448	-	-
Bruttoresultat		55 991	53 838	-	-
Central administration	3, 4, 21	-10 621	-14 952	-11 500	-1 706
Rearesultat fastigheter och övriga tillgångar	5	428	508	-	525
Rörelseresultat		45 798	39 394	-11 500	-1 181
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	10 397	17 594	8 467	12 299
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-32 862	-34 271	-13 309	-12 518
		-22 465	-16 677	-4 842	-219
Resultat efter finansiella poster		23 333	22 717	-16 342	-1 400
Koncernbidrag		-7 650	-357	15 148	9 392
Resultat före skatt		15 683	22 360	-1 194	7 992
Skatt	8	-3 787	-11 669	260	-1 969
Årets resultat		11 896	10 691	-934	6 023

Balansräkningar

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	9	1 836 705	1 776 487	-	-
Pågående projekt	9	36 770	20 900	-	-
Maskiner och inventarier	10	2 843	1 669	-	-
		1 876 318	1 799 056	-	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Aktier i dotterbolag	11	-	-	1 267 424	1 267 424
Fordran dotterbolag		-	-	337 940	387 500
Andra långfristiga fordringar		27 680	28 805	19 062	18 946
Uppskjutna skattefordran	12	14 796	18 878	260	-
Långsiktiga värdepappersinnehav	13	333 495	364 075	-	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	100	100	-	-
		376 071	411 858	1 624 686	1 673 870
Summa anläggningstillgångar		2 252 389	2 210 914	1 624 686	1 673 870
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		491	2 708	-	-
Fordran moderbolag		-	10 926	-	10 926
Fordran dotterbolag		-	-	95 471	3 336
Skattefordran			347	-	-
Övriga fordringar		2 829	2 771	1 948	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	14 458	21 949	15	-
Korta placeringar	13	-	25 934	-	-
Likvida medel		5 811	13 319	-	433
Summa omsättningstillgångar		23 589	77 954	97 434	14 695
SUMMA TILLGÅNGAR		2 275 978	2 288 868	1 722 120	1 688 565

forts. Balansräkningar

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	16				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital (1 000 aktier)		10 000	10 000	10 000	10 000
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver/balanserad vinst		1 009 095	1 016 702	1 170 055	1 175 200
Periodens resultat		11 896	10 691	-934	6 023
Summa eget kapital		1 030 991	1 037 393	1 179 121	1 191 223
Avsättningar					
Avsättning till pension	17	4 441	5 984	-	-
Uppskjutna skatteskuld	18	133 182	126 623	-	-
Summa avsättningar		137 623	132 607	-	-
Skulder					
Långfristiga låneskulder till kreditinstitut	19	-	54 000	-	-
Skuld till moderbolag, långfristig		129 000	139 000	129 000	139 000
Skuld till dotterbolag, långfristig		-	-	-	1 612
Leverantörsskulder		14 878	23 845	427	1 121
Skuld till moderbolag, kortfristig		6 688	-	6 686	-
Skuld till dotterbolag, kortfristig		-	-	406 383	354 684
Skatteskuld		504	-	-	-
Kortfristiga låneskulder till kreditinstitut	19	940 821	886 821	-	-
Övriga kortfristiga skulder		3 290	1 763	270	270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	12 183	13 439	233	655
Summa skulder		1 107 364	1 118 868	542 999	497 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 275 978	2 288 868	1 722 120	1 688 565
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
<i>Ställda säkerheter</i>					
Fastighetsinteckningar		980 185	980 185	Inga	Inga
Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner		8 617	9 859	Inga	Inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>					
Eventualförpliktelser, pensioner	21	5 043	5 043	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

(tkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2013	2012	2013	2012
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		45 798	39 394	-11 500	-1 181
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>					
Avskrivningar och utrangeringar	9, 10	14 975	15 448	-	-
Vinst försäljning av fastigheter, dotterbolagsaktier	5	-428	-508	-	-525
Övrigt		517	621	-	-
Erhållen ränta		59	2 224	8 467	12 299
Erlagd ränta		-29 319	-30 973	-13 309	-12 518
Betald skatt	8	-275	-221	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		31 327	25 985	-16 342	-1 925
<i>Förändring i rörelsekapital</i>					
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar		6 698	5 512	-43 728	-3 380
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder		-9 718	-6 309	61 413	10 562
		-3 020	-797	17 685	7 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten		28 307	25 188	1 343	5 257
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningsfastigheter m.m.	9	-90 281	-53 883	-	-
Avyttring förvaltningsfastigheter / dotterbolagsaktier	5	-	525	-	525
Investering i dotterbolagsaktier		-	-	-	-100
Nettoinvestering i maskiner och inventarier	10	-1 528	51	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-91 809	-53 307	-	425
Finansieringsverksamheten					
Nettoinvestering värdepapper	13	57 093	-7 747	-	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		1 430	-4 161	-	-3 946
Utdelning aktieplacering m.m.		8 996	14 749	-	-
Lämnad utdelning	16	-11 168	-11 125	-11 168	-11 125
Erhållet / Lämnat koncernbidrag		-357	-	9 392	9 392
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		55 994	-8 284	-1 776	-5 679
Förändring av likvida medel		-7 508	-36 403	-433	3
Likvida medel vid årets början		13 319	49 722	433	430
Likvida medel vid årets slut		5 811	13 319	-	433

Not 21 Anställda och löner, moderbolaget/koncernen	Koncernen		Moderbolaget	
	2013	2012	2013	2012
Medeltalet årsanställda				
Män	11	12	-	-
Kvinnor	12	14	-	-
	23	26	-	-
Personalkostnader				
<i>Styrelse och verkställande direktör</i>				
Löner och andra ersättningar	2 226	2 141	500	500
Sociala kostnader	672	646	131	131
Pensionskostnader	1 460	1 587	-	-
	4 358	4 374	631	631
<i>Övriga anställda</i>				
Löner och andra ersättningar	8 815	10 716	-	-
Sociala kostnader	2 826	3 407	-	-
Pensionskostnader	1 984	1 459	-	-
	13 625	15 582	-	-

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserade vinstmedel, kr	1 170 054 915
Årets resultat, kr	-934 256
	1 169 120 659

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:


till aktieägare utdelas, kr	4 000 000
i ny räkning överförs, kr	1 165 120 659
	1 169 120 659

Stockholm 2014-04-10
John Mattson Fastighetsföretagen AB


Christer Jansson


Jan-Erik Lindstedt
Styrelseordförande


Siv Malmgren
Verkställande direktör


Bo Ennerberg


Håkan Blixt

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-04-10


Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

All personal är anställd i dotterbolaget John Mattson Fastighets AB.

Verkställande direktören har pensionsålder från 65 år och premiebaserad pension med ett tills vidare fast premiebetalningsbelopp. Anställningsvillkoren i övrigt innebär en uppsägningstid från vds sida om 6 månader samt från företags sida om 6 månader jämte 12 månaders avgångsersättning med avräkning. Vd har ett avtal om direktpension som utbetalas under särskilda förutsättningar från 2019. Förutsättningarna bedöms som de inte kommer att inträffa varför pensionsförpliktelsen inte har skuldförts. Den är istället upptagen under ansvarsförbindelser med ett belopp uppgående till 5,0 mkr.

För styrelsens ordförande föreligger avtal tecknat 2004 om direktpension som började utbetalas 2010. För styrelsens föregående ordförande föreligger avtal tecknat 1999 om direktpension som utföll vid 65 års ålder. Denna pension började utbetalas 2004.

Samtliga fyra medlemmar i styrelsen är män.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för John Mattson Fastighetsföretagen AB för räkenskapsåret 2013. 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi 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 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 10 april 2014
Ernst & Young AB


Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Styrelse



På bilden från vänster: Håkan Blixt, Jan-Erik Lindstedt, Christer Jansson och Bo Ennerberg.

STYRELSENS ARBETE

Styrelser

Styrelsen i John Mattson Fastighetsföretagen AB och dotterbolaget John Mattson Fastighets AB utgörs av ledamöterna Jan-Erik Lindstedt, ordförande, samt Bo Ennerberg, Christer Jansson och Håkan Blixt.

Styrelserna i övriga dotterbolag utgörs av Jan-Erik Lindstedt, 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 2013 hölls sex ordinarie styrelsemöten samt ett per capsulam i John Mattson Fastighetsföretagen AB.

Frågor av väsentlig karaktär som rör de enskilda bolagen beslutas och protokollförs i respektive bolag. I John Mattson Kapitalförvaltning AB hölls tre ordinarie styrelsemöten.

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.

Jan-Erik Lindstedt

Ordförande

Född 1945. Invald 1988.

Andra styrelseuppdrag: Ordförande AB Borudan Ett och John Mattsons Minnesstiftelse för Carl Malmsten vid Linköpings universitet, ledamot Svenska Handelsbanken - Regionbanken Stockholm City, Ekhagastiftelsen och Sällskapet Vänner till Pauvres Honteux.

Bo Ennerberg

Född 1948. Invald 2002.

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

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.

Director of Investment på Cordea Savills.

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



På bilden från vänster: Charlotte Kjellberg, Jonas Hermansson, Siv Malmgren, Anna-Karin Hag 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: Vice ordförande Fastighetsägarna Stockholm, styrelseledamot i Willhem AB.

Anna-Karin Hag

Född 1973 (ek. mag.)

Ekonomi- och finanschef. Anställd 2011. Arbetade tidigare som koncerncontroller på Vasakronan, f d AP Fastigheter. Dessförinnan på Öhrlings Pricewaterhouse Coopers Corporate Finance Real Estate.

Charlotte Kjellberg

Född 1977 (ek. mag.)

Marknadsutvecklingschef. Anställd 2003. Tillträdde som marknadsutvecklingschef 2009. Har arbetat från årsskiftet 2005/2006 som marknadschef.

Jonas Hermansson

Född 1982 (civ. ing.)

Affärsutvecklingschef. Anställd 2010. Tillträdde som affärsutvecklingschef 2014. Arbetade dessförinnan som fastighetscontroller på företaget.

Thomas Enmark

Född 1973 (ek. mag. och tek. kand.)

Fastighetschef. 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.

Definitioner

Belåningsgrad

Externa lån i relation till fastigheternas och aktieportföljens marknadsvärde.

Direktavkastning fastigheter

Driftnetto i relation till årets genomsnittliga marknadsvärde.

Driftnetto

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

Justerat eget kapital

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

Justerad soliditet

Justerat eget kapital i relation till justerat 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

Driftnetto plus värdeförändring på fastigheter minus gjorda investeringar i relation till årets genomsnittliga marknadsvärde.

Vakansgrad, %

Hyresvärdet på under året outhyrda objekt i procent av totala årshyran. Projektfastigheter ingår inte i värdena.

Värdeförändring fastigheter

Årets värdeförändring på fastigheterna minus gjorda investeringar i relation till årets genomsnittliga marknadsvärde.

Överskottsgrad

Driftnetto i relation till hyresintäkter.

BILDER PÅ

fastighetsbeståndet



De 14 näst intill identiska punkthusen 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 skivhusen 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 över Värtan, vilket bidrar till den höga trivselsnivån i lägenheterna.

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

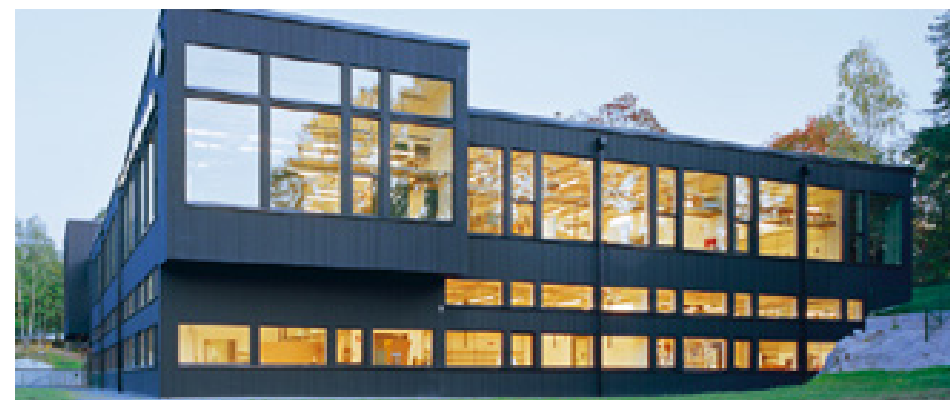


I Baggeby äger och förvaltar John Mattson två fastigheter från sent 1950-tal. Under året färdigställdes uppgraderingen av fastigheten Galeasen 2 och hyresgästerna som varit evakuerade flyttade hem igen. En lika omfattande renovering planeras i fastigheten Barkassen 1.



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

Bild nedan. Drygt tio procent av John Mattsons fastighetsbestånd utgörs av lokaler. Förutom Ica Kvantum rymms här bland annat apotek, gym, hemtjänst, restaurang och universitetsutbildningen Carl Malmsten Furniture Studies.



Fastighetsförteckning, 2013-12-31

FASTIGHETSBECKNING	GATUADRESS	TOMTAREAL (kvm)	BYGG/OMBYGGNADSRÅR	ANTAL			UTHYRBAR AREA (kvm)			HYRA		TAXERINGSVÄRDE (tkr)
				Lägenheter	Lokalkontrakt (>30 kvm)	P-plats/garage	Bostäder	Lokaler	Total area	Hyresvärde (tkr)	Snitthyra bostäder (tkr/kvm)	
Larsberg												
Bodals gård 1 ^C	Larsbergsvägen 8	8 292	1934/2009	-	2	- / -	-	2 867	2 867	4 144	-	-
Farleden 2	Larsbergsvägen 32-42	7 170	1967	92	-	27 / -	9 080	54	9 134	9 428	1 027	129 274
Fyrbåken 1	Larsbergsvägen 19-21	6 915	1967	122	2	21 / -	9 130	355	9 485	10 231	1 084	134 128
Fyren 1	Larsbergsvägen 44	2 872	1968	59	1	- / -	4 418	165	4 583	5 182	1 127	67 370
Fyren 2	Larsbergsvägen 46	3 061	1968	52	-	15 / -	3 925	25	3 950	4 377	1 100	57 468
Fyren 3	Larsbergsvägen 48	3 754	1968	52	1	12 / -	3 925	82	4 007	4 475	1 123	58 609
Fyren 4	Larsbergsvägen 50	3 901	1969	61	-	- / -	4 543	23	4 566	5 114	1 115	67 272
Fyrmästaren 1 ^A	Larsbergs parkväg 1-7	5 144	1967/2008	114	-	- /234	7 551	-	7 551	13 247	1 551	172 274
Fyrmästaren 2	Larsbergstorg 4-6	724	1968/2008	14	10	- / -	734	2 284	3 018	3 029	1 629	38 012
Fyrskippet 1	Larsbergsvägen 9	3 009	1966	60	-	10 / -	4 465	108	4 573	5 066	1 071	65 771
Fyrtornet 1	Larsbergsvägen 23	3 831	1968	62	2	17 / -	4 636	157	4 793	5 310	1 109	68 792
Fyrtornet 2	Larsbergsvägen 25	2 581	1968	62	1	- / -	4 636	169	4 805	5 289	1 132	69 798
Fyrtornet 5 ^A	Larsbergsvägen 29	4 025	1968	-	2	- /380	-	-	-	1 442	-	9 386
Fyrtornet 6	Larsbergsvägen 27	3 290	1968	62	3	4 / -	4 636	187	4 823	5 144	1 079	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	1969/2013	149	4	- / -	10 272	1 627	11 899	12 240	1 130	151 836
Radiofyren 1 ^A	Agavägen 3	14 387	2011	-	6	204/162	-	3 698	3 698	8 703	-	67 800
Sjöjungfrun 2 ^A	Larsbergsvägen 10-30	17 131	1967/2009	142	7	13/299	13 854	1 886	15 740	17 562	1 034	213 286
Sjömärket 1	Larsbergsvägen 11-13	6 951	1966	122	-	25 / -	9 133	6	9 139	10 289	1 120	136 020
Sjömärket 2	Larsbergsvägen 15-17	5 011	1967	120	2	9 / -	8 930	216	9 146	9 843	1 073	129 702
Summa		116 808		1 345	43	377/1075	103 867	14 935	118 802	140 114		1 704 556
Baggeby												
Barkassen 1	Barkassvägen 5-15	3 334	1956	56	-	- /13	3 448	174	3 621	3 709	1 054	28 086
Galeasen 2	Farkostvägen 6	2 574	1955/2013	27	-	8/5	2 059	20	2 079	2 917	1 361	17 252
Summa		5 908		83	-	8/18	5 507	194	5 700	6 625	965	45 338
Höganäs, Skåne												
Tjöröd 7:103 ^D	Nordhemsvägen 14	1 023								-		320
Totalt		123 739		1 428	43	385/1093	109 373	15 128	124 502	146 740	1 089	1 750 214



- 1 Barkassen 1
- 2 Galeasen 2
- 3 Carl Malmsten Furniture Studies
- 4 Ica Kvantum
- 5 Dalénium
- Larsbergs brygga

NOTER

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

Kommunikationsmöjligheterna till och från Larsberg och Baggeby 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.

Under 2013 påbörjade SL en modernisering av Lidingöbanan. På sikt är tanken att koppla ihop den med Spårväg City, vilket då förbinder Lidingöbanan och Larsberg med Sergels torg.

Denna årsredovisning är resultatet av ett samarbete mellan John Mattson, Intellecta och Ineko. Tryck Ineko, Årsta 2014-202148. Miljömärkt trycksak, 341 142.

Foto: BETA Team Performance, Charlie Lundgren, Christoffer Edling, Equator Stockholm AB, Hans Alm, HMXW/JM AB, Ingrid Grimme, Magnus Fond, Max Plunger, Melker Dahlstrand, Peter Knutson, Pixprovidar AB, Olof Haldrar, Zentuvo Sverige AB, Åke Eson Lindman, Åsa Hafmar.



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