



JOHN MATTSON 2018

Goda livsmiljöer över generationer

JohnMattson

INNEHÅLL

2

John Mattson i korthet

4

Vd har ordet

6

En värdeskapande affärsmodell

8

Förvaltning – Trivsel och trygghet både i hemmet och mellan husen

12

Vår historia

16

Förädling – Ett tryggt och modernt boende

19

Förtätning – Nybyggnation utvecklar lokalsamhället

22

Förvärv – Utveckling genom förvärv

24

Stark företagskultur och engagerade medarbetare

26

Styrelse och ledning

28

Våra områden och fastigheter



John Mattson i korthet



Vårt syfte

Goda livsmiljöer över generationer.



Vårt erbjudande

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

JOHN MATTSON I SIFFROR

2018

Fastighetsvärde, Mdkr	6,0
Hysesintäkter, Mkr	218,3
Driftöverskott, Mkr	103,2
Förvaltningsresultat, Mkr	23,7
Resultat före skatt, Mkr	233,4
Årets resultat, Mkr	222,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	21,9
Eget kapital, Mkr	2 756,0
Antal anställda	25
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	41,0
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,9
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,6

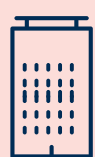


Professionell Engagerad Långsiktig

John Mattsons värdegrund

John Mattson har en tydlig värdegrund som genomsyrar verksamheten. Den baseras på ett professionellt, engagerat och långsiktigt agerande. Värdegrunden är integrerad i såväl företagets övergripande mål som i de individuella mål som sätts för alla medarbetare. Den vägleder arbetet i vardagen och är grunden i John Mattsons företagskultur.

Börsnoterade sedan juni 2019



42
byggnader

värderade till



6

Mdkr



Äger, förvaltar och
utvecklar fastigheter
i Stockholmsregionen

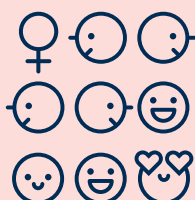


2177
hyresrätter

50



konstverk i våra fastigheter
i Larsberg, Baggeby och Dalénium



25

medarbetare

50-

årig historia



Ett nytt kapitel

För John Mattson har 2018 och inledningen av 2019 varit en intensiv och spännande period. Vi har slutfört uppgraderingarna i Larsberg, startat nybyggnationsprojekt och utökat vårt fastighetsbestånd genom förvärvet av 480 lägenheter i Käppala. Den 5 juni påbörjades dessutom ett nytt kapitel i bolagets historia. Det var den första handelsdagen för John Mattsons aktie på Nasdaq Stockholm.

VÄGEN TILL ATT BLI ett noterat bolag har varit intensiv och tagit en hel del resurser i anspråk, inte minst vår tid. Det har samtidigt inneburit en ytterligare professionalisering av vår verksamhet, vilket gynnar såväl bolaget som våra hyresgäster och samarbetspartners. En notering av våra aktier är också ett logiskt steg i vår fortsatta utveckling eftersom det ökar kännedomen om bolaget, stärker vår profil och skapar nya tillväxtmöjligheter.

Goda livsmiljöer över generationer

Långsiktighet har varit ett nyckelord ända sedan John Mattson grundades och har fortfarande en central plats i vår vision: Goda livsmiljöer över generationer. Vi erbjuder en välfungerande vardag för alla, genom förvaltning och utveckling av trivsamma bostäder och trygga boendemiljöer.

För oss är långsiktighet dessutom synonymt med hållbarhet. När vi bygger nya hus, renoverar och förvaltar våra fastigheter vill vi göra det på ett sätt som är bra för människor, miljön och vår affärsverksamhet – under lång tid framöver. Vi väljer därför lösningar och material med lång livslängd som säkerställer en rationell och effektiv förvaltning över tid.

Social hållbarhet prioriterat

Den sociala hållbarheten prioriterar vi högt. Vi har ett etablerat koncept för detta arbete – Mellan husen. Det handlar om att skapa förutsättningar för möten mellan både boende och besökare i våra områden. Tillsammans med utvalda samarbetspartners och kommunen arrangerar vi exempelvis årliga loppismarknader, basketturneringar, utomhusbio och gemensamma grillkvällar. Engagemanget bidrar till att människor trivs och känner trygghet. Det skapar helt enkelt en bättre boendemiljö för alla.

Att vi erbjuder boenden med olika hyresnivåer är också en viktig del i detta. Vår uppgraderingsmodell gör att man kan bo i samma område med olika storlek på plånboken. När vi förtätar och bygger nytt är det företrädesvis yngre hyresgäster som flyttar in, vilket innebär en positiv blandning av generationer i området.

Tvåstegsmodell för uppgraderingar

Under 2018 och början av 2019 har vi framgångsrikt utvecklat verksamheten i linje med våra fyra strategier: förvaltning, förädling, förtätning och förvärv. I december slutförde vi arbetet med basuppgraderingen av alla 60-talshus i Larsberg, sammanlagt 1 200 lägenheter. Det innebär att husens tekniska status är säkrad för många år framöver.

Vi har en tvåstegsmodell för våra uppgraderingar: basuppgradering och totaluppgradering. En basuppgradering innebär bland annat stambyten och nya badrum. En totaluppgradering av lägenheterna görs först när hyresgästerna flyttar ut. Med denna modell kan vi genomföra de nödvändiga uppgraderingarna samtidigt som vi minimerar olägenheten för hyresgästerna.

Vi har en stor efterfrågan på bostäder i våra befintliga fastigheter och när vi bygger nytt.

Stort intresse för Parkhusen

Vi har en hög ambitionsnivå när det gäller nybyggnation. De två Parkhusen i Larsberg stod klara för inflyttning under sommaren 2018 och intresset för de 80 lägenheterna var stort vid förmedlingen. Parkhusen är byggda med samma omsorg och höga kvalitet som de äldre fastigheterna i Larsberg. Det innebär bland annat tegelfasader och konst i varje entré. Tvättstugorna är placerade i bottenplan i anslutning till de stora entréerna. Det är ett sätt att öka tryggheten och samtidigt skapa naturliga mötesplatser för hyresgästerna.

Delningslägenheter – ett nytt sätt att bo

Vi har kommit långt i byggnationen av U25, ett hus med 74 ungdomslägenheter i Larsberg, med inflyttning under det fjärde kvartalet 2019. Tre av lägenheterna är delningslägenheter som hyrs ut genom företaget Colive. De boende är en del av ett community-koncept där man får tillgång till delade tjänster samt

olika sociala evenemang och aktiviteter. Vi vill även erbjuda ett urval av dessa tjänster till samtliga boende i fastigheten. Vi ser detta som en spännande möjlighet att skapa positiva mötesplatser och sociala sammanhang som kan öka livskvaliteten för ungdomarna som bor i U25.

Förvärv av Käppala

Under 2018 förvärvade vi ett fastighetsbestånd med drygt 480 lägenheter i Käppala på Lidingö. Det är ett strategiskt förvärv för oss eftersom vi kan tillämpa våra värdeskapande strategier – hög kvalitet i förvaltningen med egen personal, förädling genom vår etablerade modell för uppgradering, förtätning genom att omvandla lokaler till lägenheter samt att bygga på redan hårdgjord mark. Majoriteten av husen har ett stort renoveringsbehov och vi har under sommaren 2019 påbörjat basuppgradering av lägenheterna. Den nybyggnation vi genomfört under året, tillsammans med uppgraderingar och förvärv, gör att den sammanlagda värderingen av vårt fastighetsbestånd har ökat med 30 procent till 6 Mdkr sedan förra året.

Fortsatt utveckling

Samtidigt som det senaste året har varit intensivt för John Mattson så skapar det mycket positiv energi. Vi fortsätter att växa och leverera resultat i enlighet med våra mål och strategier. Med vårt nuvarande bestånd har vi förutsättningar att fortsätta utveckla bolaget inom såväl förvaltning som förädling och förtätning. Vi siktar på tillväxt även utanför Lidingö och har en god tilltro till fortsatt utveckling framöver. ■



SIV MALMGREN
VD JOHN MATTSON

En värdeskapande affärsmodell

VÅRA RESURSER



Finansiellt kapital

- Eget och upplånat kapital.



Tillverkat kapital

- 42 byggnader med 169 tkvm uthyrbar area
- Inköpt utrustning och material.



Immateriellt kapital

- Varumärket John Mattson.



Humankapital

- 25 hel- och deltidanställda medarbetare.



Relationskapital

- 2 177 hushåll, 44 lokalhyresgäster, 1 430 garagehyresgäster, samt leverantörer, partners och andra intressenter.



Naturkapital

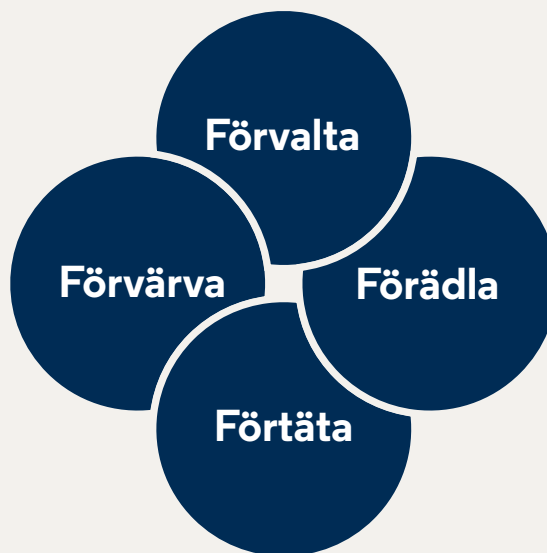
- Energi och vatten.



VÅR AFFÄRSMODELL

Affärsidé

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



John Mattsons strategi baseras på fyra hörnstenar

- **Förvaltning** av fastigheter genom helhetstänk och närhet till kunderna.
- **Förädling** av byggnader genom uppgradering och konvertering.
- **Förtätning** på egen mark och i nära anslutning till bolagets fastigheter.
- **Förvärv** av fastigheter med utvecklingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen.

John Mattson har följande finansiella mål

- Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel.
- Värdet av koncernens fastigheter ska vid utgången av 2023 minst uppgå till 10 Mdkr. Fastighetsvärdet per den 31 december 2018 uppgick till 6 Mdkr.

DET VI SKAPADE 2018

210

Basuppgraderade
lägenheter.

165

Totaluppgraderade
lägenheter.

74

Påbörjad nybyggnation
av 74 ungdomslägenheter.

80

Nybyggda lägenheter
klara för inflyttning.

6

Större evenemang och aktiviteter
för hyresgäster.

481

Förvärvade
lägenheter.



VÄRDE FÖR INTRESSEENTER

För John Mattson

- Ökning av fastighetsvärde, 30 procent.

För hyresgästerna

- Attraktiva hem i trygg miljö och närhet till natur, kommunikationer och stad.
- Nöjda hyresgäster i den årliga kundundersökningen – 81 procent för 2018.

För medarbetarna

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

För samhället

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

För miljön

- Effektiv användning av resurser:
Fjärrvärme, 113 kWh/kvm
EI, 24 kWh/kvm.
- Matåtervinning till biogas, 68 ton.

Trivsel och trygghet både i hemmet och mellan husen



Genom välskötta fastigheter och utemiljöer, hög service-nivå och engagemang i lokalsamhället skapar John Mattson trivsamma och trygga boendemiljöer.

MAJORITETEN AV John Mattsons lägenheter ligger idag i Larsberg och i Käppala och ett mindre antal i de närliggande områdena Baggeby och Dalénum. Som Lidingös största privata hyresfastighetsägare vill John Mattson bidra till att skapa en mångfald i utbudet av hyreslägenheter i kommunen – allt från uppgraderade 1950- och 60-talslägenheter till nyproducerade lägenheter med modern planlösning.

Med varierande nivå på utrustning och hyror kan John Mattson möta önskemål och behov hos olika kategorier hyresgäster. Huvuddelen av beståndet är byggt på 1950- och 60-talen. Exempel på nybyggda hus är fastigheten i Dalénum från 2015 och de två Parkhusen i Larsberg som stod klara för inflyttning under sommaren 2018. Under 2019 färdigställs U25, ett hus med 74 lägenheter för ungdomar mellan 18 och 25 år.

Kvalitet som håller över tid

Det långsiktiga perspektivet har funnits med ända sedan bolaget grundades. John Mattsons fastigheter och bostäder är byggda för att vara hållbara, funktionella och attraktiva över tid. John Mattson kallar detta för byggmästarkvalitet. Ett exempel är att fastigheterna i Larsberg främst byggdes i tegel eftersom det är ett långsiktigt hållbart byggnadsmaterial.



1 Loppis Larsberg är ett av John Mattsons årliga evenemang. Förutom loppisbord finns antikvärdering, food-trucks, skoj för barn, ponnyridning och karaoke.

2 Under 2018 var det premiär för baskettturneringen Larsberg 3x3 Basket Challenge som genomförs som en del i ett långsiktigt samarbete med Lidingö Basket. Den primära målgruppen är ungdomar, men alla kan vara med. Förutom matcher för nybörjare spelas turneringen med professionella utövare som möts i en egen liga.

Med hög standard och skötselnivå på fastigheternas entréer, gemensamma utrymmen och utemiljöer blir områdena väl omhändertagna, vilket i sin tur bidrar till trivsel och trygghet för de boende. Värdeskapande investeringar och effektiviseringar utförs kontinuerligt i beståndet, vilket bidrar både till nöjdare kunder och ökade hyresintäkter.

Konsten – en del av John Mattson

Byggmästare John Mattson hade ett stort konstitress och såg konsten som ett sätt att skapa positiva värden både för bolaget och för hyresgästerna. Han beställde därför konst till sina fastigheter av den tidens stora namn. Traditionen har levt vidare inom John Mattson sedan dess. Konst finns idag i och utanför många av husens entréer – såväl konstverk uppförda på 60-talet som nya verk från 2016 och 2018.

Goda livsmiljöer över generationer

John Mattsons förvaltning tar sin utgångspunkt i bolagets syfte: att skapa goda livsmiljöer över generationer. Med långsiktigt tänkande, trygghet och trivsel i centrum tar John Mattson ansvar för helheten i bostadsområdena – helt i linje med den vision som fanns redan när bolaget grundades av byggmästare John Mattson.

Mellan husen

Arbetet med social hållbarhet är ett prioriterat område och bolaget arbetar aktivt med konceptet Mellan husen. Syftet är att främja en fortsatt positiv utveckling av områdena så att dessa blir än mer attraktiva för nuvarande och framtida hyresgäster. Helt enkelt att bidra till hållbara lokalsamhällen där människor trivs och känner gemenskap och trygghet. En viktig del i detta är att underlätta



Foto: Anna Bellander

John Mattsons arbete mellan husen syftar till att:

- Ha en löpande och god kontakt med hyresgästerna.
- Stärka relationerna hyresgästerna emellan.
- Förstärka och lyfta fram områdenas kvaliteter.
- Skapa levande och attraktiva samhällen genom samverkan med kommun, näringsliv och andra lokala intressenter.
- Stärka lokalsamhället genom att länka ihop grannområden och skapa positiva flöden, till exempel genom förtätning.
- Verka samhällsnyttigt och samtidigt skapa långsiktig affärsnytta för bolaget.





3

för människor att komma i kontakt med varandra, att skapa mötesplatser och goda sociala sammanhang för hyresgästerna. Varje år genomförs ett antal aktiviteter tillsammans med utvalda samarbetspartners, till exempel loppis, utomhusbio och basketurneringar. John Mattson stöttar lokala initiativ och har ett nära samarbete med Lidingö stad med särskilt fokus på att engagera ungdomar. Det har resulterat i regelbundna aktiviteter för unga tonåringar, som exempelvis spel- och filmkvällar i Larsbergs föreningsgård.

Professionell förvaltning och lokal närvaro

John Mattson har en stark lokal närvaro med förvaltning i egen regi genom en professionell organisation som är ständigt närvarande i områdena.

Arbetet med social hållbarhet är ett prioriterat område och bolaget arbetar aktivt med konceptet Mellan husen.

Förvaltningen utgår från John Mattsons huvudkontor i Larsberg, vilket innebär en hög tillgänglighet för hyresgästerna. Kontinuerlig dialog med hyresgästerna är en av grundförutsättningarna för att utveckla bolaget och ständigt förbättra verksamheten. Lyhördhet och tydlighet i kommunikationen är därför vägledande i den dagliga förvaltningen. En viktig del i dialogen är den årliga kundenkäten. Den är ett värdefullt verktyg för att identifiera vad som kan förbättras och därefter

vidta åtgärder. Enligt kundenkäten har John Mattson under de senaste 20 åren haft över 80 procent nöjda bostadshyresgäster.

Optimering av fastighetsdriften

John Mattsons medarbetare arbetar löpande med att optimera fastighetsdriften på olika sätt. Därigenom kan bolaget både minska driftskostnaderna och minska sin miljöbelastning. Att hålla nere förbrukning och kostnader för el och vatten är prioriterat och uppnås bland annat genom att värmen regleras automatiskt utifrån väderlek. John Mattson använder enbart miljömärkt el från vattenkraft i driften av fastigheterna och har genomgående närvarostyrd LED-belysning i trapphus, garage och de flesta gemensamma utrymmen. För att minska utsläppen byter John



Mattson successivt ut företagsbilarna så att de på sikt kommer att vara miljöfordon.

Underlättar för hyresgästerna

John Mattson vill underlätta för de hyresgäster som vill leva mer miljöanpassat. I de nybyggda husen debiteras

varmvatten individuellt vilket minskar förbrukningen och ger hyresgästerna möjlighet att själva påverka sina boendekostnader.

Under 2018 har John Mattson installerat laddstolpar för elbilar på flera ställen, något som är efterfrågat av hyresgästerna och som utökas under kommande år.

Förutom återvinning av material kan hyresgästerna även sortera matavfall som omvandlas till biobränsle och biogödsel. Den totala vikten matavfall som lämnades av hyresgästerna 2018 var nästan 68 ton. Biogasen från det matavfallet kan driva 2,3 stadsbussar i ett år. ■

- 3 Den årliga utomhusbion i Larsberg pågår under två somrardagar som är späckade med film för barn, unga och vuxna. 4 Genom konceptet Mellan husen vill John Mattson bidra till hållbara lokalsamhällen där människor trivs och känner gemenskap och trygghet. 5 John Mattson bjuder varje år in de boende till gemensamma städdagar under lättsamma former. 6 Matrester blir till biogas i Larsberg.



Vår historia

John Mattson grundades av byggmästare John Mattson (1915–1995). Han skapade 1944 det som fram till mitten av 1960-talet var ett av Sveriges största bygg- och fastighetsbolag. Byggmästare John Mattson sålde 1966 byggverksamheten (nuvarande JM AB) till AB Industrivärden för att istället koncentrera verksamheten till förvaltning och utveckling av fastigheter. I det nya bolaget ingick den exploateringsbara marken i Larsberg och ett antal bostadsfastigheter i Baggeby/Bodal på Lidingö.

Under några få år växte Larsberg fram utifrån byggmästare John Mattsons vision om ett folkhemsområde, med bostäder, närcentrum och skola. Arkitekten Bengt Gate utformade såväl stadsplan som arkitektur i enlighet med tidens framtidsoptimism, där bilen lyftes fram som möjliggörare av ett enklare vardagsliv.

Under 1970-, 80- och 90-talen utvecklades John Mattson genom både förvärv och avyttring av såväl kommersiella fastigheter som bostadsfastigheter i främst Stockholm, Malmö och London. Byggmästare John Mattson avled 1995, 80 år gammal.

2008 initierades en omfattande strukturförändring av bolaget. Samtliga fastigheter i Stockholms innerstad avyttrades och bolaget tog steget mot att bli dagens mer renodlade bostadsfastighetsbolag. Under de senaste drygt tio åren har John Mattson utvecklats genom förvaltning, förädling, förtätning och förvärv.



Vy över Larsberg

Foto: PixProvider



Konst i Larsberg: okänd konstnär 1960-tal



Konst i Larsberg: Cilla Ramnek, 2017

Historisk översikt i urval

1915

1915 – Byggmästare John Mattson föds på Vaddö i Roslagen. Storebror Einar, som kommer att grunda Einar Mattsson Byggnads AB, är 11 år äldre.

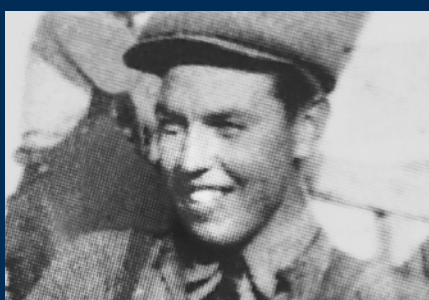


Foto: Familjen Mattson privat

1940–1960

1944 – John Mattson startar sin byggnadsrörelse och under de kommande två decennierna genomförs 113 projekt, framför allt i Stockholm.

1965/66 – Byggverksamheten avyttras till Industrivärden och verksamheten inriktas på fastighetsförvaltning genom John Mattson Förvaltning AB. Utvecklingen av området Larsberg påbörjas.

1970–2000

1970 – Larsberg med 1 200 lägenheter och ett lokalcentrum färdigställs. I 14 av fastigheternas entréer installeras konstverk av fyra samtida konstnärer. Keramik, emalj och trä är materialen.

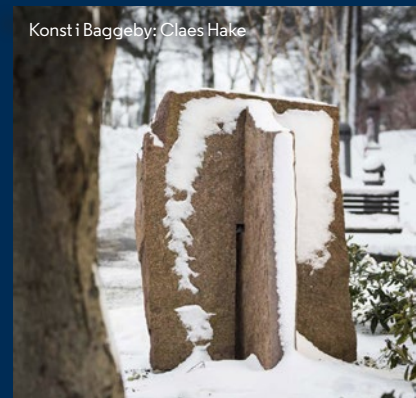
Huvudkontoret flyttar i början av 70-talet till Sergels torg, Sergelgatan Ett i Stockholms City.

1980-talet – John Mattson förvärvar Salénhuset i Stockholm och gör fastighetsinvesteringar i London.



Parkhusen, Larsberg

Visualisering: Sweco Architects



Konst i Baggeby: Claes Hake

Tidig visualisering av ett framtida Hornstull



Malmstens, Linköpings universitet, Larsberg

Foto: Max Plunger

1970–2000

1990-talet – Fastighetsbeståndet utökas ytterligare genom förvärv i Malmö.

1995 – Byggmästare John Mattson avlider.

2000–2010

2000 – Kvarteret Taktäckaren i Vasastan i Stockholm förvärvas och huvudkontoret flyttar så småningom dit.

2007 – Bolaget förvärvar en fastighet vid Hornstull med bostäder och kommersiella lokaler.

2008 – Bolagets samtliga kommersiella fastigheter avyttras och John Mattsons dotter Kerstin Skarne blir ensam ägare. Huvudkontoret flyttas till Larsberg.

2009 – Malmstensskolan som byggs åt Linköpings universitet färdigställs och invigs av Kronprinsessan Victoria.

2011–2015

2011 – ICA Kvantum Larsberg byggs.

2012 – Uppgraderingen av 1950- och 60-talsbeståndet i Larsberg och Baggeby startar.

2015 – John Mattson förvärvar 146 nybyggda lägenheter i Dalénium på Lidingö.



U25, Larsberg

Visualisering: Scheitwiller Svensson



Konst i Larsberg: Karin Auran Frankenstein, 2017



Konst i Baggeby: Anna Tedestam, 2018



John Mattson börsintroduceras 2019

2017

2017 – Parkhusen med 80 lägenheter vid Larsbergsparken börjar byggas.

Flera 60-talshus i Larsberg får konst i trapphusen, i samband med stamrenovering.

2018

2018 – Byggnationen av U25 i Larsberg, ett hus med 74 lägenheter för ungdomar, påbörjas.

481 lägenheter i Käppala förvärvas från Tagehus. Johan Ljungberg, ägare till Tagehus, blir genom Tagehus Holding AB delägare och styrelseledamot i John Mattson.

2019

2019 – John Mattson Fastighetsföretagen AB börsnoteras på Nasdaq Stockholm.

Ett tryggt och modernt boende



John Mattson förädlar kontinuerligt fastighetsbeståndet genom uppgradering av befintliga lägenheter. Därigenom säkerställs att hyresgästerna har ett attraktivt boende som möter moderna krav på säkerhet, funktion och hållbarhet.



Foto: Familjen Mattson privat

MAJORITETEN AV John Mattsons fastigheter är byggda på 1950- och 60-talen och har därför behövt genomgå stamreoveringar under de senaste åren. Det handlar dels om att se till att lägenheterna möter dagens krav på säkerhet, funktion och hållbarhet, dels om att upprätthålla en god teknisk status på fastigheterna vilket bidrar till en effektiv förvaltning.

John Mattson har en väletablerad modell för hur uppgraderingar av beståndet ska genomföras. Renoveringsarbetena sker antingen som så kallade basuppgraderingar eller som totaluppgraderingar. Hyresgästerna är kvarboende under arbetet och därför är kommunikationen med de boende central. Under reoveringen av Larsberg hade företagets kundkoordinatorer tät dialog med hyresgästerna genom hela processen.



2

- 1 Många av John Mattsons 60-talslägenheter i Larsberg erbjuder vidsträckt utsikt.
- 2 John Mattsons kundkoordinatorer har tät kontakt med de boende för att lägenhetsuppgraderingen ska gå så smidigt som möjligt.
- 3 Vid en totaluppgradering moderniseras köken till senaste standard och lägenheten får helt nya ytskikt.



3

Basuppgraderingar slutförda i Larsberg

Under 2018 genomfördes slutfasen i arbetet med att basuppgradera fastigheterna i Larsberg. Basuppgraderingen innebär stambyte där vattenrör, avlopp och elinstallationer byts ut. Badrummet renoveras i sin helhet. I de allra flesta fall kan hyresgästerna bo kvar i sina lägenheter under renoveringen.

Vid basuppgraderingen i Larsberg omfattades inte bara byggnadens samtliga lägenheter utan också stora delar av de gemensamma utrymmena, som trapphus, entréer, tvättstugor och utemiljöer. Det handlar till exempel om att erbjuda förbättrad tillgänglighet i entréerna och att installera energibesparande belysning i gemensamma utrymmen.

När en hyresgäst lämnar en basuppgraderad lägenhet genomför John Mattson normalt en totaluppgradering av lägenheten. Det innebär att all utrustning moderniseras till senaste standard och att lägenheten får helt nya ytskikt.



Uppgraderingar görs
i nära dialog med hyres-
gästerna för att tillgodose
deras önskemål.

- 4 Vid en basuppgradering renoveras badrummet i sin helhet och får snålspolande toaletter och helkaklade golv och väggar.

Planerade uppgraderingar i Käppala

Under 2018 förvärvade John Mattson 481 lägenheter i Käppala, på Lidingö, från Tagehus. De förvärvade fastigheterna är byggda i slutet av 1950-talet och början av 1960-talet och området ligger i trivsamma kvarter nära vatten och naturområden. Huvuddelen av lägenheterna är orenoverade och flertalet har stora behov av åtgärder. Under de kommande åren planerar John Mattson att genomföra basuppgraderingar av cirka 400 av dessa lägenheter, vilket kommer att höja kvaliteten och komforten för hyresgästerna.

Driftnettoökning och konvertering av lokaler

Förutom att uppgraderingen ökar lägenheternas kvalitet så är den ett viktigt verktyg för John Mattson att utveckla hyresintäkterna inom de ramar som ges på en reglerad hyresmarknad. I samband med renoveringsarbeten konverterar John Mattson lokalytor till lägenheter, vilket även ger ökade hyresintäkter. ■





Nybyggnation utvecklar lokalsamhället

Genom nybyggnation vill John Mattson bidra till utvecklingen av attraktiva bostadsmiljöer. Varsam förtätning och utveckling sker bland annat genom nybyggnation på egen mark i framför allt Larsberg. Det bidrar till ett levande lokalsamhälle och att fler får möjlighet att bo i hyresrätt på Lidingö.

JOHN MATTSONS STRATEGI för förtätning går hand i hand med bolagets arbete för att främja ett attraktivt och hållbart lokalsamhälle. Genom nyproduktion vill bolaget öka bredden i lägenhetsutbudet när det gäller både standard och hyresnivå. Det möter önskemål och behov från olika kategorier hyresgäster. Det gör också att

hyresgästerna kan bo kvar i sitt område om deras livssituation förändras. Mångfald i området skapar ett mer varierat underlag för handel och service, vilket i sin tur lockar till sig ett varierat serviceutbud. John Mattsons ambition är att skapa bostadsområden som formas utifrån hur människor kommer att leva under 2020- och 2030-talen. Det görs i

nära samverkan med lokala intressenter som bland andra näringsliv och kommun och, inte minst, de boende i områdena.

Ökat serviceutbud ger liv och rörelse

John Mattson har under de senaste tio åren genomfört flera olika förtätningsprojekt i linje med ambitionen att främja utvecklingen av lokalsamhället. Under



1 Sveriges ledande möbelutbildning – Malmstens, en del av Linköpings universitet – ligger på Lidingö. John Mattson byggde lokalen specifikt för Malmstensskolan och deras verksamhet.

2008 uppfördes runt 130 lägenheter i anslutning till ett tidigare parkeringsgarage från 1960-talet. Under 2009 kunde John Mattson välkomna Sveriges ledande möbelutbildning – Malmstens, en del av Linköpings universitet – till Larsberg. John Mattson byggde lokalen specifikt till Malmstensskolan och den skraddarsyddes för verksamheten. Under 2011 uppfördes också en handelsbyggnad vid Larsbergs centrum som nu inrymmer en av Lidingös mest välbesökta och välsorterade livsmedelsbutiker, apotek, kafé, blomsterhandel och annan service.

Höga kvalitetskrav

Kvalitet och långsiktighet har varit en hörnsten för John Mattson ända sedan företaget grundades. Även idag ställs

höga krav på långsiktig hållbarhet. Vid nybyggnation väljer bolaget därför lösningar och material som förlänger byggnadens livslängd och samtidigt möjliggör en effektiv förvaltning.

Omvandling av parkeringsytor i Larsberg

När Larsberg byggdes under 1960-talet formades området utifrån bilen och biltrafiken. Larsberg skulle exempelvis ha plats för 1,2 bilar per hushåll. Resultatet blev stora parkeringsgarage och parkeringsplatser. I dag är efterfrågan på parkering mer begränsad eftersom endast 40 procent av hushållen har bil. Det innebär att mark som tidigare använts till parkering kan bebyggas med bostäder utan större påverkan på befintliga grönområden.



John Mattson bedömer att det finns god potential att ändra detaljplanen och möjliggöra nybyggnation på den här typen av ytor. Exempelvis planeras cirka 200 nya lägenheter i Larsberg där det i dag står ett parkeringsgarage. De planerade bostadshusen går under namnet Ekporten och en viktig funktion med projektet är att koppla ihop de båda bostadsområdena Larsberg och Dalén. De nya lägenheterna kommer att erbjuda ett attraktivt boende med vidsträckt utsikt över Lilla Värtan och Stockholms inlopp med närhet till natur, parkområden och kommunikationer.

Under 2018 förvärvades beståndet i Käppala och en eventuell förtätning av detta område är ännu på idéstadiet. Redan nu har dock flera potentiella nya



2 Parkhusen stod klara för inflyttning sommaren 2018. Det är 80 välplanerade lägenheter i två hus mitt i gröna Larsberg.

byggrätter identifierats. Bland annat undersöks möjligheten att bygga på en befintlig parkering och förtäta på andra delar av fastigheterna i området.

Nybyggnationer under 2018 – Parkhusen och U25

Under 2018 färdigställdes 80 nya lägenheter i två punkthus, Parkhusen, som ligger mellan Larsbergsparken och Larsbergs centrum. Intresset för lägenheterna var stort och inflyttning skedde i juli 2018. Under året inleddes också byggandet av U25, 74 ungdomslägenheter för 18–25 åringar på en före detta parkeringsplats i Larsberg. Tack vare ett effektivt samarbete med Lidingö stad har John Mattson kunnat driva projektet i expressfart. Utan överklaganden har det

3 Ett variationsrikt erbjudande inom handel och service är en viktig del i att skapa levande lokalsamhällen.



varit en snabb process med en handläggningstid från planuppdrag till antagen detaljplan på mindre än ett år. Huset består av välplanerade lägenheter med god standard för att tåla högre omflyttningstakt, i och med att de boende får bo i U25 max fyra år. Majoriteten av lägenheterna är ettor och tvåor samt tre delningslägenheter för fyra boende med gemensamt kök och vardagsrum. Inflyttning i U25 sker under fjärde kvartalet 2019. ■

Utveckling genom förvärv

Genom förvärv adderar John Mattson fastigheter med utvecklingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen. Under 2018 förvärvades ett bestånd i Käppala på Lidingö.

EN DEL AV John Mattsons strategi är att löpande utvärdera möjliga förvärv. Exempel på detta är förvärvet av 146 lägenheter i Dalénum 2015 samt förvärvet av 481 lägenheter i Käppala 2018. Båda områdena ligger på Lidingö. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ansvarstagande där en avgörande faktor är att beståndet går att förvalta och utveckla i enlighet med bolagets affärsmodell och strategi i övrigt. Vid bedömningen av ett potentiellt förvärv analyseras bland annat möjligheten till förädling i form av uppgradering och områdets förtätningspotential. John Mattson kan, förutom att förvärva äldre fastighetsbestånd, också förvärva byggrätter och delta i markanvisningsprojekt.

Förvärvet i Käppala – skalfördelar och god utvecklingspotential

I juni 2018 förvärvades drygt 480 lägenheter i Käppala som ligger cirka sex kilometer öster om Larsberg där John Mattsons förvaltningsorganisation har sin bas. Det är ett område med fint läge nära natur och vatten och med stor utvecklingspotential. Förvärvet stärker dessutom John Mattsons ställning som Lidingös största bostadsfastighetsbolag.

Närheten till Larsberg i kombination med beståndets storlek gjorde att John Mattson bland annat kunde överta förvaltningen utan någon väsentlig organisatorisk förändring.

Beståndet passar väl in i John Mattsons strategi avseende förädling och förtätning.

Lägenheterna i Käppala är till 85 procent orenoverade. Det skapar en intressant potential för förädling och möjligheter att öka kvaliteten på boendet. Under de kommande två åren räknar bolaget med att kunna genomföra basuppgraderingar av 400 lägenheter i Käppala. Uppgraderingar bidrar positivt till intjäningskapacitet och substansvärdestillväxt. Det finns dessutom möjligheter att konvertera lokaler och andra utrymmen till bostäder i Käppalabeståndet. ■





3 Dalénium är ett bostadsområde i den historiska gamla AGA-fabrikens område på Lidingö. John Mattson äger en fastighet med 146 nybyggda lägenheter och en rymlig innergård.

1 2 Under 2018 förvärvade John Mattson 480 lägenheter i området Käppala på sydöstra Lidingö. John Mattsons bestånd utgörs av fastigheter på Mercuriusvägen och Jupitervägen som uppfördes på 1950- och 60-talen. 4 Konstverk i anslutning till fastigheterna är ett kännetecken för John Mattson. På innergården i Dalénium finns konstnären Johan Paalzows trädskulptur från 2016.



Stark företagskultur och engagerade medarbetare

John Mattson fortsätter att bygga en stark företagskultur och attrahera kompetenta och engagerade medarbetare genom att erbjuda utmaningar och utvecklingsmöjligheter i en positiv och sund arbetsmiljö.

Trygg och säker arbetsmiljö

När byggmästare John Mattson startade verksamheten lades stor vikt vid att skapa en familjär miljö med omsorg om medarbetarna. Den tanken är lika aktuell nu som då och John Mattson erbjuder samtliga medarbetare en trygg, säker, hälsosam och aktiv arbetsmiljö.

För att bolaget ska fortsätta att utvecklas framgångsrikt och erbjuda en förvaltning och kundservice av hög kvalitet behöver medarbetarna goda förutsättningar för att göra sitt jobb, växa och känna engagemang. Som grund finns visionen om att skapa goda livsmiljöer över generationer och en väl förankrad företagskultur som bygger på värdeorden professionell, engagerad och långsiktig.

Beprövad modell för feedback och utveckling

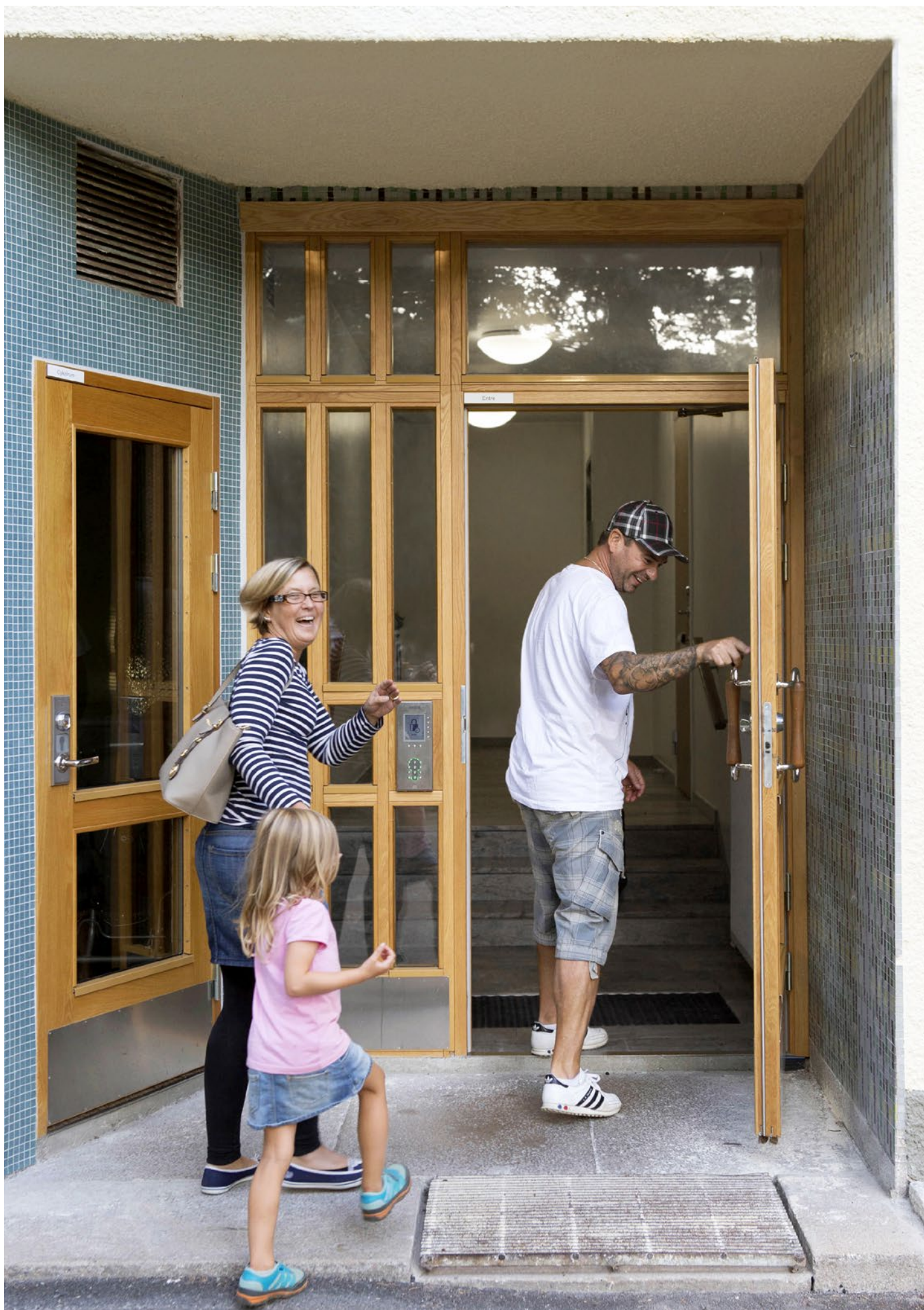
John Mattson har en beprövad modell för att stödja medarbetarna i deras utveckling. De årliga medarbetarsamtalen ger konstruktiv återkoppling och tydliga mål. Omsorg om medarbetarnas hälsa är prioriterat och John Mattson har en uttalad ambition att vara ett hälsosamt och aktivt företag.

Kompetensutveckling och organisationsförstärkning

I takt med ökad nybyggnation förändras, och även förnygras, John Mattsons kundgrupp och organisationen ställs inför förändrade krav, bland annat avseende kommunikation via digitala kanaler, service och valmöjligheter. John Mattson har utvecklat rollerna inom förvaltningsorganisationen och medarbetarna genomför löpande utbildningar inom såväl kundservice som digitala arbetsverktyg. ■



**Andelen kvinnor i företaget
uppgick under 2018 till 60 procent
och hälften av medlemmarna i
ledningsgruppen är kvinnor.**





Styrelse

FRÅN VÄNSTER

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

Anders Nylander

Född 1952. Styrelseordförande sedan 2014.

Andra uppdrag i urval: Tidigare VD och styrelseledamot i Atrium Ljungberg AB. Ledamot i Nobelhuset AB, Vectura Fastigheter AB, Sveafastigheter bostad AB.

Anna Sander

Född 1967. Styrelseledamot sedan 2016.

Andra uppdrag i urval: Projektledare på Uppsala kommun, utredare av Boverkets byggregler. Tidigare vd för IQ Samhällsbyggnad, departementsråd på Miljö-departementet och miljö- och kvalitetsdirektör på NCC, ledamot av IVA, Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien.

Christer Olofsson

Född 1951. Invald 2015.

Andra uppdrag i urval: Styrelseledamot och verkställande direktör i Olofsson & Partners AB. Styrelsesuppleant i Metrodora AB och Mats Olofssons Entreprenad AB.

Håkan Blixt

Född 1957. Styrelseledamot sedan 2012.

Andra uppdrag i urval: Senior Asset Manager på Scius Partner. Tidigare styrelseordförande och verkställande direktör (Norden) i Savills Investment Management AB, styrelseordförande i Nordic Logistics Portfolio Holdings AB (samt dotterbolag till Nordic Logistics Portfolio Holdings AB).

Johan Ljungberg

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2018.

Andra uppdrag i urval: Ledamot i bolag inom Tagehuskoncernen, K2A. Ordförande i Atrium Ljungberg AB samt Credentia AB. Styrelseordförande i TLBV Hospitality AB (samt dotterbolag till TLBV Hospitality AB), Fastighetsaktiebolaget Grythyttte Gästgiveri och Fagg Studentboende AB.

Ulrika Danielsson

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2018.

Andra uppdrag i urval: CFO Castellum, ledamot i Alligator Bioscience AB (publ) samt Slättö Förvaltning AB. Ledamot i bolag inom Castellumkoncernen.



Foto: Stefan Tell

Ledning

FRÅN VÄNSTER

Jonas Hermansson, Siv Malmgren,
Christian Herold, Maria Sidén, Erik Kronqvist och Anna Bellander.

Siv Malmgren

Född 1959. Verkställande direktör.
Ledande befattningshavare sedan 1996.

Maria Sidén

Född 1976. Ekonomi- och finanschef.
Ledande befattningshavare sedan 2014.

Jonas Hermansson

Född 1982. Förvaltnings- och affärs-
utvecklingschef. Ledande befattnings-
havare sedan 2014.

Anna Bellander

Född 1971. Kommunikationschef.
Ledande befattningshavare sedan 2017.

Erik Kronqvist

Född 1980. IR-chef. Ledande befattnings-
havare sedan 2018.

Christian Herold

Född 1970. Chef projekt. Ledande
befattningshavare från och med juli 2019.

Våra områden



Larsberg

Med närhet till vattnet, fantastisk utsikt, park- och grönområden och endast 20 minuter till centrala Stockholm är Larsberg ett unikt bostadsområde. Byggmästare John Mattson byggde Larsberg under slutet av 1960-talet. Idag äger John Mattson fortfarande merparten av marken och har 1 500 hyresrätter här.

Baggeby

Baggeby uppfördes på 1950-talet som ett av det första större bostadsområdena på södra Lidingö. Flera av bostadshusen är idag klassade som kulturhistoriskt intressanta. John Mattson äger två fastigheter från 1950-talet med fantastisk utsikt över Stockholm. Husen totalrenoverades 2013 respektive 2018.

Dalénum

Dalénum är ett spännande kvarter som växer fram i den historiska gamla AGA-fabrikens område på Lidingö. Området kännetecknas av närheten till grönska, vatten och en strandpromenad med utsikt över Stockholms inlopp. John Mattson äger en fastighet med 146 nybyggda lägenheter och en rymlig innergård.

Käppala

Under 2018 förvärvade John Mattson 480 lägenheter i området Käppala på sydöstra Lidingö. Området började bebyggas storskaligt med både villor och flerbostadshus i slutet av 1940-talet. John Mattsons bestånd utgörs av trevåningshus på Mercuriusvägen och Herkulesvägen som uppfördes på 1960-talet.



Baggeby



Käppala



Dalénum

Foton: Alla bilder på uppslaget är från PixProvider

Fastighetsinnehav

Fastighetsinnehav per 2018-12-31

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Byggg-/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm)		
					Boarea kvm	Lokalarea kvm	Total area kvm
Larsberg							
Bodals gård 1	Larsbergsvägen 8	8 292	1934/2009	–	–	2 886	2 886
Fyrskippet 1	Larsbergsvägen 9	3 009	1966/2015	62	4 570	–	4 570
Sjömärket 1	Larsbergsvägen 11–13	6 951	1966/2017	122	9 134	–	9 134
Sjömärket 2	Larsbergsvägen 15–17	5 011	1967/2017	124	9 132	–	9 132
Sjöjungfrun 2	Larsbergsvägen 10–30	17 131	1967/2017	150	14 276	1 545	15 821
Fyrbåken 1	Larsbergsvägen 19–21	6 915	1967/2017	124	9 225	244	9 469
Farleden 2	Larsbergsvägen 32–42	7 170	1967/2017	93	9 106	29	9 135
Fyrtornet 1	Larsbergsvägen 23	3 831	1968/2016	63	4 681	117	4 798
Fyrtornet 2	Larsbergsvägen 25	2 581	1968/2017	63	4 681	129	4 810
Fyrtornet 6	Larsbergsvägen 27	3 290	1968/2017	64	4 768	33	4 801
Fyren 1	Larsbergsvägen 44	2 872	1968/2016	59	4 418	165	4 583
Fyren 2	Larsbergsvägen 46	3 061	1968/2016	52	3 925	30	3 955
Fyren 3	Larsbergsvägen 48	3 754	1968/2015	52	3 925	86	4 011
Fyren 4	Larsbergsvägen 50	3 901	1969/2016	61	4 542	30	4 572
Fyrmästaren 1	Larsbergs parkväg 1–7	5 144	1967/2008	114	7 551	–	7 551
Fyrtornet 5, P3	Larsbergsvägen 29	4 025	1968	–	–	1 531	1 531
Fyrmästaren 2	Larsbergstorget 6	724	1968/2015	34	1 813	905	2 718
Radiofyren 1	Agavägen 1	14 387	2011	–	–	3 698	3 698
Klockbojen 4	Larsbergstorget 7–9 Agavägen 14–34	11 558	1969/2014	150	10 332	1 671	12 003
Klockbojen 2	Agavägen 36–38	3 203	2018	80	4 898	–	4 898
Summa		116 808		1 467	110 977	13 097	124 074
Baggeby							
Barkassen 1	Barkassvägen 5–15	3 334	1956/2018	56	3 448	132	3 580
Galeasen 2	Farkostvägen 6	2 574	1955/2013	27	2 107	20	2 127
Summa		5 908		83	5 555	152	5 707
Dalénium							
Tryckregulatorn 1	Periskopvägen 1–9 Ackumulatorvägen 12–14 Agavägen 60–64	5 200	2015	146	8 770	450	9 220
Summa		5 200		146	8 770	450	9 220
Käppala							
Herkules 1	Merkuriusvägen 1–31	14 138	1958/2017	178	9 826	456	10 282
Juno 2 & 3	Jupitervägen 29–45, 30–70	31 158	1960	303	18 836	935	19 771
Summa		45 296		481	28 662	1 391	30 053
Höganäs, Skåne							
Tjörred 7:103	Nordhemsvägen 14	1 023		–	–	–	–
Summa		1 023		–	–	–	–
Summa		174 235		2 177	153 964	15 090	169 054

Omslag: Hyresgäster i trapphus på Larsbergsvägen. Foto: Hans Alm.
Foto: Hans Alm där ej annat anges.
Illustration: Nils Jarlsbo.

Typografi: Rubriker är satta i Regular PRO, brödtext i Ivar,
siffror i John Mattsons eget typsnitt John Mattson.
Produktion: John Mattson i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.

© John Mattson 2019.



Konst i trapphusen på Larsbergsvägen 20–30 av Hans Lannér, 2018

