20230705181125

Årsredovisning

för

John Mattson Fastighets AB

556056-6977

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i John Mattson Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 16 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Lidingö den 16 juni 2023

Per Nilsson

20230705181125

Årsredovisning

för

John Mattson Fastighets AB

556056-6977

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för John Mattson Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bolaget med säte i Lidingö är helägt dotterbolag till John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.), org nr 556802-2858, som avger koncernredovisning. John Mattson Fastighetsföretagen AB's aktie är sedan 5 juni 2019 noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Bolagets verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter direkt eller genom indirekt ägande i dotterbolag. Bolaget äger 21 fastigheter i Larsberg på Lidingö. Bolaget hade vid bokslutsperiodens utgång 47 (28) personer anställda. Bolaget arbetar aktivt med sitt långsiktiga hållbarhetsarbete inom alla verksamhetsområden. Mer information om bolagets hållbarhetsarbete finns att läsa på sidan 30-43 i koncernens årsredovisning. Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	221 670	209 231	203 316	187 243	180 848
Resultat efter finansiella poster	29 933	27 171	47 387	28 127	6 919
Eget kapital	81 992	57 592	39 388	64 172	89 296
Balansomslutning	2 878 255	2 948 978	2 421 588	1 992 625	1 878 401

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	1 000	200	38 187	18 204	**57 591**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Disposition enligt årsstämman			18 204	-18 204	**0**
Årets resultat				24 401	**24 401**
Belopp vid årets utgång	**1 000**	**200**	**56 391**	**24 401**	**81 992**

Resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	56 391 250
årets vinst	24 400 699
	80 791 949
disponeras så att	
i ny räkning överföres	80 791 949
	80 791 949

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

TeamEngine E-Signing

20230705181127

Resultaträkning
Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsförvaltning			
Nettoomsättning	3, 4, 5	221 670	209 231
Fastighetskostnader	6	-88 796	-77 790
Driftsöverskott		**132 874**	**131 441**
Avskrivningar	12, 14	-46 441	-44 905
Utrangeringar		0	-27
Bruttoresultat		**86 433**	**86 509**
Central administration och marknadsföring	7, 8	-21 288	-24 349
Rörelseresultat		**65 145**	**62 160**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	18 359	9 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-53 571	-44 567
Summa finansiella poster		**-35 212**	**-34 989**
Resultat efter finansiella poster		**29 933**	**27 171**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		5 204	859
Summa bokslutsdispositioner		**5 204**	**859**
Resultat före skatt		**35 137**	**28 030**
Skatter			
Skatt på årets resultat	11	-10 736	-9 826
Årets resultat		**24 401**	**18 204**

TeamEngine Document E-Sign ID: E3380D75-257B-4C5A-9242-1D19CDD317D8. Page 3 of 19.

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 364 840	1 390 441
Pågående fastighetsarbeten	13	37 709	15 990
Maskiner och inventarier	14	8 494	6 555
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 411 043**	**1 412 986**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	15	643	343
Fordran hos koncernbolag		1 059 948	1 044 427
Andra långfristiga fordringar		5 746	7 339
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	100	100
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 066 437**	**1 052 208**
Summa anläggningstillgångar		**2 477 480**	**2 465 195**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		658	748
Fordran på moderbolag		349 187	468 486
Fordran på dotterbolag		4 895	911
Fordran på koncernbolag		20 220	5 451
Skattefordran		1 194	808
Övriga fordringar		2 668	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	6 984	7 340
Summa kortfristiga fordringar		**385 805**	**483 784**
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 969	0
Summa kassa och bank		**14 969**	**0**
Summa omsättningstillgångar		**400 775**	**483 784**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 878 255**	**2 948 978**

TeamEngine E-Signing

20230705181128

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	18	1 000	1 000
Reservfond		200	200
Summa bundet eget kapital		**1 200**	**1 200**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		56 391	38 187
Årets resultat		24 401	18 204
Summa fritt eget kapital		**80 792**	**56 391**
Summa eget kapital		**81 992**	**57 592**
Avsättningar			
Övrig pensionsskuld	19	7 140	9 119
Uppskjuten skatteskuld	20	46 398	35 662
Summa avsättningar		**53 538**	**44 781**
Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut		1 842 500	2 547 405
Summa långfristiga skulder		**1 842 500**	**2 547 405**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	840 000	260 000
Leverantörsskulder		12 772	8 187
Skulder till koncernföretag		6 053	3 695
Övriga skulder		13 845	2 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	27 554	24 989
Summa kortfristiga skulder		**900 225**	**299 201**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 878 255**	**2 948 978**

TeamEngine Document E-Sign ID: E3380D75-257B-4C5A-9242-1D19CDD317D8. Page 5 of 19.

TeamEngine E-Signing

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		65 145	62 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	47 067	51 167
Erhållen ränta		2 837	9 578
Erlagd ränta		-53 571	-44 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**61 092**	**78 337**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		103 566	91 558
Ökning/minskning av rörelseskulder		20 723	-68 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**185 381**	**101 290**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-40 653	-46 087
Avyttring/förvärv inventarier		-4 854	-3 503
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-45 507**	**-49 590**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	561 273
Amortering av lån		-124 904	0
Ökning/Minskning fordran koncernbolag		0	-613 832
Erhållet/Lämnat koncernbidrag		0	859
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-124 904**	**-51 700**
Förändring likvida medel			
Förändring likvida medel		14 969	0
Livida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		14 969	0

TeamEngine Document E-Sign ID: E3380D75-257B-4C5A-9242-1D19CDD317D8. Page 6 of 19.

20230705118129

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Moderbolag i koncernen som John Mattson Fastighets AB är dotterbolag till, och där koncernredovisning är upprättad, är John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.), org nr 556802-2858, med säte i Lidingö.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Intäkter
Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter bokförs i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor.

Tillgångar och skulder
Fordringar har redovisats till det belopp som beräknats inflyta. Övriga tillgångar samt skulder, för vilka värderingsprinciper inte framgår av nedanstående eller i noter, har redovisats till anskaffningsbelopp.

Fastigheter
Bolagets fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestationshöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten. Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedstående komponenter med respektive avskrivningstider.

Stomme inkl grumd	100 år
Pantbrev och aktiverad ränta	100 år
Stomkomplettering	50 år
Fasad	40 år
Tak	40 år
Badrum	40 år
Ventilation	30 år
Övriga utrymmen	25 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	3-5 år

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Maskiner och inventarier har avskrivits enligt plan med skattemässigt högsta möjliga belopp.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materialla anläggningstillgångar.

Nedskrivningar
Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärde och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Leasing
Bolager har ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner och förvaltningsfordon. Samtliga avtal redovisas som operationella vilket innebär att de kostnadsförs löpande.

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

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

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

Andelar i koncernföretag
Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelar prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

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

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

Koncernbidrag
Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Aktieägartillskott
Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras.

20230705181130

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan:

Nedskrivningsprövning på fastigheter
Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter.
Ingen nedskrivning har skett.

Nedskrivningsprövning av aktier och andelar
Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för sina andelar.
Ingen nedskrivning har skett.

Not 3 Nettoomsättning

	2022	2021
Hyresintäkter	203 562	197 233
Förvaltningsarvoden	0	0
Övriga intäkter	18 108	11 998
	221 670	**209 231**

Not 4 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2022	2021
Inköp	9,84%	11,52%
Försäljning	12,99%	8,32%

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter avseende kommersiella lokaler

	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom ett år	6 234	5 531
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	9 594	7 217
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
	15 828	**12 748**

Bolagets operationella leasingavtal är tillsvidareavtal avseende bostäder och garage.

Not 6 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift- och förvaltningskostnader	-76 231	-66 503
Reparation och underhåll	-8 949	-8 649
Fastighetsskatt	-3 616	-2 638
	-88 796	**-77 790**

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	-16 355	-14 575
	-16 355	**-14 575**
Sociala kostnader och pensioner		
Pensioner	-2 371	-5 845
varav pensionskostnader avseende VD och styrelse	0	-4 796
Sociala kostnader	-7 965	-6 181
	-26 691	**-26 601**
Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till		
Kvinnor	25	18
Män	22	10
	47	**28**

För styrelsens tidigare ordförande föreligger ett avtal tecknat år 2004 om direktpension som började utbetalas år 2010. För att säkerställa åtagandet om direktpension till tidigare ordförande har bolaget tecknat kapitalförsäkringar. Värde på kapitalförsäkringar per 2022-12-31 uppgår till 5,7 mkr.

Sedan 1 januari 2019 är VD och fem anställda som tillhör koncernledningen anställda i koncernens moderbolag, John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.).

20230705181311

Not 8 Central administration och marknadsföring

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

	2022	2021
Revisionsuppdrag	-842	-404
	-842	**-404**

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från moderbolag	2 837	3 245
Ränteintäkter från koncernbolag	15 522	6 332
	18 359	**9 577**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader från externa kreditgivare	-53 571	-44 567
	-53 571	**-44 567**

Not 11 Skatt

	2022	2021
Uppskjuten skatt	-10 736	-9 826
	-10 736	**-9 826**
Avstämning av effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	35 137	28 030
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-7 238	-5 774
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter eller kostnader	-3 498	-3 947
Omvärdering skattesats	-	-
Skatteeffekt av temporära skillnader, underskott mm	-	-106
Redovisad skatt	**-10 736**	**-9 826**

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 643 865	1 597 465
Utrangering	-478	-330
Aktiverat	1 435	19 542
Överfört från pågående arbeten	17 498	27 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 662 320**	**1 643 865**
Ingående ackumulerade planmässiga avskrivningar	-253 424	-210 683
Utrangering		159
Årets planmässiga avskrivningar	-44 057	-42 901
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-297 481**	**-253 425**
Utgående redovisat värde	**1 364 839**	**1 390 440**

Not 13 Pågående fastighetsarbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	15 991	16 303
Investeringar	39 217	29 215
Aktiveringar	-17 498	-27 188
Kostnadsfört		-2 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**37 710**	**15 991**
Utgående redovisat värde	**37 710**	**15 991**

Not 14 Maskiner och inventarier

	2022	2021
Ingående ack anskaffningsvärde	17 297	13 794
Försäljningar/utrangeringar	0	-702
Pågående arbeten	2 369	1 496
Inköp under året	2 484	2 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**22 150**	**17 297**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 741	-9 123
Försäljningar och utrangeringar under året	0	453
Årets avskrivningar	-2 915	-2 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 656**	**-10 741**
Utgående redovisat värde	**8 494**	**6 556**

20230705181132

Not 15 Aktier i dotterbolag

	2022	2021
Redovisat värde vid årets början	343	343
Lämnade aktieägartillskott	300	0
Redovisat värde vid årets slut	643	343

	Andel (%)	Antal andelar	Bokfört värde 2022-12-31
John Mattson Tomt AB Org.nr 556077-6253 Säte: Stockholm	100	3000	523
John Mattson Projekt AB Org.nr 556598-0496 Säte: Stockholm	100	1000	120

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Brf Hemfjällsbyn	100	100
	100	**100**

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	856	895
Förutbetald räntepremie	5 095	5 432
Övrigt	1 033	1 012
	6 984	**7 339**

Not 18 Aktiernas kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	10 000	10 000
Aktiekapital	1 000	1 000
Kvotvärde	**100**	**100**

Not 19 Övrig pensionsskuld

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående avsättning direktpension	9 119	2 354
Avsättning under året	0	7 150
Uttag under året inklusive löneskatt	-1 979	-385
	7 140	**9 119**

Not 20 Uppskjuten skatt

Posten avser uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskottsavdrag hänförliga till skillnader i bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar och användande av utvidgade reparationsbegreppet

	Fordran	Skuld	Netto
2022-12-31			
Byggnader och mark		-92 279	-92 279
Underskottsavdrag	45 881		45 881
Netto	**45 881**	**-92 279**	**-46 398**
2021-12-31			
Byggnader och mark		-96 504	-96 504
Underskottsavdrag	60 843		60 843
Netto	**60 843**	**-96 504**	**-35 661**

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över RR	Belopp vid årets utgång
2022-12-31			
Byggnader och mark	-96 504	4 226	-92 279
Underskottsavdrag	60 843	-14 962	45 881
Netto	**-35 661**	**-10 736**	**-46 398**
2021-12-31			
Byggnader och mark	-98 138	1 633	-96 504
Underskottsavdrag	72 229	-11 387	60 843
Netto	**-25 909**	**-9 754**	**-35 661**

Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetslån	1 842 500	2 422 500
Checkkredit	0	124 905
	1 842 500	**2 547 405**

Not 22 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetslån	840 000	260 000
	840 000	**260 000**

20230705118133

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	15 713	15 496
Upplupna kostnadsräntor	2 644	2 989
Löneskulder och semesterlöner inkl. sociala avgifter	3 911	2 649
Värme, vatten och el	2 117	1 835
Projekt	0	382
Övrigt	3 169	1 638
	27 554	**24 989**

Not 24 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 343 200	3 269 625
Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner	5 746	7 339
	3 348 946	**3 276 964**

Not 25 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförplikelser		
Pensioner	0	0
	0	**0**

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av 2023 har bolaget avyttrat två fastigheter på Lidingö, Lidingö Barkassen 1 samt Lidingö Galeasen 2. John Mattson Fastighets AB frånträdde fastigheterna 2023-02-01.

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	46 972	44 905
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	478	0
Övrigt	-386	6 262
	47 064	**51 167**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Per Nilsson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

20230705181134

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i John Mattson Fastighets AB, org.nr 556056-6977

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för John Mattson Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av John Mattson Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till John Mattson Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av John Mattson Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till John Mattson Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Anmärkningar

Vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret har mervärdesskatt och debiterad skatt inte redovisats och betalats i rätt tid.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

20230705181135

Håkan Blixt
Håkan Blixt
E-mail: hakanblixt28@gmail.com
2023-06-02 13:57 CEST

Christer Olofsson
Christer Olofsson
E-mail: christer@olofssonpartners.se
2023-06-02 13:58 CEST

Johan Ljungberg
Johan Ljungberg
E-mail: johan.ljungberg@tagehus.se
2023-06-03 10:06 CEST

Per Nilsson
Per Nilsson
E-mail: per.nilsson@johnmattson.se
Role: VD
2023-06-07 11:09 CEST

Katrine Söderberg
Katrine Söderberg
Date: 2023-06-08 23:01 CEST
Signed via account: katrine.soderberg@se.ey.com

TeamEngine E-Signing

Vårt ansvar för en hållbar framtid

JOHN MATTSON FASTIGHETSFÖRETAGEN AB (PUBL)

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022.

JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer



MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

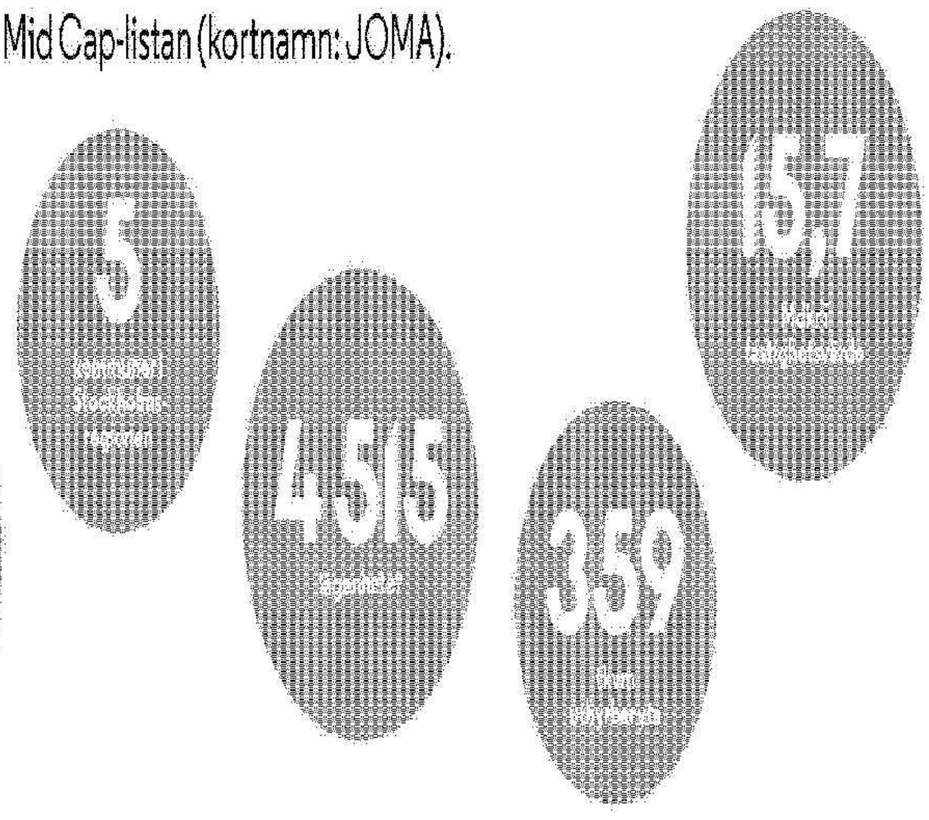


Goda livsmiljöer och en välfungerande vardag

John Mattson är ett bostadsfastighetsbolag verksamt i Stockholmsregionen. Vi har idag cirka 4 500 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler i attraktiva områden i Stockholmsregionen; Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka och Upplands Väsby. Fastighetsvärdet uppgick den 31 december 2022 till 15,7 miljarder kronor.

Verksamheten etablerades 1965 av byggmästare John Mattson och värdegrunden – långsiktighet, professionalitet och engagemang – är lika stark idag som då. Vår vision är att skapa goda livsmiljöer över generationer. Genom egen förvaltning med helhetsperspektiv, närhet till hyresgästerna samt utveckling av hållbara, trygga och attraktiva boendemiljöer och lokalsamhällen erbjuder vi en välfungerande vardag för alla.

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap-listan (kortnamn: JOMA).



MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

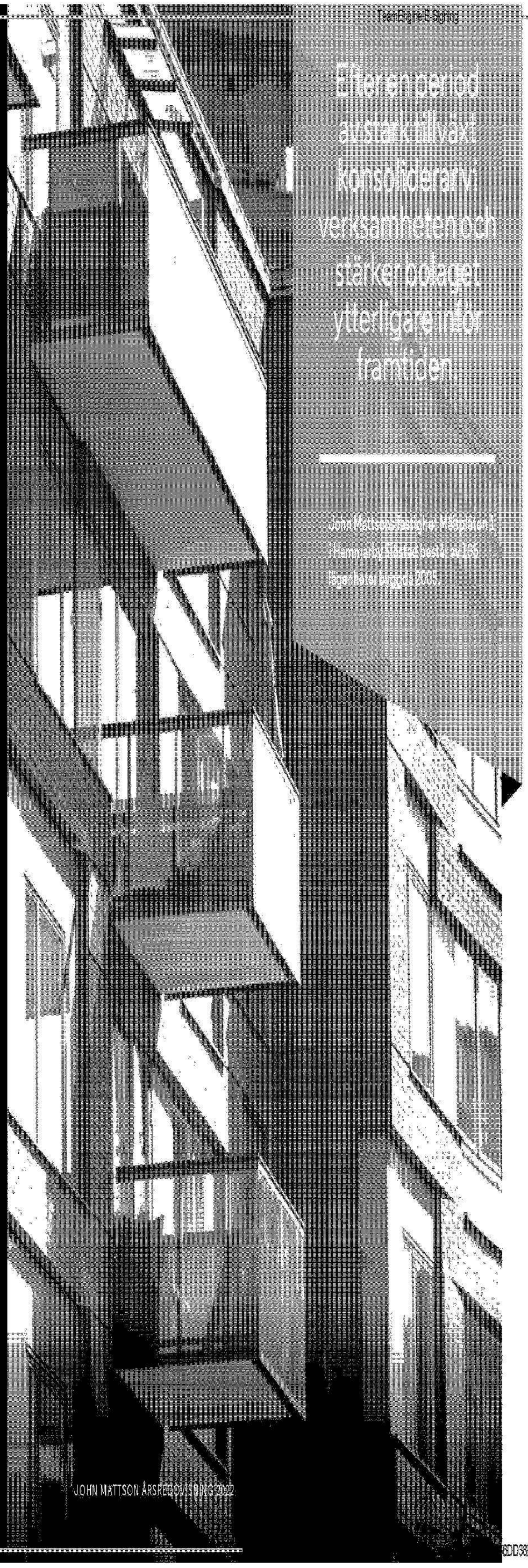
FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten

John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.



2022 i korthet

- Per Nilsson tillträdde som ny vd.
- Tillträde av tre fastigheter vid Gullmarsplan i Stockholm som förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 670 miljoner kronor.
- Två apportemissioner genomfördes som delbetalning för förvärv av fastigheter vid Gullmarsplan.
- Försäljning och fränträde av två fastigheter på Kungsholmen i Stockholm samt en fastighet på Östermalm i Stockholm till ett totalt underliggande fastighetsvärde om 1 030 miljoner kronor.
- Beslut om nya långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål.
- Produktionsstart av uppgradering av 76 lägenheter i Örby i Stockholm.
- Besparingsprogram och omorganisation påbörjades.
- Färdigställande av bostadshus med 73 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler i Vilunda i Upplands Väsby.
- Avtal om försäljning av två fastigheter på Lidingö till ett underliggande fastighetsvärde om 262 miljoner kronor. Fränträde skedde 1 februari 2023.

NYCKELTAL	2022	2021
Hyresintäkter, Mkr	620,9	407,9
Driftöverskott, Mkr	397,8	249,8
Förvaltningsresultat, Mkr	163,9	163,1
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,10	2,98
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	37,6	6,0
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	3,30	38,21
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	15 695,5	15 894,5
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,9	95,6
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56,6	58,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,2
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	174,02	175,90
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-1,1	36,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	162,08	158,54

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

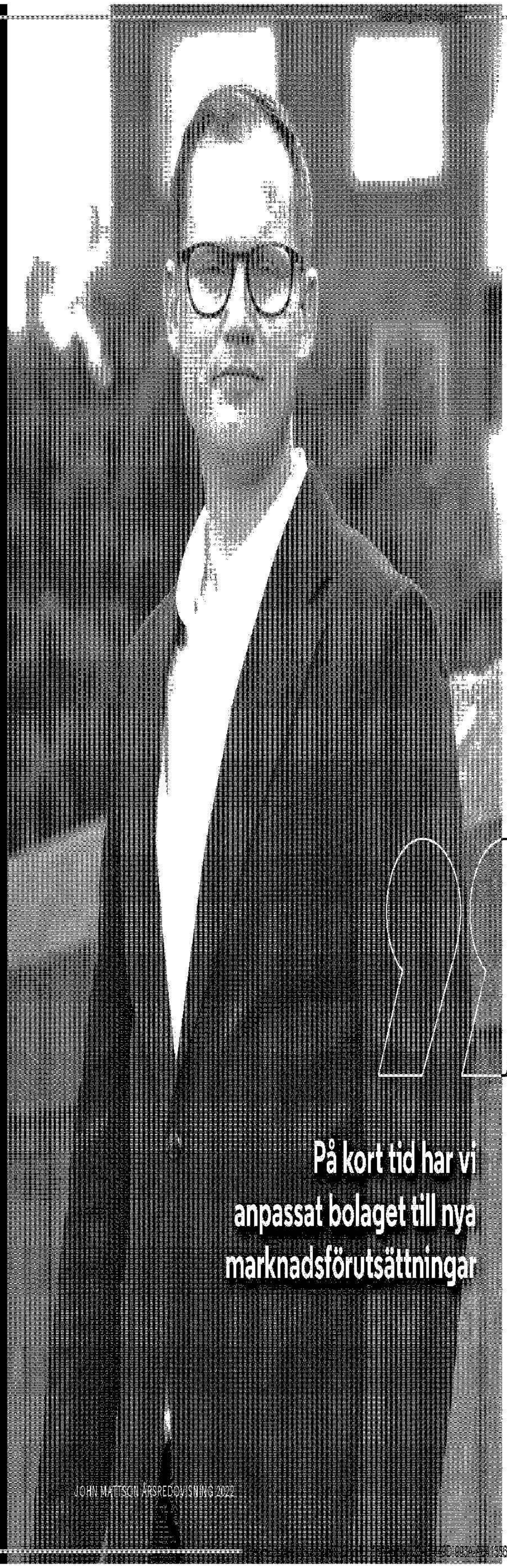
FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten

John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.



Väl rustade för nya marknads-förutsättningar

Efter en period av stark tillväxt har John Mattson under året konsoliderat bolaget och proaktivt anpassat verksamheten till nya marknadsförutsättningar. Det gör att bolaget står väl rustat för en fortsatt utmanande omvärld.

Konsolidering och proaktivitet

Efter en period av starkt tillväxt inledde vi under året en konsolidering av verksamheten. Som en följd av ett väsentligt större fastighetsbestånd och att tre fastighetsbolag blivit ett har vi haft förutsättningar att skapa ett mer kostnadseffektivt bolag. Marknadsförutsättningarna har under året snabbt förändrats för flera branscher, inte minst för fastighetsbranschen. Hög inflation och stigande räntor har påverkat bolagets kostnader. Vi har under året visat handlingskraft och proaktivt vidtagit åtgärder för att anpassa bolaget till de nya marknadsförutsättningarna.

Under 2022 sålde John Mattson fastigheter för totalt cirka 1,3 miljarder kronor varav två bostadsfastigheter på Lidingö såldes under fjärde kvartalet och frånträdes i februari 2023. Vi har tagit viktiga steg mot en lägre belåningsgrad samtidigt som försäljningarna renodlat vårt fastighetsbestånd och stärkt förutsättningarna för en mer kostnadseffektiv och värdeskapande förvaltning.

Efter sommaren beslutade vi om ett omfattande besparingsprogram och genomförde en omorganisation för att återspegla vårt ökade fokus på förvaltningsaffären. Som ett led i detta reducerades organisationen med cirka 20 procent av totala antalet medarbetare. Det är väldigt tråkigt att medarbetare måste lämna John Mattson, dock var en anpassning av organisationen nödvändig. Den positiva resultateffekten av besparingsprogrammet bedöms till cirka 50 miljoner kronor per år från 2023 och framåt.

De utmanande marknadsförutsättningarna för projektverksamheten medförde att vi under hösten tog beslut att inte starta några nya basuppgraderings- eller nyproduktionsprojekt under 2023. Pågående uppgraderings- och nyproduktionsprojekt i fastigheten Gengasen 4 i Örby, genomförs enligt plan.

Vårt arbete med projektutveckling i tidiga skeden fortsätter så att vi är redo att starta nyproduktionsprojekt när marknadsförutsättningarna stabiliserats. Vår projektportfölj uppgår för tillfället till 759 lägenheter.

D: 983A-B5A1-356DD38F. Page 4 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Vi är fortsatt en långsiktig aktör där hållbarhet är viktigt för vårt värdeskapande.

Vi förbereder även för att kunna starta nya uppgraderingsprojekt med målet att uppgradera minst 200 lägenheter per år under flera år framåt.

Under året har vi refinansierat lån och aktivt arbetat med räntesäkringar, vilket sammantaget har förlängt bolagets genomsnittliga ränte- och kreditbindningstid och minskat andelen av bolagets lån med en räntebindningstid kortare än 1 år till 29 procent.

Sammantaget anpassar och stärker dessa åtgärder bolaget ytterligare i att hantera en omvärld med fortsatt högt kostnadstryck.

Tillväxt och stabila fastighetsvärden

Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 38 procent under 2022. Den starka tillväxten är framför allt ett resultat av fastighetsförvärv om sju miljarder kronor som vi genomförde 2021 men även av värdeskapande inom vår förvaltning.

Bolagets fastighetsvärden utvecklades stabilt under 2022 med en värdeförändring om cirka -1 procent. Värdeförändringen är främst en följd av ökade avkastningskrav men som delvis motverkats av värdeskapande inom vår förvaltning och projektverksamhet. Som en följd av värdeförändringen och ett ökat antal aktier minskade substansvärde per aktie med 1 procent under 2022. Justerat för ökade avkastningskrav är tillväxten i substansvärde per aktie 11 procent, allt annat lika.

Värdet på bolagets fastigheter har bekräftats genom de fastighetsförsäljningar som genomförts under året. Försäljningarna har gjorts till underliggande fastighetsvärden som legat i linje med eller överstigit den aktuella värderingen vid tidpunkten för respektive försäljning. Vår uppfattning är att John Mattsons fastighetsportfölj, med bostäder i attraktiva lägen och med låg risk för vakanser, fortsatt kommer att ha långsiktigt stabila fastighetsvärden.

Fortsatt långsiktighet och högre ambition inom hållbarhet

Trots vårt nuvarande fokus på värdeskapande i närtid är John Mattson fortsatt en långsiktig och ansvarstagande aktör där hållbarhet är viktigt för vårt långsiktiga värdeskapande. Under året tog vi ytterligare steg inom vårt hållbarhetsarbete genom att anta nya långsiktiga hållbarhetsmål, inklusive klimatmål, för vart och ett av bolagets fyra fokusområden inom hållbarhet. Klimatmålen är godkända och registrerade av Science Based Targets Initiative (SBTi) vilket betyder att de är vetenskapsbaserade och i linje med Parisavtalet. De långsiktiga hållbarhetsmålen bidrar till att nå visionen Goda livsmiljöer över generationer. Arbetet med att ta fram handlingsplaner för de nya målen pågår för fullt. Vi har redan färdigställt en plan för att reducera utsläppen av växthusgaser med 40 procent till år 2030 och har stärkt hållbarhetskompetensen inom bolaget för att leverera på denna plan.

John Mattson vill inspirera och underlätta för våra hyresgäster att leva klimatsmart. I oktober påbörjades inflyttningen av vårt innovativa bostadsprojekt, Noden i Upplands Väsby, med 73 lägenheter och kommersiella lokaler. Noden är Stockholms första flerbostadshus utan privata parkeringsplatser och med ett koncept för hållbara mobilitetslösningar och delningsekonomi.

Vi har också tagit fram en tydlig modell för vårt arbete med social hållbarhet med utgångspunkt i vår mångåriga erfarenhet inom området. Vi arbetar för att alla våra hyresgäster ska vara nöjda och har som mål att ligga över branschsnittet för jämförbara områden när det gäller trygghet och attraktivitet. Det gläder mig att det fokus som vi har haft på trygghetsarbetet i Sollentuna kommun, framför allt i områdena Rotebro och Tureberg, har gett resultat. Den upplevda tryggheten i dessa området har ökat med närmare åtta procentenheter jämfört med 2021. I trygghetsarbetet samarbetar vi nära polisen, kommunen och övriga fastighetsägare.

Våra medarbetare viktigast

Våra medarbetare är avgörande för vår framgång. Vår arbetsplats ska präglas av sunt klimat, hög trivsel och stort engagemang, där alla medarbetare ges möjlighet att påverka. Under året har vi haft fokus på integrationen av det förvärvade bolaget Hefab för att skapa samverkansformer och på bästa sätt ta tillvara den samlade kompetensen. Genom ett nyligen implementerat verktyg kan vi nu löpande följa upp våra medarbetares välmående, engagemang, personlig utveckling och arbetssituation. Under året påbörjade vi även ett ledarutvecklingsprogram för att stärka bolagets chefer i ett delegerat, målstyrt och prestationshöjande ledarskap.

Väl rustade inför 2023

Stort tack till alla medarbetare för ett fantastiskt engagemang och arbete under året! På kort tid har vi tillsammans anpassat bolaget till nya marknadsförutsättningar. Vi behöver dock fortsätta agera proaktivt i en osäker omvärld. Jag ser fram emot att tillsammans med alla medarbetare fortsätta leverera på vår vision om Goda livsmiljöer över generationer.

Per Nilsson, vd
JOHN MATTSON FASTIGHETSFÖRETAGEN AB

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-993A-A641386DD38F. Page 5 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Vår modell för långsiktigt värdeskapande

RESURSER

Finansiellt kapital
- Eget kapital
- Räntebärande skulder

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

Kunder
- Bostadshyresgäster
- Kommersiella hyresgäster

Medarbetare och strukturkapital
- Processorienterad organisation med förvaltning i egen regi

Varumärke och relationer
- Starkt varumärke med 57-årig historia
- Eftertraktade områden
- Långsiktiga relationer med kunder, leverantörer, finansmarknad, kommuner och övriga intressenter

→

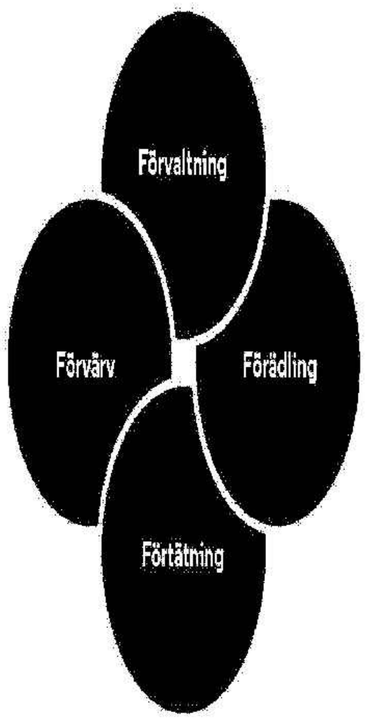
VERKSAMHET

Vision
Goda livsmiljöer över generationer.

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

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

Strategi



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

→

VÄRDE FÖR INTRESSENTER

För ägarna
- Värdetillväxt i aktien
- Ökat långsiktigt substansvärde per aktie

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

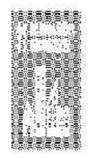
För medarbetarna
- Kompetensutveckling
- Attraktiv arbetsplats och trivsel
- Möjlighet att bidra till samhällsbyggnad

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

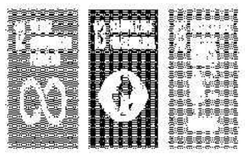
För miljön
- Effektiv användning av resurser
- Förvaltning och material med långa livscykler och låg miljöpåverkan
- Matåtervinning till biogas

→

PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN

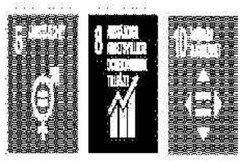


Levande och tryggt lokalsamhälle
Engagemang i sociala frågor skapar värden för hyresgäster och lokalsamhällen.



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

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



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

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-993A-A641386DD38F. Page 6 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

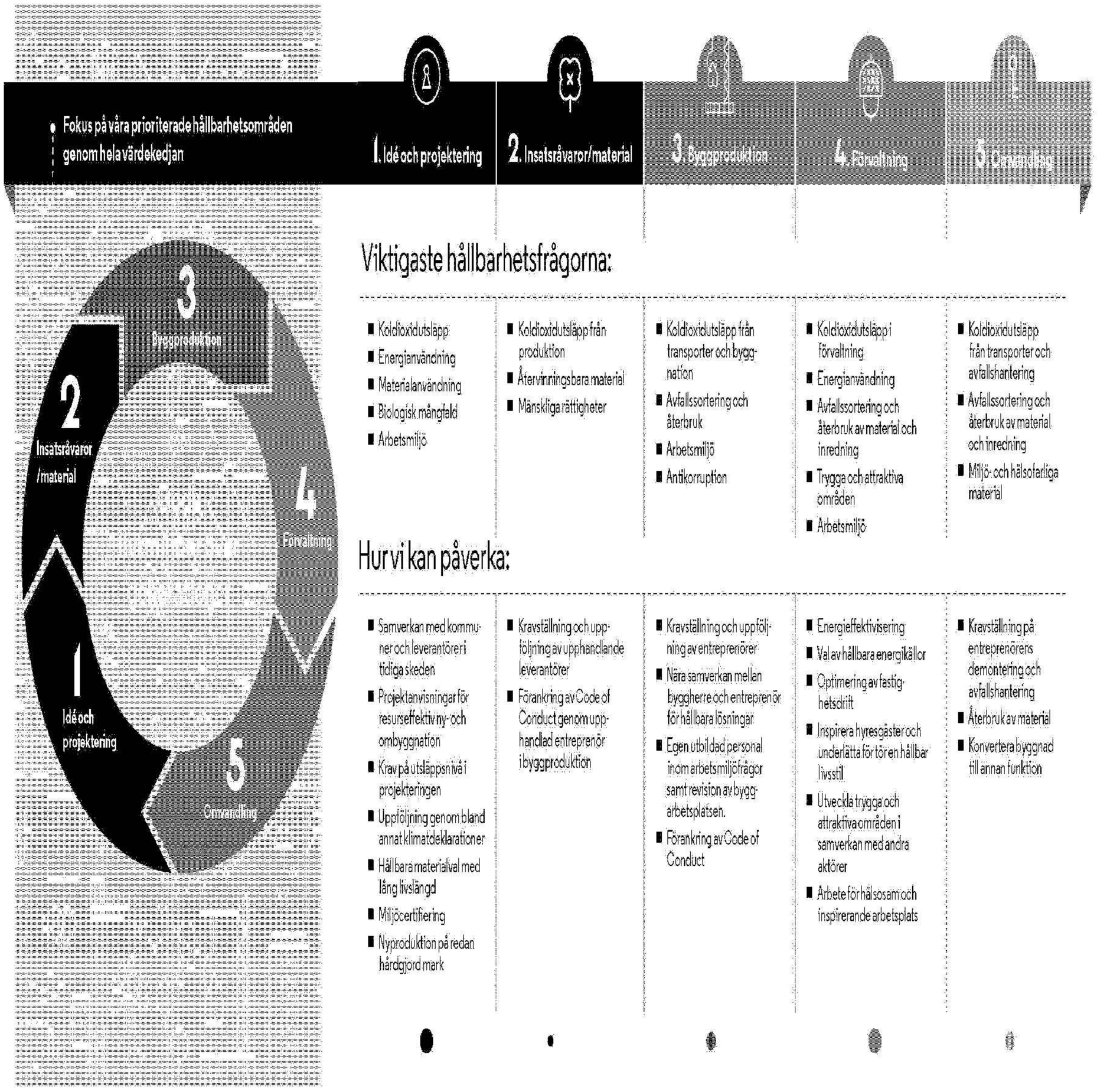
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Värdekedjan och påverkan

John Mattsons arbetar aktivt med att minska den negativa och öka den positiva påverkan av bolagets verksamhet. Nedan redovisas de viktigaste hållbarhetsfrågorna under en fastighets livscykel samt hur vi som bolag kan påverka dessa.



Viktigaste hållbarhetsfrågorna:

1. Idé och projektering	2. Insatsråvaror/material	3. Byggproduktion	4. Förvaltning	5. Omvandling
■ Koldioxidutsläpp ■ Energianvändning ■ Materialanvändning ■ Biologisk mångfald ■ Arbetsmiljö	■ Koldioxidutsläpp från produktion ■ Återvinningsbara material ■ Mänskliga rättigheter	■ Koldioxidutsläpp från transporter och byggnation ■ Avfallssortering och återbruk ■ Arbetsmiljö ■ Antikorruption	■ Koldioxidutsläpp i förvaltning ■ Energianvändning ■ Avfallssortering och återbruk av material och inredning ■ Trygga och attraktiva områden ■ Arbetsmiljö	■ Koldioxidutsläpp från transporter och avfallshantering ■ Avfallssortering och återbruk av material och inredning ■ Miljö- och hälsofarliga material

Hur vi kan påverka:

1. Idé och projektering	2. Insatsråvaror/material	3. Byggproduktion	4. Förvaltning	5. Omvandling
■ Samverkan med kommuner och leverantörer i tidiga skeden ■ Projektanvisningar för resurseffektiv ny- och ombyggnation ■ Krav på utsläppsnivå i projekteringen ■ Uppföljning genom bland annat klimatdeklarationer ■ Hållbara materialval med lång livslängd ■ Miljöcertifiering ■ Nyproduktion på redan hårdgjord mark	■ Kravställning och uppföljning av upphandlande leverantörer ■ Förankring av Code of Conduct genom upphandlad entreprenör i byggproduktion	■ Kravställning och uppföljning av entreprenörer ■ Nära samverkan mellan byggherre och entreprenör för hållbara lösningar ■ Egen utbildad personal inom arbetsmiljöfrågor samt revision av byggarbetsplatsen. ■ Förankring av Code of Conduct	■ Energieffektivisering ■ Val av hållbara energikällor ■ Optimering av fastighetsdrift ■ Inspirera hyresgäster och underlätta för för en hållbar livsstil ■ Utveckla trygga och attraktiva områden i samverkan med andra aktörer ■ Arbete för hälsosam och inspirerande arbetsplats	■ Kravställning på entreprenörens demontering och avfallshantering ■ Återbruk av material ■ Konvertera byggnad till annan funktion

● ● ● ● ● Grad av inflytande: låg, medel, hög

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-993A-A641386DD38F. Page 7 of 100.

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Marknadsöversikt

Under 2022 har Sveriges ekonomi påverkats kraftigt av det rådande världsläget. Bland annat har livsmedels- och energipriserna ökat kraftigt med hög inflation och ökande räntor som följd.

TeamEngine Document E-Sign ID: 18AA853C-23A9-4095-9B7A-A6A1535DD3CF Page 9 of 100

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten

John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Fortsatt hög efterfrågan på hyresrätter

Det rådande världsläget har påverkat Sveriges ekonomi kraftigt vilket även påverkat fastighetsmarknaden. Bostäder är fortsatt det största segmentet på transaktionsmarknaden, men är inte helt utan utmaningar på grund av stigande inflation och ökade byggkostnader som försvårar möjligheterna att starta nyproduktionsprojekt. Samtidigt är efterfrågan på hyresrätter i Stockholmsregionen fortsatt hög.

Det senaste året har varit turbulent för världsekonomin efter Rysslands invasion av Ukraina. Till följd av kriget har bland annat priserna på fossila bränslen ökat, vilket resulterat i kraftigt ökande elpriser i Sverige. Utvecklingen i Europa har medfört kraftiga prishöjningar på livsmedel, råvaror och energipriser, något som har lett till Sveriges höga inflationssiffror och ränteökningar under året. Inflationen för december 2022 landade på 10,2 procent, den högsta nivån på över 30 år. Riksbanken har höjt styrräntan successivt under året för att kyla av ekonomin, med målet att inom rimlig tid återgå till inflationsmålet på två procent. Styrräntan för 2022 landade på 2,5 procent.

Sveriges BNP-tillväxt för 2022 bedöms uppgå till cirka 2,8 procent, en kraftig minskning från föregående års BNP på 5,25 procent. BNP-tillväxten förväntas fortsätta minska och flera prognoser pekar på en negativ tillväxt för 2023.

På grund av osäkerheten i världsläget är framtiden svår att förutspå. En svalare period för svensk ekonomin har dock inletts, och en kommande lågkonjunktur är inte helt osannolik. Arbetsmarknaden har trots detta varit stark under året, med en fortsatt hög efterfrågan på arbetskraft. Dock mattades arbetsmarknaden av under andra halvan av året och förväntas fortsätta avta under 2023 som en konsekvens av lägre ekonomisk aktivitet.

Stark start för svensk fastighetsmarknad men viss avmattning under året

Jämfört med fastighetsmarknadens rekordår 2021 hade transaktionsmarknaden en påtaglig nedgång under 2022. Efter rekordåret

Document Id: 641386DD38F. Page 9 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

2021 inleddes år 2022 med två starka kvartal. Den totala transaktionsvolymen för 2022 landade på 219,6 miljarder kronor, med strax över 600 genomförda transaktioner. En märkbar nedgång noteras mellan augusti–december då den totala volymen var 70,3 miljarder kronor.

Den största andelen av transaktionsvolymen finns i Stockholmsområdet med en volym på 89,8 miljarder kronor motsvarande en andel på 41 procent, en smärre minskning jämfört med 2021. Regionstäder hade en andel på 28 procent, följt av övriga Sverige som stod för 17 procent av den totala transaktionsvolymen, samma procentuella siffra som för pandemiåret 2020. Göteborgsområdet stod för nio procent och Malmö för fem procent av den totala transaktionsvolymen.

Andelen utländska investerare ökade från 16 procent till 24 procent under 2022 jämfört med föregående år. Av den totala transaktionsvolymen stod utländska investerare för cirka 53,7 miljarder kronor.

Bostadssegmentet fortsatt störst

Bostäder är fortsatt det största segmentet på transaktionsmarknaden med en andel på 24 procent av den totala transaktionsvolymen, tätt följt av samhällsfastigheter på 21 procent. Kontorssegmentet utgjorde 13 procent, den lägsta nivån för segmentet sedan 2007.

Totalt genomfördes cirka 165 renodlade bostadstransaktioner i Sverige under 2022 med en total volym på knappa 46 miljarder kronor, varav 18,4 miljarder kronor av volymen avsåg bostadsfastigheter i Stockholmsområdet. Åtta av transaktionerna översteg en volym om en miljard kronor, varav årets största renodlade bostadstransaktion uppgick till 3,6 miljarder kronor då Patrizia förvärvade Åros projektportfölj i Stockholmsområdet innehållande cirka 879 bostäder.

Trots att bostadssegmentet är störst är det inte utan utmaningar. Den stigande inflationen och de ökade byggkostnaderna tillsammans med det borttagna investeringsstödet för nyproduktion har försvårat möjligheterna att påbörja nyproduktionsprojekt. Under 2022 har även andelen transaktioner av nyproducerade bostadsfastigheter och bostadsprojekt i relation till det totala antalet bostadstransaktioner[1] minskat till låga nivåer. Sedan april 2022 har inga projekt i tidigt skede i form av foward funding/forward commitment sålts och under fjärde kvartalet skedde endast två bostadstransaktioner gällande nyproduktion.

Det strukturella behovet av bostäder i Sverige, med en fortsatt stor bostadsbrist består. En stor efterfrågan på bostäder i kombination med en hög betalningsvilja för bostäder i Stockholm samt en byggtakt som inte når upp till det förväntade behovet utgör fortsatt goda utsikter för bostadssegmentet.

Sveriges befolkning fortsätter växa med Stockholm i spetsen

Sverige har historiskt sett haft en stabil befolkningstillväxt med en genomsnittlig befolkningsökning på 0,8 procent de senaste 20 åren. Under 2022 fortsatte den trenden med en förväntad ökning på cirka 0,6 procent för helåret, en smärre minskning jämfört med 2021, men ändå en fortsatt stabil ökning.

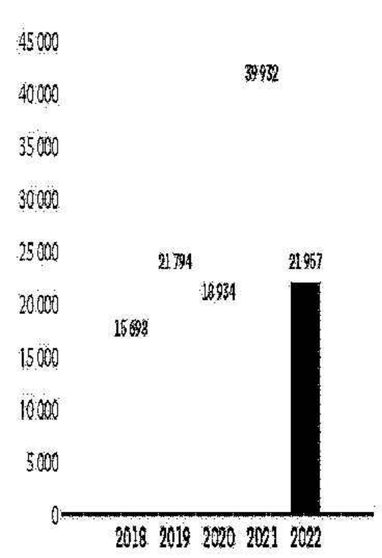
Även Stockholms kommun hade en något lägre befolkningsökning under 2022. Ökningen var 0,6 procent men framtida prognoser indikerar en mer positiv trend till 2030, och sannolikt även därefter, med en förväntad genomsnittlig ökning på helårsbasis på 0,8 procent. Stockholms kommun förväntas uppgå till en miljon invånare redan år 2024.

I kranskommunerna Nacka, Lidingö, Sollentuna och Upplands Väsby, där John Mattson har sitt huvudsakliga bestånd, förväntas också en positiv tillväxt i samtliga kommuner. Störst befolkningsökning förväntas i Upplands Väsby med närmare 1 450 invånare under 2022, motsvarande en ökning på hela 3,0 procent, följt av Sollentuna och Nacka om 1,5 respektive 1,2 procents ökning. Även resterande kommuner där John Mattson är verksamma förväntas för 2022 ha en starkare eller likvärdig tillväxt som genomsnittet för riket. Prognoser pekar dessutom på en framtida positiv tillväxt för samtliga dessa fem kommuner.

Bostadsbrist och hög efterfrågan på hyresrätter i Stockholm

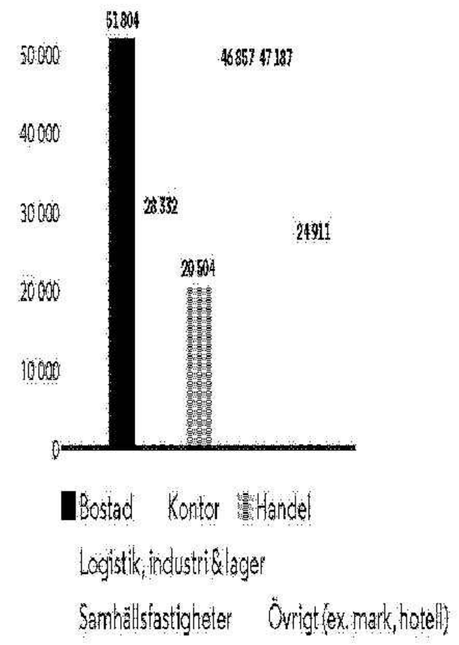
Till följd av de ökande byggkostnaderna under året, det slopade investeringsstödet och ränteuppgångar har bostadsbyggandet stagnerat något för 2022. Enligt Boverkets

TOTAL TRANSAKTIONSVOLYM, MKR
(TRANSAKTIONER >= 40 MKR)



Källa: Newsec

SEGMENTSFÖRDELNING, MKR
(TRANSAKTIONER >=40 MKR)



Källa: Newsec

[1] avser renodlade bostadstransaktioner

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9934-A641386DD38F. Page 10 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

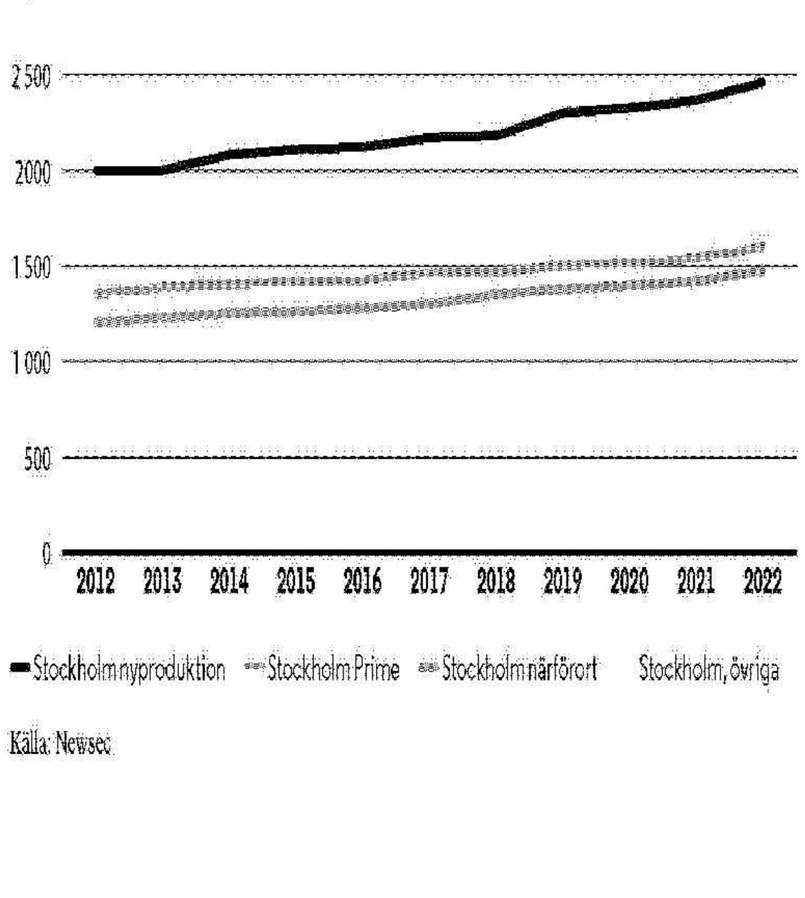
byggprognos landade antalet byggstartade bostäder i riket på runt 60 000 under 2022, en siffra som förväntas halveras 2023. I Storstockholm prognostiserade Boverket att knappa 17 500 nya bostäder skulle påbörjas för 2022; som under de tre första kvartalen av året endast uppgick till 8 500. En ökning av bostadsbyggandet kan dock komma i takt med en förväntat lägre inflation och förväntat lägre byggmaterialkostnader under 2023.

I Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät rapporterades ett underskott av bostäder för 204 av Sveriges totalt 290 kommuner, inklusive 24 av Stockholms läns 26 kommuner. För Lidingö, Stockholm, Sollentuna och Nacka kommun bedöms underskottet kvarstå de kommande tre åren, vilket medför ett stort behov av fler hyresrätter såväl som bostadsrätter och äganderätter. Upplands Väsby är en av få kommuner i Stockholms län som bedöms ha en balans på bostadsmarknaden både i dagsläget och om tre år. Däremot utesluter detta inte behovet av fler bostäder i framtiden då Upplands Väsby förväntas ha en fortsatt stark befolkningstillväxt de kommande åren.

I Sverige råder inte fri hyressättning utan hyresnivån för hyresrätter regleras med bruksvärdessystemet, vilket betyder att hyran baseras på lägenhetens standard och kvalitet och inte den geografiska placeringen. Detta gör att hyresnivån generellt understiger marknadshyran, speciellt för äldre bestånd, vilket skapar en begränsad rörlighet som återspeglas i långa kötider och driver på bostadsbristen. Dessutom låser detta möjligheten för unga och nyanlända att tillgodose sitt bostadsbehov. Likväl driver bostadsbristen på efterfrågan av hyresrätter som är påtaglig i bland annat Stockholmsregionen. Bostadsförmedlingens statistik för 2022 visade att dryga 19 500 bostäder förmedlades i Stockholm, en ökning med tre procent från 2021. Enligt Bostadsförmedlingen i Stockholm uppgår den genomsnittliga kötiden till 9,4 år, men varierar stort mellan olika delar av regionen. Överlag är kötiden hög i samtliga fem kommuner där John Mattson har sitt bestånd. Under 2022 var den genomsnittliga kötiden för samtliga av John Mattsons hyresrätter 9,1 år, vilket är en ökning med 0,7 år från föregående år.

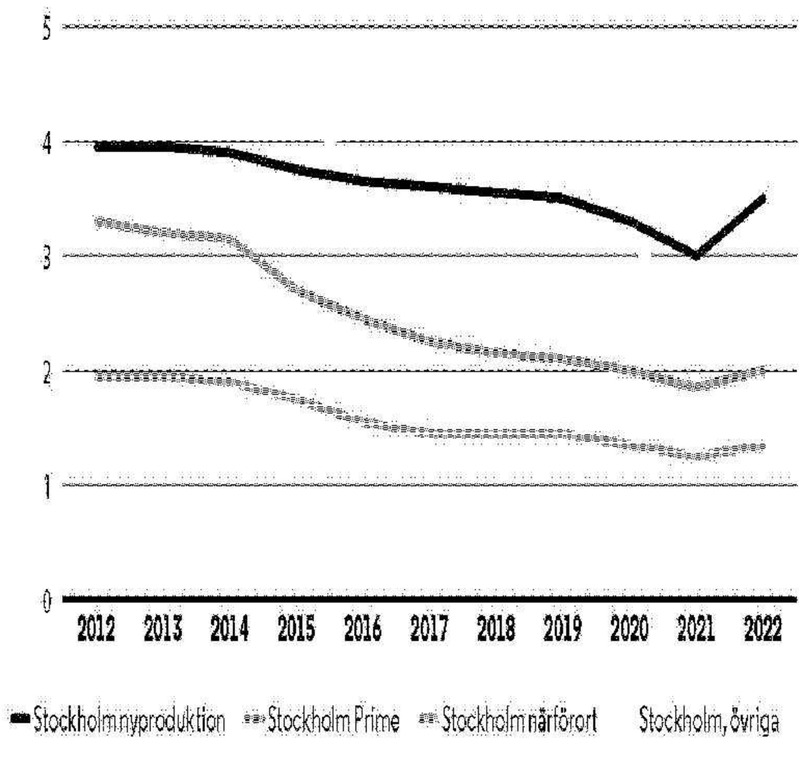
Bostadssegmentet är ett av de mest investerade segmenten på transaktionsmarknaden, mycket till följd av att det utpekats som ett av de mest trygga fastighetssegmenten. Marknadens låga utbud på bostäder samt ökade kostnader för bostadsrätter har medfört ett ökat tryck på hyresrättsmarknaden och en ökad betalningsvilja bland hushållen för hyresfastigheter. Allt talar för en fortsatt låg vakansgrad i John Mattsons bestånd.

HYRESUTVECKLINGEN FÖR DELOMRÅDEN 2012–2022, KR/KVM



Källa: Newsec

DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR DELOMRÅDEN 2012–2022, %



Källa: Newsec

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9934-A641386DD38F. Page 11 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Strategiska mål

Under 2022 gjordes en översyn av John Mattsons långsiktiga finansiella mål. Det tidigare målet kopplat till fastighetsvärde utgick då det uppfylldes redan vid utgången av 2021. Övriga finansiella mål kvarstår. John Mattson har även antagit nya långsiktiga hållbarhetsmål som ska styra bolagets verksamhet mot en hållbar utveckling och bidra till att nå visionen Goda livsmiljöer över generationer.

Finansiella mål

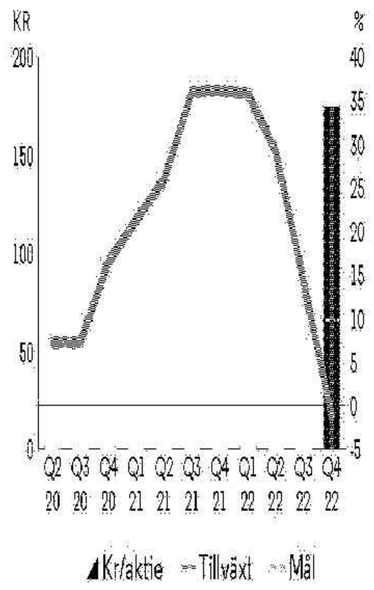
Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst **10 procent**, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.

Under 2022 uppgick tillväxten i substansvärde per aktie till -1 procent.

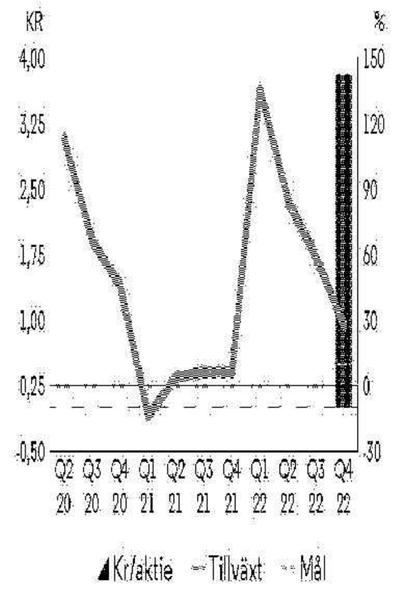
Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst **10 procent** över en konjunkturcykel.

Under 2022 uppgick tillväxten i förvaltningsresultat per aktie till 37 procent.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, KR



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, KR



Finansiella riskbegränsningar

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

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

Utdelningspolicy

– Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Hållbarhetsmål

Levande och tryggt lokalsamhälle

- Trygga områden enligt de boende: högre än branschsnittet för jämförbara områden.
- Attraktiva områden enligt de boende: högre än branschsnittet.

Ansvarsfull material- och avfallshantering samt Energieffektiva och fossilfria lösningar

- År 2030 ska John Mattson ha minskat sitt växthusgasutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent jämfört med basår 2021.
- John Mattsons växthusgasutsläpp från ny-och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen.

Hälsosam och inspirerande arbetsplats

- Engagerade medarbetare och effektiv organisation: över genomsnittet för jämförbara bolag.
- John Mattson ska ha en inkluderande kultur som möjliggör att bolaget attraherar och behåller medarbetare med olika bakgrund och perspektiv. Rekryteringsprocessen ska vara kompetensbaserad, fri från diskriminerande föreställningar.
- Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen.
- Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre procent.
- John Mattson ska ha noll olyckor, med frånvaro mer än en dag, på våra arbetsplatser. Detta avser både John Mattsons egen personal samt personal som arbetar på uppdrag av John Mattson.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9834-A641386DD38F. Page 12 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

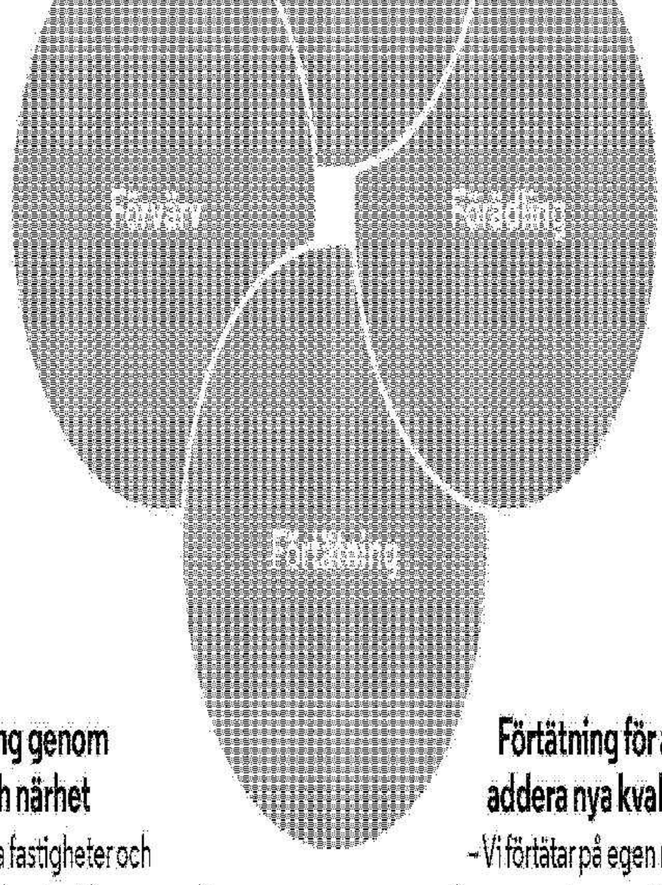
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Strategi för långsiktigt värdeskapande

John Mattsons strategi baseras på fyra hörnstenar; förvaltning, förädling, förtätning och förvärv. Långsiktighet genomsyrar vår verksamhet och hållbarhetsarbetet integreras i varje del.





Förvaltning genom helhet och närhet

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

LÄS MER PÅ SID 13–14

Förädling med hållbar kvalitet

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

LÄS MER PÅ SID 15–16

Förtätning för att addera nya kvaliteter

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

LÄS MER PÅ SID 17–18

Förvärv med långsiktigt ansvarstagande

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

LÄS MER PÅ SID 19–20

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-993A-A641386DD38F. Page 13 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.



Förvaltning med helhetsperspektiv

Genom långsiktig förvaltning med helhetsperspektiv skapar John Mattson attraktiva områden och trygga boendemiljöer. Vårt ansvar omfattar både byggnader, utemiljöer och utveckling av området.

John Mattsons fastighetsförvaltningen sker i egen regi med kunniga medarbetare och våra fastighetstekniker är fysiskt närvarande i våra områden. Våra bostäder och lokaler är byggda för att vara hållbara, funktionella och attraktiva över tid, det vi kallar byggmästarkvalitet – ett arv från byggmästaren John Mattson som startade bolaget 1965.

Helhetstänkande från ax till limpa

Efter att John Mattson de senaste åren har expanderat storleksmässigt och geografiskt har fokus varit att effektivisera förvaltningen. Våra fyra förvaltningsområden utgör en viktig plattform för tillväxt som möjliggör att nya fastigheter på ett effektivt sätt kan integreras i bostadsförvaltningen och i den kommersiella förvaltningen.

Vårt sociala ansvarstagande, där trygghetsfrågan är den viktigaste, genomsyrar arbetet inom förvaltningen. Vi vill bidra till hållbara lokalsamhällen där människor är trygga, trivs och känner gemenskap över kultur- och generationsgränserna. Med konceptet Mellan husen skapar vi mötesplatser och sociala sammanhang som stärker relationen mellan hyresgäster. Det ökar tryggheten och trivseln och främjar en positiv utveckling i våra områden. Vårt trygghetsarbete handlar också om att vi aktivt arbetar för att motverka oriktiga hyresförhållanden såsom olovlig andrahandsuthyrning. Det är viktigt att rätt personer bor i våra lägenheter, det vill säga att den/de som innehar hyreskontraktet med John Mattson är folkbokförda på lägenheten och andvänder bostaden som permanentbostad. Genom att minska antalet oriktiga hyresförhållanden tar vi också ett samhällsansvar och motverkar bland annat kriminalitet och att lägenheter förmedlas på ett felaktigt sätt. Vi tar ett tydligt ansvar för helheten där ordning och reda råder hela vägen från att en hyresgäst skriver kontrakt till att utflyttning sker.

I vårt trygghetsarbete samarbetar vi med kommunen, övriga fastighetsägare, det lokala näringslivet och ideella organisationer samt med skola, polis och brandförsvar.

John Mattsons förvaltning har också hög prioritet på att minska klimatpåverkan genom effektiv energianvändning och avfallshantering. Läs mer på sidan 35–36.

TeamEngine Document E-Sign ID: [illegible]. Page 14 of 100.

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Hyresgästdialog

Löpande dialog med hyresgästerna är en förutsättning för att utveckla och förbättra verksamheten. Den årliga hyresgästundersökningen är ett värdefullt verktyg för att mäta resultat av åtgärder och identifiera förbättringsområden. Hyresgästundersökningen 2022 visade att närmare 78 procent av våra hyresgäster är mycket nöjda eller nöjda med John Mattsons service överlag. Närmare 81 procent upplever att våra fastigheter och bostadsområden är trygga och cirka 75 procent är mycket nöjda eller nöjda med lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljö. Resultaten är överlag högre i de områden som John Mattson har ägt en längre tid. Läs mer på sidan 33.

Vi fortsätter att effektivisera vårt arbetssätt och att säkerställa systemstöd för god hyresgästkommunikation genom digitalisering. Under 2022 lanserades bland annat ett nytt fastighetssystem med nya Mina Sidor som har förenklat kommunikationen och ökat servicenivån för våra hyresgäster.

78%

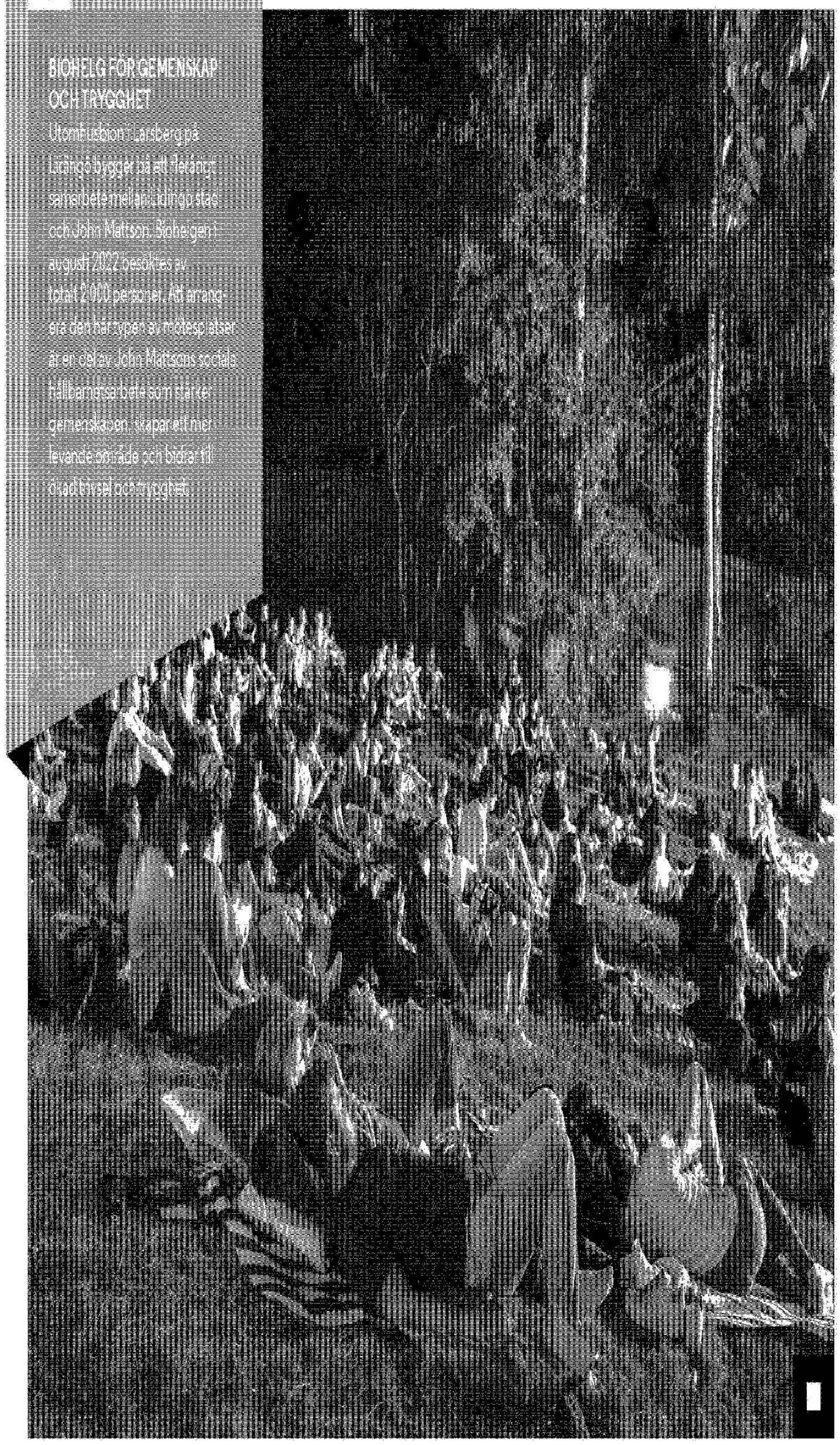
nöjda hyresgäster[1]

[1] Hyresgästernas upplevelse av John Mattsons medarbetare, tjänster och produkter. Enkät via företaget AktivBo augusti–september 2022.

TeamEngine E-Sign

BIOHELG FÖR GEMENSKAP OCH TRYGGHET

Utomhusbion i Larsberg på Lidingö bygger på ett flerårigt samarbete mellan Lidingö stad och John Mattson. Bioheigen i augusti 2022 besöktes av totalt 2 000 personer. Att arrangera den här typen av mötesplatser är en del av John Mattsons sociala hållbarhetsarbete som stärker gemenskapen, skapar ett mer levande område och bidrar till ökad trygghet.



TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9834-A641386DD38F. Page 15 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Värdeskapande genom förädling

John Mattson utvecklar fastighetsbeståndet genom att uppgradera befintliga lägenheter och konvertera outnyttjad yta till bostäder eller kommersiell verksamhet. Det höjer värdet på fastigheterna, ökar trivseln för hyresgästerna och bidrar till att fler bostäder finns tillgängliga.



Vid basuppgradering säkras fastighetens tekniska status och hyresgästen kan bo kvar under arbetet.

En grundsten i John Mattsons strategi och affärsmodell är att förädla äldre befintliga fastigheter. Genom att uppgradera fastigheterna får hyresgästerna ett attraktivt boende i lägenheter som möter moderna krav på säkerhet, funktion och hållbarhet. God teknisk status på fastigheterna effektiviserar förvaltningen och ger hållbarhetsvinster genom energioptimering. Det bidrar även till ökad trivsel för hyresgästerna samt ger större hyresintäkter och minskade driftskostnader.

Vi identifierar även outnyttjade utrymmen, som tvättstugor och vindsutrymmen, som kan konverteras till lägenheter eller kommersiella lokaler och som kan bidra till ökade hyresintäkter och därmed högre fastighetsvärden.

Uppgradering med flexibilitet

John Mattsons strategi för uppgradering av lägenheter, Larsbergsmodellen, innebär att uppgraderingen kan ske i två steg – som basuppgradering eller som totaluppgradering. Vid basuppgradering säkras fastighetens tekniska status och hyresgästen kan bo kvar under arbetet. Vid totaluppgradering moderniseras resterande delar av lägenheten, köksinredning byts ut och alla ytskikt renoveras. En totaluppgradering av en lägenhet medför en högre hyresjustering än för en basuppgraderad lägenhet.

Med John Mattsons etablerade strategi för uppgradering, väljer hyresgästen nivå på renoveringen.

Flera av hyresgästerna väljer totaluppgradering för att få en standardhöjning i sin lägenhet. Flera väljer också att byta till en totaluppgraderad lägenhet med annat läge och i annan storlek. För John Mattsons del innebär detta att vi kan öka andelen totaluppgraderade lägenheter och erbjuda differentierade hyresnivåer. De justerade hyresnivåerna som följer av både bas- och totaluppgraderingar förhandlas normalt med Hyresgästföreningen i förväg.

TeamEngine Document E-Sign ID: 1B9A2380-23A5-44ED-993A-A641386DD38F. Page 16 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION

Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI

Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48

Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten

John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.



TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-983A-A641386DD38F. Page 17 of 100.

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

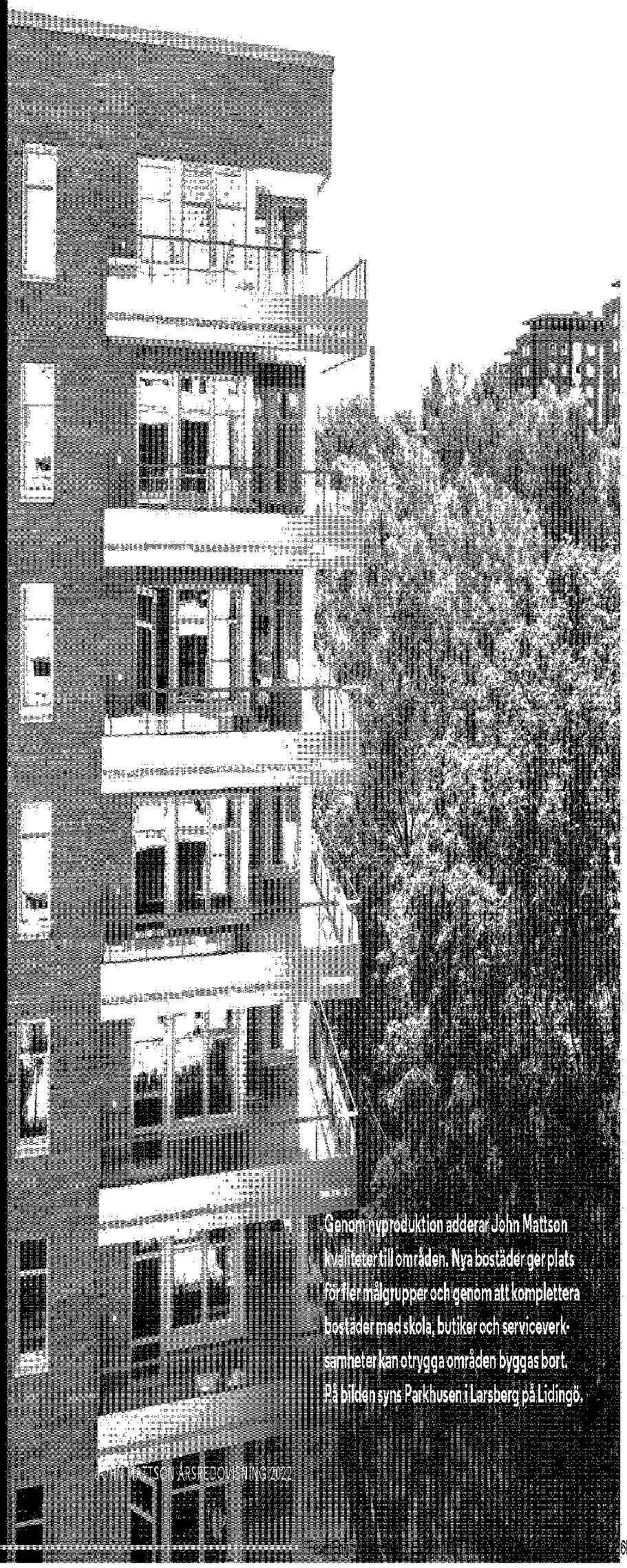
AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.



Genom nyproduktion adderar John Mattson kvaliteter till områden. Nya bostäder ger plats för fler målgrupper och genom att komplettera bostäder med skola, butiker och serviceverksamheter kan otrygga områden byggas bort. På bilden syns Parkhusen i Larsberg på Lidingö.

Förtätning

adderar kvaliteter i våra områden

John Mattson arbetar aktivt med att finna mark där det är möjligt och lämpligt med förtätning av befintlig bebyggelse. Målet är att skapa attraktiva och trygga bostadsområden.

John Mattsons strategi för förtätning går hand i hand med arbetet att främja ett attraktivt och hållbart lokalsamhälle. Genom nyproduktion får fler möjlighet att bo i hyresrätt och hyresgästers olika behov tillgodoses. Nyproduktionen breddar både standard och hyresnivå. Det gör också att hyresgästerna kan byta till nytt boende inom sitt bostadsområde när deras livssituation förändras. Mångfald i fastighetsbeståndet skapar ett mer varierat underlag för handel och service, vilket i sin tur lockar till sig ett varierat serviceutbud.

88%

trivs i sitt bostadsområde[1)]

Förtätning på egen mark och genom markanvisningar

John Mattsons utvecklingsarbete handlar om att identifiera möjligheter för nyproduktion på egen mark, söka förvärv av nya byggrätter samt att ha en god dialog med olika kommuner i Stockholmsregionen för markanvisningar. Vår långa erfarenhet av att bygga kvalitativa hyresbostäder och att långsiktigt förvalta och utveckla bostadsområden gör John Mattson till en attraktiv samarbetspartner för kommuner och andra aktörer i deras arbete med bostads- och områdesutveckling.

Butiker, skolor, förskolor och service är, utöver bostadsbebyggelse, viktiga för att förstärka ett områdes attraktionskraft. Därför omfattar John Mattsons nyproduktion även kommersiella fastigheter, samhällsnyttiga fastigheter och bostadsrätter.

[1)] Enkät via företaget Aktiv Bo augusti–september 2022.

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Kvalitet och långsiktighet vid nyproduktion

Vi eftersträvar att bygga på redan hårdgjord mark, som exempelvis parkeringsytor. Genom att bevara vegetation och anlägga ny grönska där det är möjligt bidrar vi till att bevara biologisk mångfald. Nyproduktion möjliggör även att kunna skapa energieffektiva bostäder med litet klimatavtryck. Genom att utforma nya boendemiljöer med anpassad service kan vi medverka till en hållbar livsstil hos våra hyresgäster.

Kvalitet och långsiktighet är viktiga ledord för John Mattson och har varit så ända sedan företaget grundades. Det innebär hög byggnads- och förvaltningskvalitet med hållbara material som är lätta att underhålla utan att göra avkall på estetiska värden. Materialval vid nybyggnation baseras på miljömässiga aspekter utifrån livscykelanalyser. Men också på ekonomiska aspekter, vilket skapar fördelar både ur totalkostnads- och hållbarhetsperspektiv.

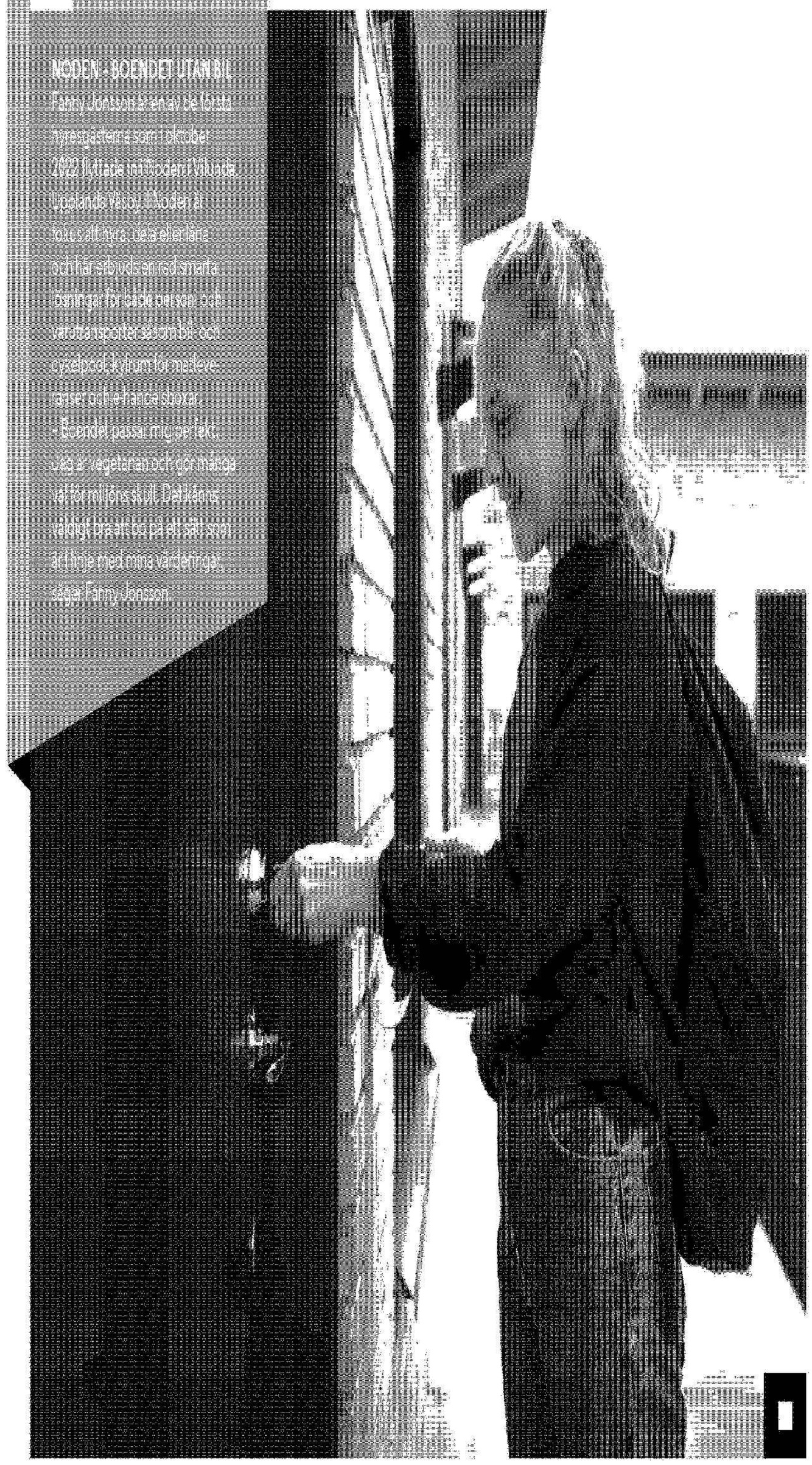
Som en del av vårt hållbarhetsarbete är ambitionen att John Mattsons nyproducerade bostäder, som bolaget projektutvecklar från start, ska miljömärkas enligt Svanen, Nordens officiella miljömärkning.

TeamEngine E-Signing

NODEN – BOENDET UTAN BIL

Fanny Jonsson är en av de första hyresgästerna som i oktober 2022 flyttade in i Noden i Vilunda, Upplands Väsby. I Noden är fokus att hyra, dela eller låna och här erbjuds en rad smarta lösningar för både person- och varutransporter såsom bil- och cykelpool, kvitum för medeverkanser och e-handelsboxar.

– Boendet passar mig perfekt. Jag är vegetarian och gör många val för miljöns skull. Det känns väldigt bra att bo på ett sätt som är i linje med mina värderingar, säger Fanny Jonsson.



TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-993A-A641386DD38F. Page 19 of 100.

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.



Förvärv av fastigheter och byggrätter

En del av John Mattsons strategi är att växa genom förvärv av fastigheter och byggrätter. Målet är att addera fastigheter i attraktiva lägen med bra utvecklingsmöjligheter och goda kommunikationer. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv.

John Mattson har den senaste tiden växt både storleksmässigt och geografiskt. Bolaget har gått från att endast äga fastigheter på Lidingö till att vara etablerat i fem kommuner i Stockholmsregionen. Under 2021 förvärvade John Mattson fastigheter till ett värde om sju miljarder kronor och dubblerade fastighetsvärdet. I den plan som togs fram vid förvärven ingick att renodla fastighetsportföljen genom försäljning av några av de förvärvade fastigheterna.

Under 2022 såldes tre fastigheter i centrala Stockholm och två fastigheter på Lidingö.

En attraktiv samarbetspartner

John Mattsons långsiktiga och hållbara verksamhetsmodell, där vi tar ett stort socialt ansvar och månar om att våra områden utvecklas på ett tillfredställande sätt gör oss till en ansvarstagande samarbetspartner i bostads- och områdesutveckling.

En viktig framgångsfaktor för John Mattson är goda relationer med kunder, kommuner, näringsliv och andra intressenter. Vi eftersträvar ett nära samarbete för att bidra till attraktiva lokalsamhällen genom vårt arbete för social hållbarhet inom förvaltning och projektutveckling.

Utveckla lokalsamhällen genom nya förvärv

Med gedigen erfarenhet från våra befintliga bostadsområden vill vi fortsätta att utveckla hållbara och trygga boendemiljöer och vi arbetar aktivt för att hitta intressanta nybyggda och äldre fastigheter samt byggrätter att förvärva. Vi ser fördelar med att förvärva sammanhängande bestånd då det ger förutsättningar att driva lokal förvaltning av hög kvalitet och över tid skapa attraktiva områden och goda livsmiljöer där bostäder, arbetsplatser, handel, närservice och kultur samverkar.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23[illegible]6DD38F. Page 20 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION

Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI

Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48

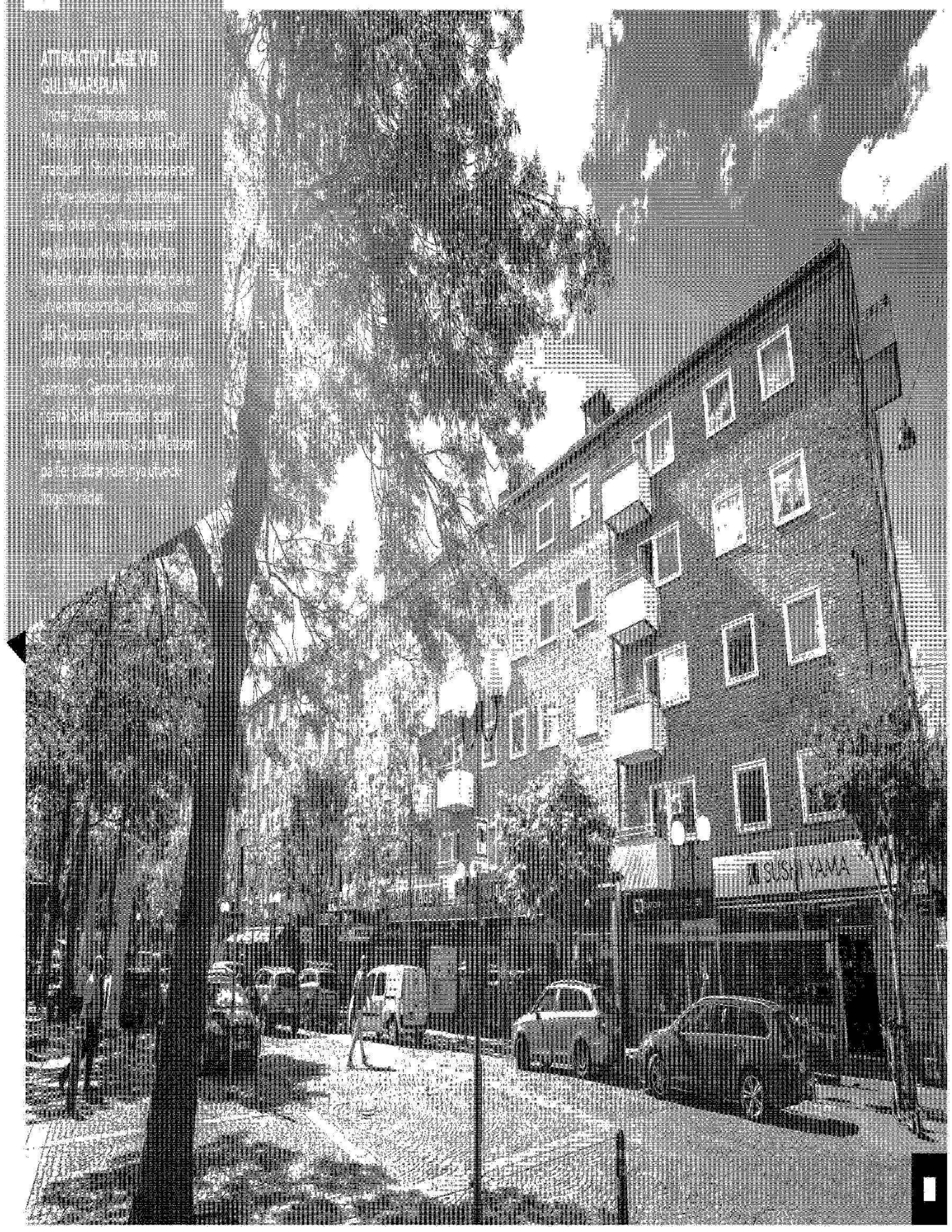
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten

John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.



TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9834-A641386DD38F. Page 21 of 100.

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

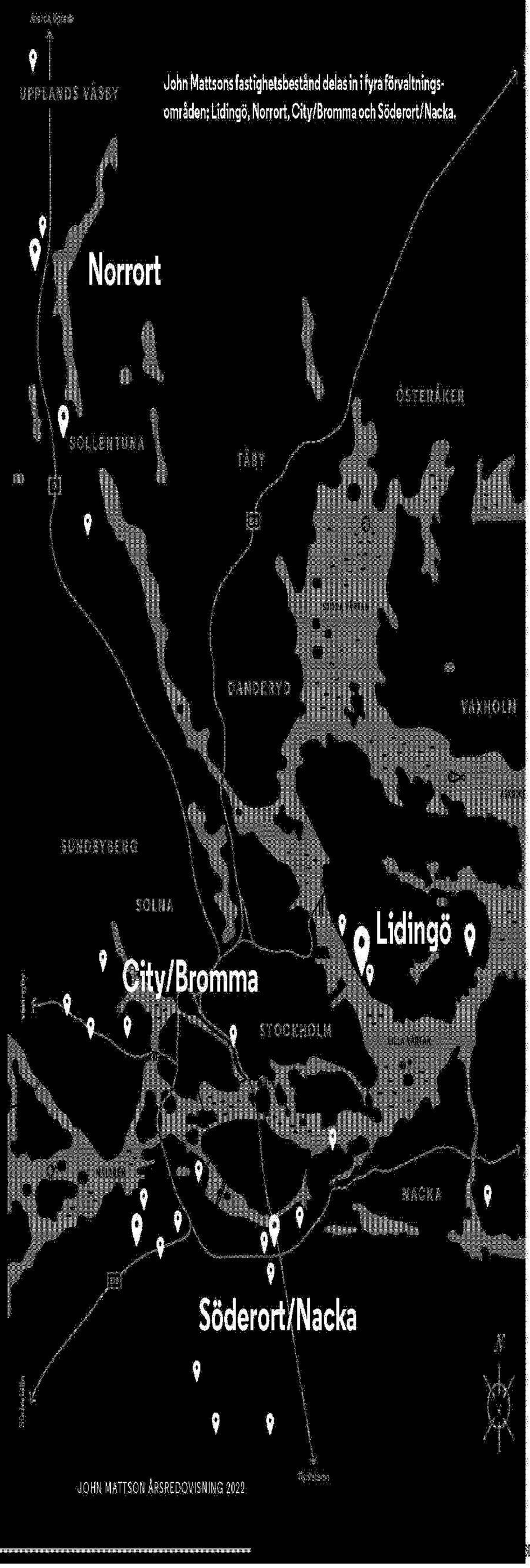
AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.



John Mattsons fastighetsbestånd delas in i fyra förvaltningsområden; Lidingö, Norrort, City/Bromma och Söderort/Nacka.

Attraktiva boenden i Stockholmsregionen

John Mattson har under de senaste åren gått från att vara ett familjeägt bolag med fastigheter på Lidingö till att bli ett börsnoterat bolag med närvaro i fem kommuner i Stockholmsområdet: Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka och Upplands Väsby.

Våra fastigheter finns i tillväxtkommuner med bra marknadslägen och utmärkta kommunikationer. Våra bostäder håller hög kvalitet och är välskötta. Med fokus på social hållbarhet arbetar vi aktivt för att skapa trygga och attraktiva områden. Sammantaget skapar detta nöjda kunder med hög efterfrågan på våra bostäder samt hög betalningsvilja. Det bidrar till låg omflyttning av hyresgäster, vilket i sin tur håller nere underhållskostnader och ger låg risk för vakanser. Majoriteten av fastigheterna är byggda på 1950–1970-talet, med goda förutsättningar att förädlas.

83%
av uthyrbar area utgörs av bostäder

Fastighetsvärde
15,7 Mdkr
per 31 december 2022

4 515
lägenheter

359 tkvm
total uthyrbar area

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

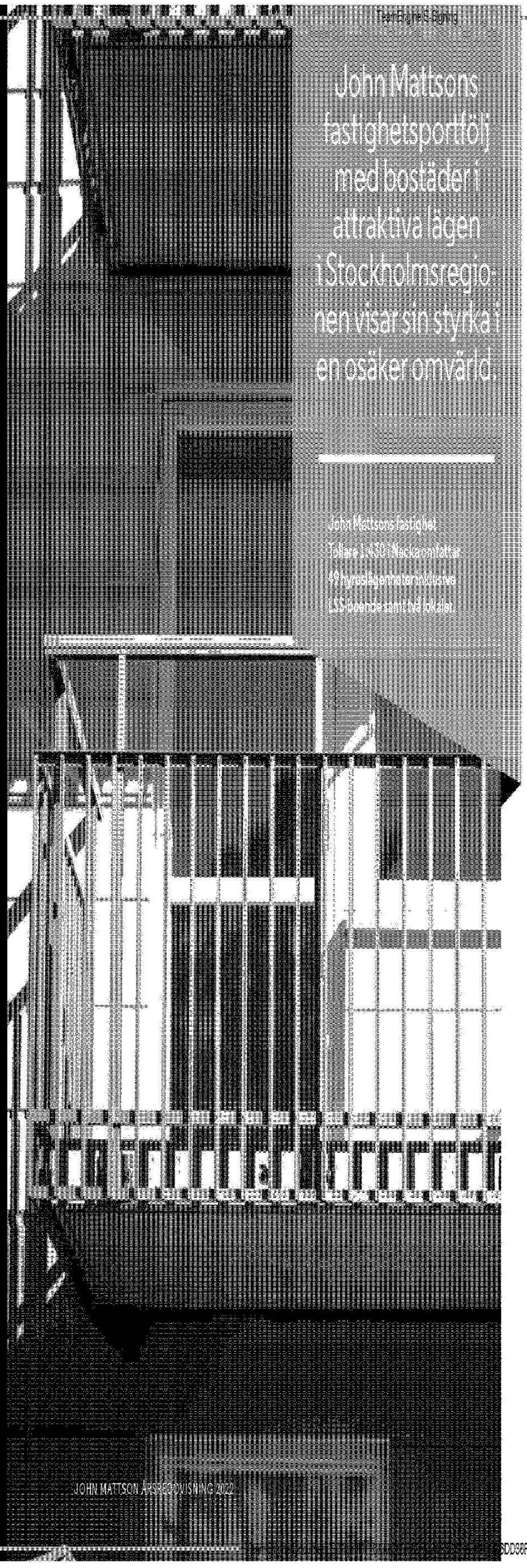
AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

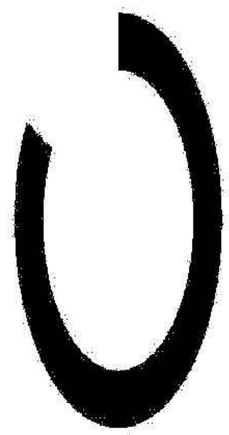


Team Engine & Stigning

John Mattsons fastighetsportfölj med bostäder i attraktiva lägen i Stockholmsregionen visar sin styrka i en osäker omvärld.

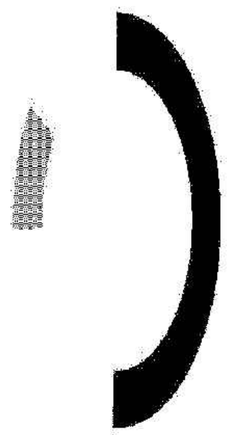
John Mattsons fastighet
Tellare 1, 430 30 Åkersberga omfattar
69 hyreslägenheter och kommersiella
lokaler om totalt 6 lokaler.

ANDEL BOSTÄDER/KOMMERSIELLA LOKALER, AREA



Bostäder, 83 %
Kommersiella lokaler, 17 %

ANTAL LÄGENHETER PER OMRÅDE



Lidingö, 2 288
Norrort, 1 068
City/Bromma, 451
Söderort/Nacka, 708

Fastighetsinnehav

2022-12-31

	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
	Antal	tkvm	Mkr	tkvm	Mkr	kr/kvm
Lidingö	2 288	172	8 052	46 711	310	1 801
Norrort	1 068	80	2 015	25 280	102	1 283
City/Bromma	451	48	2 420	49 914	94	1 930
Söderort/Nacka	708	59	3 208	54 298	120	2 036
Summa fastigheter	**4 515**	**359**	**15 695**	**43 638**	**627**	**1 742**

6DD38F. Page 23 of 100.

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.



I Larsberg på Lidingö finns John Mattsons största fastighetsbestånd. Majoriteten av fastigheterna är uppförda på 1960-talet men här finns även nybyggda hus från 2000-talet.

Lidingö

Lidingö är John Mattsons största förvaltningsområde, sett till både antal lägenheter och till fastighetsvärde. Här uppförde byggmästare John Mattson bolagets första bostadsområde på 1960-talet. Lidingö har närhet till vatten, park- och grönområden samt goda kommunikationer. De flesta John Mattsons fastigheter finns i områdena Larsberg och Käppala med totalt närmare 2 000 lägenheter.

Majoriteten av fastigheterna är uppförda under 1960-talet, men här finns även nybyggda hus från 2000-talet och framåt. Bostäderna håller genomgående en hög standard, 65 procent av beståndet är totaluppgraderat eller nybyggt. Alla äldre lägenheter i Larsberg är basuppgraderade och totaluppgraderingar pågår löpande. I de kommersiella lokalerna bedrivs närservice- och utbildningsverksamhet. I Larsberg finns även John Mattsons huvudkontor.

I Käppala genomfördes ett stort basuppgraderingsprojekt under perioden 2019–2021. Hela fastighetsbeståndet är nu basuppgraderat och totaluppgraderingar pågår löpande.

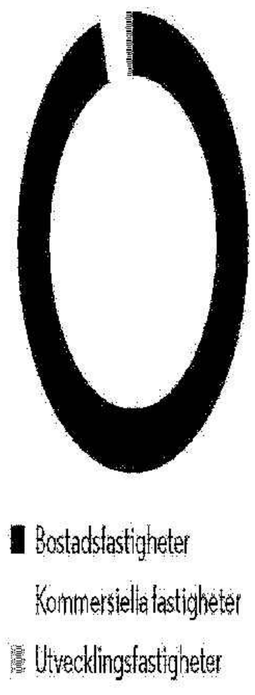
Planarbete pågår för nya bostäder i Larsberg och i Käppala utreds möjligheterna för nybyggnation av vindslägenheter på befintlig bostadsfastighet. Läs mer om utvecklingsprojekt på sidan 27.

John Mattson äger även bostäder i Dalénum, en stadsdel som vuxit fram i den historiska gamla AGA-fabrikens område.

I slutet av 2022 såldes två fastigheter i stadsdelen Baggeby. Fastigheterna frånträddes i februari 2023.

Nyckeltal, Lidingö	2022
Bostadsfastigheter, tkvm	164
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 732
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,5
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	46 601
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	65

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Laddad med utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.



Häggvik i Sollentuna kommun är ett lugnt och trivsamt område med endast 19 minuter till Stockholm city från Häggviks pendelstation. I Häggvik äger John Mattson cirka 300 lägenheter.

Norrort

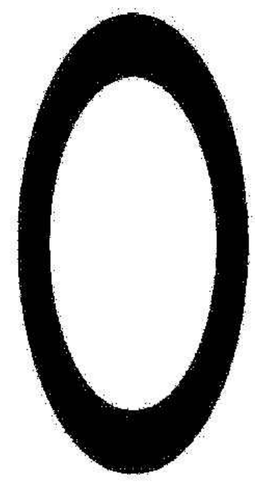
I Norrort utgörs John Mattsons fastighetsbestånd framför allt av bostadsfastigheter i Sollentuna kommun i områdena Rotebro, Rotsunda, Häggvik och Tureberg. Här äger bolaget cirka 1 000 lägenheter samt kommersiella lokaler. Samtliga fastigheter ligger i direkt närhet till eller på några minuters promenadavstånd från pendeltågsstation, handel, service och grönområden.

Den största andel av byggnaderna är uppförda under 1970-talet men det finns också äldre, som är byggda under 1940- och 1950-talet samt nyare som byggts under 1990-talet eller senare. Fastigheterna i Rotebro och Rotsunda är i behov av renovering. Planering för uppgradering i Rotebro pågår och beräknas påbörjas under 2024. Uppgradering av lägenheterna i Rotsunda planeras genomföras när uppgraderingsarbetet i Rotebro är slutfört.

Under 2022 färdigställde vi ett bostadsprojekt i Vilunda i Upplands Väsby. Bostadshuset är Stockholmsregionens första flerbostadshus utan krav på privata parkeringsplatser som syftar till att möjliggöra hållbart resande för de boende. Fastigheten omfattar 73 hyreslägenheter samt verksamheter i bottenvåningarna. Läs mer på sidorna 18 och 28.

Nyckeltal, Norrort	2022
Bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 293
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	87,3
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	25 280
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	41

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



- Bostadsfastigheter
- Kommersiella fastigheter
- Utvecklingsfastigheter

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

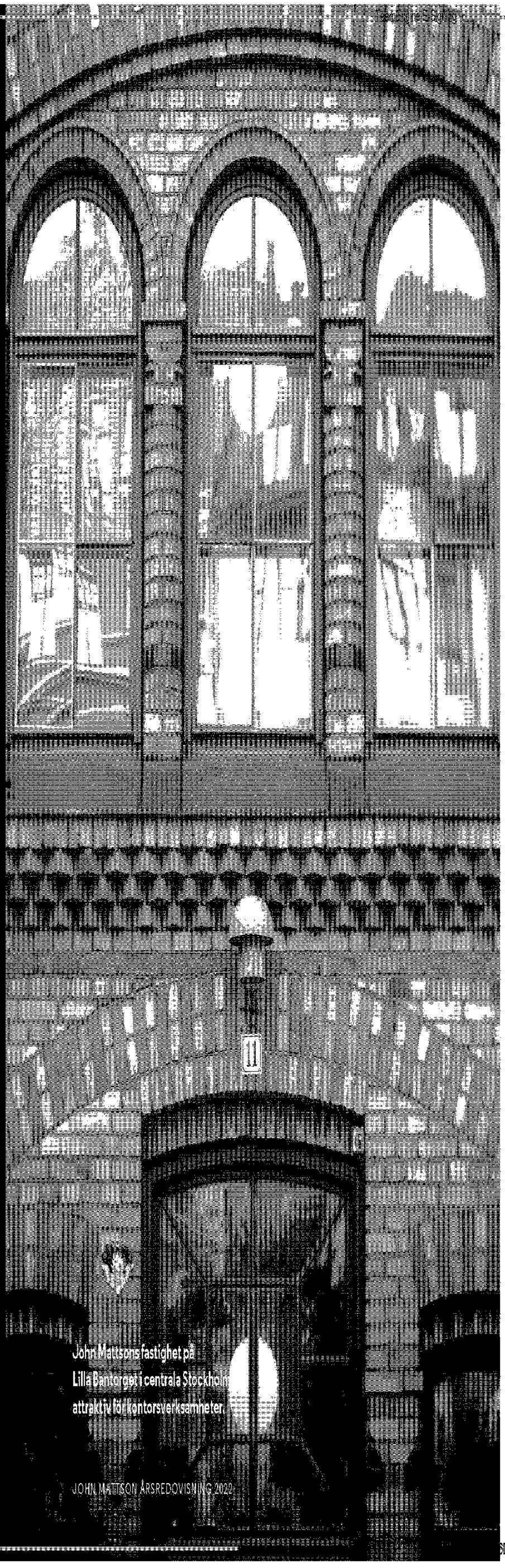
AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.



John Mattsons fastighet på Lilla Bantorget i centrala Stockholm attraktiv för kontorsverksamheter.

City/Bromma

I förvaltningsområdet City/Bromma utgörs John Mattsons fastighetsbestånd av fastigheter i bland annat Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov och Abrahamsberg. Bostadsfastigheter står för 64 procent av total uthyrbar area. Byggnaderna har byggår från slutet av 1800-talet till 2017, där de flesta är från 1940-talet. Samtliga är väl underhållna och i gott skick.

Under 2022 tillträdde John Mattson tre fastigheter invid tunnelbane- och busstationen på Gullmarsplan i centrala Stockholm. Fastigheterna förvärvades i slutet av 2021. De omfattar totalt cirka 12 000 kvadratmeter uthyrbar area varav cirka hälften är hyresbostäder och hälften är kommersiella lokaler.

Av hela John Mattsons fastighetsbestånd har City/Bromma störst andel kommersiella fastigheter med 23 procent av total uthyrbar area. I de kommersiella fastigheterna finns lokaler för närservice, kontor och samhällsverksamhet.

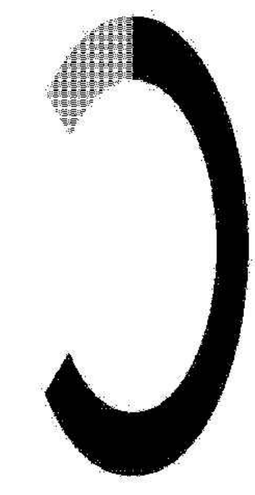
Som ett steg att renodla vår fastighetsportfölj såldes och frånträddes under 2022 två fastigheter på Kungsholmen, huvudsakligen bestående av bostäder, samt en fastighet på Östermalm bestående av lokaler för äldreomsorg, vård och förskola samt ett 30-tal bostadslägenheter.

Utvecklingsfastigheter finns i Abrahamsberg och i Slakthusområdet i Söderstaden, det nya stadsutvecklingsområdet bestående av Globenområdet, Slakthusområdet och Gullmarsplan–Nynäsvägen. Läs mer om utvecklingsprojekten på sidan 29.

Nyckeltal, City/Bromma	2022
Bostadsfastigheter, tkvm	31
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 978
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	57 027
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %[1]	66

[1] Överskottsgrad bostadsfastigheter beräknas på utfall januari till december, uppräknat för förvärvade fastigheter.

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Laddad med utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.



Under 2022 lärde John Mattson känna sina nya hyresgäster och fastigheter i bland annat Hägerstensåsen. Fastigheterna förvärvades under 2021.

Söderort/Nacka

John Mattsons fastighetsbestånd i Söderort och Nacka är främst koncentrerat till Hägerstensåsen, Västberga och Örby. I beståndet ingår även en kontorsfastighet vid Finnboda kaj i Nacka kommun.

Bostadsfastigheter utgör 72 procent av total uthyrbar area och består framför allt av fastigheter uppförda under 1940-talet och under 2000–2020. Kommersiella fastigheter utgör 28 procent av total uthyrbar area och består främst av kontor, vård- och omsorg samt närservice.

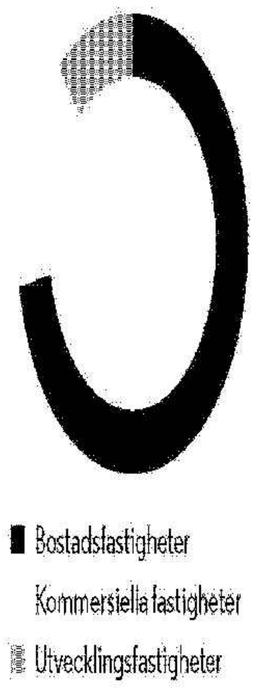
I Söderort/Nacka har John Mattson tre utvecklingsfastigheter i olika skeden. I Örby centrum pågår utveckling av ett nyproduktionsprojekt som innefattar hyreslägenheter, butikslokaler och LSS-boende. Projektet byggstartades 2021 och har beräknad inflytt under andra halvan av 2023. Dessutom påbörjades under 2022 ett uppgraderingsprojekt av ett sjuttiotal lägenheter i Örby centrum.

I Örnsberg innehas en markanvisning för projektet Pincetten där detaljplanearbete pågår för nybyggnation av 230 hyres- och bostadsrätter, lokaler och en förskola.

På kontorsfastigheten vid Finnboda kaj i Nacka kommun, har John Mattson en byggrätt där utveckling av bostäder planeras med möjlig byggstart 2024. Läs mer om utvecklingsprojekten på sidan 29.

Nyckeltal, Söderort/Nacka	2022
Bostadsfastigheter, tkvm	43
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 912
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	52 724
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	67

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten

John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Utvecklingsprojekt

Fastighetsutveckling är viktig för John Mattsons långsiktiga värdetillväxt. Vi arbetar kontinuerligt med att skapa nya projektmöjligheter genom förvärv av byggrätter för framtida utvecklingsprojekt och av förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential. Det handlar framför allt om nyproduktion av hyresbostäder men även av kommersiella lokaler, lokaler för samhällsverksamhet samt bostadsrätter.

Under 2022 har ett nyproduktionsprojekt slutförts där totalt 73 nya lägenheter har färdigställts. Ett nyproduktionsprojekt som totalt omfattar 129 nya lägenheter pågår. Dessutom har John Mattson en projektportfölj som möjliggör utveckling av ytterligare drygt 600 lägenheter. Dessa projekt befinner sig i tidiga skeden och i olika faser i detaljplane- och bygglovsprocessen. De utmanande marknadsförutsättningarna för projektverksamheten medför att planerade projekt skjuts på framtiden. Pågående projekt fullföljs men inga nya nyproduktions- och uppgraderingsprojekt planeras byggstarta under 2023.

I tabellen nedan presenteras John Mattsons totala projektportfölj i olika faser.

73
nya lägenheter färdigställdes under 2022

129
nya lägenheter i produktion

832
lägenheter totalt i utvecklingsportföljen

UTVECKLINGSPROJEKT

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh[1]	Tillkommande uthyrbar area[1]	Status	Möjlig byggstart[2]
Vilunda, Upplands Väsby	Norrort	Egen regi	Hyresbostäder	73	4 400	Produktion	Färdigställt
Gengasen, Örby	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	129	8 400	Produktion	Pågår
Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	50	1 750	Tidigt skede	2024
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan antagen	2024
Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	20	1 300	Detaljplan laga kraft	2024
Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	150	8 500	Detaljplan pågår	2024
Pincetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder och bostadsrätter	230	13 500	Detaljplan pågår	2025
Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hyresbostäder	100	9 000	Detaljplan pågår	2026
Total utvecklingsportfölj				**832**	**52 750**		

[1] Antal lägenheter och area är uppskattningar av John Mattson och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektens gång.
[2] Möjlig byggstart är en bedömning av när projektet kan starta. Detaljplan för projekt Geografiboken är upphävd av Mark- och miljödomstolen. Stockholms stad har fått resning hos Mark- och miljööverdomstolen i ärendet.

Från idé till inflytt

Tidslinjen visar de olika stegen i processen från förstudie till att boende flyttar in.



TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

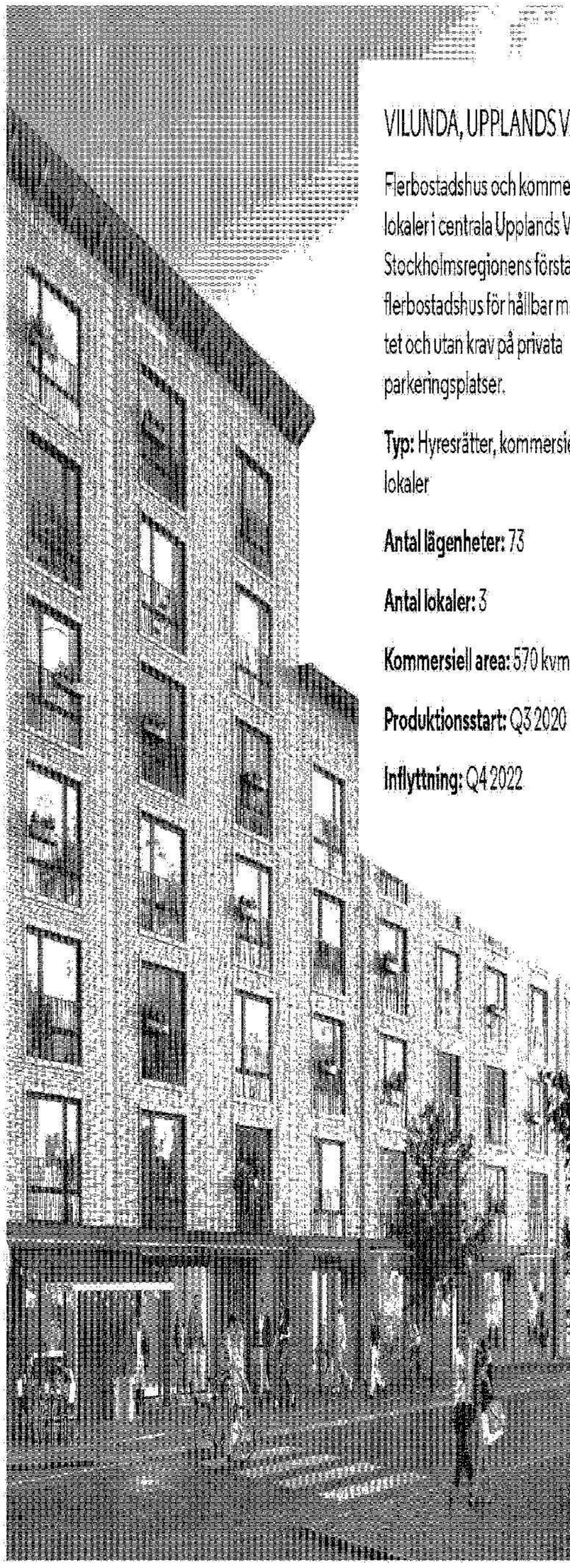
FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Färdigställda projekt



VILUNDA, UPPLANDS VÄSBY

Flerbostadshus och kommersiella lokaler i centrala Upplands Väsby. Stockholmsregionens första flerbostadshus för hållbar mobilitet och utan krav på privata parkeringsplatser.

Typ: Hyresrätter, kommersiella lokaler

Antal lägenheter: 73

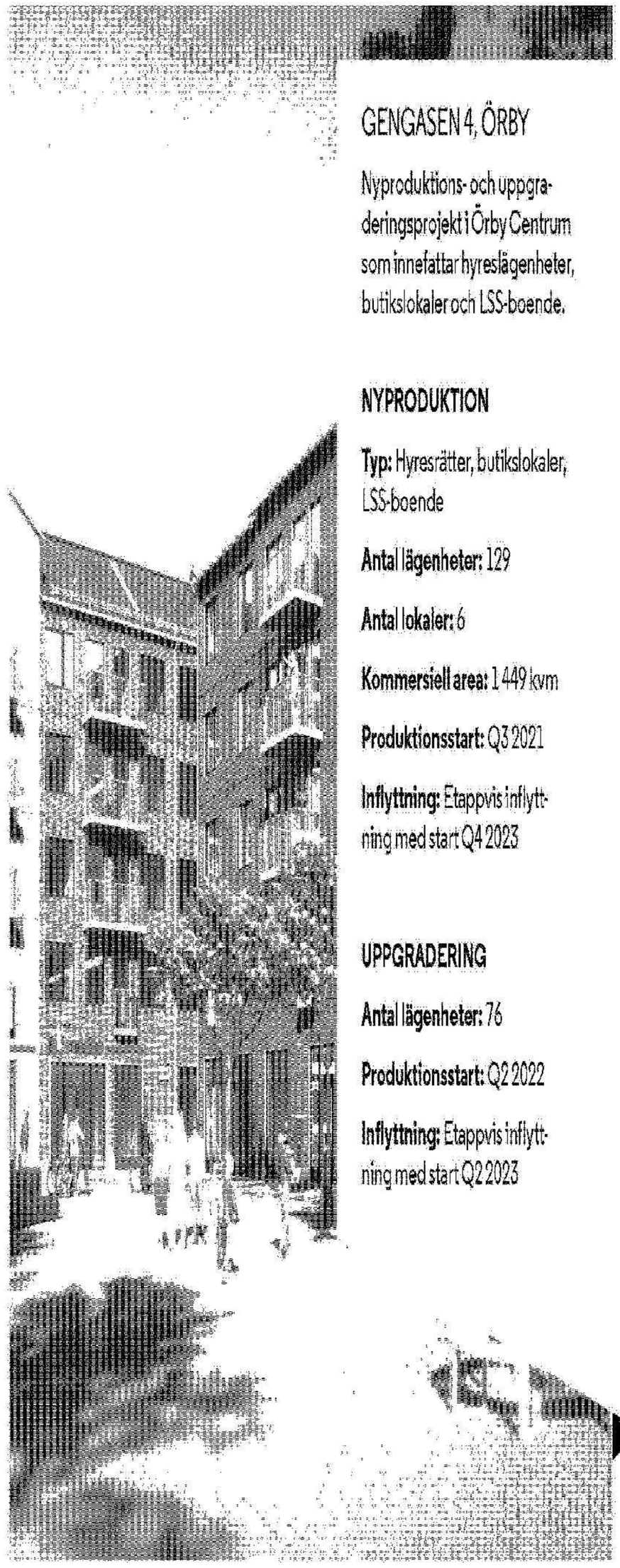
Antal lokaler: 3

Kommersiell area: 570 kvm

Produktionsstart: Q3 2020

Inflyttning: Q4 2022

Pågående projekt



GENGASEN 4, ÖRBY

Nyproduktions- och uppgraderingsprojekt i Örby Centrum som innefattar hyreslägenheter, butikslokaler och LSS-boende.

NYPRODUKTION

Typ: Hyresrätter, butikslokaler, LSS-boende

Antal lägenheter: 129

Antal lokaler: 6

Kommersiell area: 1 449 kvm

Produktionsstart: Q3 2021

Inflyttning: Etappvis inflyttning med start Q4 2023

UPPGRADERING

Antal lägenheter: 76

Produktionsstart: Q2 2022

Inflyttning: Etappvis inflyttning med start Q2 2023

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-983A-A641386DD38F. Page 29 of 100.

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

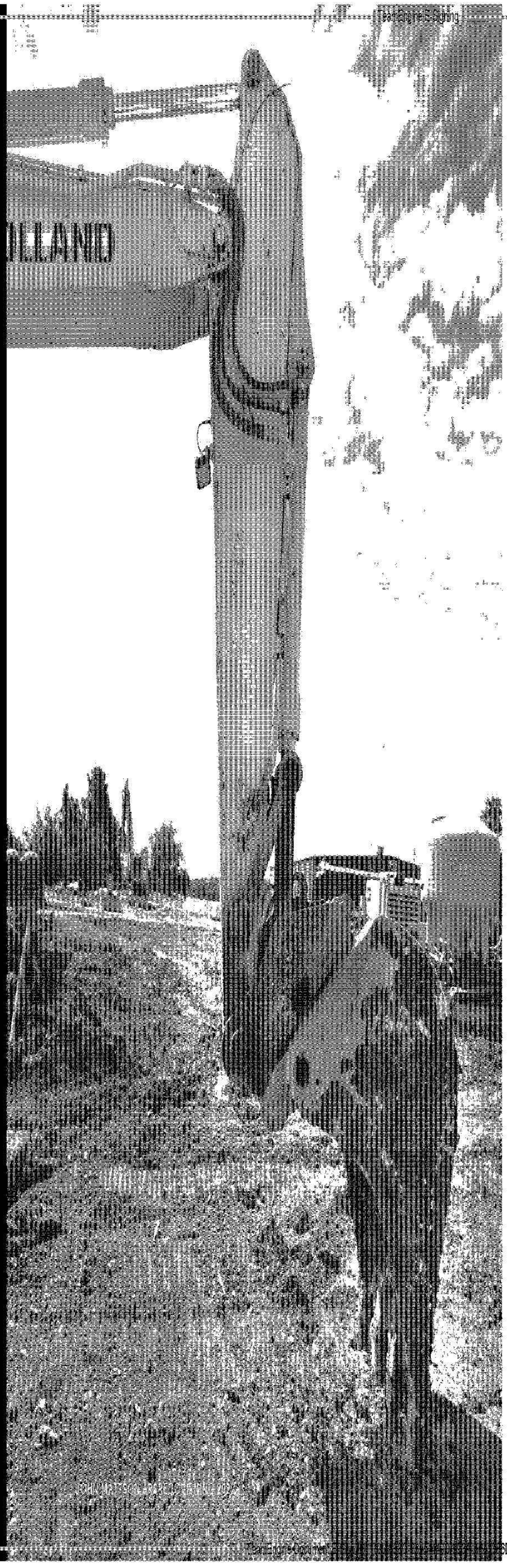
AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.



Kommande projekt

NYPRODUKTION

Juno, Käppala
I Käppala utreds möjligheterna för nybyggnation av vindslägenheter på befintlig bostadsfastighet. Projektet är i tidigt skede med möjlig byggstart 2024.

Ekporten, Larsberg/Dalénum
Detaljplanearbete pågår för 150 nya lägenheter på fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg på Lidingö som går under projektnamnet Ekporten. Möjlig byggstart beräknas till 2024.

Geografiboken, Abrahamsberg
På fastigheten Geografiboken 1 i Bromma är detaljplan antagen för byggnation av ett vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter. Detaljplanen är upphävd av Mark- och miljödomstolen. Stockholms stad har fått resning hos Mark- och miljööverdomstolen i ärendet. Möjlig byggstart under 2024.

Pincetten, Örnsberg
I Örnsberg innehas en markanvisning för projektet Pincetten där detaljplanearbete pågår för nybyggnation av 230 hyres- och bostadsrätter samt lokaler och en förskola. Möjlig byggstart beräknas till 2025.

Finnboda, Nacka
På fastigheten Sicklaön 37:46 vid Finnboda kaj i Nacka kommun finns en byggrätt för bostäder där utveckling av 20 lägenheter planeras med möjlig byggstart 2024.

Hjälpslaktaren, Slakthusområdet
I Slakthusområdet i Söderstaden har John Mattson tomträtter som omfattar närmare 6 500 kvadratmeter area. Planering pågår för att utveckla 100 nya lägenheter samt arbetsplatser. Detaljplanearbetet startade under våren 2022 med möjlig byggstart 2026.

UPPGRADERING

Rotebro och Rotsunda – planering för uppgradering av 283 lägenheter i Rotebro pågår och beräknas påbörjas under 2024. Uppgradering av lägenheter i Rotsunda planeras genomföras när uppgraderingsarbetet i Rotebro är slutfört.

TeamEngine Document 6DD38F. Page 30 of 100.

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Långsiktiga hållbarhetsmål som bidrar till vår vision

John Mattson har under året antagit nya långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål. De nya målen ska styra bolagets verksamhet mot en hållbar utveckling och bidra till att nå visionen ”Goda livsmiljöer över generationer”.

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

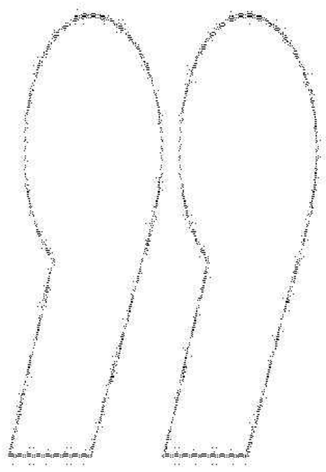
FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.





De långsiktiga hållbarhetsmål som antagits under året ger oss en tydlig färdplan framåt. Att våra klimatmål även godkänts av Science Based Target initiative innebär att målen är vetenskapsbaserade och i linje med Parisavtalet."

PER NILSSON, VD

Långsiktiga mål tydliggör riktning

Syftet och visionen för vår verksamhet är att skapa goda livsmiljöer över generationer. Våra värderingar – långsiktighet, professionalitet och engagemang – ska genomsyra företagskulturen och hela vår verksamhet. Under året antog John Mattson nya långsiktiga hållbarhetsmål för vart och ett av bolagets fyra fokusområden inom hållbarhet, vilka ska bidra till att nå visionen. Klimatmålen godkändes i september av Science Based Targets Initiative (SBTi) vilket betyder att de är vetenskapsbaserade och i linje med Parisavtalet.

Gemensamt utvecklingsarbete

Hållbarhet är en integrerad del av John Mattsons affärsmodell. Med tydliga mål för vart och ett av våra fokusområden höjer vi vår ambition och fokus på hållbarhet ytterligare.

Bolagets värdegrund, uppförandekod och specifika policyer är vägledande i det dagliga arbetet. För att nå målen är en dialog med våra nyckelintressenter – hyresgäster, medarbetare, aktieägare, kommuner, leverantörer och entreprenörer – viktiga för våra prioriteringar framåt. Under hösten 2022 var hela organisationen delaktig i att arbeta fram konkreta initiativ och åtgärder som ska bidra till att nå de antagna hållbarhetsmålen.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Prioriterade hållbarhetsområden

John Mattsons mest väsentliga och prioriterade hållbarhetsfrågor är grupperade i fyra fokusområden; levande och tryggt lokalsamhälle, ansvarsfull material och avfallshantering, energieffektiva och fossilfria lösningar samt hälsosam och inspirerande arbetsplats. Arbetet som sker inom ramen för dessa områden bidrar till flera av FN:s globala mål för hållbar utveckling. Utöver våra fokusområden ser vi hållbarhetsfrågor som respekt för mänskliga rättigheter, motverkande av korruption och efterlevnad av lagar och riktlinjer som hygienfaktorer att hantera. Läs mer om John Mattsons väsentlighetsanalys på sidan 42.



1. Levande och tryggt lokalsamhälle

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

2. Ansvarsfull material- och avfallshantering

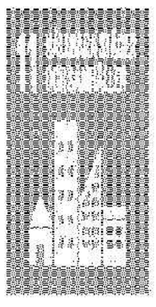
- Ansvarsfulla materialval, återbruk av material och effektiv avfallshantering reducerar klimatpåverkan och ökar återvinningsgraden.

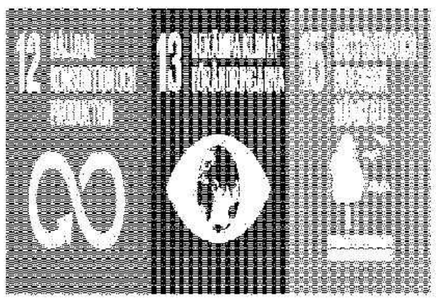
3. Energieffektiva och fossilfria lösningar

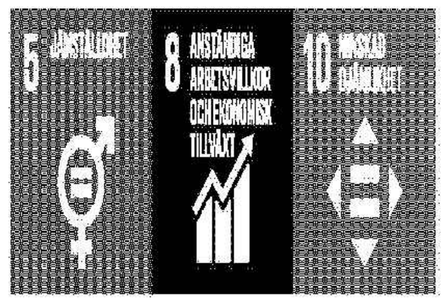
- Energianvändningen under en fastighets livscykel är betydande. Fastigheters energiklass, val av fossilfria energislag och effektiv förvaltning reducerar klimatpåverkan.

4. Hälsosam och inspirerande arbetsplats

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







TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9834-A641386DD38F. Page 33 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.



1. Levande och tryggt lokalsamhälle

Livsmiljön i våra områden påverkar boende, kommersiella verksamheter, besökare och våra egna medarbetare. Trygga, attraktiva områden ökar både nöjdhet bland hyresgäster och fastigheternas värde.

Som fastighetsägare har vi möjlighet att påverka de lokalsamhällen vi verkar i. I samverkan med andra aktörer kan vi bidra till att skapa trygga och attraktiva miljöer där människor vill leva, bo, umgås och arbeta. Trygghet och säkerhet är en förutsättning för att kunna få ett område levande och attraktivt.

Hyresgästernas synpunkter bas för prioriteringar

Den öppna dialogen med hyresgästerna och de enkäter som löpande genomförs är viktiga för att som fastighetsägare prioritera rätt frågor. Vi genomför årligen en hyresgästenkät i samarbete med undersökningsföretaget AktivBo, där resultatet jämförs med andra hyresvärdar i Stockholmsregionen. Under 2022 genomfördes enkäten bland alla bostadshyresgäster i samtliga våra områden med en hög svarsprocent på närmare 63 procent. Samtliga medarbetare oavsett roll involveras för att ta fram förslag på skräddarsydda åtgärdsplaner utifrån enkäternas resultat.

I samtliga områden i tidigare hyresgästenkäter har många hyresgäster efterfrågat förbättrade digitala verktyg. Under 2022 har vår digitala kundservice uppgraderats och den digitala portalen för boende utvecklas kontinuerligt med fler och smidigare tjänster.

I Häggvik och Tureberg, som John Mattson tillträdde hösten 2021, har hyresgästerna främst efterfrågat förbättrad trygghet och renhållning samt en mer trivsam utomhusmiljö. John Mattson har under året prioriterat åtgärder som kommer många hyresgäster i dessa områden till gagn, såsom belysning och uppfräschning av allmänna utrymmen, väl fungerande tvättstugor och förbättrad avfallshantering.

Målsättningar för trygghet och attraktivitet

Vi arbetar för att alla våra hyresgäster ska vara nöjda och har som mål att ligga över branschsnittet för jämförbara områden när det gäller trygghet och attraktivitet. 2022 års hyresgästenkät visade att resultaten varierar mellan våra områden. Totalt uppgav närmare 81 (81) procent av alla hyresgäster att de upplever att våra fastigheter och bostadsområden är trygga. Branschsnittet för jämförbara områden uppgick till 80 (80) procent. Sedan förvärven av våra bestånd i Sollentuna kommun har vi haft fokus på trygghetsarbetet i dessa områden, framför allt i områdena Rotebro och Tureberg. I trygghetsarbetet samarbetar vi nära polisen, kommunen och övriga fastighetsägare. Trots att det finns mycket kvar att göra är det glädjande att se att den upplevda tryggheten i dessa områden har ökat med närmare åtta procentenheter jämfört med 2021.

I 2022 års undersökning gav 85 (84[1]) procent av hyresgästerna positiva svar på frågor om bostadsområdets attraktivitet. Trivsel i området, huruvida hyresgästerna kan rekommendera andra att flytta dit samt hur väl man talar om sitt bostadsområde är delar som ingår i måttet Attraktiva områden.

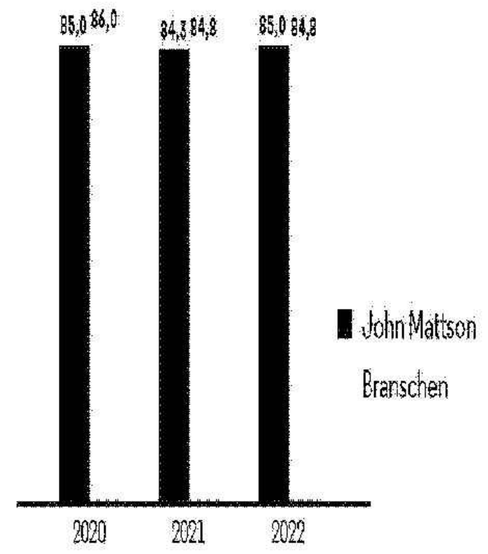
Modell för social hållbarhet

Under 2022 har vi arbetat fram en tydlig modell för vårt arbete inom social hållbarhet.

TRYGGHET 2020–2022
INKL. BRANSCHJÄMFÖRELSE (%)[2]



ATTRAKTIVITET 2020–2022
INKL. BRANSCHJÄMFÖRELSE (%)[2]



[1] Åren är inte helt jämförbara då 2022 års undersökning inkluderade samtliga bostadsområden medan undersökningen 2021, som genomfördes i juni 2021, enbart inkluderade Lidingö, Rotebro och Rotsunda och inte fastigheter som förvärvades under 2021. Vid förvärvet av fastigheterna i Tureberg och Häggvik hösten 2021 genomfördes i stället en separat förvärvsenkät för att få utgångsläget.

[2] Andel hyresgäster som upplever att sitt område är tryggt och attraktivt. Enkät via företaget AktivBo augusti–september 2022. Branschsnittet avser privata fastighetsbolag samt allmännyttiga bostadsföretag i Stockholmsregionen.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9934-A641386DD38F. Page 34 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Modellen ska bidra till att vi arbetar än mer systematiskt med social hållbarhet med hänsyn till våra områdens olikheter och utvecklingsfaser. Då våra områden skiljer sig från varandra innebär det olika förutsättningar och prioriteringar av insatser för respektive område. Se vår modell för social hållbarhet nedan.

En trygg miljö är grunden

Vår modell för social hållbarhet utgår från att trygghet och säkerhet är grunden för att skapa trivsel, öka områdets attraktivitet och skapa en bra arbetsmiljö för de som arbetar där. Basen i trygghetsarbetet är bland annat att det är helt och rent i och omkring våra hus, att otrygga platser förebyggs genom belysning, aktivt utemiljöarbete, säkra dörrar och lås med mera, samt att vi vet vilka som bor i våra fastigheter.

John Mattson har i hög utsträckning egna fastighetstekniker som jobbar på plats och nära hyresgästerna. Vi arbetar kontinuerligt och systematiskt för att motverka oriktiga hyresförhållanden så som otillåten andrahandsuthyrning, skenbyten och svarthandel med hyreskontrakt. Vi utreder bland annat tillsammans med folkbokföringen och Skatteverket så att inga obehöriga hyresgäster tar över boendet illegalt – ett mycket viktigt arbete för att förebygga osäkra boendeförhållanden, förekomst av störningar och otrygghet samt kriminalitet. Under 2022 återtogs ett flertal hyreskontrakt med anledning av olovlig andrahandsuthyrning.

Samverkan för ökad trygghet

Utöver vårt eget förebyggande trygghetsarbete, är samarbetet med polisen, kommuner, andra fastighetsägare och organisationer samt med Hyresgästföreningen viktigt. John Mattson medverkar exempelvis i BID[1] Tureberg, där vi tillsammans med Sollentuna kommun, polisen, allmännyttan och andra privata aktörer arbetar för att öka tryggheten. Under året genomförde Sollentuna kommun medborgardagar i Tureberg och i Rotebro med tema ”Trygghet och hälsa”, där John Mattson deltog. Vårt deltagande i Sollentuna kommuns projekt EST (Effektiv Samordning för Trygghet) är ytterligare ett exempel på samarbete, som innebär att vi i projektet på veckobasis informerar varandra om händelser i olika områden i kommunen.

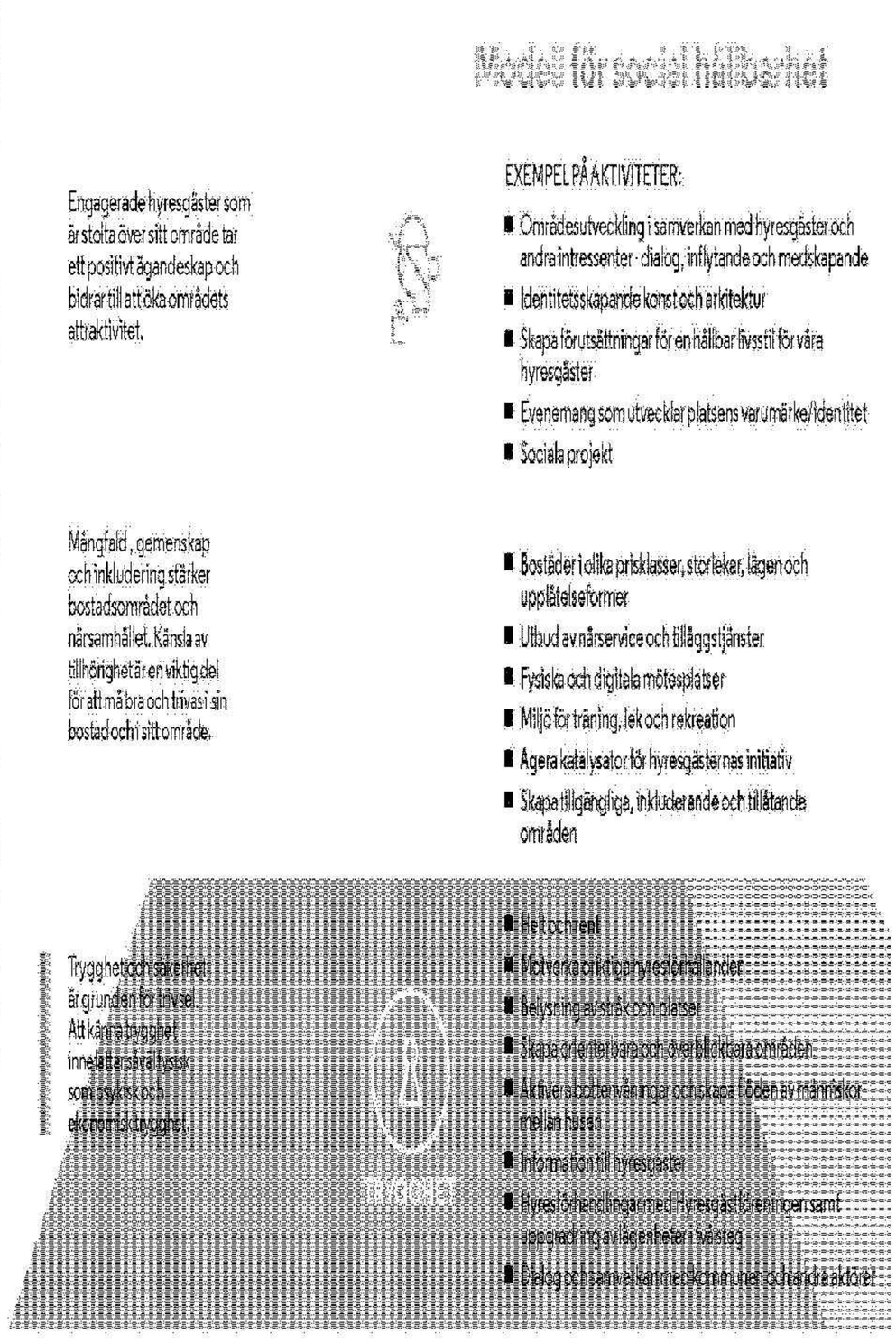
De årliga hyresnivåerna för bostäder förhandlas normalt med Hyresgästföreningen i förväg. Den generella hyresförhandlingen för 2022 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 1,6–1,8 procent. Förhandlingar för 2023 pågår med en tydlig vilja från parterna att ta ansvar för det ansträngda ekonomiska läge som drabbar både privatpersoner och bolag.

Inkluderande boendemiljöer

Alla ska känna sig välkomna att bo hos oss, oavsett bakgrund eller familjekonstellation. Att verka för inkludering och mångfald stärker både bostadsområdet och närsamhället. John Mattson strävar efter att erbjuda hyresrätter i olika prisklasser, av varierande storlek och i olika lägen för att möjliggöra ett attraktivt boende för fler. Vi erbjuder allt ifrån enrums- till femrumslägenheter och kollektivboende för ungdomar.

Förutsättningar för gemenskap

Vi vill att de boende i våra områden ska känna engagemang och stolthet över det området de bor i. Som fastighetsägare kan vi bidra till att skapa förutsättningar för gemenskap, då det är viktigt för hyresgästernas känsla av trygghet. Det handlar bland annat om åtgärder i den fysiska miljön men också att vi, utöver ansvaret för våra hus och hyresgäster, kan påverka livet mellan husen. Det mänskliga mötet stärker relationer och tillsammans med andra aktörer genomför vi regelbundet aktiviteter som en del av vårt sociala ansvarstagande. De aktiviteter som genomförs ska skapa ett gemensamt värde för deltagarna och för oss som fastighetsägare. Ett exempel är vår populära utomhusbio i Larsberg, som är ett flerårigt samarbete med Lidingö stad, och som genomfördes i augusti. Där deltog 2 000 besökare i alla åldrar under två dagar.



[1] Business Improvement District (BID), en term för organiserad samverkan inom ett geografiskt avgränsat område som syftar till att öka attraktiviteten och fastighetsvärden i området.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9834-A641386DD38F. Page 35 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

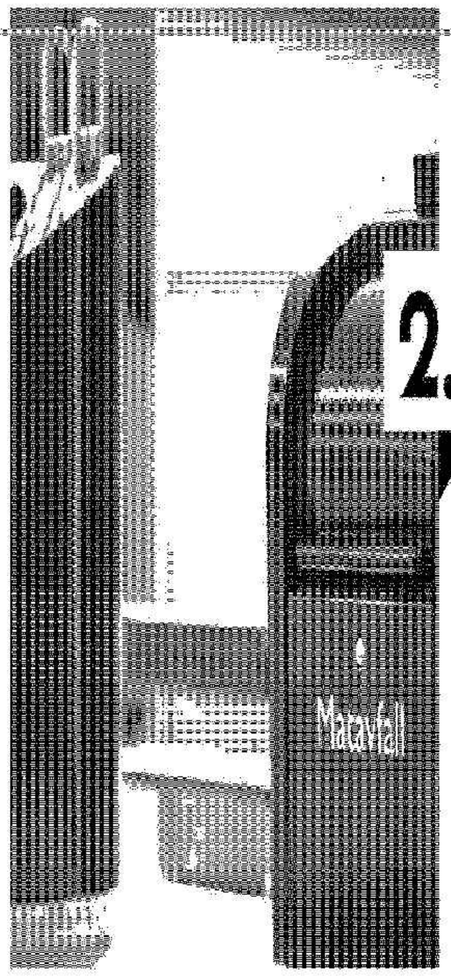
AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.



2. Ansvarsfull material- och avfallshantering

Långsiktighet innebär att både hus och material ska hålla länge och att vi som fastighetsägare tar ansvar för och samverkar med leverantörer och hyresgäster så att material och avfall hanteras ansvarsfullt genom hela värdekedjan.

Vetenskapsbaserade klimatmål

År 2030 ska John Mattson ha minskat sitt växthusgasutsläpp inom Scope 1 (bolagets egna direkta utsläpp) och Scope 2 (utsläpp från inköpt energi) med minst 40 procent jämfört med basår 2021. John Mattsons växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen. Läs mer om klimatmålen på sidan 41.

Viktiga val för minskad klimatpåverkan

När fastigheter renoveras eller nyproduceras väljer vi hållbara material med lång livslängd och som går att underhålla.

Sett till byggnaders klimatpåverkan i ett livscykelperspektiv uppstår mer än hälften av koldioxidutsläppen från nybyggda hus under materialproduktion och uppförandeskede[1]. Beslut i tidiga skeden är därför avgörande för att reducera klimatpåverkan.

För att säkerställa attraktiva och hållbara byggnader arbetar vi för närvarande fram projekteringsanvisningar för klimatsmart ny- och ombyggnation. Vid projektering och upphandling av entreprenader kommer krav på bland annat utsläppsnivå att ställas, för att säkerställa att utsläppen från ny- och ombyggnation är i linje med eller lägre än genomsnittet för branschen. Uppföljning sker bland annat genom klimatdeklarationer.

Målet är att alla John Mattsons nyproducerade bostäder, som bolaget utvecklat från start, ska certifieras enligt Svanen, Nordens officiella miljömärkning.

Materialval vid projekt ska vara godkända i Byggvarubedömningen. Vid uppgraderingar ser vi över möjligheten till återbruk av material och inredning. Hyresgästerna kan i viss mån påverka i vilken utsträckning renovering genomförs. Läs mer om vår flexibla modell för uppgradering på sidan 15.

Ansvarsfull avfallshantering

Spill och avfall från bygg- och fastighetssektorn är betydande. Vid renovering strävar vi efter att behålla så mycket som möjligt men såväl vid renovering som vid nyproduktion uppstår ändå avfall som ska sorteras enligt våra angivna krav för avfallsfraktioner.

En viktig del i John Mattsons arbete är också att underlätta för våra hyresgäster att sortera avfall på rätt sätt. Det pågår ett kontinuerligt arbete att förenkla källsorteringsmöjligheter genom bland annat tydlig fraktionsskyltning och hyresgästkommunikation. De flesta hus i vårt bestånd har separat hantering av matavfall i underjordsbehållare och det pågår ett arbete för att förse samtliga hus med detta. Från 2023 ska samtliga svenska fastigheter sortera sitt matavfall enligt nationella mål.

[1] Rapport från Sveriges byggindustrier: Minskad klimatpåverkan från nybyggda flerbostadshus.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9934-A641386DD38F. Page 36 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.



3. Energieffektiva och fossilfria lösningar

John Mattsons fastigheter ska förvaltas med så lite miljö- och klimatpåverkan som möjligt. Vi underlättar också för våra hyresgäster och medarbetare att leva klimatsmart och inspirerar till fler hållbara val.

Vetenskapsbaserade klimatmål

År 2030 ska John Mattson ha minskat sitt växthusgasutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent jämfört med basår 2021. John Mattsons växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen. Läs mer om klimatmålen på sidan 41.

Egen förvaltning reducerar miljö- och klimatpåverkan

Vi arbetar löpande med underhåll och optimering av fastighetsdriften för att minska såväl miljöbelastning som driftskostnader och för att våra system ska hålla under lång tid. Värmen i våra fastigheter regleras automatiskt utifrån väderlek och enbart miljömärkt el används i fastighetsdriften.

Plan för energieffektiviseringar

I de fastigheter på Lidingö som John Mattson har ägt under en längre tid har vi under flera år arbetat med energieffektivisering. I övriga förvärvade bestånd, där en stor del av fastigheterna tillträddes under 2021, har vi under året påbörjat insatser för att minska energianvändningen. Under året har en kartläggning av fastighetsbeståndets energianvändning genomförts, i syfte att rikta åtgärder och initiativ där det gör störst nytta. Läs mer på sidan 39. Sammanfattningsvis handlar reduktionen av utsläpp i Scope 2 om att:

- Successivt energioptimera för att byggnader i John Mattsons bestånd ska bli mer energieffektiva. I fas 1 planeras för energioptimeringar motsvarande 20 procent av bolagets energianvändning. Parallellt arbetas en färdplan fram för fas 2.
- Addera hållbara energikällor som exempelvis sol och bergvärme.
- Val av energileverantörer med hållbara energikällor inklusive möjligheter att klimatkompensera.

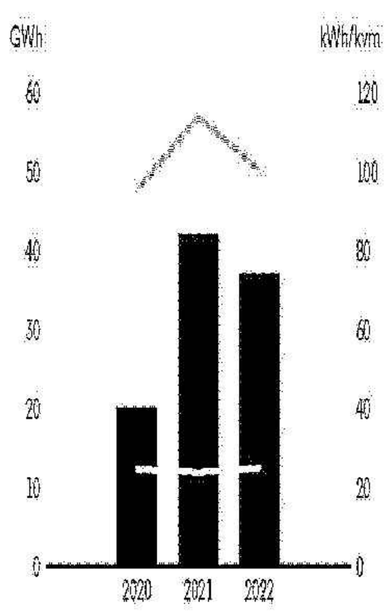
Inspirera till klimatsmart boende

John Mattson vill inspirera och underlätta för våra hyresgäster att leva klimatsmart. I oktober påbörjades inflyttningen av vårt innovativa bostadsprojekt i Upplands Väsby. Det är Stockholms första flerbostadshus utan privata parkeringsplatser och med ett koncept för hållbara mobilitetslösningar och delningsekonomi. Under hösten och vintern har vi informerat och tipsat alla hyresgäster om vad de kan göra för att minska energianvändningen i det egna hushållet. Att löpande installera fler laddstolpar för elfordon eller medverka för att skapa bilpooler är andra exempel på hur vi inspirerar.

Fossilfri fordonspark

För att minska klimatpåverkande utsläpp fasar vi successivt ut fossildrivna tjänstefordon till förmån för fossilfria alternativ. Vid årsskiftet bestod 68 (64) procent av vår fordonspark av fordon drivna med el eller biogas.

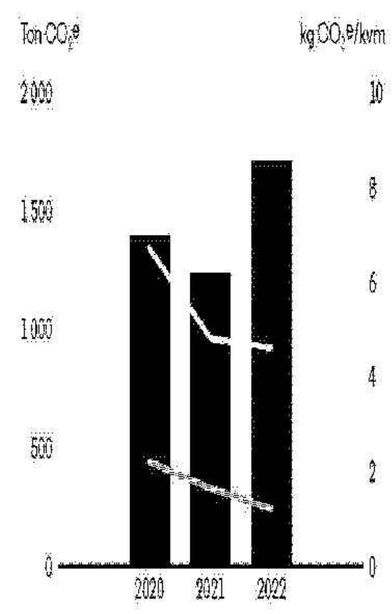
ENERGIANVÄNDNING [1]



Fjärrvärme, GWh El, GWh
Fjärrvärmeanvändning, kvm/kWh
Elanvändning, kWh/kvm

Under 2022 minskade den totala graddagskorrigerade fjärrvärmeanvändningen med cirka tolv procent till 100,1 kWh/kvm Atemp (113,8). Den totala elanvändningen ökade med cirka två procent till 24,9 kWh/kvm Atemp (24,5).

VÄXTHUSGASUTSLÄPP INKÖPT ENERGI [1]



Fjärrvärme, ton CO_2e Elanvändning, ton CO_2e
Växthusgasutsläpp för el, kg CO_2e/kvm
Växthusgasutsläpp för värme, kg CO_2e/kvm

1) 2020 innefattades områdena Larsberg, Käppala, Rotebro och Rotsunda medan 2021 och 2022 inkluderar samtliga fastigheter som bolaget ägt under 2022.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9934-A641386DD38F. Page 37 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

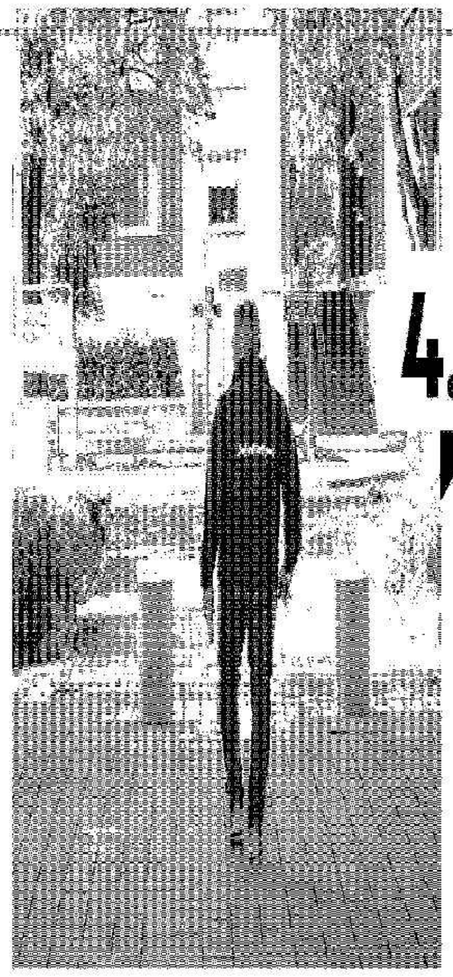
AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.



4. Hälsosam och inspirerande arbetsplats

Grunden för den trivsel och det engagemang som behövs i vår fortsatta resa är att arbeta proaktivt för att våra arbetsplatser ska vara hälsosamma, säkra och stimulerande.

Integrering av det förvärvade bolaget Hefab har varit fokus under 2022, för att skapa samverkansformer och på bästa sätt ta tillvara på medarbetarnas samlade kompetens. Vi vill erbjuda en arbetsplats som präglas av sunt klimat, hög trivsel och stort engagemang, där alla medarbetare ges möjlighet att påverka.

Ansvarsfull omställning

Det pågående konsolideringsarbetet och de rådande marknadsförutsättningarna har samtidigt föranlett en översyn av organisationen. Organisationsförändringar genomfördes successivt från oktober 2022 till februari 2023 och antalet medarbetare på John Mattson reducerades med cirka 20 procent. Det är viktigt att hantera personalminskningar på ett ansvarsfullt sätt och att värna om arbetsmiljön för såväl de medarbetare som lämnar bolaget som för dem vars tjänster är kvar. Vi har därför under hela processen haft en öppen och kontinuerlig dialog med alla medarbetare och med de fackliga organisationerna.

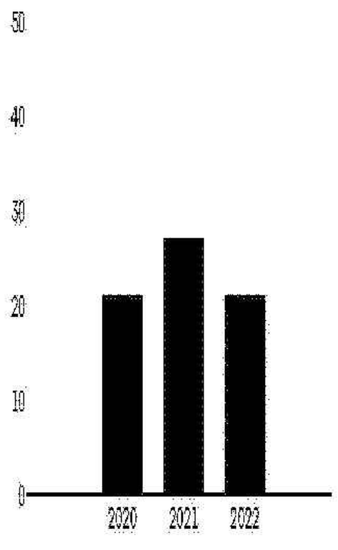
Ett hållbart ledarskap

John Mattsons chefer har en viktig roll i den fortsatta gemensamma resan. Under året påbörjade bolagets samtliga chefer ett ledarutvecklingsprogram, som kommer att fortsätta under 2023. Syftet med programmet är en gemensam ledarskapsplattform och att ge cheferna goda kunskaper och verktyg för ett delegerat, målstyrt och prestationshöjande ledarskap. Feedback och motiverande samtal med medarbetare är en viktig del i detta. Måluppföljning utifrån de årliga medarbetarsamtalen sker löpande under året, för att tydligt styra arbetet mot mål på både individ- och bolagsnivå.

Engagemang som utvecklar

Under 2022 implementerades ett nytt verktyg för medarbetarundersökningar, där veckovisa mätningar görs löpande under året kring frågor om ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla och engagemang. De kontinuerliga mätningarna möjliggör ett mer proaktivt agerande. John Mattson har som mål att ligga över genomsnittet för jämförbara bolag vad gäller engagemang och effektiv organisation. Utfallet för det sammantagna värdet för samtliga områden var under fjärde kvartalet 2022 7,1 på en tiogradig skala, att jämföra med branschens 7,9. Vi hade en positiv trend under året men höstens omorganisation och omställning av bolaget har påverkat organisationen. Beaktat den organisatoriska omställning som genomfördes är resultatet stabilt.

TOTALA ANTALET MEDARBETARE
(PER 31 DECEMBER 2022)



För John Mattson är det viktigt att fånga flera olika perspektiv i frågor och medarbetarna inkluderas därför på olika sätt i bolagets utvecklingsarbete. Ett exempel är hyresgästenkäterna där medarbetare involveras för att analysera resultaten och ta fram konkreta handlingsplaner. Under 2022 genomfördes även en företagskonferens för hela organisationen med temat hållbarhet där alla deltog i arbetet med att ta fram handlingsplaner för bolagets nya hållbarhetsmål som antogs under året. För att styra mot bolagets mål och stärka känslan av delaktighet erbjuder John Mattson även ett bonusprogram för alla medarbetare.

7,1
Engagerade medarbetare och effektiv organisation[1]

[1] Medarbetarundersökning fjärde kvartalet 2022. Sammantaget värde på en tiogradig skala inom områdena; ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla och engagemang.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9934-A641386DD38F. Page 38 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Mångfald och likabehandling

John Mattson arbetar för könsbalans inom alla personalgrupper och ställer krav i rekryteringsprocesser för att främja ett brett urval av kompetenser. När bolaget nu är verksamt i flera områden inom Stockholmsregionen är också exempelvis kunskaper i språk och erfarenheter från olika etniska och kulturella bakgrunder allt viktigare, för att möta hyresgästerna på bästa sätt.

Inom jämställdhet har vi som mål att andelen kvinnor eller män inte ska överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen. Vid slutet av 2022 var andelen män/kvinnor 55/45 inom bolaget, 66/33 i ledningen och 60/40 i styrelsen.

Förebyggande hälso- och friskvårdsarbete

Vi arbetar systematiskt med fysiska och psykosociala arbetsmiljöfrågor med målet att förebygga olyckor och arbetsrelaterad ohälsa. Alla John Mattsons medarbetare omfattas av kollektivavtal och erbjuds sjukvårdsförsäkring. Hälsa och välbefinnande stärker medarbetares engagemang och för att främja detta erbjuds samtliga medarbetare ett förmånspaket där bland annat friskvårdstimme, träningsbidrag, massage samt hälsoundersökning ingår. Upplevelse av stress är en riskfaktor som fortsatt behöver motverkas. Den sammanlagda sjukfrånvaron under året (både långtids- och korttids frånvaro) uppgick till fyra procent, en minskning jämfört med 2021 då den var fem procent. John Mattsons långsiktiga mål är att sjukfrånvaron inte ska överstiga tre procent.

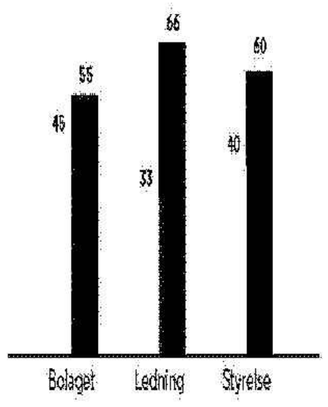
Trygga och säkra arbetsplatser

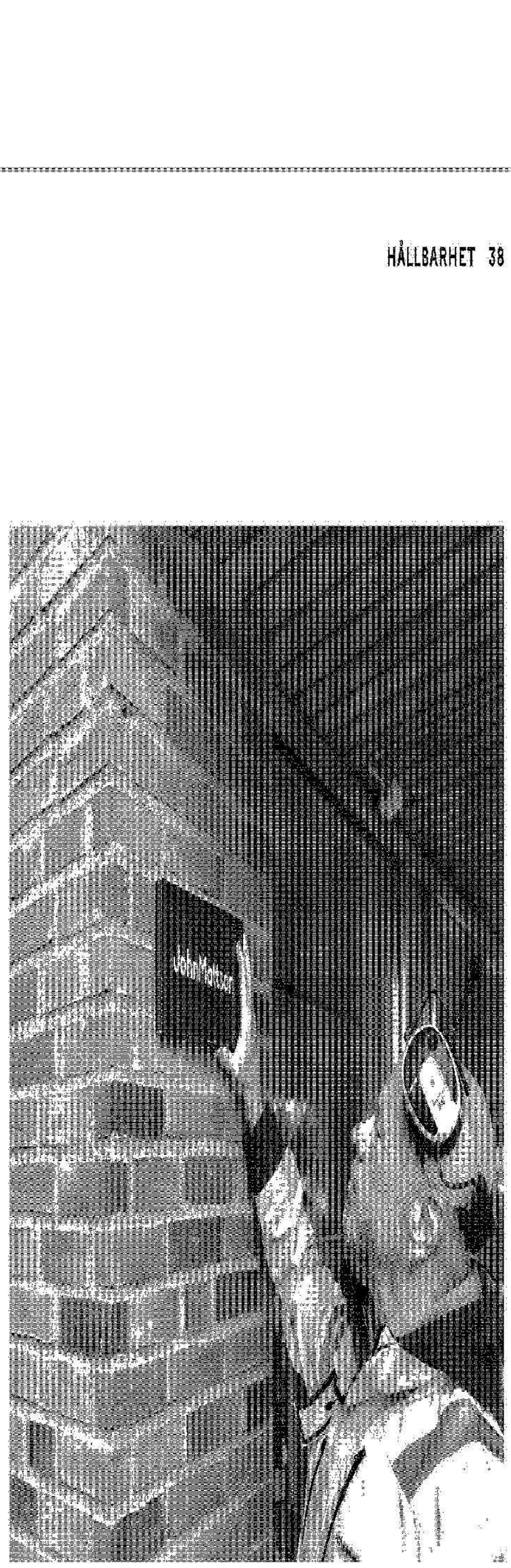
John Mattsons målsättning är att ha noll olyckor på våra arbetsplatser, såväl på kontoren som på byggarbetsplatserna. Byggbranschen är en olycksdrabbad bransch och personal som arbetar på uppdrag av John Mattson är inkluderade i detta mål. Under året rapporterades noll olyckor.

John Mattsons är medlemmar i Håll Nollan, ett branschinitiativ som samverkan för noll olyckor i byggbranschen.

Under 2022 påbörjades arbetet med att implementera en kris- och trygghetsapp för John Mattsons medarbetare. Appen är ett av flera verktyg för en tryggare arbetsmiljö och för effektiv krishantering.

ANDEL KVINNOR/MÄN FÖR BOLAGET, LEDNINGEN OCH STYRELSEN 2022





Noll

antal olyckor på John Mattsons arbetsplatser[1)]

[1)] Avser olycka som medför mer än en dags frånvaro från arbete.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9934-A641386DD38F. Page 39 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Färdplan för vetenskapsbaserade klimatmål

John Mattson står bakom Parisavtalet och fick under 2022 sina vetenskapsbaserade klimatmål godkända av Science Based Target-initiativet (SBT), ett initiativ för stöd till företag att sätta vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet.

Vi har åtagit oss att minska koldioxidutsläppen inom Scope 1 (bolagets egna direkta utsläpp) och Scope 2 (utsläpp från inköpt energi) med minst 40 procent till 2030 jämfört med basår 2021. För att reducera utsläppen i Scope 3 (övriga utsläpp i värdekedjan) har vi även som mål att växthusgasutsläppen från ny- och ombyggnation per kvadratmeter ska reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen.

Färdplan mot målen

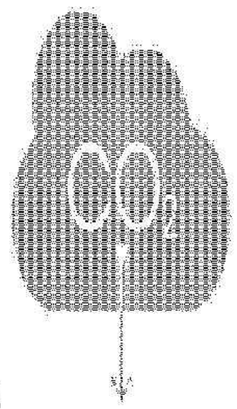
Den klimatkartläggning som genomförts som bas för klimatmålen årvägledning kring vad vi ska fokusera på för att kunna agera och bidra till omställning i hela värdekedjan. Den hjälper oss också att mer effektivt kunna bedöma och hantera klimatrelaterade möjligheter och risker.

Dessa initiativ och åtgärder för att nå våra klimatmål till 2030 ligger främst inom våra prioriterade hållbarhetsområden; Ansvarsfull material- och avfallshantering samt Energieffektiva och fossilfria lösningar. Läs mer på sidorna 35–36.

Vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet

Gemensamt mål för Scope 1 och Scope 2:

Minska koldioxidutsläpp med 40 procent till 2030



Initiativ för att minska koldioxidutsläpp i Scope 1

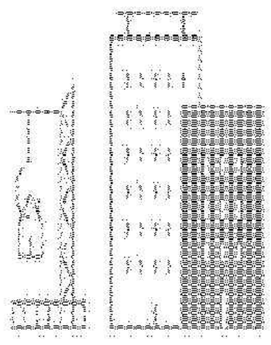
- Fossilfri fordonsflotta
- Enstaka fastigheter där eldningsolja används byts till annan uppvärmning

Initiativ för att minska koldioxidutsläpp i Scope 2

- Successivt energioptimera byggnader så att John Mattsons fastighetsbestånd blir mer energieffektivt (minskar koldioxidutsläpp med 20 procent).
- Addera hållbara energikällor såsom sol, bergvärme etc. samt val av energileverantör med hållbara energikällor och med möjlighet att klimatkompensera (minskar koldioxidutsläpp med 20 procent).

Mål för Scope 3:

Växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen.



Initiativ för att minska koldioxidutsläpp i Scope 3

- Projekteringsanvisningar och projektkrav för klimatsmart ny- och ombyggnation.
- Utföra klimatberäkningar i projektering- och färdigställandeskedet.
- Optimerad underhållsplanering som minskar behovet av renoveringar och byten.
- Inspirera hyresgäster till minskad energianvändning.

Basår **2021** — år **2030**

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9934-A641386DD38F. Page 40 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

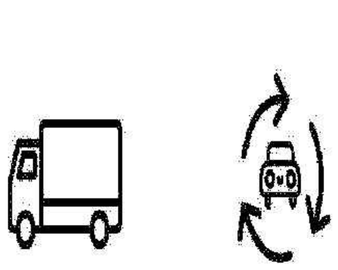
Minskat koldioxidavtryck 2022

John Mattsons koldioxidavtryck 2022 uppgick till totalt 4 064 (8 912) ton CO_2e. Koldioxidutsläppen från ny- och ombyggnation minskade med 67 procent till 1 914 ton CO_2e (5 875) på grund av färre antal färdigställda lägenheter i nyproduktions- och uppgraderingsprojekt.

Scope 1: 1,9 %
John Mattsons direkta koldioxidutsläpp

Scope 2: 44,5 %
Användning av inköpt energi

Scope 3: 53,6 %
Övriga indirekta utsläpp



Uppgradering: byggmaterial, transporter och avfallshantering vid uppgradering

Nybyggnation: byggmaterial, transporter och avfallshantering vid nyproduktion

Totala utsläpp av växthusgaser		Utsläpp CO_2e (ton) 2022	2021	2020
Egna direkta utsläpp (scope 1)	Transporter [1]	14	18	5
	Förmånsbil i tjänst	0,1	0,1	0,1
	Egen produktion av värme	64	51	-
Inköpt energi (scope 2)	Uppvärmning [2]	1 710	2 238	1 393
	Elanvändning [3]	98	95	54
Övriga indirekta utsläpp (scope 3)	Byggmaterial, transporter och avfallshantering vid uppgradering	344	975	925
	Byggmaterial, transporter och avfallshantering vid nyproduktion	1 776	5 491	-
	Inköp av varor och tjänster	28	25	21
	Kapitalvaror	2	2	2,3
	Avfallshantering kontor och förvaltning	15	5	5
	Anställdas arbetspendling	13	12	12
	Transport förbrukningsvaror	0,2	0,3	0,3
	Total	**4 064**	**8 912**	**2 418**

[1] John Mattsons egna servicefordon, i huvudsak i samband med fastighetsskötsel.
[2] Uppvärmning för hela fastigheterna inkl. lägenheter. 2020 omfattades Larsberg, Käppala, Rotebro och Rotsunda medan 2021 även inkluderar Hägvik och Tureberg. För 2022 ingår samtliga fastigheter som John Mattson ägt under 2022.
[3] Elförbrukning för John Mattsons kontor, kommersiella ytor samt gemensamma ytor (ej lägenheter). 2020 omfattades Larsberg, Käppala, Rotebro och Rotsunda medan 2021 inkluderar samtliga fastigheter som bolaget ägt under 2022.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9834-A641386DD38F. Page 41 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Hållbarhetsmål och måluppfyllelse

Område	Hållbarhetsmål	Utfall	Framsteg och kommentar
Levande och tryggt lokalsamhälle	Trygga områden enligt de boende: högre än branschsnittet för jämförbara områden.	● **80,6 % (80,0 %)**	80,6 procent av de boende upplever våra fastigheter och områden som trygga. Resultatet varierar mellan olika områden. Branschsnittet för jämförbara områden uppgick under 2022 till 80,0 procent. I Rotebro och Tureberg har den upplevda tryggheten ökat med närmare åtta procentenheter jämfört med 2021.
	Attraktiva områden enligt de boende: högre än branschsnittet.	● **85,0 % (84,8 %)**	85 procent av de boende upplever våra områden som attraktiva. Branschsnittet för jämförbara områden uppgick under 2022 till 84,8 procent. Trivsel i området, om hyresgästen kan rekommendera andra att flytta dit samt hur väl man talar om sitt bostadsområde är delar som ingår i måttet Attraktiva områden.
Ansvarsfull material- och avfallshantering	År 2030 ska John Mattson ha minskat sitt växthusgasutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent jämfört med basår 2021.	● **22 % (5,5 %/år)**	Vi har under året minskat våra utsläpp av CO_2e med 22 procent jämfört med 2021. Detta överstiger den genomsnittliga reduktionen om 5,5 procent per år för att uppnå målet om en minskning med 40 procent till 2030.
Energieffektiva och fossilfria lösningar	John Mattsons växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen.	● **I linje med branschen**	Från och med 2022 är det krav på klimatdeklarationer vid uppförande av nya byggnader. Detta innebär att det framöver kommer att finnas statistik för påverkan på klimatet vid nyproduktion. I dagsläget är det inte möjligt att följa upp vårt mål genom denna statistik. Genom de systemval som gjorts i våra projekt bedöms de projekt vi färdigställt under 2022 ha en påverkan på klimatet som är i linjen med branschen.
Hälsosam och inspirerande arbetsplats	Engagerade medarbetare och effektiv organisation: över genomsnittet för jämförbara bolag.	◐ **7,1 (7,9)**	I vår veckovisa medarbetarundersökning ställs frågor inom områdena; ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation,delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla och engagemang. Utfallet för det sammantagna värdet för samtliga områden var under fjärde kvartalet 2022 7,1 på en tiogradig skala, att jämföra med branschens 7,9.
	John Mattson ska ha en inkluderande kultur som möjliggör att bolaget attraherar och behåller medarbetare med olika bakgrund och perspektiv. Rekryteringsprocessen ska vara kompetensbaserad, fri från diskriminerande föreställningar.	●	Genom vårt verktyg för att mäta välmåendet i organisationen kan vi kontinuerligt följa upp medarbetarnas upplevelse av att bli respekterade och inkluderade. Vi kan upptäcka och omedelbart följa upp alla indikationer på mobbing eller trakasserier. Under fjärde kvartalet 2022 instämmer samtliga medarbetare helt eller till stor del att man känner sig respekterad och inkluderad. En rekryteringsprocess fri från diskriminerande föreställningar säkerställs genom nära dialog med anlitade rekryteringsföretag.
	Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen.	● **Under 2/3**	Vid slutet av 2022 var andelen män/kvinnor 55/45 inom bolaget, 66/33 i ledningen och 60/40 i styrelsen.
	Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre procent.	◐ **4 % (3 %)**	Den sammanlagda sjukfrånvaron under året (långtids- och korttidsfrånvaro) uppgick till fyra procent, en förbättring jämfört med 2021 då den var fem procent.
	John Mattson ska ha noll olyckor, med frånvaro mer än en dag, på våra arbetsplatser. Detta avser både John Mattsons egen personal samt personal som arbetar på uppdrag av John Mattson.	● **0 (0)**	Under 2022 rapporterades noll olyckor.

● Mål uppfyllt ◐ Mål delvis uppfyllt ○ Mål ej uppfyllt

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9934-A641386DD38F. Page 42 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Som grund för John Mattsons väsentlighetsanalys ligger bland annat intressentdialoger, kontinuerlig omvärlds- och branschbevakning och hänsyn till verksamhetens påverkan på ekonomi, miljö och människor i hela värdekedjan.

En kartläggning genomfördes 2020–2021 i syfte att framtidssäkra verksamheten och mer effektivt kunna bedöma och hantera klimatrelaterade möjligheter och risker samt beräkna klimatrelaterade utsläpp i hela värdekedjan. Kartläggningen visade tydligt att nyproduktion och uppgraderingar står för en stor del av de klimatrelaterade utsläppen i värdekedjan.

De mest väsentliga områdena att fokusera på är de som bidrar mest till bolagets långsiktiga konkurrenskraft, såväl strategiskt som finansiellt. Det är också inom dessa områden bolaget främst bidrar till FN:s globala mål för hållbar utveckling. De fyra fokusområdena och dess underliggande hållbarhetsfrågor har diskuterats och förankrats med John Mattsons styrelse. Läs mer om våra fokusområden samt mål och måluppfyllelse för dessa på sidorna 32–38 samt sidan 41. Antikorruption och mänskliga rättigheter ingår också som väsentliga frågor, som behöver hanteras på en hög nivå men som är hygienfaktorer för alla i branschen att hantera.

Sedan 2021 har ingen förändring i väsentlighetsanalysen skett men biologisk mångfald och vatten är två frågor som har diskuterats. Dessa frågor är i dagsläget inte inkluderade i bolagets mest väsentliga hållbarhetsfrågor även om John Mattsons arbetar aktivt med dem. Om bolaget skulle initiera fler projekt där ny mark tas i anspråk eller om vattentillgången skulle minska i de områden vi är verksamma, ökar dessa frågor i betydelse och kommer rapporteras på en mer detaljerad nivå.

Vid misstankar om överträdelser mot uppförandekod, policyer och riktlinjer kommer oegentligheter från och med 2023 kunna rapporteras genom en visselblåsarfunktion. Under året har inga fall av korruption eller brott mot mänskliga rättigheter rapporterats.

Öppen dialog och samverkan

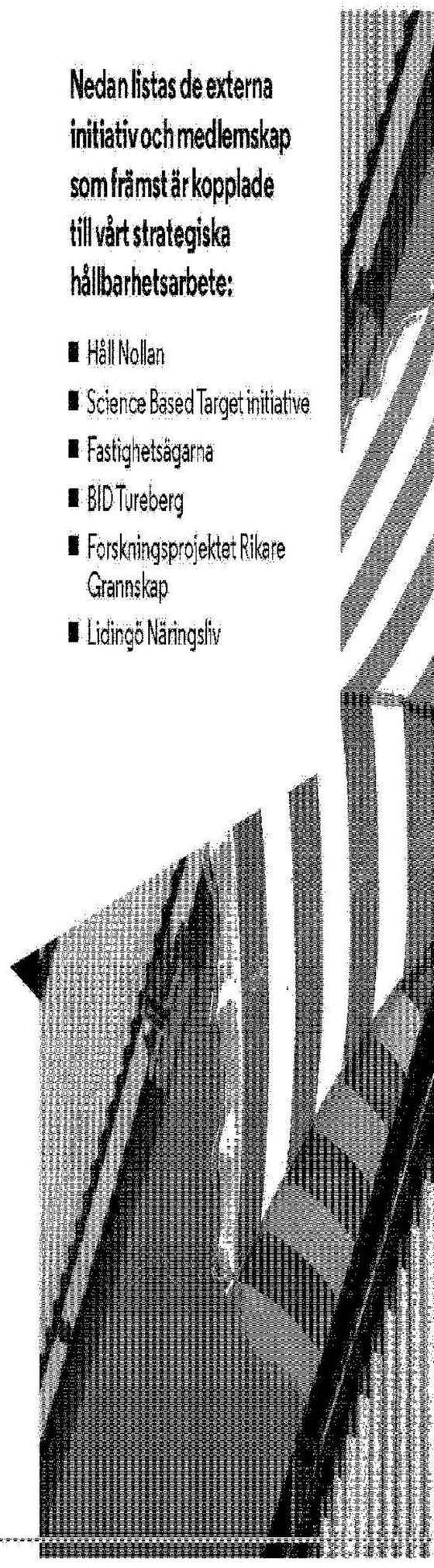
Dialogen med våra nyckelintressenter – hyresgäster, medarbetare, aktieägare, kommuner, leverantörer och entreprenörer – ger oss löpande inspel som är viktiga för våra prioriteringar framåt. Den löpande dialogen kompletteras av exempelvis medarbetarundersökningar, hyresgästenkäter och strategiska samverkansprojekt med bland annat kommuner.

Särskilda intressentdialoger med fokus på hållbarhet har under åren kompletterat företagets löpande dialog och bidragit med värdefull input från bland annat aktieägare, finansierare, ESG-analytiker, ledning och medarbetare. Att kontinuerligt fånga upp synpunkter från intressenter och se över väsentlighetsanalysen bidrar till företagets arbete med att prioritera investeringar och satsningar.

Under 2022 involverades ett antal personer från kapitalmarknaden i en särskild intressentdialog med syfte att få deras syn på bolagets prioriterade hållbarhetsfrågor samt kriterier för hållbar finansiering.

Nedan listas de externa initiativ och medlemskap som främst är kopplade till vårt strategiska hållbarhetsarbete:

- Håll Nollan
- Science Based Target initiative
- Fastighetsägarna
- BID Tureberg
- Forskningsprojektet Rikare Grannskap
- Lidingö Näringsliv



TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9934-A641386DD38F. Page 43 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Möjligheter och risker

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

John Mattsons hyresvärde är till 76 procent hänförligt till bostäder i Stockholmsregionen, vilket ger ett stabilt kassaflöde med låg vakans. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhanteringen medan det operativa arbetet är delegerat till vd. Ledningens riskhanteringsarbete syftar till att tydliggöra och analysera de risker som bolaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter. Risker klassificeras som strategiska, operationella och finansiella risker samt risker kopplat till regelefterlevnad.

Främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i det dagliga arbetet. Även värdegrundsarbetet samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen är viktiga delar i att hantera risker i den dagliga verksamheten. Här nedan framgår de prioriterade områdena för riskhantering utifrån John Mattsons verksamhet. Mer om de finansiella riskerna finns beskrivet i förvaltningsberättelsen på sidan 51.

Känslighetsanalys

John Mattsons resultat påverkas av ett antal faktorer. I tabellen nedan beräknas en teoretisk effekt på förvaltningsresultatet med utgångspunkt i John Mattsons aktuella intjäningsförmåga (aktuell intjäningsförmåga ska ej likställas med prognos) den 31 december 2022 givet en förändring utifrån fyra parametrar. Aktuell intjäningsförmåga återfinns i John Mattsons bokslutskommuniké 2022.

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

Fysiska klimatrelaterade risker

De pågående globala klimatförändringarna innebär utmaningar även i Stockholmsregionen. Under året genomfördes en klimatscreening av fastighetsbeståndets exponering mot klimatrelaterade risker såsom översvämning, ras/skred/erosion samt tunga snölaster, i syfte att få en konkret bild av vilka fysiska klimatrisker som finns vid John Mattsons fastigheter. Samtliga bolagets fastigheter analyserades. Varje byggnad kontrollerades genom geografisk positionsangivelse mot data och statistik med geografisk information om klimatrelaterade risker i det aktuella området. Den initiala analysen visade att den huvudsakliga risk som identifierats vid ett flertal fastigheter är risken för skyfall. Vid några fastigheter identifierades även risk för ras/skred/erosion samt höga temperaturer. Genom denna första klimatscreening förbättras möjligheterna att proaktivt arbeta med framtidssäkring av John Mattsons fastigheter.

Helårseffekt kommande 12 månader, Mkr	Förändring +/-	Påverkan på förvaltningsresultat
Hyresvärde	5 procent	+/- 31,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 6,3
Fastighetskostnader	5 procent	+/- 10,1
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-50,2/+23,6

Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

Förändring Fastighetsvärde	-20 %	-10 %	0 %	10 %	20 %
Värdeförändring, Mkr	-3 139	-1 570	0	1 570	3 139
Belåningsgrad, %	70,7	62,8	56,6	51,4	47,1

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9934-A641386DD38F. Page 44 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Strategiska risker

Riskbeskrivning	Hantering/möjlighet
Förvärvsrisk Konkurrensen att förvärva fastigheter i attraktiva lägen är stor. Brist på objekt att förvärva till relevant pris är John Mattsons största strategiska risk och kan utgöra en begränsning för önskad tillväxttakt.	→ John Mattson har tydliga strategier för förvärv. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv. Långvariga samarbeten och strategiska upphandlingar är prioriterat, liksom att närvara och aktivt arbeta på de marknader där bolaget har sina fastigheter och i kommuner med tydliga tillväxtplaner.
Planrisk Risk finns för att John Mattson inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut från kommun eller myndighet som krävs för att förvalta och utveckla fastigheter på ett önskvärt sätt. Det kan till exempelvis handla om att erhållna beslut inte omfattar den volym av bostäder och/eller lokaler som John Mattson har räknat med. Vidare finns en risk att beslut överklagas och att planerade projekt därav väsentligen fördröjs. Risk finns också att beslutspraxis, den politiska viljan och kommunens inriktning kan komma att förändras på ett för John Mattson ofördelaktigt sätt.	→ John Mattson har en löpande dialog med myndigheter och kommuner för att i tidigt skede hantera risker, så som exempelvis planrisker. Det främsta verktyget för riskhantering är de strategier vi arbetar efter och som konkretiseras genom processer.
Begränsad byggrättsportfölj En begränsad byggrättsportfölj kan utgöra en risk då den kan dämpa John Mattsons framtida tillväxt.	
Hållbarhetsrisker Ett eftersatt och otydligt hållbarhetsarbete kan påverka intressenters syn negativt och därmed påverka John Mattsons möjligheter att realisera uppsatta mål. De hållbarhetsrelaterade risker som bedöms vara mest väsentliga för bolagets utveckling är:	→ Ett strategiskt hållbarhetsarbete och transparens kring möjligheter och utmaningar stärker långsiktig konkurrenskraft och ger vägledning kring framtida investeringar och initiativ.
Negativ miljöpåverkan: Vid ny-, till- och ombyggnation finns risk att skador på miljö, natur eller människa uppkommer som en följd av felaktig hantering eller användning av miljö – eller hälsofarliga ämnen. Bristande efterlevnad av miljörelaterade lagar och regler kan resultera i verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter och även i vissa fall även påtagliga restriktioner av koncernens verksamhet.	*Negativ miljöpåverkan och klimatförändringar:* • Ansvarsfulla materialval, återbruk av material och inredning samt effektiv avfallshantering • Ambition att miljöcertifiera bostäder; enligt Svanen där bolaget genomför nyproduktionen från start • Samverkan med leverantörer och hyresgäster för att få effekt i hela värdekedjan • Effektiv förvaltning som minskar energianvändning och miljöbelastning • 100 procent miljömärkt el i fastighetsdriften • Utfasning av fossildrivna tjänstefordon och installation av laddstolpar för hyresgäster • Vetenskapsbaserade klimatmål till 2030, med basår 2021 • Klimatscreening av fastigheter för proaktiv hantering av fysiska klimatrisker • Kartläggning av klimatrelaterade utsläpp i värdekedjan genomförd. • Vi följer forskning och utveckling och de bedömningar och rapporter som görs utifrån klimatrisker
Klimatförändringar: Högre vattennivåer, extremväder med exempelvis skyfall samt torka och vattenbrist, är exempel på möjliga konsekvenser av klimatförändringar. För fastighetsbolag kan förändringarna innebära risk för skador på fastigheter och miljön omkring dessa.	
Sociala förhållanden: Otrygghet i bostadsområden och utanförskap minskar trivseln för både våra hyresgäster och andra i området. En risk förknippad med detta är oriktiga hyresförhållanden som kan orsaka störningar och otrygghet i området.	*Sociala förhållanden:* • Kontinuerlig kommunikation med hyresgäster och regelbundna hyresgästenkäter • Lokal förvaltning med närhet till hyresgästerna • Hyresrätter i olika prisklasser, varierande storlek och i olika lägen • Systematiskt arbete för att motverka oriktiga hyresförhållanden • Samverkan med kommuner, polis, andra fastighetsägare och organisationer för att öka trygghet och trivsel. • Trygghetsskapande åtgärder och trivselfrämjande aktiviteter
Personal: Arbetsgivarvarumärket är en förutsättning för att bibehålla och rekrytera kompetent personal. Minskad attraktivitet innebär en risk för bolagets kompetensförsörjning. En arbetsmiljö som inte främjar fysiskt och psykosocialt välmående innebär en risk för arbetsplatsolyckor och sjukdom.	*Personal:* • Medarbetarsamtal och medarbetarundersökningar • Målmedvetet jämställdhets- och likabehandlingsarbete • Förebyggande hälso- och friskvårdsarbete • Proaktivt arbete för trygga och säkra byggarbetsplatser • Kontinuerligt arbete med bolagets värdegrund, där samtliga medarbetare involveras
Brott mot uppförandekod: Om medarbetare, konsulter eller samarbetspartners bryter mot mänskliga rättigheter, är involverade i korruption eller inte agerar etiskt och respektfullt bryter de mot uppförandekoden vilken innebär en risk för betydande skada för såväl John Mattsons affär som varumärke.	*Brott mot uppförandekod:* • Årlig genomgång av kodens innehåll för samtliga som omfattas. Beställare ansvarar för att externa partners har uppdaterad kunskap • Specifika policyer som kompletterar koden • Kontinuerligt arbete med bolagets värdegrund, där samtliga medarbetare involveras • Visselblåsarfunktion för att följa upp oegentligheter (arbete pågår)

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9934-A641386DD38F. Page 45 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

	Riskbeskrivning		Hantering/möjlighet
Operationella risker	**Projektutveckling** Riskerna kopplat till John Mattsons projektutveckling såsom uppgradering av lägenheter, tillbyggnad och konvertering av outnyttjade utrymmen till bostäder samt nybyggnationsprojekt finns i hyresmarknadens utveckling. Bostadshyror sätts enligt det så kallade bruksvärdessystemet, vilket medför att hyrorna inte nödvändigtvis överensstämmer med vad marknadshyran för samma lägenhet hade varit. Vid nyproduktion av bostäder förhandlas vanligtvis en presumtionshyra med Hyresgästföreningen. När en uppgörelse om presumtionshyra inte kan nås sätter John Mattson själv hyran, kallad egensatt hyra. Denna kan av hyresgästen prövas i Hyresnämnden. Risken är att den egensatta hyran måste sänkas vilket påverkar resultatet. Ytterligare risker vid projektutveckling är utformningen av produkten och projektets genomförande, som kan påverka projektet tids- och kostnadsmässigt. Tillgång till resurser i form av entreprenörer, konsulter och egen personal är en förutsättning för projektets genomförande.	→	John Mattsons fastighetsbestånd är beläget i attraktiva lägen i Stockholmsregionen. Risken för hyresbortfall på bostäder bedöms de närmsta åren vara mycket låg. Bostadspolitiken tar stor plats i den politiska debatten och hyressättningssystemet är en av frågorna som diskuteras flitigt. En målsättning är att hyresnivån i större utsträckning än i dag ska spegla hyresgästernas efterfrågan vad gäller service, standard och läge. En eventuell förändring av bruksvärdesystemet är på sikt en möjlighet för John Mattson att öka intäkterna och förbätta resultatet, med oförändrad låg risk för hyresbortfall. John Mattson har cirka åtta procent av lägenheterna med egensatt hyra. John Mattsons samarbetspartners är noggrant utvalda och vi arbetar i nära dialog med både interna och externa parter. Väl fungerande interna processer, inkluderat arbetsmiljö och säkerhet samt hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer ett effektivt projektgenomgörande där slutprodukten håller hög kvalité och är lämpad för långsiktig förvaltning. Överlämning från projektorganisation till John Mattsons förvaltningsorganisation sker på ett effektivt sätt. För att attrahera och behålla våra medarbetare strävar vi efter att erbjuda en arbetsplats präglad av sunt klimat, hög trivsel och stort engagemang där alla medarbetare har en viktigt roll med möjlighet att påverka. Den senaste medarbetarundersökning visade på mycket starka värden på engagemang och medarbetarnöjdhet där 90 procent av medarbetarna instämmer att arbetet engagerar mycket.
	Värdeförändringar John Mattson redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det kan innebära volatilitet i resultatet. Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden, samt utifrån fastighetens bedömda driftnetto.	→	John Mattsons hyresvärde är till 76 procent hänförligt till bostäder i Stockholmsregionen, vilket skapar ett stabilt kassaflöde med låg vakans. Förvaltningsfastigheterna, som utgör 98 procent av totala fastighetsvärdet, externvärderas varje kvartal av av Cushman & Wakefield. Byggrätter internvärderas kvartalsvis.
Finansiella risker	**Ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk** Risk finns att förändringar i ränteläget – och/eller marginaljusteringar påverkar bolagets finansieringskostnad. Det finns även risk för att återfinansiering av befintliga skulder inte kan ske på skäliga villkor. Det finns även en likviditetsrisk, det vill säga att bolaget kan få svårigheter att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder.		John Mattsons finanspolicy anger hur finansverksamheten ska bedrivas, hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker bolaget får ta. Kontinuerlig uppföljning av finanspolicy sker av ledning, revisions- och finansutskott och styrelse. Bolagets övergripande finansiella riskbegränsning är att belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50 procent. Bolaget anser att det är viktigt med ett positivt kassaflöde i verksamheten för att uppnå bolagets långsiktiga målsättningar. Bolaget har därför som mål att räntetäckningsgraden varaktigt inte ska understiga 1,5 gånger. I syfte att begränsa ränterisken ingås derivatavtal i form av ränteswappar. I syfte att begränsa refinansieringsrisken strävar John Mattson efter en genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder överstigande 2 år samt att ha flera långivare. Disponibla likviditeten, bestående av outnyttjat checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 202,7 Mkr (262,6). Därutöver finns ett kreditlöfte om 25 Mkr, samt outnyttjat byggkreditiv om 304 Mkr för framtida finansieringsbehov.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9934-A641386DD38F. Page 46 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap och handlas under kortnamnet JOMA. John Mattsons börsvärde uppgick vid årets slut till 3,1 miljarder kronor.

Aktieslag
John Mattson har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst. Aktiekapitalet uppgår till 12 632 321 kronor och antalet aktier uppgår till 37 896 965 stycken.

Aktiekursens utveckling
Den 5 juni 2019 noterades aktien på Nasdaq Mid Cap. Teckningskursen i samband med börsnoteringen av John Mattson var 90 kronor per aktie. Den 31 december 2022 var kursen 83,10 kronor. Årets högsta kurs för John Mattsons aktie var 197,80 kronor den 4 januari och årets lägsta kurs var 67,80 kronor den 1 december.

Handel och omsättning
Under 2022 har 12,7 miljoner aktier omsatts till ett värde om 1,2 miljarder kronor. Av dessa var 87,6 procent handlade på Nasdaq Stockholm och resterande på andra handelsplatser.

Ägarstruktur
Vid årsskiftet fanns det 2 535 kända ägare i John Mattson. De tre största ägarna är AB Borudan Ett, Tagehus Holding AB och Carnegie Fonder som tillsammans äger 59,13 procent av aktierna i John Mattson. Det utländska ägandet i John Mattson uppgick vid årsskiftet till 8,40 procent.

Substansvärde
Det långsiktiga substansvärdet uppgick vid årets utgång till 174,02 kronor per aktie (175,90). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 3,10 procent jämfört 31 december 2021. Aktuellt substansvärde uppgick vid årets utgång till 6 142,3 miljoner kronor (5 765,1) eller 162,08 kronor per aktie (158,54) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld.

Utdelningspolicy
Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

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

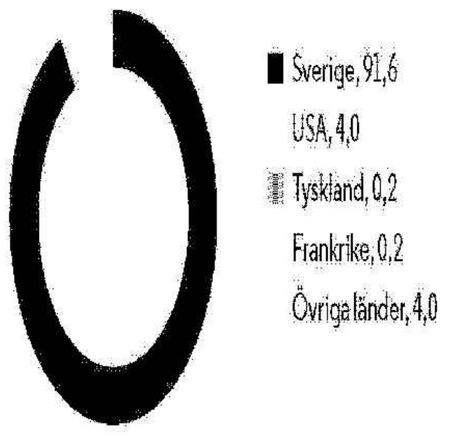
Ägare 2022-12-31

	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	14 351 055	37,9%
Tagehus Holding AB	4 786 698	12,6%
Carnegie Fonder	3 270 000	8,6%
PriorNilsson Fonder	1 743 681	4,6%
Bergamotträdet 9 Holding AB	1 532 138	4,0%
Fidelity Investments (FMR)	1 497 999	3,8%
Övriga ägare	10 715 394	28,4%
Totalt	**37 896 965**	**100,0%**
Varav utländskt ägande	**3 202 133**	**8,4%**

ÄGARKATEGORIER 2022-12-31, %



ÄGANDE PER LAND 2022-12-31, %



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

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9934-A641386DD38F. Page 47 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Aktieägarstruktur 2022-12-31

Storlekskласs	Antal aktier	Kapital/röster	Antal kända ägare	Andel av kända ägare
1–1 000	317 457	0,8%	2 248	88,7%
1 001–10 000	658 120	1,7%	190	7,5%
10 001–100 000	2 059 636	5,4%	70	2,8%
100 001–2 000 000	11 048 056	29,0%	24	0,9%
2 000 001–4 000 000	3 270 000	8,6%	1	0,0%
4 000 001–	19 137 753	50,5%	2	0,1%
Okänd innehavsstorlek	1 405 943	3,9%	0	0,0%
Totalt	**37 896 965**	**100,0%**	**2 535**	**100,0%**

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier[1]	Totalt	Förändring i aktiekapital (kr)	Totalt	Kvotvärde (kr)[2]
2010	Bildande	1 000	1 000	100 000	100 000	100
2011	Fondemission	-	1 000	9 900 000	10 000 000	10 000
2018	Aktiesplit 10 000:1	9 999 000	10 000 000	-	10 000 000	1
2018	Nyemission	1 223 344	11 223 344	1 223 344	11 223 344	1
2019	Aktiesplit 3:1	22 446 688	33 670 032	-	11 223 344	0,33
2021	Apportemission	2 694 795	36 364 827	898 265	12 121 609	0,33
2022	Apportemission	672 208	37 037 035	224 069	12 345 678	0,33
2022	Apportemission	859 930	37 896 965	286 643	12 632 321	0,33

[1] Kopplat till förvärvet av fastigheter i februari 2022 beslutades om två apportemissioner om 672 208 respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 5 maj. Antal aktier uppgår den 30 september till 37 896 965.

[2] Aktiernas kvotvärde uppgår den 30 september 2022 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Aktierelaterade nyckeltal

	2022	2021
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,1	2,98
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	37,56	6,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	3,3	38,21
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	174,02	175,90
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-1,1	36,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	162,14	158,54
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare kr/aktie	146,09	141,45
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	83,1	199,40
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,48	1,13
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	**37 537 496**	**34 600 537**
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	**37 896 965**	**36 364 827**

Substansvärde

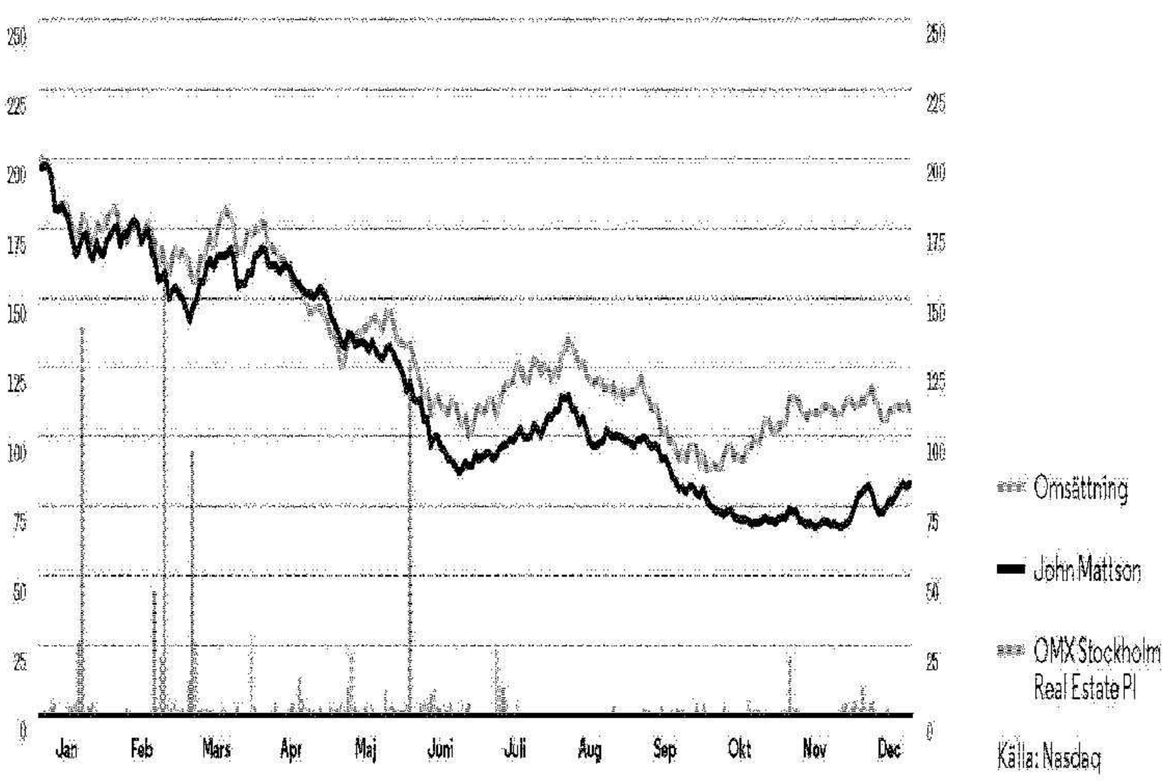
	2022-12-31		2021-12-31	
	Mkr	kr/aktie[1]	Mkr	kr/aktie[1]
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen	5 536,2	146,09	5 143,9	141,45
Återläggning:				
Derivat enligt balansräkningen	-239,4	-6,32	25,2	0,69
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 298,0	34,25	1 227,5	33,76
Långsiktigt substansvärde	**6 594,8**	**174,02**	**6 396,6**	**175,90**
Avdrag:				
Derivat enligt balansräkningen	239,4	6,32	-25,2	-0,69
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-691,9	-18,26	-606,3	-16,67
Aktuellt substansvärde	**6 142,3**	**162,08**	**5 765,1**	**158,54**

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

Analytiker som följer John Mattson

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

AKTIEKURSUTVECKLING 3 JANUARI–30 DECEMBER 2022



TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-9934-A641386DD38F. Page 48 of 100.

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Finansiell information

John Mattson har en lång tradition av konst i våra bostadsområden. Vi tror att konsten skapar trivsel, stolthet och gemenskap. Här konstnären Hans Lahnérs mosaikkonst "Välkommen hem" på Larsbergsvägen 30 på Lidingö.

TeamEngine Document Signature: f0443686-23A5-449D-9934-A6A1208BD88F. Page 49 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Goda möjligheter att hantera nya marknadsförutsättningar

Det här ordförandeordet ska naturligtvis handla om John Mattson och fastighetsmarknaden i Sverige. Men det är svårt att inte först och främst nämna situationen i vår omvärld, och särskilt situationen i Ukraina. Det är krig i Europa med stort mänskligt lidande till följd. Förhoppningsvis kan utblicken bli ljusare under 2023 men det återstår att se.

För fastighetsbranschen har kriget inneburit stora förändringar. Räntorna har stigit dramatiskt och el- och övriga driftskostnader har ökat på grund av hög inflation. Även avkastningskraven på fastigheter har ökat vilket sänker fastigheternas värden. Samtidigt har hyresintäkterna ökat, vilket i sin tur ökar fastighetsvärdena.

Omställning och anpassning

Under 2022 har John Mattson agerat proaktivt och snabbt ställt om till de nya marknadsförutsättningarna. Genom avyttring har fastighetsbeståndet renodlats och belåningsgraden sänkts, planerade nyproduktions- och basuppgraderingar har tillfälligt skjutits på framtiden, ett kraftfullt kostnadsbesparingsprogram inklusive organisationsförändring har sjösatts och åtgärder har vidtagits för en mer uthållig finansiering. Anpassningarna är också ett naturligt steg efter en kraftig tillväxt de senaste åren som skapat förutsättningar för en mer effektiv och värdeskapande verksamhet framöver.

Styrkor i organisationen, fastighetsportföljen och ägarna

Det som inte har ändrats under året är att John Mattson har en fantastisk organisation, fastigheter i utmärkta lägen i Stockholm med omnejd samt långsiktiga, finansiellt starka huvudägare. Min uppfattning är att John Mattson utmärker sig som fastighetsbolag i dessa tre kategorier.

John Mattson har nu varit börsnoterade i snart fyra år. De två ägarna, som ägde bolaget innan noteringen, AB Borudan Ett och Tagehus Holding AB, är båda familjebolag med stark byggmästartradition. Båda dessa ägare innehar idag fler aktier i John Mattson än vid börsintroduktionen och har generellt sett en mycket långsiktig investeringshorisont. I dessa oroliga tider ser jag detta som en styrka för John Mattson.

Fortsatt långsiktig och ansvarsfull aktör

Trots den senaste tidens fokus på att skapa värde i närtid, ligger John Mattsons långsiktiga tillväxtstrategi kvar. Förutsättningarna är goda för att, när marknaden vänder, fortsätta leverera på tillväxtstrategin enligt den position som bolaget intagit genom åren.

Bolagets tillväxtstrategi bygger på värdeskapande inom de strategiska hörnstenarna förvaltning, förädling, förtätning och förvärv, även om vi kommer att vara ytterst försiktiga med förvärv den närmsta tiden. Genom denna bredd är vi inte beroende av enskilda förutsättningar för vår tillväxt och det värde som skapas kan återinvesteras i verksamheten, vilket resulterar i en tillväxt med balanserat risktagande.

John Mattson är också en värdeskapande aktör inom social hållbarhet som arbetar utifrån ett helhetsperspektiv och har under senare år visat att man gör skillnad i områden där det finns utmaningar med upplevd otrygghet.

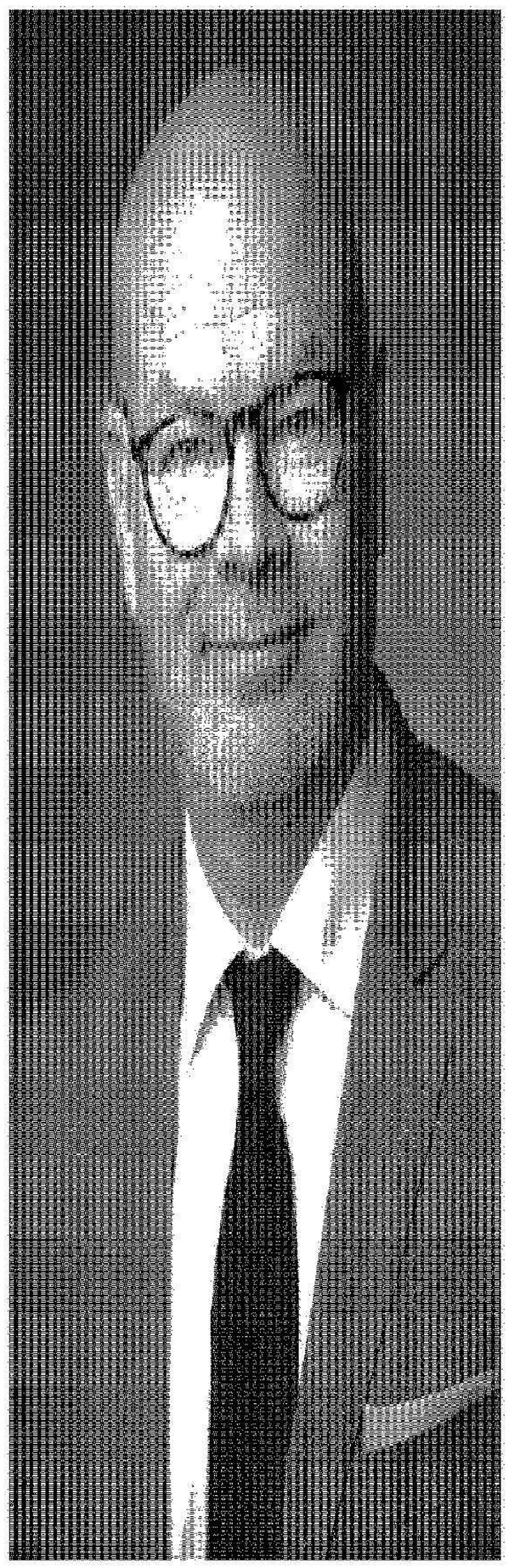
Tack till styrelse, ledning och medarbetare

Under året har styrelsearbetet löpt på enligt vårt årshjul, men jag kan konstatera att arbetet har varit mer krävande än andra år. Engagemanget hos mina styrelsekollegor har varit stort och vi har stött och blött mängder med frågor, flera kopplade till det rådande omvärldsläget.

Jag vill rikta ett tack till hela John Mattsons ledningsgrupp för gott samarbete och särskilt till Per Nilsson för hans första år som vd på John Mattson. Tack också till alla övriga medarbetare för mycket goda insatser under året och för ert engagemang. Utan er hade det inte varit möjligt att på så kort tid ställa om verksamheten.

Avslutningsvis vill jag även tacka för mina tre år som ordförande i detta fina bolag. Det har varit en ära att få leda bolaget genom en stark tillväxtresa och jag önskar min efterträdare all lycka till med den fortsatta resan.

Johan Ljungberg, styrelseordförande



TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 50 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.) (556802-2858) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31. Företaget har sitt säte i Lidingö stad. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Jämförelseår avser 2021.

Information om verksamheten

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

Fastighetsbestånd

John Mattson äger hyreslägenheter i Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka och Upplands Väsby samt bedriver utvecklingsprojekt i Stockholmsområdet. Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av bostadsfastigheter. Beståndet omfattar vid räkenskapsårets utgång 4 515 hyreslägenheter med en uthyrbar area om totalt 359,7 tkvm (356,6) fördelat på 83 procent hyreslägenheter och 17 procent kommersiella lokaler. Vid utgången av 2022 bedrivs utvecklingsprojekt i fastigheten Gengasen, Örby.

Per 31 december 2022 fördelas den uthyrbara arean mellan förvaltningsområdena enligt följande; Lidingö 48 procent, City/Bromma 13 procent, Norrort 22 procent, Söderort/Nacka 16 procent.

Under 2022 har bolaget tillträtt tre fastigheter vid Gullmarsplan som förvärvades i november 2021. I juni 2022 sålde bolaget tre fastigheter i centrala Stockholm. Köpeskillingen för de sålda fastigheter, baserat på underliggande fastighetsvärden, uppgick till totalt 1 030 Mkr. I november 2022 tecknades avtal om försäljning av två fastigheter på Lidingö till ett fastighetsvärde om 262 Mkr med tillträde för köparen under februari 2023.

Finansiella mål

Styrelsen för John Mattson har under året uppdaterat de finansiella målen att omfatta:

- Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie ska uppgå till minst 10 procent över en konjunkturcykel.

Det tidigare målet om att uppnå ett fastighetsvärde motsvarande minst 10 Mdkr fram till år 2023 har utgått då detta uppfylldes redan vid utgången av 2021.

Strategi

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

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

Investeringar

Under året gjordes främst investeringar genom förvärv av fastigheter vid Gullmarsplan. Vidare gjordes större investeringar i nybyggnationsprojektet i Upplands Väsby med inflyttning under hösten 2022 samt i fastigheten Gengasen, Örby.

Under året har 86 lägenheter genomgått omfattande uppgraderingar för att säkra byggnadernas tekniska fortlevnad samt generera ett ökat driftöverskott genom framför allt ökade hyresnivåer. Uppgraderingar sker enligt den så kallade Larsbergsmodellen i två steg; basuppgradering och totaluppgradering. Basuppgraderingen genomförs i huvudsak med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras genom att stammar, badrum och elsystem förnyas. I det efterföljande steget, totaluppgradering, åtgärdas resterande delar av lägenheten, ny köksinredning sätts in och alla ytskikt renoveras. Totaluppgradering genomförs när hyresgästen flyttar ut eller på hyresgästens beställning.

Under året uppgick de totala investeringar till 1 001,2 Mkr (6 398,4), varav 643,2 Mkr (6 143,8) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 276,0 Mkr (95,9). Investeringarna avsåg framför allt nybyggnationsprojekten i Upplands Väsby och Örby centrum. Investeringar i genomförda uppgraderingar uppgick till 27,8 Mkr (116,3) och omfattar 86 (339) uppgraderade lägenheter.

Organisation

John Mattsons organisation består av 47 (45) medarbetare varav 21 (27) kvinnor. Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2022 av verkställande direktör, cfo, affärs- och projektutvecklingschef och kommunikationschef.

Organisationens huvudsakliga verksamhetsområden är förvaltning och projektutveckling, med ekonomi och kommunikation som centrala stödfunktioner. Adjungerande till företagsledningen är vidare två förvaltningschefer. Inom förvaltningsavdelningen arbetar förvaltare, fastighetstekniker och kundvärdar. Förvaltningen hanteras huvudsakligen av John Mattsons egen personal. Ytterligare information om anställda, löner och ersättningar lämnas i koncernens not 7.

Fastighetsvärdering

Extern värdering av koncernens samtliga fastigheter genomförs årligen där cirka 25 procent av fastighetsbeståndet externvärderas kvartalsvis av Cushman & Wakefield. Mer information om John Mattsons förvaltningsfastigheter återfinns i not 13.

Väsentliga händelser under året

- Per Nilsson tillträde som vd i januari 2022.
- I februari 2022 tillträddes tre fastigheter vid Gullmarsplan med ett underliggande fastighetsvärde om 670 Mkr som delbetalades via genomförande av två apportemissioner under februari och maj 2022.
- I juni 2022 ingicks avtal om försäljning av tre fastigheter i central Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 1 030 Mkr.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 51 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

- Under året har styrelsen antagit nya långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål.
- Under oktober informerades om att bolaget genomför större omorganisering och kostnadsbesparingsprogram med målsättning att öka förvaltningsresultatet med cirka 50 Mkr från 2023 och framåt.
- I november 2022 ingicks avtal om försäljning av två fastigheter på Lidingö till ett fastighetsvärde om 262 Mkr med tillträdde för köparen under februari 2023.

Finansiell strategi och riskhantering

John Mattsons anseende, resultat och kassaflöde påverkas av förändringar i omvärlden och av företagets eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som bolaget möter samt att, så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Främsta verktyget i riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i det dagliga arbetet. Även värdegrundsarbetet är en viktig del i att hantera risker i den dagliga verksamheten samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen.

På sidorna 43–45 återfinns John Mattsons riskavsnitt, där de finansiella riskerna utgör en viktig del av bolagets totala risker. Här nedan följer en något mer detaljer beskrivning av de finansiella riskerna och John Mattsons finansieringsstrategi.

Finansieringsstrategi

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

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

Finansieringsrisk

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

Bolagets övergripande finansiella riskbegränsning är att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5 gånger. Vid utgången av 2022 uppgick belåningsgraden till 56,6 procent (58,0) och räntetäckningsgraden till 1,9 gånger (2,2).

Ränterisk definieras som risken att förändringar i räntenläget påverkar bolagets finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadsräntenivåer. I syfte att begränsa ränterisken ingås derivatavtal i form av ränteswappar. För att begränsa svängningar i räntenettot ska bolaget ha en mix av räntebindningstider i lån och derivat samt säkerställa att den genomsnittliga räntebindningstiden ligger i intervallet 1–5 år och att maximalt 50 procent ligger i intervallet 0–1 år. Den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,6 år (2,0) vid utgången av 2022.

Bolagets finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på marknadsmässiga villkor, strävar John Mattson efter en längre genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder fördelat på flera långivare. För att säkerställa en rimlig kapitalbindningstid ska bolaget eftersträva en jämn förfallostruktur för lånen och att den totala låneskulden ska ha en genomsnittlig kapitalbindning (volymviktad genomsnittlig återstående löptid) som överstiger två år. Den volymvägda genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,8 år (2,1) vid utgången av 2022.

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser vid reglering av finansiella skulder. Denna risk hanteras genom en checkräkningskredit om 160 Mkr (160) som vid utgången av 2021 var utnyttjad med 0,0 Mkr (124,9). Därutöver finns outnyttjat byggnadskredit om 304 Mkr och kreditlöfte om 25 Mkr för framtida finansieringsbehov.

Utdelningspolicy

Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli. Utdelningspolicyn har efter balansdagen justerats, se nedan under rubrik Händelser efter balansdagen.

Hållbarhet

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har John Mattson valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från förvaltningsberättelsen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56. John Mattson har en hög ambition och arbetar aktivt med sitt långsiktiga hållbarhetsarbete inom alla verksamhetsområden. Information om bolagets hållbarhetsarbete presenteras på sidorna 30–42.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

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

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

Förslag till riktlinjer upprättas av styrelsen minst var fjärde år och förslaget läggs fram för beslut vid årsstämman. Ersättning till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt stå i relation till ansvar och befogenheter. Ersättningen ska bestå av fast lön, eventuell rörlig ersättning, pensionsförmånet och övriga förmåner. Lön, ersättningar samt pensionspremier under 2022 framgår av not 7. För vd ska den rörliga kontanta ersättningen inte överstiga sex månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen).

För övriga ledande befattningshavare ska den rörliga ersättningen inte överstiga tre månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen) samt vara baserad på utfall i förhållande till uppsatta mål. Pensionsförmåner ska vara premiebestämda alternativt förmånsbestämda om individen i fråga omfattas av förmånsbestämd pension i enlighet med tillämpliga kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig ersättning ska endast utgöra grund för pensionsförmåner om det följer av tillämpliga kollektivavtalsbestämmelser. För respektive ledande befattningshavare får pensioner utgöra maximalt motsvarande 50 procent av den fasta grundlönen i den mån inte högre avsättning följer av tillämplig kollektivavtalad pensionsplan. Premier och övriga förmåner såsom sjukförsäkring och bilförmån får sammanlagt inte överstiga tio procent av den ledande befattningshavarens totala fasta årliga lön. Styrelsen ska i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § Aktiebolagslagen ha rätt att frångå riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

För fullständigt förslag avseende föreslagna riktlinjer för ledande befattningshavare, se John Mattsons webbplats corporate.johnmattson.se. För mer information om riktlinjer och principer för ersättning till ledande befattningshavare se Bolagsstyrningsrapport, sidorna 55–58.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-883A-A641386DD3BF. Page 52 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

EKONOMISKT UTFALL

Resultaträkning

Intäkter

Koncernens intäkter för året uppgick till 620,9 Mkr (407,9) vilket motsvarar 1 726 kr/kvm (1 658). Den totala intäktsökningen om 213,0 Mkr är huvudsakligen hänförligt till helårseffekter av förvärvade fastigheter, vilka ökat intäkterna med 195,4 under året. Vidare förklaras intäktsökningen av genomförda uppgraderingar och förtätningar, vilka står för en ökning om cirka 11,2 Mkr.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 463,9 Mkr (329,0), vilket motsvarar 1 563 kr/kvm (1 537). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2022 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 1,6–1,8 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 223,1 Mkr (158,0) motsvarande 620 kr/kvm (618), vilket är en kostnadsökning per kvadratmeter med 2 kr..

Driftkostnader uppgick till 141,2 Mkr (97,7), varav förvärvade fastigheter under året förklarar 45,3 Mkr av ökningen. De ökade kostnaderna förklaras främst av högre drift- och underhållskostnader hänförliga till förvärvade fastigheter samt ökade mediakostnader på grund av prisökningar

Underhållskostnaderna uppgick till 35,2 Mkr (25,3), varav kostnader hänförliga till under året förvärvade fastigheter står för cirka 11,5 Mkr av ökningen.

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 33,1 Mkr (27,7), där ökningen beror på ett större fastighetsinnehav och kostnader i samband med integration av genomförda förvärv. Som fastighetsadministrationskostnad uppgick omstruktureringskostnader under kvartalet till 3,2 Mkr där övervägande del avser personal och integrationskostnader.

Central administration

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under året uppgick centrala administrationskostnader till 58,8 Mkr (56,8). Kostnadsökningen jämfört mot föregående år förklaras främst av omstruktureringskostnader till följd av tidigare kommunicerad handlingsplan samt integration. Som central administrationskostnad uppgick omstruktureringskostnader under kvartalet till 5,5 Mkr där övervägande del avser personal och integrationskostnader.

Värdeförändringar

Fastigheter

Värdeförändringar för fastigheter uppgick till –225,1 Mkr (1 539,0). Realiserade värdeförändringar av frånträdda fastigheter under perioden uppgick till –13,9 Mkr (0,9). Orealiserade värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till –211,1 Mkr (1 538,2).

Den genomsnittliga värderingsyielden för koncernen uppgick till 2,9 procent (2,7). Värdeförändringarna är även hänförliga till värdeskapande inom förvaltning och projektverksamheten.

Derivat

Bolaget har totalt tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 4 788,6 Mkr (2 343,0), vilket motsvarar 61,7 procent (37,1) av räntebärande skulder med förlig Stibor ränta. Ränteswapparna förfaller mellan år 2023 och 2030. Dessa räntederivat marknadsvärderas kvartalsvis enligt gällande redovisningsregler. Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till 239,4 Mkr (–25,2). Orealiserade värdeförändringar på derivat har inneburit en värdeförändring på 264,6 Mkr (48,0) till följd av främst förändringar i de längre marknadsräntor, vilket medfört att räntederivatens värde ökat under året.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –185,2 Mkr (–89,9). Ökat finansnetto jämfört med motsvarande period föregående år förklaras till stor del av ökade räntekostnader.. Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 2,0 Mkr (2,6). Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 2,54 procent (1,35) inklusive effekter av räntederivat. Vid årets utgång uppgick räntetäckningsgraden till 1,9 ggr (2,2).

Årets skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till –0,2 Mkr (–3,0). Uppskjuten skatt uppgick till –70,5 Mkr (–356,9) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 53,5 Mkr (–326,9). Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 359,3 Mkr (533,4), vilka utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Balansräkning

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 15 695,5 Mkr (15 894,5 per 31 december 2021). Fastighetsvärdet har minskat med 198,9 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av försäljning, förvärv, orealiserade värdeförändringar samt investeringar i nybyggnation och i förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 1 001,2Mkr (6 398,4), varav 643,2 Mkr (6 143,8) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 276,0 Mkr (95,9) och avser framförallt nybyggnationprojekten i Upplands Väsby och Örby Centrum. Investeringar i genomförda uppgraderingar uppgick till 27,8 Mkr (116,3) och omfattar 86 lägenheter (339).

Nyttjanderättstillgång tomträtt

Värdet av tomträttsavtal redovisas som en nyttjanderättstillgång med ett motsvarande skuldbelopp. Den 31 december 2022 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 345,2Mkr (332,8).

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster som berör strategi, kommunikation, affärsutveckling och ekonomi/finans. Moderbolagets intäkter uppgick till 13,9 Mkr (20,2). Kostnader för central administration och marknadsföring uppgick till 43,5 Mkr (36,5). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till –90,3 Mkr (–35,7).

Utsikter 2023

- Fortsätta konsolidering av bolagets verksamhet som initierades under 2022 med ett ökat fokus på förvaltningsaffären.

Händelser efter balansdagen

I samband med offentliggörande av bokslutskommunikén den 22 februari informerades om justering av befintlig utdelningspolicy till; Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiell ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

I februari frånträddes fastigheterna Galeasen 2 och Barkassen 1.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-983A-A641386DD3BF. Page 53 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Flerårsöversikt

Koncernen Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Överskottsgrad, %	64,1	61,3	66,7	60,4	47,3
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	626,6	609,7	336,5	275,1	257,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 610	1 557	1 485	1 485	1 411
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,9	95,6	94,5	94,9	96,5
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	359,7	355,5	215,9	171,5	169,1
Investeringar ny-, till och ombyggnation, Mkr	358,0	254,6	217,4	160,1	287,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	43 638	44 710	36 861	37 124	35 339
Totalt antal lägenheter	4 515	4 414	2 829	2 251	2 177
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	86	339	368	65	375
Finansiella nyckeltal					
Hyresintäkter, Mkr	620,9	407,9	294,0	253,0	218,3
Driftöverskott, Mkr	397,8	249,8	196,0	152,8	103,2
Förvaltningsresultat, Mkr	153,9	103,1	94,7	64,9	23,7
Resultat före skatt, Mkr	193,0	1 692,3	608,1	235,2	233,4
Årets resultat, Mkr	122,7	1 332,5	478,8	178,8	222,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	-4,6	121,1	115,9	46,2	21,9
Eget kapital, Mkr	5 641,5	5 250,2	3 413,7	2 934,8	2 756,0
Antal anställda, st	52,0	45	30	25	24
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56,6	58,0	44,7	40,7	41,0
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,5	1,4	1,5	1,9	1,9
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,9	2,2	2,6	2,3	1,6
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,6	2,0	2,2	3,2	3,5
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,8	2,1	2,3	2,4	3,3
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 594,8	6 396,6	4 352,0	3 739,6	3 509,3
Aktuellt substansvärde, Mkr	6 142,3	5 765,1	4 007,2	3 480,2	3 267,4

Koncernen Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Aktierelaterade nyckeltal (i kr)[1]					
Genomsnittligt antal aktier	37 537 496	34 600 537	33 670 032	33 670 032	31 860 153
Antal aktier vid periodens utgång	37 896 965	36 364 827	33 670 032	33 670 032	33 670 032
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,10	2,98	2,81	1,93	0,74
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	37,6	6,0	45,8	159,0	-21,0
Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt %[2]	37,6	13,9	26,5	63,6	44,1
Årets resultat, kr/aktie	3,30	38,21	14,22	5,31	6,98
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	174,02	175,90	129,25	111,07	104,23
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-1,1	36,1	16,4	6,6	7,3
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	162,08	158,54	119,01	103,36	97,04
Eget kapital, kr/aktie	146,09	141,45	101,39	87,16	81,86

Moderbolaget	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, Mkr	13,9	20,2	13,5	8,4	64,3
Eget kapital, Mkr	1 845,7	1 637,5	1 231,7	1 245,3	1 254,3
Balansomslutning, Mkr	5 664,2	5 725,5	1 993,5	1 807,2	1 768,3
Soliditet, %	30,6%	28,6%	61,8%	68,9%	70,9%
Antal anställda	6	6	6	5	0

[1] I samband med förvärvet av fastigheter vid Gullmarsplan har två nyemissioner genomförts om 672 208 aktier respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 6 maj 2022. antalet aktier uppgår per den 31 december 2022 till 37 896 965.

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 54 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	855 597 939
Balanserat resultat	1 037 941 964
Årets resultat	-60 480 208
	1 833 059 695
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	1 833 059 695
	1 833 059 695

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 55 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Bolagsstyrningsrapport 2022

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

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

Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Bolag behöver inte följa alla regler i Koden utan kan välja alternativa lösningar som de anser bättre lämpade för det aktuella bolagets specifika omständigheter, under förutsättning att bolaget rapporterar avvikelser, beskriver den alternativa lösningen och orsaken till avvikelsen förklaras i bolagsstyrningsrapporten (den s.k. följ eller förklara-principen). Under 2022 har John Mattson tillämpat Koden utan avvikelser.

Aktieägare
För information om ägarstruktur och största ägare, se sidorna 46–47 i denna årsredovisning.

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

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

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

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

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

Årsstämma 2022
På John Mattsons årsstämma 2022 fattades bland annat beslut om ett bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier. Befintliga styrelseledamöter omvaldes och Johan Ljungberg omvaldes till styrelsens ordförande samt omvaldes Ernst & Young AB med huvudansvarig Katrine Söderberg till bolagets revisor. Det fattades också beslut om att inte lämna någon utdelning för räkenskapsåret 2021. Protokollet från årsstämman finns på John Mattsons webbplats.

Årsstämma 2023
John Mattsons årsstämma avhålls den 21 april 2023, klockan 14.00, i Malmstensalen på Campus Lidingö (Malmstenskolan), Larsbergsvägen 8, Lidingö. Instruktioner om anmälan till stämman kommer att finnas tillgängliga på bolagets webbplats.

Valberedning
Valberedningen ska inför årsstämman utgöras av representanter för de tre röstmässigt största ägarregistrerade aktieägarna i bolaget per augusti varje år samt styrelsens ordförande, som även sammankallar valberedningen till dess första sammanträde. Valberedningen ska utföra sitt uppdrag i enlighet med av årsstämman beslutade instruktioner, Koden och övriga tillämpliga regler.

I uppdraget ingår bland annat att lämna förslag till ordförande vid årsstämma, antal styrelseledamöter, val av ordförande och andra stämmovalda ledamöter i styrelsen, arvode och annan ersättning till var och en av de stämmovalda styrelseledamöterna och till ledamöter av styrelsens utskott, val av revisor och arvode till revisor. I den mån så anses erforderligt ska valberedningen även lägga fram förslag till ändringar i gällande regler för valberedningen.

Valberedningen ska särskilt beakta Kodens krav på mångsidighet och bredd i styrelsen och på att eftersträva en jämn könsfördelning. Under 2022 har styrelsen bestått av totalt fem personer varav två kvinnor (40 procent) och tre män (60 procent). Inget arvode ska utgå till valberedningens ledamöter. Bolaget ska dock svara för skäliga kostnader förenade med valberedningens uppdrag.

Valberedning inför årsstämman 2023
Valberedningen har haft sju protokollförda möten under 2022 och 2023. John Mattsons valberedning uppfyller kraven på oberoende i förhållande till bolaget. Ledamöterna i valberedningen och vilka ägare som utsett dem framgår av tabellen nedan. John Mattsons valberedning kan kontaktas via e-post, valberedningen@johnmattson.se.

Valberedningens ledamöter inför årsstämman 2023
- Katarina Wallin, utsedd av AB Borudan Ett (valberedningens ordförande)
- Johan Ljungberg, utsedd av Tagehus Holding AB
- Simon Blecher, utsedd av Carnegie Fonder

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-983A-A641386DD3BF. Page 56 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Laddad med utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Styrelsen

Styrelsen är bolagets näst högsta beslutande organ efter bolagsstämman. John Mattsons styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst tre och högst sju ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman den 21 april 2022 beslutades att omvälja Johan Ljungberg, Ulrika Danielsson, Håkan Blixt, Christer Olofsson och Ingela Lindh till styrelseledamöter, samt Johan Ljungberg omvaldes till styrelseordförande. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i John Mattson, se avsnittet "Styrelse", sidan 59.

Ansvar och arbete

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

Styrelsen ansvarar för John Mattsons organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Det innefattar bland annat att upprätta övergripande och långsiktiga strategier, mål, budgetar och affärsplaner samt att fastställa riktlinjer för att säkerställa att John Mattsons verksamhet är långsiktigt värdeskapande. Styrelsens ansvar innefattar även granskning och godkännande av delårsrapporter och årsredovisning samt att fatta beslut i frågor rörande investeringar, försäljningar, kapitalstruktur och utdelningspolicy. Styrelsens antar även årligen bolagets väsentliga policies och tillser att kontrollsystem finns för att följa upp att dessa efterlevs samt tillser att system finns för kontroll och uppföljning av bolagets verksamhet, risker och betydande förändringar i bolagets organisation och verksamhet. Styrelsen utser bolagets verkställande direktör samt fastställer lön och annan ersättning till denne och till andra ledande befattningshavare i enlighet med riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare som antagits av bolagsstämman.

Hållbarhet

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att hållbarhet är en central och integrerad del i den övergripande styrningen av bolaget. I John Mattsons affärsstrategi är hållbarhet en integrerad del. Styrelsen fattade under 2022 beslut om ett antal strategiska hållbarhetsmål, se vidare på sidan 41. Det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet är delegerat till verkställande direktören. Alla chefer ansvarar för att de väsentliga hållbarhetsfrågorna är integrerade i det löpande arbetet. Samtliga medarbetare och chefer är ansvariga att följa bolagets uppförandekod och övriga policies.

John Mattsons värderingar, långsiktighet, professionalitet och engagemang, ligger till grund för bolagets verksamhet. Global Compacts tio principer för hållbart företagande utgör grunden för ansvarstagande och är grunden för bolagets uppförandekod. Uppförandekoden kompletteras av specifika policies inom olika områden, som exempelvis mångfald och jämställdhet samt arbetsmiljö. Bolagets värdegrund, uppförandekod och policyer ska vägleda bolagets styrelse, ledning, medarbetare och samarbetspartners i det dagliga arbetet. Under 2022 påbörjades arbetet med att etablera en visselblåsarfunktion, dit medarbetare och externa parter kan rapportera oegentligheter anonymt. Under 2023 kommer även en specifik leverantörspolicy tas fram, för att tydliggöra John Mattsons krav på bolagets leverantörer samt möjliggöra ökad samverkan kring hållbarhetsfrågorna.

John Mattsons strategiska hållbarhetsarbete bedrivs inom fyra fokusområden samt inom antikorruption och mänskliga rättigheter. Läs mer på sidorna 32–38.

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelseledamöterna får alla nödvändiga handlingar och den information de behöver för att kunna följa John Mattsons ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling i övrigt. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med verkställande direktören övervaka bolagets resultat och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt och verkställande direktörens arbete. Styrelsen träffas enligt ett årligt förutbestämt schema. Utöver dessa möten kan det komma att kallas till ytterligare styrelsemöten för att hantera frågor som inte kan skjutas upp till nästa ordinarie styrelsemöte.

Styrelsens arbete under 2022

John Mattsons styrelse har under 2022 haft 23 möten varav ett konstituerande möte.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2022 års utvärdering har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

Ersättningsutskottet

Enligt Koden kan styrelsens ordförande vara ordförande i utskottet. Övriga bolagsstämmovalda ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Styrelsens ersättningsutskott utvärderar löpande de ledande befattningshavarnas ersättningsvillkor mot bakgrund av gällande marknadsvillkor. Utskottet bereder ärenden inom dessa områden för beslut av styrelsen. Ersättningsutskottet består för närvarande av tre styrelseledamöter: Johan Ljungberg (ordförande), Ulrika Danielsson och Håkan Blixt, vilka samtliga anses vara oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Utskottets ledamöter utses av styrelsen en gång per år. Ersättnings utskottets huvudsakliga uppgifter är bland annat, att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolags-

		Mötesdeltagande			
Styrelseledamot	Arvode (tsek)	Styrelse	Revisions- och finansutskottet	Ersättningsutskottet	Oberoende
Johan Ljungberg	435	23/23	5/5	3/3	Nej[1]
Håkan Blixt	230	23/23	5/5	3/3	Ja
Ulrika Danielsson	255	23/23	5/5	3/3	Nej[1]
Ingela Lindh	190	23/23	-	-	Ja
Christer Olofsson	190	23/23	-	-	Ja

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-983A-A641386DD38F. Page 57 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

ledningen, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, och följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Ersättningsutskottet ska sammanträda minst två gånger per år. Under 2022 hade ersättningsutskottet tre möten. Ledamöterna i utskottet närvarade vid samtliga möten. Vid mötena behandlades bland annat bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer till vd och andra ledande befattningshavare samt bolagets incitamentsprogram för alla anställda.

Revisions- och finansutskottet

Enligt aktiebolagslagen och dess förarbeten ska styrelsen ha ett revisionsutskott som består av minst två ledamöter. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av John Mattson och minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens. Revisions- och finansutskottet består för närvarande av tre styrelseledamöter: Ulrika Danielsson (ordförande), som bedömts uppfylla kravet på redovisnings- eller revisionskompetens, Johan Ljungberg och Håkan Blixt. Utskottets ledamöter samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år.

Revisions- och finansutskottet har bland annat till uppgift att övervaka John Mattsons finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet. Utskottet kontrollerar efterlevnad av John Mattsons finanspolicy och säkerställer tillgång till kapital. Revision och finansutskottet övervakar också effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revision- och finansutskottets uppgift är också att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll. Resultatet av revisionen och om på vilket sätt revisionen bidrar till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet, och vilken funktion utskottet har haft, samt granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet, och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster, är också revision- och finansutskottets uppdrag. I revision- och finansutskottets uppgift ingår även att biträda valberedningen vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Revisions- och finansutskottet ska sammanträda minst fyra gånger per år. Under 2022 hade revisions- och finansutskottet fem möten. Ledamöterna i utskottet närvarade vid samtliga möten. Vid mötena behandlades bland annat efterlevnad av bolagets finanspolicy, delårsrapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Ersättning till styrelseledamöter och styrelsens utskott

Vid årsstämman den 21 april 2022 beslöts att styrelsearvode ska utgå med 395 000 kronor till styrelsens ordförande och 190 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna för tiden intill slutet av årsstämman 2023, fördelat enligt tabellen på föregående sida. Vid samma årsstämma beslöts att ersättning ska utgå med 50 000 kronor till ordföranden och med 25 000 kronor till övriga ledamöter i styrelsens revisions- och finansutskott. Ledamöter i styrelsens ersättningsutskott beslöts en ersättning på 15 000 kronor vardera.

Vd och övriga ledande befattningshavare

Vd är underordnad styrelsen och ansvarar för John Mattsons löpande förvaltning och den dagliga driften av bolaget. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd framgår av arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för den verkställande direktören. Vd ansvarar för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag.

Vd leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess medlemmar. Vidare är vd föredragande vid styrelsens sammanträden och ska tillse att styrelseledamöterna löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens finansiella ställning, resultat, likviditet och utveckling. Vd och övriga ledande befattningshavare presenteras närmare på sidorna 59–60.

Riktlinjer för ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 21 april 2022 beslöts om nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i bolaget att gälla fram till årsstämman 2023.

Bolaget ska erbjuda ersättningar och andra anställningsvillkor som möjliggör för John Mattson att rekrytera, motivera och behålla ledande befattningshavare med sådan kompetens som John Mattson behöver för att genomföra sin strategi och uppnå verksamhetens mål. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska vara övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare i bolaget. Ersättningen till de ledande befattningshavarna kan utgöras av en fast grundlön, rörlig kontant ersättning, pension samt andra förmåner. Därutöver kan bolagsstämman bland annat besluta om aktiebaserade incitamentsprogram. Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och till denne rapporterande chefer som ingår i koncernledningen för Koncernen. Bolagets ledande befattningshavare är för närvarande verkställande direktören, cfo, affärs- och projektutvecklingschef och kommunikationschefen. Vidare är förvaltningscheferna Maria Wirén och Fredrik Ward adjungerande i bolagsledningen.

Principer för fast ersättning

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

Principer för rörlig ersättning

Den rörliga kontanta ersättningen ska baseras på förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella och icke-finansiella. De finansiella kriterierna kopplas till tillväxt i koncernens substansvärde och till tillväxt i förvaltningsresultatet i Bolaget. De icke-finansiella kriterierna kopplas till verksamhetsmål såsom exempelvis kundnöjdhet och hållbarhetsarbete. Kriterierna för rörlig ersättning ska beredas av ersättningsutskottet och fastställas i styrelsen med avsikten att de ska vara i linje med Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet. För verkställande direktören får den rörliga kontanta ersättningen inte överstiga sex månadslöner, det vill säga 50 procent av den fasta grundlönen. För övriga ledande befattningshavare ska den rörliga ersättningen inte överstiga 4,5 månadslöner, det vill säga 37,5 procent av den fasta grundlönen. För övriga medarbetare (dvs. medarbetare som inte omfattas av dessa riktlinjer) är Bolagets policy för närvarande att den rörliga ersättningen inte ska överstiga 1,5 månadslöner, det vill säga 12,5 procent av den fasta grundlönen.

Under räkenskapsåret 2022 har ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare betalats ut i enlighet med tabell i not 7.

Pension

De ledande befattningshavarna ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor och pensionsnivåer.

Andra förmåner

Andra sedvanliga förmåner, som exempelvis tjänstebil och sjukvårdsförsäkring, ska vara marknadsmässiga och kostnaderna för sådana förmåner får för respektive ledande befattningshavare utgöra maximalt motsvarande tio procent av den fasta grundlönen.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Mellan bolaget och den verkställande direktören gäller en uppsägningstid om sex månader vid uppsägning från bolaget och sex månader vid uppsägning från den verkställande direktörens sida. Den verkställande direktören har rätt till ett avgångsvederlag mot-

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-993A-A641386DD3BF. Page 58 of 100.

TeamEngine E-Signing

svarande tolv fasta månadslöner. För de övriga ledande befattningshavarna, gäller en uppsägningstid om sex månader.

Avvikelser från riktlinjerna

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

Incitamentsprogram och bonusprogram

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

Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och redovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revision av bolagets finansiella rapporter och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utförs i enlighet med i Sverige accepterade revisionsstandarder. Enligt John Mattsons bolagsordning ska bolaget utse en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. På årsstämman den 21 april 2022 omvaldes Ernst & Young, med den auktoriserade revisorn Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor för perioden fram till årsstämman 2023. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lägga fram en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse för årsstämman. Vid ett av de tillfällen då styrelsen sammanträffar med revisorn ska ingen från företagsledningen närvara. Revisions- och finansutskottet granskar och övervakar revisorns opartiskhet och självständighet. Revisorn erhåller ersättning för sitt arbete i enlighet med beslut på årsstämman. För räkenskapsåret 2022 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 2,4 miljoner kronor.

Intern kontroll över finansiell rapportering och riskhantering

John Mattsons interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna samt för att säkerställa att tillämpliga redovisningskrav och andra krav på John Mattson som noterat bolag efterlevs. Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen av bolaget avseende finansiell rapportering. John Mattson följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO:s) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control – Integrated Framework", som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. John Mattson har en operativt decentraliserad och transparant organisation där ekonomiavdelningen är centraliserad som en stödfunktion. Det innebär att bolaget har resurser, i form av medarbetare och system, på plats för att slå fast enhetliga och effektiva administrativa rutiner och processer. Processer utvärderas löpande i takt med efterlevnad.

Uppföljning av resultat och balans görs månadsvis. Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisorerna, säkerställer kontinuerligt arbetet med att förbättra processerna. Hantering och rapportering granskas av bolagets revisorer två gånger om året och rapporteras till såväl revisions- och finansutskott som styrelse. Baserat på ovan anses det därför inte föreligga något behov av internrevision.

Kontrollmiljö

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

Riskhantering

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

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

Uppföljning

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

Avvikelser i förhållande till Koden

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

John Mattson har under räkenskapsåret 2022 följt Koden utan avvikelse.

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten

John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 59 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

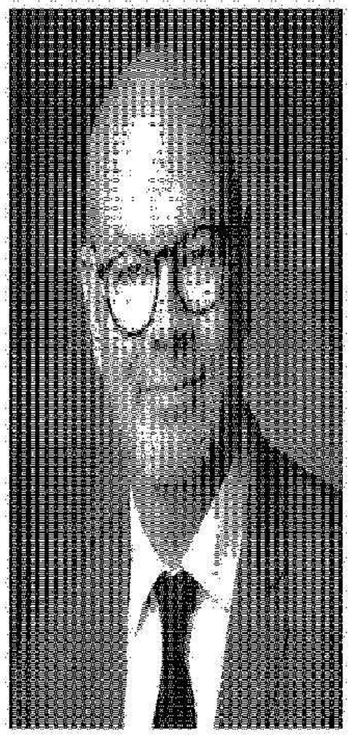
FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

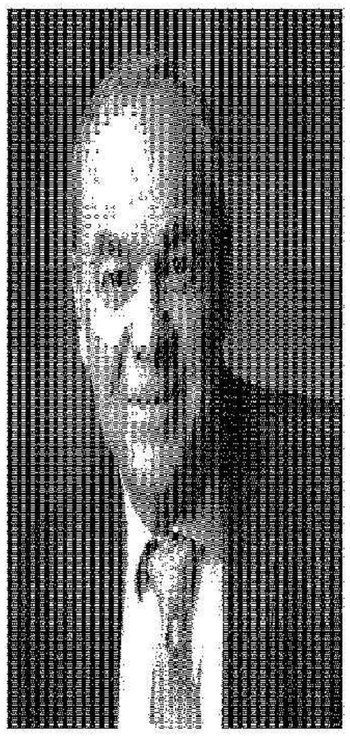
Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

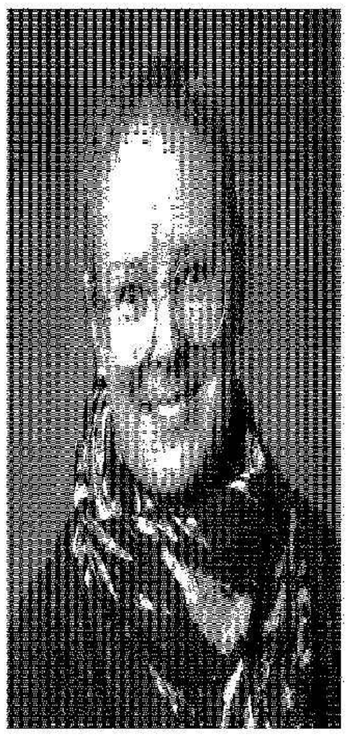
Styrelse



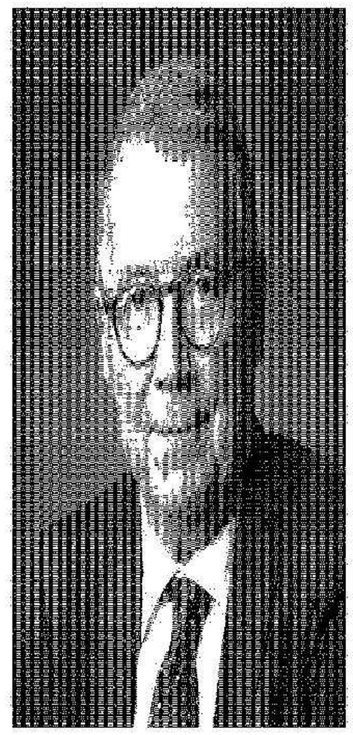
JOHAN LJUNGBERG
Styrelseledamot sedan 2018, styrelseordförande sedan 2020. Ledamot i revisions- och finansutskottet och ordförande i ersättningsutskottet.
Född: 1972.
Utbildning: Civilingenjörsutbildning, Kungliga Tekniska högskolan och Tufts University.
Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör och styrelseordförande i Tagehus Holding AB, styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Tagehuskoncernen, styrelseordförande i Atrium Ljungberg AB, styrelseledamot i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.
Aktieinnehav i bolaget
(inkl. ev. närståendeinnehav): 4 786 698 aktier genom majoritetsägande i Tagehus Holding AB.
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Inte oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



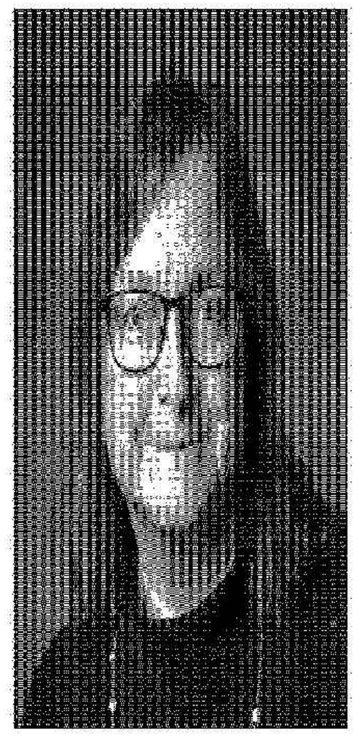
HÅKAN BLIXT
Styrelseledamot sedan 2012.
Ledamot i revisions- och finansutskottet och i ersättningsutskottet.
Född: 1957.
Utbildning: Civilingenjör lantmäteri, Kungliga Tekniska högskolan.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i SveaReal Holding AB (samt dotterbolag till SveaReal Holding AB). Styrelseledamot i Håkan Blixt Ensemble AB.
Aktieinnehav i bolaget
(inkl. ev. närståendeinnehav): 4 000 aktier.
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.



ULRIKA DANIELSSON
Styrelseledamot sedan 2018.
Ordförande i revisions- och finansutskottet och ledamot i ersättningsutskottet.
Född: 1972.
Utbildning: Ekonomie magisterexamen i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.
Andra pågående uppdrag: Cio i Atrium Ljungberg AB och styrelseledamot i Infranord AB.
Aktieinnehav i bolaget
(inkl. ev. närståendeinnehav): –
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Inte oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



CHRISTER OLOFSSON
Styrelseledamot sedan 2015.
Född: 1951.
Utbildning: Civilingenjör väg- och vatten, Kungliga Tekniska högskolan.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Olofsson & Partners AB och Olofs Holding AB.
Aktieinnehav i bolaget
(inkl. ev. närståendeinnehav): 5 000 aktier
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.



INGELA LINDH
Styrelseledamot sedan 2021.
Född: 1959.
Utbildning: Arkitektstudier vid Kungliga Tekniska högskolan.
Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande och styrelseledamot i Aktiebolaget Svensk Byggtjänst, Musikaliska Nybrokajen AB, Fastighetsägarna Sverige Aktiebolag, In&Ut Reda AB samt i dotterbolag till M-streat AB. Styrelseledamot i Sisu IES Holding Oy och styrelseledamot i dotterbolag till Bodin Holding AB.
Aktieinnehav i bolaget
(inkl. ev. närståendeinnehav): –
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 60 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2022 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Marknadsöversikt 7
Mål och strategi 11
Förvaltning 13
Förädling 15
Förtätning 17
Förvärv 19
Våra områden och fastigheter 21
Utvecklingsprojekt 27

HÅLLBARHET 30

MÖJLIGHETER OCH RISKER 43

AKTIEN 46

FINANSIELL INFORMATION 48
Ordförandeord 49
Förvaltningsberättelse 50
Flerårsöversikt 53
Vinstdisposition 54
Bolagsstyrningsrapport 55
Styrelse 59
Ledning 60

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

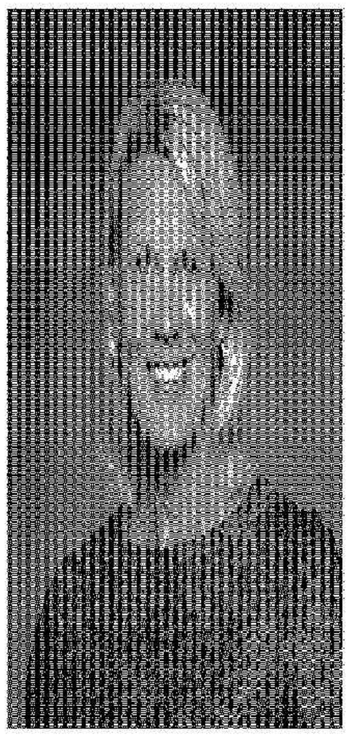
Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

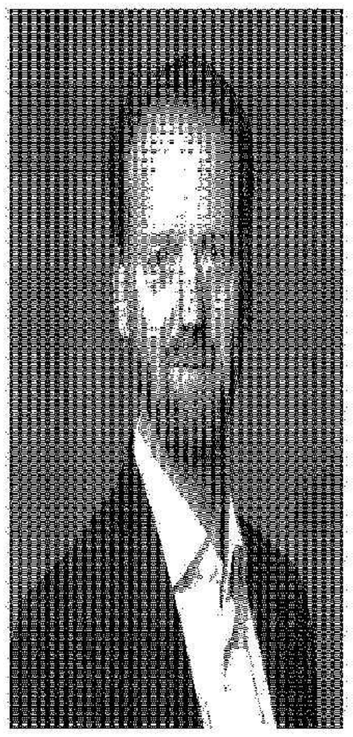
Ledning



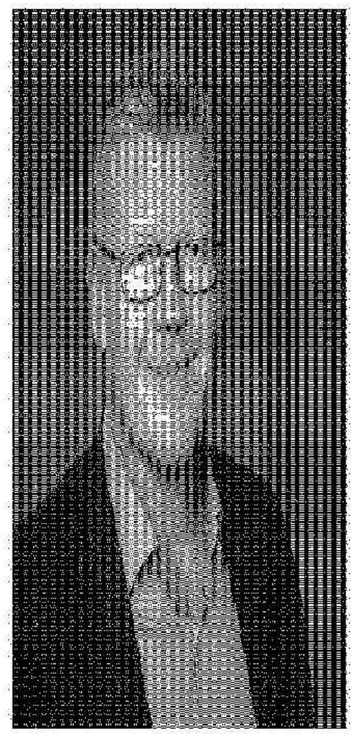
PER NILSSON
Verkställande direktör.
Anställd sedan 2022, verkställande direktör sedan 2022.
Född: 1978.
Utbildning: Civilingenjörsutbildning inom industriell ekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan.
Andra pågående uppdrag: -
Aktieinnehav i bolaget: 1 442 aktier.



MARI EDBERG
Kommunikationschef.
Ledande befattningshavare sedan 2020.
Född: 1964.
Utbildning: Kandidatexamen ekonomi/marknadsföring, Uppsala universitet.
Andra pågående uppdrag: -
Aktieinnehav i bolaget: -



DANIEL FORNBRANDT
Affärsutvecklingschef.
Ledande befattningshavare sedan 2020.
Född: 1979.
Utbildning: Magisterexamen ekonomi, Uppsala universitet.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Lidingö näringsliv.
Aktieinnehav i bolaget: 8 125 aktier.



MATTIAS LUNDSTRÖM
Cfo.
Ledande befattningshavare sedan 2022.
Född: 1971.
Utbildning: MScIB, International Finance, University of Groningen, The Netherlands och Bachelor of Business, Management and Marketing, Griffith University, Australien.
Andra pågående uppdrag: -
Aktieinnehav i bolaget: 1 000 aktier.

Adjungerade

Sedan november 2022 är Maria Wirén, förvaltningschef Bostad, och Fredrik Ward, Förvaltningschef Kommersiellt och Teknik, adjungerade i ledningen.

Under 2022 har John Mattsons ledning inkluderat Christina Hansson, förvaltningschef och Martin Landerby, chef Projekt och Teknik. Under perioden januari–september 2022 ingick Lars Ingman i ledningen som tillförordnad cfo.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 61 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Finansiella rapporter och noter

Koncernens räkningar

Koncernens resultaträkning 62
Koncernens rapport över totalresultat 62
Koncernens balansräkning 63
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 64
Koncernens rapport över kassaflöde 65

Koncernens noter

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper 66
Not 2. Upplysning om kommande standarder 69
Not 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar 69
Not 4. Hyresintäkter 70
Not 5. Kostnader fördelade på kostnadsslag 70
Not 6. Arvode till revisor 70
Not 7. Anställda och personalkostnader 71
Not 8. Nyttjanderättsgångar och leasingskuld 72
Not 9. Finansiella kostnader 72
Not 10. Resultatandelar intressebolag 72
Not 11. Skatt 72
Not 12. Materiella anläggningstillgångar 74
Not 13. Förvaltningsfastigheter 74
Not 14. Finansiella instrument 75
Not 15. Likvida medel 75
Not 16. Koncernföretag 76
Not 17. Resultat per aktie 77
Not 18. Eget kapital 77
Not 19. Upplåning 77
Not 20. Finansiella risker 77
Not 21. Övriga skulder 79
Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 79
Not 23. Kassaflödesanalys 80
Not 24. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 80
Not 25. Transaktioner med närstående 80
Not 26. Händelser efter balansdagen 80

Moderbolagets räkningar

Moderbolagets resultaträkning 81
Moderbolagets rapport över totalresultat 81
Moderbolagets balansräkning 82
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 82
Moderbolagets kassaflödesanalys 83

Moderbolagets noter

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper 84
Not 2. Väsentliga uppskattningar och bedömningar 84
Not 3. Materiella anläggningstillgångar 84
Not 4. Andelar i koncernföretag 84
Not 5. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder 85
Not 6. Fordringar hos koncernföretag 85
Not 7. Likvida medel 85
Not 8. Finansiella instrument 85
Not 9. Anställda och personalkostnader 85
Not 10. Ränteintäkter och liknande resultatposter 86
Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter 86
Not 12. Bokslutsdispositioner 86
Not 13. Skatt 86
Not 14. Eget kapital 86
Not 15. Upplåning
Not 16. Transaktioner med närstående 86
Not 17. Arvode till revisor 86
Not 18. Händelser efter balansdagen 86
Not 19. Förslag till vinstdisposition 86

Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-983A-A641386DD38F. Page 62 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Koncernens resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Hyresintäkter	4	620,9	407,9
Driftkostnader	5, 12	-141,2	-97,7
Underhåll	5, 12	-35,2	-26,3
Fastighetsskatt		-13,6	-7,3
Fastighetsadministration	5, 7, 12	-33,1	-27,7
Driftöverskott		**397,8**	**249,8**
Central administration	5, 6, 7	-58,8	-56,8
Ränteintäkter		1,6	0,1
Räntekostnader leasingskuld	8	-10,6	-4,4
Räntekostnader	9	-176,1	-85,6
Förvaltningsresultat		**153,9**	**103,1**
Resultatandelar från intresseföretag	10	0,0	2,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	-225,1	1 539,0
Värdeförändring räntederivat	14	264,6	48,0
Resultat före skatt		**193,4**	**1 692,3**
Aktuell skatt	11	-0,2	-3,0
Uppskjuten skatt	11	-70,5	-356,9
Årets resultat		**122,7**	**1 332,5**
Årets resultat per aktie före och efter utspädning		**3,30**	**38,21**

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Årets resultat		122,7	1 332,5
Årets totalresultat		**122,7**	**1 332,5**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		123,7	1 322,0
Innehav utan bestämmande inflytande		-1,0	10,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental		37 538	34 601
Resultat per aktie (kr)[1]	17	3,30	38,21

[1] I samband med förvärven av fastigheter vid Gullmarsplan har två nyemissioner genomförts om 672 208 aktier respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari respektive den 6 maj 2022. Antal aktier uppgår per den 31 december 2022 till 37 896 965.

Årets resultat och årets totalresultat fördelas mellan moderbolagets aktieägare och innehav utan bestämmande inflytand enligt ovan.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 63 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	15 695,5	15 894,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	8	345,2	332,8
Derivatinstrument	14, 20	226,5	-
Maskiner och inventarier	12	9,7	9,4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	14	-	2,4
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	2,3	0,1
Summa anläggningstillgångar		**16 279,4**	**16 239,2**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar	14, 20	1,9	2,7
Derivatinstrument	14, 20	12,9	-
Övriga fordringar		55,9	54,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18,0	22,2
Likvida medel	15	47,6	227,5
Summa omsättningstillgångar		**136,4**	**306,6**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 415,8**	**16 545,7**

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Aktiekapital		12,6	12,1
Övrigt tillskjutet kapital		1 038,0	770,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		4 485,5	4 361,8
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**5 536,1**	**5 143,9**
Innehav utan bestämmande inflytande		105,3	106,2
Summa eget kapital		**5 641,5**	**5 250,2**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14, 19, 20	6 363,9	6 294,6
Avsättning till pension	7	1,4	1,8
Leasingskuld	8	345,3	332,8
Övriga långa skulder		7,0	10,1
Uppskjuten skatteskuld	11	1 298,0	1 227,5
Derivatinstrument	14, 20	-	25,2
Summa långfristiga skulder		**8 015,6**	**7 821,9**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19, 20	2 559,9	3 221,9
Leverantörsskulder	14, 20	82,5	81,5
Övriga kortfristiga skulder	21	19,3	53,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14, 20, 22	97,1	116,4
Summa kortfristiga skulder		**2 758,8**	**3 473,7**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 415,8**	**16 545,7**

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 64 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital[1, 2]	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägar	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**11,2**	**362,8**	**3 039,7**	**3 413,7**	**-**	**3 413,7**
Årets resultat	-	-	1 322,0	1 322,0	10,5	1 332,5
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	**1 322,0**	**1 322,0**	**10,5**	**1 332,5**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**12,1**	**770,1**	**4 361,8**	**5 143,9**	**106,3**	**5 250,2**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**12,1**	**770,1**	**4 361,8**	**5 143,9**	**106,3**	**5 250,2**
Årets resultat	-	-	123,7	123,7	-1,0	122,7
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	**123,7**	**123,7**	**-1,0**	**122,7**
Apportemission	0,5	267,9	-	268,4	-	268,4
Utgående eget kapital 2022-12-31	**12,6**	**1 038,0**	**4 485,5**	**5 536,0**	**105,3**	**5 641,5**

[1] I samband med förvärven av fastigheter vid Gullmarsplan har två nyemissioner genomförts om 672 208 aktier respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari respektive den 6 maj 2022.
Antal aktier uppgår per den 31 december 2022 till 37 896 965.

[2] Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 december 2022 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 65 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten

John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		193,4	1 692,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23		
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter		225,1	-1 538,2
Värdeförändring på derivat		-264,6	-48,0
Avskrivningar och utrangeringar		3,9	3,0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		1,5	-1,8
Betald inkomstskatt	11	-0,2	-5,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**159,1**	**101,7**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		8,9	12,3
Förändringar av rörelseskulder		-172,6	7,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-4,6**	**121,1**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv[1)]		-263,9	-3 994,2
Investeringar i inventarier		-5,4	-4,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter m.m.		-358,0	-254,6
Försäljning av förvaltningsfastigheter		874,9	1,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**247,6**	**-4 252,1**

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 161,8	4 363,7
Amortering av lån		-2 584,5	-11,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-422,8**	**4 352,5**
Årets kassaflöde		**-179,8**	**221,5**
Likvida medel vid årets början		227,5	6,0
Likvida medel vid årets slut	15	**47,6**	**227,5**
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen			
Erhållen ränta		1,6	0,1
Erlagd ränta		-173,8	-85,6

[1)] Specifikation av förvärv av förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	643,2	6 143,8
Rörelsefordringar	5,7	39,0
Likvida medel	6,8	294,7
Uppskuten skatt i periodiseringsfonder	0,0	-6,8
Övertagna skulder	-116,6	-142,5
Övertagna räntebärande	0,0	-1 533,1
Avgår: Tidigare redovisad resultatandel från intresseföretag	0,0	-2,2
Övertagna nettotillgångar:	**539,0**	**4 792,9**
Nyemission	-268,4	-408,2
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	0,0	-95,8
Utbetald köpeskilling	**270,7**	**4 288,9**
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten	-6,8	-294,7
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	**263,9**	**3 994,2**

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 66 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Laddad med utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Koncernens noter

Belopp i mkr om inget annat anges

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper

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

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till Lidingö och består huvudsakligen av bostadsfastigheter.

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

Styrelsen har den 23 mars 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 21 april 2023.

Tillämpade regelverk

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

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

Valuta

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

Klassificering

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

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

Konsolidering

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

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

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

Segmentsrapportering

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

Intäkter

Hyresintäkter

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 67 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Leasingavtal

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

Alla leasingavtal med några undantag redovisas i balansräkningen som nyttjanderätter. Den redovisade nyttjanderättstillgången har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden. John Mattson har i egenskap av leasetagere identifierat tomträttsavtal som den enskilt mest väsentliga. Tomträtter beaktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Koncernen är även leasetagare avseende ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner där samtliga underliggande tillgångar klassificerats vara av lågt värde. De leasingavgifter som härrör från dessa leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helthet som en finansiell kostnad.

Central administration

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

Ersättningar till anställda

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

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden genom försäkring i Alecta. För räkenskapsåret 2022 har koncernen inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planen vilket medfört att det inte varit möjlig att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Skatter

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde.

För mer information av värdering av John Mattson förvaltningsfastigheter, se Not 13 Förvaltningsfastigheter.

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

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-883A-A641386DD38F. Page 68 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:

Maskiner och inventarier	3–5 år

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-993A-A641386DD38F. Page 69 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Uppskjuten skatt

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

Kassaflöde

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

Not 2. Upplysning om kommande standarder

De nya och ändrade standarder som träder i kraft 1 januari 2023 eller senare bedöms inte ha någon påverkan på John Mattsons finansiella rapporter.

Not 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

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

För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 13 Förvaltningsfastigheter.

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

Mer information finns i avsnittet "Kreditrisk" i Not 20.

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 70 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Laddad med utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Not 4. Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Hyresintäkter	2022	2021
Bostäder	470,3	329,2
Lokaler, garage	146,9	75,4
Övriga intäkter	3,8	3,3
Hyresintäkter enligt resultaträkning	**620,9**	**407,9**

Löptidsanalysen avseende samtliga hyreskontrakt hänförliga till ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

Avtalade framtida hyresintäkter avseende kommersiella lokaler	2022-01-01-2022-12-31	2021-01-01-2021-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	114,0	48,4
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	223,0	128,0
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	116,0	30,2
Summa lokaler	**453,0**	**206,6**

Avtalade framtida hyresintäkter bostäder och parkering [1]	2022	2021
Bostäder	117,6	88,0
Parkering	24,8	21,0
Summa bostäder och parkering	**123,0**	**109,0**

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

Hyresintäkter, Mkr	2022	2021
Lidingö	311,9	284,7
Norrort	96,2	52,0
City/Bromma	95,7	33,6
Söderort/Nacka	117,1	37,7
Summa hyresintäkter	**620,9**	**407,9**

Kr/kvm [1]	2022	2021
Lidingö	1809	1651
Norrort	1206	1277
City/Bromma	1973	1953
Söderort/Nacka	1982	1921
Totalt	**1726**	**1658**

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

Not 5. Kostnader fördelade på kostnadsslag

Driftskostnader	2022	2021
Taxebundna driftkostnader	74,6	40,8
Fastighetsskötsel	19,8	13,3
Övrigt	46,8	43,7
Summa	**141,2**	**97,7**
Fastighetsadministration		
Personalkostnader	18,1	14,5
Kontorsanslutna kostnader	6,2	5,2
Övrigt	8,8	7,9
Summa	**33,1**	**27,7**
Central administration		
Personalkostnader	23,6	31,0
Rådgivning	4,4	4,4
Revisionskostnader	2,5	1,7
Övriga kostnader	28,3	19,7
Summa	**58,8**	**56,8**

Fastighetskostnader, Mkr	2022	2021
Lidingö	104,6	96,9
Norrort	55,0	35,6
City/Bromma	29,1	11,3
Söderort/Nacka	34,4	14,2
Summa fastighetskostnader	**223,1**	**158,0**

	Lidingö		Norrort		City/Bromma		Söderort/Nacka		Totalt	
Kr/kvm [1]	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Driftskostnader	398	361	444	512	351	325	343	367	393	389
Underhåll	80	79	123	177	111	156	107	133	98	120
Fastighetsskatt	33	26	34	34	53	43	44	48	38	33
Fastighetsadministration	97	97	89	97	84	90	88	91	92	95
Totalt	**607**	**562**	**690**	**820**	**599**	**614**	**582**	**639**	**620**	**637**

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

Not 6. Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2022	2021
Revisionsuppdraget	2,4	1,7
Annan revisionsverksamhet	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	0,1	0,1
Summa	**2,5**	**1,9**

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-983A-A641386DD3BF. Page 71 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Not 7, Anställda och personalkostnader

	2022		2021	
	Medelantal anställda	Varav män, %	Medelantal anställda	Varav män, %
Moderföretaget	6	60	6	33
Dotterföretagen	47	47	39	40
Totalt i koncernen	**52**	**48**	**45**	**39**

	2022		2021	
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav män, %	Antal på balansdagen	Varav män, %
Styrelseledamöter	5	60	5	60
Verkställande direktör	1	100	1	-
Övriga ledande befattningshavare	5	60	5	33
Totalt i koncernen	**11**	**45**	**11**	**45**

	2022	2021
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	12,3	11,2
Sociala avgifter	7,1	7,7
(varav pensionskostnader)	2,6	8,0
Summa	**19,4**	**18,9**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	24,6	18,9
Sociala avgifter	10,4	13,9
(varav pensionskostnader)	2,3	1,4
Summa	**35,0**	**32,8**
Totalt i koncernen	**54,3**	**51,7**

Anställda tjänstemän tryggas genom ITP1 planens avgiftsbestämda pensionsplan. Några tjänstemän tryggas genom ITP2 planens förmånsbestämda pensionsplan. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR10 Redovisning av pensionsplanen ITP2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2022 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Vid utgången av 2022 upppgick Alectas överskott mätt som den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring preliminärt till 172 procent (2021 fastställt till 172 procent). Pensionsplanen ITP2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Under 2022 uppgick kostnaden för avgiftsbestämda pensioner till 7,4 (9,4) mkr.

2022	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Johan Ljungberg	0,5	-	-	-	0,5
Styrelseledamot					
Ingela Lindh	0,2	-	-	-	0,2
Håkan Blixt	0,2	-	-	-	0,2
Christer Olofsson	0,2	-	-	-	0,2
Ulrika Danielsson	0,2	-	-	-	0,2
Verkställande direktör					
Per Nilsson	2,4	0,3	0,6	-	3,4
Övriga ledande befattningshavare (5 st)	**6,4**	**0,4**	**1,9**	**-**	**8,7**
Summa	**10,2**	**0,7**	**2,6**	**-**	**13,4**

2021	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Johan Ljungberg	0,4	-	-	-	0,4
Styrelseledamot					
Ingela Lindh	0,1	-	-	-	0,1
Håkan Blixt	0,2	-	-	-	0,2
Christer Olofsson	0,2	-	-	-	0,2
Ulrika Danielsson	0,2	-	-	-	0,2
Verkställande direktör					
Siv Malmgren	2,4	0,4	5,8	-	8,7
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	6,1	1,1	2,2	-	9,4
Summa	**9,7**	**1,5**	**8,0**	**-**	**19,2**

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 72 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Not 8. Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder

Koncernens tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där John Mattson är leasetagare. Koncernen är även leasetagare avseende ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner där samtliga underliggande tillgångar klassificerats vara av lågt värde. Årets leasingavgifter för dessa avtal uppgår till 0,3 (2,4) Mkr. Tomträttsavtalen upptas till ett beräknat nuvärde av framtida avgälder. Vid nuvärdesberäkningen används en genomsnittlig diskonteringsränta om 3,00–3,25 procent. Den 31 december uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 345,2 Mkr (332,8).

Löptidsanalys tomträttsavgälder	2022	2021
Förfallotidpunkt 1 år	0,8	0,6
Förfallotidpunkt 2–5 år	5,7	3,5
Förfallotidpunkt efter 5 år	4,1	4,1
Summa	**10,6**	**8,2**

Not 9. Finansiella kostnader

	2022	2021
Tomträttsavgäld	-10,6	-4,4
Räntekostnader externa kreditgivare	-172,5	-83,6
Övriga finansiella kostnader	-2,2	-2,1
Summa	**-185,2**	**-90,0**

Räntesatsen som använts för de lånekostnader som skall aktiveras är den vägda genomsnittliga räntan som gäller för företagets allmänna upplåning under räkenskapsåret, 2,54 procent (1,35). Under 2022 har 2,1 Mkr i ränta aktiverats.

Not 10. Resultatandelar intressebolag

I samband med förvärvet av Hefab och Efib uppgick John Mattsons ägarandel till nivåer som innebar att innehavet redovisades som "Andelar i intresseföretag" under perioden 6 juli 2021 – 31 augusti 2021. Den resultatandel som belöpte på ägandet under denna period uppgick till 2,2 Mkr vilket redovisas i resultaträkningen som "Resultatandelar från intressebolag".

Not 11. Skatt

Skatt i resultaträkning

Aktuell skatt	2022	2021
Aktuell skatt på årets resultat	-0,2	-3,0
	-0,2	-3,0
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, enligt gällande skattesats	-70,3	-370,3
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag, enligt gällande skattesats	-0,2	13,5
	-70,6	-357,0
Redovisad skatt i resultaträkningen	**-70,7**	**-359,9**

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

Effektiv skatt Avstämning av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat före skatt	**193,4**	**1 692,3**
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-39,8	-348,6
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	0,2
Ej avdragsgilla räntekostnader	-24,6	-10,5
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	-0,7
Övrigt	-6,3	-0,2
Redovisad skatt	**-70,7**	**-359,9**
Effektiv skattesats	36,6 %	21,3 %

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran / Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
Underskottsavdrag	74,9	109,9
Derivat	-49,3	5,2
Förvaltningsfastigheter	-1315,8	-1335,7
Obeskattade reserver	-7,7	-6,8
Redovisat värde	**-1297,9**	**-1227,5**

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 73 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Bruttoförändringar	Förvaltnings-fastigheter	Obeskattade reserver	Underskotts-avdrag	Derivat	Summa
Ingående redovisat värde 2022-01-01	**-1 335,7**	**-6,8**	109,8	5,2	**-1 227,6**
Redovisat:					
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats	19,9	-1,0	-35,0	-54,5	-70,5
Utgående redovisat värde 2022-12-31	**-1 315,8**	**-7,8**	**74,8**	**-49,3**	**-1 298,1**
Ingående redovisat värde 2021-01-01	**-975,1**	**-1,5**	**96,4**	**15,1**	**-865,1**
Redovisat:					
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats	-322,3	-0,1	13,5	-9,9	-318,9
Övertaget i samband med förvärv	-38,3	-5,2	-	-	-43,5
Utgående redovisat värde 2021-12-31	**-1 335,7**	**-6,8**	**109,9**	**5,2**	**-1 227,5**

Samtliga skattemässiga underskottsavdrag har redovisats i balansräkningen som uppskjuten skattefordran. Totala underskottsavdrag uppgår till 364,7 Mkr (533,4 Mkr).

	2022		2021	
Skatteberäkning i koncernen	**Underlag aktuell skatt**	**Underlag uppskjuten skatt**	**Underlag aktuell skatt**	**Underlag uppskjuten skatt**
Förvaltningsresultat	153,9	-	103,1	-
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	-91,8	91,8	-59,7	59,7
ny- och ombyggnationer	0,0	0,0	-151,2	151,2
Övriga skattemässiga justeringar	107,5	28,4	55,9	1,0
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**169,6**	**120,2**	**-51,8**	**211,8**
Värdeförändringar fastigheter	0,0	-211,1	0,9	1538,2
Värdeförändringar derivat	-	264,6	-	48,0
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**169,6**	**173,7**	**-50,9**	**1798,0**
Underskottsavdrag, ingående balans	-533,4	533,4	-468,0	468,0
Underskottsavdrag, utgående balans	364,7	-364,7	533,4	-533,4
Skattepliktigt resultat	**1,0**	**342,3**	**14,5**	**1732,6**
Skatt på årets resultat	-0,2	-70,5	-3,0	-356,9
Skatt enligt resultaträkningen	**-0,2**	**-70,5**	**-3,0**	**-356,9**

Aktuell skatt uppgick under perioden till -0,2 Mkr (-3,0). Uppskjuten skatt uppgick till -70,5 Mkr (-356,9) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 53,5 Mkr (-326,9).

I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 119,2 Mkr (51,0), vars skattevärde ej aktiverats. Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas till 364,7 Mkr (533,4), vilka utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 11 663,1 Mkr (11 658,0). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent (20,6), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärv.

Nominell och bedömd uppskjuten skatteskuld

2022-12-31	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	-11 663,1	-2 402,6	-699,8
Derivat	-239,4	-49,3	-45,5
Underskottsavdrag	364,7	74,9	62,0
Obeskattade reserver	-37,3	-7,8	-7,7
Summa	**-11 575,1**	**-2 384,8**	**-691,0**
Fastigheter, tillgångsförvärv [1]	5 275,8	1 086,8	-
Totalt	**-6 299,3**	**-1 298,0**	**-691,0**
Enligt balansräkningen		**-1 298,0**	

2021-12-31	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	-11 658,0	-2 401,5	-699,5
Derivat	25,2	5,2	4,8
Underskottsavdrag	533,4	109,9	90,7
Obeskattade reserver	-38,2	-7,9	-2,3
Summa	**-11 137,7**	**-2 294,4**	**-606,3**
Fastigheter, tillgångsförvärv [1]	5 179,1	1 066,9	-
Totalt	**-5 958,6**	**-1 227,5**	**-606,3**
Enligt balansräkningen		**-1 227,5**	

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

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

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 74 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1

STRATEGI 5

HÅLLBARHET 30

FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Not 12. Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**24,0**	**15,7**
Övertagna maskiner och inventarier via förvärv	-	1,9
Inköp under året	5,5	7,1
Försäljningar och utrangeringar	-3,5	-0,8
Utgående anskaffningsvärde	**26,0**	**24,0**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-14,6**	**-9,5**
Övertagna avskrivningar via förvärv	-	-1,9
Årets avskrivningar	-4,2	-3,6
Försäljningar och utrangeringar	2,5	0,5
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-16,3**	**-14,6**
Utgående redovisat värde	**9,7**	**9,4**

Not 13. Förvaltningsfastigheter

Samtliga av koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde, på balansdagen. För att fastställa verkligt värde görs en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt objekt. Värdering har utförts av extern värderare av cirka 25 procent av fastighetsbeståndets totala värde. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats. Cushman & Wakefield har anlitats som extern värderare för de två redovisade åren.

Värderingar av förvaltningsfastigheter är baserad på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga. Värderingar baseras även på en analys av genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter, för bedömning av marknadens avkastningskrav. Utvecklingsfastigheter värderas antingen som byggrätt eller pågående projekt. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA. Pågående projekt värderas till färdigställt skick med avdrag för återstående investeringar och ett riskavdrag beroende på vilken fas projektet befinner sig i.

De externa värderingarna har utförts med en kalkylperiod om 10 år, perioden januari 2023 till december 2032. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2033 beräknats. Modell för internvärdering är baserad på restvärdesberäkning där vissa värderingsparametrar stäms av mot marknadsdata från de externa värderarna. Bedömning görs även löpande om det finns andra indikationer på fastigheternas verkliga värde, dessa kan utgöras av utflyttningar, uppsägningar och väsentliga förändringar i avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 4,0 (2,0) procent för 2023 och 2,0 procent långsiktigt, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad och avkastningskrav.

Förändring fastighetsvärde	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsvärde vid periodens början	**15 894,5**	**7 957,9**
+Förvärv	643,2	6 143,8
+Investeringar i nybyggnation	276,0	95,9
+Investeringar i uppgraderingar	27,8	116,3
+Övriga investeringar i befintliga fastigheter	54,1	42,4
-Försäljningar	-989,0	1 538,2
+/-Orealiserade värdeförändringar	-211,1	1 538,2
Fastighetsvärde vid periodens slut	**15 695,5**	**15 894,5**

Specifikation av värdeförändringar	2022-12-31	2021-12-31
Driftnettoförändring	266,6	126,5
Pågående projekt/byggrätter	260,3	152,4
Avkastningskrav	-778,8	986,0
Förvärvade fastigheter	26,8	274,2
Totalt	**-225,1**	**1 538,2**

Värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till -225,1 Mkr (1 538,2). Realiserade värdeförändringar av frånträdda fastigheter under perioden uppgick till -13,9 Mkr (0,9). Den orealiserade värdeförändringen uppgick den 31 december 2022 till -211,1 Mkr (1 538,2) och redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

	2022-12-31	2021-12-31
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	6 736,8	6 833,3
Skattemässigt restvärde	4 823,9	4 236,5

Värderingsmodell

+ Hyresinbetalningar
- Drifts- och underhållsutbetalningar
= Driftsöverskott
- Avdrag för investeringar
= Fastighetens kassaflöde

Hyresinbetalningar

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

Drifts- och underhållsutbetalningar

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

Investeringsbehov

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

Värderingsantaganden	2022-12-31	2021-12-31
Kalkylperiod, antal år	10–15	10–15
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Kalkylränta, %	4,0–8,5	3,7–7,5
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	1,9–5,9	1,7–3,8
Kommersiellt, %	3,2–6,3	2,7–5,5
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	0,0–4,8	0,0–4,8
Kommersiellt, %	0,5–5,5	0,5–6,7

Kalkylränta

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

Restvärde

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 75 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Känslighetsanalys, verkligt värde Mkr		2022-12-31	2021-12-31
Marknadshyra	**+/-1%**	**342,5**	**214,4**
Bostäder	+/-1%	302,3	199,4
Kommersiellt	+/-1%	40,3	14,9
Fastighetskostnader	**+/-50 kr/kvm**	**651,0**	**693,2**
Bostäder	+/-50 kr/kvm	597,7	637,7
Kommersiellt	+/-50 kr/kvm	53,3	55,5
Långsiktig vakansgrad	**+/-2%**	**688,1**	**428,7**
Bostäder	+/-2%	606,5	398,8
Kommersiellt	+/-2%	81,6	29,9
Avkastningskrav, exit	**-0,1%**	**557,7**	**647,3**
Bostäder	-0,1%	503,5	584,0
Kommersiellt	-0,1%	54,2	63,3
Avkastningskrav, exit	**+0,1%**	**-581,0**	**-596,7**
Bostäder	+0,1%	-529,3	-537,6
Kommersiellt	+0,1%	-51,8	-59,1

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

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

Se not 25 för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Not 14. Finansiella instrument

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

Värdering till verkligt värde
John Mattson använder räntederivat för att hantera ränterisk och önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer uppstå värdeförändringar i räntederivaten, främst till följd av förändrade marknadsräntor. Totala värdeförändringen 2022 på derivaten uppgår till 264,6 mkr (48,0) och bokförs över resultaträkningen. Den positiva värdeförändringen förklaras av att räntorna med längre löptid stigit under perioden. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid så som de noterades på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Per den 31 december 2022 uppgick marknadsvärdet för räntederivatportföljen till 239,4 (-25,2) där verkligt värde fastställdes enligt nivå 2, i enlighet med IFRS 13.

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. 2022 års verkliga värde uppgår till 8 629,2 mkr. Verkliga värden 2021 beräknades motsvara bokförda värden.

Not 15. Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	47,6	227,5
Redovisat värde	**47,6**	**227,5**

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 76 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Not 16. Koncernföretag

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

Företag	Huvudsaklig aktivitet	2022-12-31	2021-12-31
John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.)	Koncernens moderföretag	Moderföretag	Moderföretag
John Mattson Fastighets AB	Uthyrning och förvaltning	100 %	100 %
John Mattson Tomt AB	Vilande bolag	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Projekt AB	Vilande bolag	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Skolfastigheter AB	Uthyrning kommersiella lokaler	100 %	100 %
John Mattson Butiksfastigheter AB	Uthyrning kommersiella lokaler	100 %	100 %
John Mattson Parkering AB	Uthyrning parkeringsplatser	100 %	100 %
John Mattson Dalenum AB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	100 %
John Mattson Käppala AB	Komplementär i kommanditbolag	100 %	100 %
John Mattson Juno Herkules KB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt[1)]	Indirekt helägt[1)]
John Mattson Sollentuna Holding AB	Holdingbolag	-	100 %
John Mattson Rotebro och Rotsunda AB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	100 %
John Mattson Stockholm Holding AB	Holdingbolag	100 %	100 %
Hjälpsläktaren 1 Fastighets AB	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	Indirekt helägt
Hjälpsläktaren 2 Fastighets AB	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	Indirekt helägt
Hjälpsläktaren 8 Fastighets AB	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Sicklaön AB	Komplementär i kommanditbolag	100 %	100 %
John Mattson Sicklaön KB	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Väsby Holding	Holdingbolag	100 %	100 %
John Mattson Vilunda AB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	100 %
John Mattson Häggvik Tureberg	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	100 %
Hefab AB	Uthyrning bostäder och förvaltning	97,49 %	97,49 %
Efib AB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	99,95 %	99,95 %
Gullmars Holding	Holdingbolag	100 %	-
Gravyren 1 Fastighets AB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	-
Gullmars Fastighetsförvaltning KB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	99,9 %	-
Hägerstens Enskilda Fastighetsäg. Förv. 1 AB	Holdingbolag	100 %	100 %
HEFAB Likriktaren 3 AB	Uthyrning kommersiella lokaler	100 %	100 %
HEFAB Likriktaren 4 AB	Uthyrning kommersiella lokaler	100 %	100 %
Hägerstens Enskilda Fastighetsäg. Förv. 2 AB	Holdingbolag	100 %	100 %
Örby Centrum Fastighets AB	Projektutveckling	100 %	100 %
HEFAB Johanneshov AB	Uthyrning av bostäder	100 %	100 %
HEFAB Skattsedeln AB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	100 %
HEFAB Högdalen AB	Uthyrning av bostäder	100 %	100 %
HEFAB Ömsberg AB	Projektutveckling	100 %	100 %
Hägerstens Enskilda Fastighetsäg. Förv. 3 AB	Holdingbolag	100 %	100 %
HEFAB Lilla Bantorget AB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	100 %
HEFAB Lilla Katrineberg 4 AB	Uthyrning av kommersiella lokaler	100 %	100 %
Hägerstens Enskilda Fastighetsäg. Parkering AB	Uthyrning av garage	100 %	100 %
HEFAB Traneberg Fastighets AB	Uthyrning av bostäder	100 %	100 %
HEFAB Tollare AB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	100 %
Hägerungen Fastighets AB	Vilande bolag	100 %	100 %
Hägerungen Lilla Katrineberg 4 AB	Vilande bolag	100 %	100 %
EFIB Ulvsunda	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	100 %
EFIB Geografiboken AB	Uthyrning av bostäder	100 %	100 %

[1)] John Mattson Fastighetsföretagen AB är kommanditdelägare i John Mattson Juno Herkules KB och Sicklaön KB med en andel om 0,1 %. Det helägda dotterbolagen John Mattson Käppala AB och John Mattson Sicklaön AB är komplementärer med en andel om 99,9 %.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 77 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Laddad med utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Not 17. Resultat per aktie

I samband med förvärvet av fastigheterna vid Gullmarsplan genomfördes två emissioner om totalt 268,4 Mkr motsvarande 672 208 aktier samt 859 930 aktier vilka registrerades den 6 februari respektive den 16 maj 2022. Per den 31 december 2022 omfattade det registrerade aktiekapitalet 37 896 965 aktier (36 364 827) med ett kvotvärde på 0,33 kr (0,33). Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgående till 123,7 Mkr (1 322,0). Detta delas med det vägda genomsnittet antal aktier vid tillfället 37 537 496 (33 670 032). Någon utspädning vid beräkning av resultat per aktie föreligger ej och ej heller något Innehav utan bestämmande inflytande i koncernen.

Resultat per aktie före och efter utspädning	2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat tillika årets totalresultat	123,7	1 322,0
Genomsnittligt utestående antal aktier före utspädningseffekt	37 537 496	34 600 537
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr)	**3,30**	**38,21**

Not 18. Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2022 omfattade det registrerade aktiekapitalet 37 896 965 stamaktier (36 364 827). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till John Mattsons kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag. Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,33 kr per aktie (0,33).

	2022-12-31	2021-12-31
Antal utestående aktier vid årets början	**36 364 827**	**33 670 032**
Emissioner	1 532 138	2 694 795
Antal utestående aktier vid årets slut	**37 896 965**	**36 364 827**

Not 19. Upplåning

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	6 363,9	6 224,6
Redovisat värde	**6 363,9**	**6 224,6**
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	2 559,9	3 221,9
Redovisat värde	**2 559,9**	**3 221,9**
Summa upplåning	**8 923,8**	**9 446,5**

I summa upplåning ingår skulder till kreditinstitut och annan upplåning mot säkerhet på 8 923,8 Mkr (9 446,5). Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter. Säkerhet för byggkreditiv utgörs av moderbolagsborgen.

Not 20. Finansiella risker

John Mattson eftersträvar en låg finansiell risk i verksamheten. Bolagets resultat och kassaflöde påverkas dock både av förändringar i omvärlden och av företagets eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som bolaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

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

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

Kreditrisk

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

Reservering för förväntade kreditförluster

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

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

För hyres- och kundfordringar

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

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

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna kundfordringar	0,1	0,8
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	0,3	0,5
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	0,9	1,0
Förfallna kundfordringar >90 dagar	0,2	0,4
Redovisat värde	**1,5**	**2,7**

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-983A-A641386DD3BF. Page 78 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Reserv för förväntade kreditförluster

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	1,1	1,1
Årets bortskrivningar	0,4	0,4
Årets övriga förändringar	-0,4	-0,4
Utgående redovisat värde	1,2	1,2

Årets konstaterade kreditförluster uppgår till 0,1 Mkr (0,2).

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

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

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

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

John Mattson har sammantaget tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 4 789Mkr (2 343).

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2022

	Räntebindning		Kreditbindning			Derivat		
Löptid	**Volym (Mkr)**	**Snittränta (%)[1]**	**Andel (%)**	**Kreditavtal volym (Mkr)**	**Utnyttjat, Mkr**	**Andel (%)**	**Volym (Mkr)**	**Snittränta (%)[2]**
0–1 år	3 453	4,05	39 %	2 720	2 560	29 %	471	-
1–2 år	-15	24,74	0 %	1 714	1 385	16 %	0	-
2–3 år	1 623	1,23	18 %	1 193	1 193	13 %	1 668	-
3–4 år	1 752	1,62	20 %	912	912	10 %	1 350	-
4–5 år	527	2,11	6 %	1 213	1 213	14 %	400	-
>5 år	1 585	1,99	18 %	1 661	1 661	19 %	900	-
Summa	**8 924**	**2,54**	**100 %**	**9 412**	**8 923,8**	**100 %**	**4 789**	**-1,04**

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2021

	Räntebindning		Kreditbindning			Derivat		
Löptid	**Volym (Mkr)**	**Snittränta (%)[1]**	**Andel (%)**	**Kreditavtal volym (Mkr)**	**Utnyttjat, Mkr**	**Andel (%)**	**Volym (Mkr)**	**Snittränta (%)[2]**
0–1 år	5 747	1,36	61 %	3 232	3 222	34 %	154	-
1–2 år	632	0,99	7 %	3 261	3 136	33 %	471	-
2–3 år	393	1,57	4 %	922	922	10 %	0	-
3–4 år	823	1,58	9 %	630	630	7 %	668	-
4–5 år	170	0,52	2 %	555	555	6 %	350	-
>5 år	1 681	1,37	18 %	981	981	10 %	700	-
Summa	**9 446**	**1,35**	**100 %**	**9 582**	**9 446**	**100 %**	**2 343**	**0,89**

[1] Genomsnittlig ränta vid årets utgång inkl derivat.
[2] Volymvägd genomsnittsränta för derivat.

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

	2022-12-31	2021-12-31
Marknadsränta +1 %, Mkr	-50,2	-49,3
Marknadsränta -1 %, Mkr	23,6	14,1

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

	2022-12-31	2021-12-31
Marknadsränta +1 %, Mkr	130,3	79,2
Marknadsränta -1 %, Mkr	-138,1	-85,5

Likviditetsrisk
Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Denna risk hanteras genom en checkräkningskredit uppgående till 160 Mkr (160) som vid utgången av 2022 var outnyttjad (124,9). Därutöver finns ett byggkreditiv på 400 mkr där 96 mkr är utnyttjat per utgången av 2022.

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 79 of 100.

TeamEngine E-Signing

2022-12-31

Löptidsanalys	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Leverantörsskulder	95,3	-	-	-	-	95,3
Räntebärande skulder	1 393,5	1 393,5	3 032,5	4 239,7	-	10 059,2
Derivat		3,1	80,9	118,9	33,5	236,4
Summa	1 488,8	1 396,6	3 113,4	4 358,6	33,5	10 390,9

2021-12-31

Löptidsanalys	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Leverantörsskulder	81,5	-	-	-	-	81,5
Räntebärande skulder	1 674,7	1 674,7	4 313,0	2 421,7	-	10 084,1
Derivat	0,5	-	2,3	18,0	6,6	27,4
Summa	1 756,7	1 674,7	4 315,3	2 439,7	6,6	10 193,0

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

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk innebär svårigheter att erhålla finansiering eller finansiering med mycket oförmånliga villkor vid en given tidpunkt. För att säkerställa behovet av finansiering och likviditet arbetar John Mattson kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Som säkerhet för upptagna lån lämnar John Mattson säkerheter i fastighetsinteckningar. Risken hanteras också genom låg belåningsgrad som vid årsskiftet uppgick till 56,6 procent (58,0). Bolagets stabila kassaflöde bidrar till en tryggad räntetäckningsnivå.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som John Mattson ingått:

	Belopp 2022-12-31	Utnyttjad 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Utnyttjad 2021-12-31
Bindande låneavtal i bank	8 352,5	8 398,9	8 921,6	8 921,6
Kreditlöfte och check-kredit	1 060,0	524,9	660,0	524,9
Summa	9 412,5	8 923,8	9 581,6	9 446,5

Kapitalhantering

Koncernens strategi syftar till att skapa en god avkastning till aktieägarna under finansiell stabilitet. Strategin avspeglas i de finansiella målen, som under 2022 var:

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

Not 21. Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	4,4	4,0
Moms	1,2	1,7
Skatteskuld	9,4	15,4
Övriga poster	4,4	32,8
Redovisat värde	19,3	53,9

Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förbetalda hyresintäkter	59,1	56,4
Upplupna räntekostnader	13,1	8,8
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	5,1	7,0
Upplupna projektkostnader	-	16,6
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19,8	27,5
Redovisat värde	97,1	116,4

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten

John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 80 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Not 23. Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2022	2021
Avskrivningar	3,9	3,0
Orealiserade värdeförändring på förvaltningsfastigheter	225,1	-1 538,2
Orealiserade värdeförändring på derivat	-264,6	-48,0
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-	-2,0
Avsättningar till pensioner	1,3	-2,0
Redovisat värde	**-34,3**	**-1 585,1**

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2021-12-31	Periodens kassaflöde	Förvärv	2022-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	3 221,9	-662,0	-	2 559,9
Långfristiga räntebärande skulder	6 224,6	3 205,5	-	6 363,9
	9 446,5	**2 543,5**	**0,0**	**8 923,8**

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	Kassaflödespåverkande förändringar: 2020-12-31	Periodens kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förvärv	2021-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	664,7	2 557,2	-	3 221,9
Långfristiga räntebärande skulder	2 896,2	1 795,3	-1 533,1	6 224,6
	3 560,9	**4 352,5**	**-1 533,1**	**9 446,5**

Not 24. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 827,5	6 423,1
Företagsinteckningar	96,4	-
Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner	-	-
Summa	**8 923,8**	**6 423,1**

Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser, pensioner	-	0,0
Summa	**-**	**0,0**

Not 25. Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter och medlemmar i företagsledning samt till dessa närstående personer och bolag. Närståendekretsen omfattar även bolagen i koncernen enligt not 16.

Alla transaktioner med närstående görs på marknadsmässiga villkor.

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

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

Not 26. Händelser efter balansdagen

I samband med offentliggörande av bokslutskommunikén den 22 februari informerades om justering av befintlig utdelningspolicy till; Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiell ställning i övrigt.

Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

I februari frånträddes fastigheterna Galeasen 2 och Barkassen 1.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 81 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Intäkter		13,9	20,2
Central administration och marknadsföring	9	-43,5	-36,5
Rörelseresultat		**-29,6**	**-16,3**
Ränteintäkter	10	4,5	1,7
Räntekostnader	11	-65,1	-21,1
Resultat efter finansiella poster		**-90,3**	**-35,7**
Bokslutsdispositioner	12	29,8	36,2
Resultat före skatt		**-60,5**	**0,5**
Skatt	13	0,0	-2,9
Årets resultat		**-60,5**	**-2,4**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Årets resultat		-60,5	-2,4
Årets totalresultat		**-60,5**	**-2,4**

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 82 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	3	0,9	1,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	5 320,5	5 317,5
Uppskjuten skattefordran	5	3,0	3,0
Summa anläggningstillgångar		**5 324,4**	**5 322,0**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	6	323,6	387,4
Övriga fordringar	8	10,1	1,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	1,4	5,2
Likvida medel	7	4,7	9,9
Summa omsättningstillgångar		**339,8**	**403,5**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 664,2**	**5 725,5**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		12,6	12,1
Fritt eget kapital			
Överkursfond		855,6	857,7
Balanserat resultat		1 037,9	770,1
Årets resultat		-60,5	-2,4
Summa eget kapital		**1 845,7**	**1 637,5**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	15	475,0	1 800,0
Summa långfristiga skulder		**475,0**	**1 800,0**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	8	3,6	2,6
Skulder till koncernföretag	8	2 430,8	977,7
Kortfristiga räntebärande skulder	15	893,1	1 300,0
Övriga kortfristiga skulder	8	8,0	2,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	8,1	5,0
Summa kortfristiga skulder		**3 343,5**	**2 288,0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 664,2**	**5 725,5**

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**11,2**	**362,8**	**871,3**	**-13,6**	**1 231,7**
Omföring resultat föregående år	-	-	-13,6	13,6	-
Nyemission	0,9	407,3	-	-	408,2
Årets resultat	-	-	-	-2,4	-2,4
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-**	**-2,4**	**-2,4**
Transaktioner med ägare	-	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2021-12-31	**12,1**	**770,1**	**857,7**	**-2,4**	**1 637,5**
Ingående eget kapital 2022-01-01	12,1	770,1	857,7	-2,4	1 637,5
Omföring resultat föregående år	-	-	-2,4	2,4	-
Nyemission	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-60,5	-60,5
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**12,1**	**770,1**	**-**	**-60,5**	**-60,5**
Transaktioner med ägare	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-	-
Nyemission	0,5	268,1	-	-	268,7
Summa	**0,5**	**268,1**	**-**	**-**	**268,7**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**12,6**	**1 038,2**	**855,3**	**-60,5**	**1 845,7**

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 83 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Laddad med utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-60,5	0,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och utrangeringar		0,8	0,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-59,7**	**1,3**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		58,5	-253,7
Förändringar av rörelseskulder		1433,3	227,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1538,2**	**-25,1**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		0,0	-3508,2
Investeringar i inventarier		-0,9	-0,9
Avyttringar av inventarier		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-0,9**	**-3509,0**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	3100,0
Amortering av lån		-1731,9	-
Nyemission		268,7	407,3
Lämnat aktieägartillskott		-3,0	-5,3
Erhållet/Lämnat koncernbidrag		29,8	36,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1542,5**	**3538,2**
Årets kassaflöde		**-5,1**	**4,1**
Likvida medel vid årets början		9,9	5,9
Likvida medel vid årets slut	7	**4,8**	**9,9**
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen			
Erhållen ränta		4,6	1,7
Erlagd ränta		65,1	21,1

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 84 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Moderbolagets noter

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper

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

Andelar i dotterföretag

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter

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

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

Leasing

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

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip minskat med nedskrivning för förväntade kreditförluster.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

Skatter

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

Not 2. Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

Not 3. Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2,6	1,8
Inköp under året	0,5	0,9
Försäljningar och utrangeringar	-0,3	-0,1
Utgående anskaffningsvärde	**2,7**	**2,6**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-1,1**	**-0,3**
Årets avskrivningar	-0,9	-0,8
Försäljningar och utrangeringar	0,2	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1,8**	**-1,1**
Utgående planenligt restvärde	**0,9**	**1,5**

Not 4. Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 317,7	1804,2
Aktieägartillskott	3,0	5,3
Förvärv	0,0	3508,2
Utgående anskaffningsvärde	**5 320,5**	**5317,5**

Inga nedskrivningar har gjorts avseende andelar i koncernföretag.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 85 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

fortsättning not 4

Företag	Org.nr.	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Ägd andel	2022-12-31	2021-12-31
John Mattson Fastighets AB	556056-6977	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100%	1 262,0	1 262,0
John Mattson Skolfastigheter AB	556703-0357	Lidingö	Uthyrning komersiella lokaler	100%	1,6	1,6
John Mattson Butiksfastigheter AB	556792-8568	Lidingö	Uthyrning komersiella lokaler	100%	9,7	9,7
John Mattson Parkering AB	556902-1206	Lidingö	Uthyrning parkeringsplatser	100%	0,2	0,1
John Mattson Dalenum AB	556909-1472	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100%	28,5	28,4
John Mattson Käppala AB	559161-7500	Lidingö	Komplementär i kommanditbolag	100%	371,3	371,3
John Mattson Juno Herkules KB	969646-6946	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	0%	0,5	0,5
John Mattson Sollentuna Holding AB	559229-6619	Lidingö	Holdingbolag	100%	4,0	4,0
John Mattson Rotebro och Rotsunda AB	559087-2478	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100%	130,1	130,1
John Mattson Stockholm Holding AB	559251-3286	Lidingö	Holdingbolag	100%	1,3	1,3
John Mattson Sicklaön AB	559305-4926	Lidingö	Komplementär i kommanditbolag	100%	0,6	0,5
John Mattson Väsby Holding	559314-1376	Lidingö	Holdingbolag	100%	2,9	0,2
Hefab AB	556304-8510	Stockholm	Uthyrning och förvaltning	97,49%	2 079,3	2 079,3
Effib AB	556262-1853	Bromma	Uthyrning och förvaltning	99,95%	1 425,5	1 425,5
John Mattson Häggvik Tureberg	559087-2494	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100%	3,0	3,0
					5 320,3	**5 317,5**

Not 5. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

2022-12-31	Tillgångar	Skulder	Netto
Underskottsavdrag	3,0	-	3,0
Summa	**3,0**	**0,0**	**3,0**

2021-12-31	Tillgångar	Skulder	Netto
Underskottsavdrag	3,0	-	3,0
Summa	**3,0**	**0,0**	**3,0**

Avstämning nettoförändring av uppskjuten skatt	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-3,0	-5,9
Redovisat i resultatet	0,0	2,9
Redovisat i övrigt totalresultat	-	-
Vid årets slut	**-3,0**	**-3,0**

Not 6. Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	387,4	174,0
Avgående fordringar	-63,8	-
Tillkommande fordringar	-	213,4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**323,6**	**387,4**
Utgående redovisat värde	**694,6**	**387,4**

Not 7. Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	4,7	9,9
Redovisat värde	**4,7**	**9,9**

Not 8. Finansiella instrument

Beräkning av verkligt värde

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

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

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

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

Not 9. Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	-14,0	-12,8
Sociala avgifter	-4,7	-7,4
(varav pensionskostnader)	-2,6	-4,2
Summa	**-18,7**	**-20,2**

Medeltal antal anställa i moderbolaget under året uppgick till 6 (6) anställda av vilka 60 procent (33) är män.

För ytterligare infromation om löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se koncernens not 7.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 86 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Laddad med utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Not 10. Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från dotterföretag	1,3	1,4
Ränteintäkter från koncernföretag	3,2	0,2
Övriga ränteintäkter	0,0	0,0
Summa	**4,5**	**1,7**

Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till dotterföretag	-19,9	-5,0
Räntekostnader till koncernföretag	-4,1	-0,7
Räntekostnader på skulder till kreditinstitut	-40,2	-13,4
Övriga finansiella kostnader	-0,9	-2,0
Summa	**-65,1**	**-21,1**

Not 12. Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnat koncernbidrag	-	-
Erhållet koncernbidrag	29,8	36,2
Summa	**29,8**	**36,2**

Not 13. Skatt

	2022	2021
Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0,0	2,9
Redovisad skatt	**0,0**	**2,9**

Avstämning av effektiv skattesats	**2022**	**2021**
Resultat före skatt	**-60,5**	**0,5**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	12,5	-0,1
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-12,5	-2,8
Övrigt	-	-
Redovisad skatt	**0,0**	**-2,9**

Not 14. Eget kapital

Per den 31 december 2022 omfattade det registrerade aktiekapitalet 37 896 965 stamaktier (36 364 827). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till John Mattsons kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag. Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Not 15. Upplåning

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	475,0	1 800,0
Skulder till ägare	0,0	0,0
Redovisat värde	**475,0**	**1 800,0**
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	893,1	1 300,0
Skulder till ägare	0,0	0,0
Redovisat värde	**893,1**	**1 300,0**
Summa upplåning	**1 368,1**	**3 100,0**

Not 16. Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i koncernens not 16.

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

	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernföretag					
2022	13,7	-5,0	-19,5	323,6	2 536,9
2021	20,2	-4,3	-4,0	387,4	977,7

Not 17. Arvode till revisor

Ernst & Young AB	**2022**	**2021**
Revisionsuppdraget	0,3	0,2
Annan revisionsverksamhet	0,0	-
Skatterådgivning	0,0	-
Övriga tjänster	0,0	0,1
Summa	**0,3**	**0,3**

Not 18. Händelser efter balansdagen

I samband med offentliggörande av bokslutskommunikén den 22 februari informerades om justering av befintlig utdelningspolicy till; Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiell ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

I februari frånträddes fastigheterna Galeasen 2 och Barkassen 1.

Not 19. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):	
Överkursfond	855 597 939
Balanserat resultat	1 037 941 964
Årets resultat	-60 480 208
	1 833 059 695
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:	
I ny räkning överföres	1 833 059 695
	1 833 059 695

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 87 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Styrelsens försäkran

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.)
556802-2858

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

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

Lidingö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Per Nilsson
Verkställande direktör

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 88 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 50–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), org nr 556802-2858 för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 55–58. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50–58 och 62–87 i detta dokument

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 55–58. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2022 till 15 695,5 mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till -211,1 mkr.

Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Cirka tre fjärdedelar av fastighetsbeståndet värderas internt och cirka en fjärdedel värderas externt, vilket innebär att hela fastighetsbeståndet värderas externt årligen. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

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

Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans med redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår av not 13.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering.

Vi har utvärderat värderingsmetod, modell, och indata i de externt och internt upprättade värderingarna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet samt utvärderat bolagets värderingskompetens.

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

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

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

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–49, 59–61 och 91–99. Även ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2022 utgör annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-883A-A641386DD3BF. Page 89 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Laddad med utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–67. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-883A-A641386DD38F. Page 90 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande
Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 *Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster* och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–52 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Ernst & Young AB utsågs till John Mattson Fastighetsföretagen ABs revisor av bolagsstämman den 28 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2021.

Stockholm den 23 mars 2023
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-993A-A641386DD3BF. Page 91 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Fastighetsförteckning

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
556802-2858

Fastighetsinnehav 2022-12-31

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Bygg/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm) Boarea kvm	Lokalarea kvm	Total area kvm
Lidingö							
Bodals gård 1	Larsbergsv. 8	8292	1934/2009	-	-	2886	2886
Fyrskeppet 1	Larsbergsv. 9	3009	1966/2018	62	4570	-	4570
Sjömärket 1	Larsbergsv. 11–13	6951	1966/2015	122	9134	-	9134
Sjömärket 2	Larsbergsv. 15–17	5011	1967/2015	124	9132	-	9132
Sjöjungfrun 2	Larsbergsv. 10–30	17131	1967/2015	150	14276	1545	15821
Fyrbåken 1	Larsbergsv. 19–21	6915	1967/2018	124	9231	244	9475
Farleden 2	Larsbergsv. 32–42	7170	1967/2018	93	9106	29	9135
Fyrtornet 1	Larsbergsv. 23	3831	1968/2018	63	4681	117	4798
Fyrtornet 2	Larsbergsv. 25	2581	1968/2015	63	4681	129	4810
Fyrtornet 6	Larsbergsv. 27	3290	1968/2015	64	4768	33	4801
Fyren 1	Larsbergsv. 44	2872	1968/2018	59	4418	165	4583
Fyren 2	Larsbergsv. 46	3061	1968/2018	52	3925	30	3955
Fyren 3	Larsbergsv. 48	3754	1968/2018	52	3925	86	4011
Fyren 4	Larsbergsv. 50	3901	1969/2018	61	4542	30	4572
Fyrmästaren 1	Larsbergs parkv 1–7	5144	1967/2015	114	7551	-	7551
Fyrtornet 5	Larsbergsv. 29	4025	1968/2012	-	-	1531	1531
Fyrmästaren 2	Larsbergstorg 4–6	724	1968/2016	34	1813	905	2718
Radiofyren 1	Agavägen 1	14387	2011/2015	-	-	3698	3698
Klockbojen 4	Larsbergstorg 7–9 Agavägen 14–34 Agavägen 40	11558	1967 1969/2014 2019	224	12623	1778	14401
Klockbojen 2	Agavägen 36–38	3203	2018	80	4898	-	4898
Barkassen 1	Barkassvägen 5–15	3334	1956/2018	56	3448	132	3580
Galeasen 2	Farkostvägen 6	2574	1954/2013	27	2107	14	2121
Tryckregulatorn 1	Periskopvägen 1–9 Ackumulatorv. 12–14 Agavägen 60–64	5200	2015	146	8770	450	9220
Herkules 1	Merkuriusvägen 1–31	14138	1958/2018/2020	215	11148	-	11148
Juno 2 & 3	Jupitervägen 29–45, 30–70	31158	1961	303	18836	990	19826
Summa Lidingö		**173212**		**2288**	**157583**	**14791**	**172374**

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 92 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Laddad med utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Byggd/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm) Boarea kvm	Lokalarea kvm	Total area kvm
Norrort							
Ringaren 2	Ytterbyvägen 48, 4C	1949	1992	14	1171	5	1176
Riftbordet 3, 4, 9	Gillbostråket 45–61, 27–43, 7–23	1980	1977	70	4388	295	4683
Riftbordet 5, 6, 7, 8	Gillbostråket 91–97, 83–89, 73–79, 65–71	10718	1977	32	2688	-	2688
Riftaren 10, 11, 18	Kung Hans väg 85–97, 49–81, 9–45	2698	1976	108	6060	367	6427
Riftaren 4, 5, 6, 7, 8, 9	Sturevägen 108A–120, 96–106, 84–94 Kung Hans väg 185–191, 171–183, 159–169	20004	1976	72	5448	-	5448
Regeln 1, Riset 1, Runan 1	Drabantstigen 1–5, 2, 4, 7–11	3879	1972/2013	84	4552	183	4735
Riset 3, Ryttaren 1, Röken 3	Skvadronsvägen 1, 3 Rotsunda torg 1–7, Staffans Väg 16 Rotsunda torg 2, 4	5195	1972/2016	66	4185	1041	5226
Rosten 1, Ränseln 1, Röken 1, Röken 2	Rusthållarevägen 18, 20, 13–17, 3–11 Skvadronsvägen 2–6	6196	1972	93	5593	1090	6683
Spettet 3	Häggviksvägen 12–16, Minervavägen 1	3582	2002	84	5615	-	5615
Spettet 4	Häggviksvägen 18, Studievägen 2–16, Svartbäcksvägen 2	9258	1958	59	3460	1957	541
Sångaren 7	Västervägen 25–31	5167	1946	21	1130	96	1226
Skålen 2	Västervägen 1–23	10575	1949	72	3960	463	4423
Skopan 1	Skälbyvägen 18A–B	1693	1952	15	1192	-	1192
Skivan 1	Skälbyvägen 1–15	5567	1974	54	3231	721	3952
Traktören 8	Malmvägen 12A–C	3205	1971	75	5260	2541	7801
Traktören 9	Malmvägen 10A–C	2654	1971	76	5259	3328	8587
Vilunda 18:1	Finnspångsvägen 2	1951	2022	73	3857	584	4441
Summa Norrort		**96271**		**1068**	**67049**	**12671**	**79720**
City/Bromma							
Hjälpslaktaren 1	Hallvägen 13	3582	1960	-	-	1901	1901
Hjälpslaktaren 2	Hallvägen 11, Styckmästaregatan 2	9258	1960	-	-	1970	1970
Hjälpslaktaren 8	Slakthusgatan 8	5167	1935	-	-	2620	2620
Gravyren 1	Gullmarsplan 2	268	1946	19	1563	384	1947
Vinjetten 6	Gullmarsplan 1–5	1586	1950	39	2849	1501	4350
Kopparsticket 8	Gullmarsplan 4–6	3630	1947	21	1750	3686	5436
Almanacken 4	Plåtslagarvägen 14–16	5567	1974	12	654	40	694
Geografiboken 1	Abrahamsbergsvägen 87–91	3205	1971	40	3765	928	4693
Historieboken 1	Grundläggarvägen 24	2654	1971	11	977	77	1054
Naturläran 7	Arkitektsvägen 51	-	1960	11	977	64	1041
Åmen 1	Stopvägen 78–82	840	1960	18	780	120	900
Årsboken 1	Arkitektsvägen 42–46	-	1935	18	1026	125	1151
Burspråket 5	Burspråkvägen 11	636	1939	19	594	79	673
Frisen 1	Skulptörvägen 24	1125	1945	22	850	65	915
Portalen 10	Burspråkvägen 10–18	2175	1942	56	2623	130	2753
Vävstolen 8	Spinnrocksvägen 2–8	1367	1944	28	1277	149	1426

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 93 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Byggd/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm) Bostadsarea kvm	Lokalarea kvm	Total area kvm
Måltplåten 1	Hammarby Allé 94–102	3393	2005	110	6999	844	7843
Fulufjället 1	Sulitelmavägen 17–21	1317	2017	27	1623	-	1623
Klassrummet 1	Lilla Bantorget 11	441	1873	-	-	1131	1131
Lilla Katrineberg 4	Katrinebergsbacken 35	3226	1993	-	-	2308	2308
Generatorn 16	Lintavägen 4	-	1958	-	-	2060	2060
Summa City/Bromma		**49437**		**451**	**28307**	**20182**	**48489**
Söderort/Nacka							
Nacka Sicklaön 37:46	Östra Finnbodavägen 29	10575	1949	-	-	1400	1400
Faktorn 7	Bokbindarvägen 74	1730	1945	24	1367	38	1405
Valutan 2	Sedelvägen 2	2562	1997	30	2456	682	3138
Valutan 3	Sedelvägen 4–18	6714	1996	97	7130	252	7382
Skattsedeln 10	Sedelvägen 20–34	6089	1995	97	7134	278	7412
Skattsedeln 12	Sedelvägen 42–44	680	1995	20	1343	90	1433
Skattsedeln 14	Sedelvägen 46	2624	2000	42	3405	120	3525
Gradhyveln 2	Bordsvägen 36–40	2027	1948	25	1413	18	1431
Bläcklocken 2	Midsommarvägen 11	886	1938	23	997	174	1171
Tollare 1:430	Sockenvägen 40–42	5251	2018	49	2376	614	2990
Gengasen 4	Stigtomtavägen 3–43	8236	1968	68	5070	10	5080
Likriktaren 3	Mikrofonvägen 28	5615	2003	-	-	5298	5298
Likriktaren 4	Mikrofonvägen 30	3481	1999	-	-	2150	2150
Skattsedeln 9	Sparbanksvägen 30	1198	1994	29	-	2488	2488
Skattsedeln 11	Sedelvägen 40	858	1995	-	-	-	-
Skattsedeln 15	Valutavägen 37	1246	2021	44	1752	956	2708
Värmskatten 7	Valutavägen 88–92	3585	2020	88	4928	701	5629
Trappsteget 2	Stenkvistavägen 17	1107	2021	72	4448	-	4448
Skattsedeln 8	Sparbanksvägen 31	1017	-	-	-	-	-
Summa Söderort/Nacka		**65481**		**708**	**43819**	**15269**	**59088**
Summa		**384401**		**4515**	**296758**	**62913**	**359671**

[A] På fastigheten finns parkeringsgarage

[B] Projektfastighet

[C] Taxerad som specialenhet och saknar taxeringsvärde

[D] Småhustomt.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 94 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Avstämningstabeller

Avstämningstabeller		jan-dec 2022	jan-dec 2021
Aktuellt substansvärde, kr/aktie			
A	Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) vid periodens utgång, mkr	6 142,3	5 765,1
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	36 365
A/B	**Aktuellt substansvärde, kr/aktie**	**162,08**	**158,54**
Belåningsgrad vid periodens utgång, %			
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende fomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	8 923,8	9 446,5
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	47,6	227,5
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	15 695,5	15 894,5
(A-B)/C	**Belåningsgrad vid periodens utgång, %**	**56,6**	**58,0**
Eget kapital, kr/aktie			
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	5 536,2	5 143,9
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	36 365
A/B	**Eget kapital, kr/aktie**	**146,09**	**141,45**
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %			
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	601,0	582,9
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	25,6	26,9
A/(A+B)	**Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %**	**95,9**	**95,6**
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm			
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	15 695,5	15 894,5
B	Bokfört värde pågående projekt vid periodens utgång, mkr	0,0	0,0
C	Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	359,7	355,5
(A-B)/C	**Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm**	**43 638**	**44 710**
Förvaltningsresultat, kr/aktie			
A	Förvaltningsresultat under perioden, mkr	153,9	103,1
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	37 537	34 601
A/B	**Förvaltningsresultat, kr/aktie**	**4,10**	**2,98**
Förvaltningsresultat, Mkr			
A	Årets resultat	122,7	1 332,5
B	Aktuell och uppskjuten skatt	70,7	359,9
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	39,5	1 597,0
D	Resultatandelar från intressebolag	-	2,2
A+B-C-D	**Förvaltningsresultat, mkr**	**153,9**	**103,1**

Avstämningstabeller		jan-dec 2022	jan-dec 2021
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %			
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 – leasingavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	227,1	127,2
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende IFRS 16 – leasingavtal, vid periodens utgång, mkr	8 923,8	9 446,5
A/B	**Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %**	**2,5**	**1,3**
Hyresvärde vid periodens utgång, mkr			
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	601,0	582,9
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	25,6	26,9
A+B	**Hyresvärde vid periodens utgång, mkr**	**626,6**	**609,7**
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm			
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, mkr	464,1	444,5
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	13,7	10,9
C	Uthyrbar yta lägenheter vid periodens utgång, tkvm	296,8	292,4
A/B	**Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm**	**1 610**	**1,6**
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie			
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, mkr	6 594,8	6 396,6
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	36 365
A/B	**Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie**	**174,02**	**175,90**
Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, mkr			
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	5 536,2	5 143,9
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	-239,4	25,2
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	1 298,0	1 227,5
A+B+C=D	**Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr**	**6 594,8**	**6 396,6**
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	239,4	-25,2
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, mkr	-691,9	-606,3
D-B-E	**Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr**	**6 142,3**	**5 765,1**
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, mkr			
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld avseende fomträtter, vid utgången av perioden, mkr	8 923,8	9 446,5
B	Likvida medel vid utgången av perioden, mkr	47,6	227,5
A-B	**Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, mkr**	**8 876,1**	**9 219,0**

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 95 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Avstämningstabeller		jan-dec 2022	jan-dec 2021
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr			
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	153,9	103,1
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, mkr	173,9	85,5
(A-B)/-B	**Räntetäckningsgrad under perioden, ggr**	**1,9**	**2,2**
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %			
A	Förvaltningsresultat, kr/aktier under perioden	4,10	2,98
B	Förvaltningsresultat, kr/aktier under föregående period	2,98	2,81
A/B-1	**Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %**	**37,6**	**6,0**
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %			
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	174,02	175,90
B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid utgången av föregående tolvmånadersperiod, kr/aktie	175,90	129,25
A/B-1	**Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %**	**-1,1**	**36,1**
Överskottsgrad under perioden, %			
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, mkr	397,8	249,8
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	620,9	407,9
A/B	**Överskottsgrad under perioden, %**	**64,1**	**61,3**

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 96 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 5
HÅLLBARHET 30
FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61
Koncernens räkningar 62
Koncernens noter 66
Moderbolagets räkningar 81
Moderbolagets noter 84
Styrelsens försäkran 87
Revisionsberättelse 88
Fastighetsförteckning 91
Avstämningstabeller 94
Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Definitioner

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.) tillämpar European Securities and Markets Authority's (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dess riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, IFRS och Årsredovisningslagen.

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 97 of 100.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1

STRATEGI 5

HÅLLBARHET 30

FINANSIELL INFORMATION 48

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 61

Koncernens räkningar 62

Koncernens noter 66

Moderbolagets räkningar 81

Moderbolagets noter 84

Styrelsens försäkran 87

Revisionsberättelse 88

Fastighetsförteckning 91

Avstämningstabeller 94

Definitioner 96

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 60–87. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 5–6, 11, 30–44 samt 56.

Finansiell kalender 2023

Årsstämma	21 april
Delårsrapport januari – mars	5 maj
Delårsrapport januari – juni	17 augusti
Delårsrapport januari – september	9 november

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

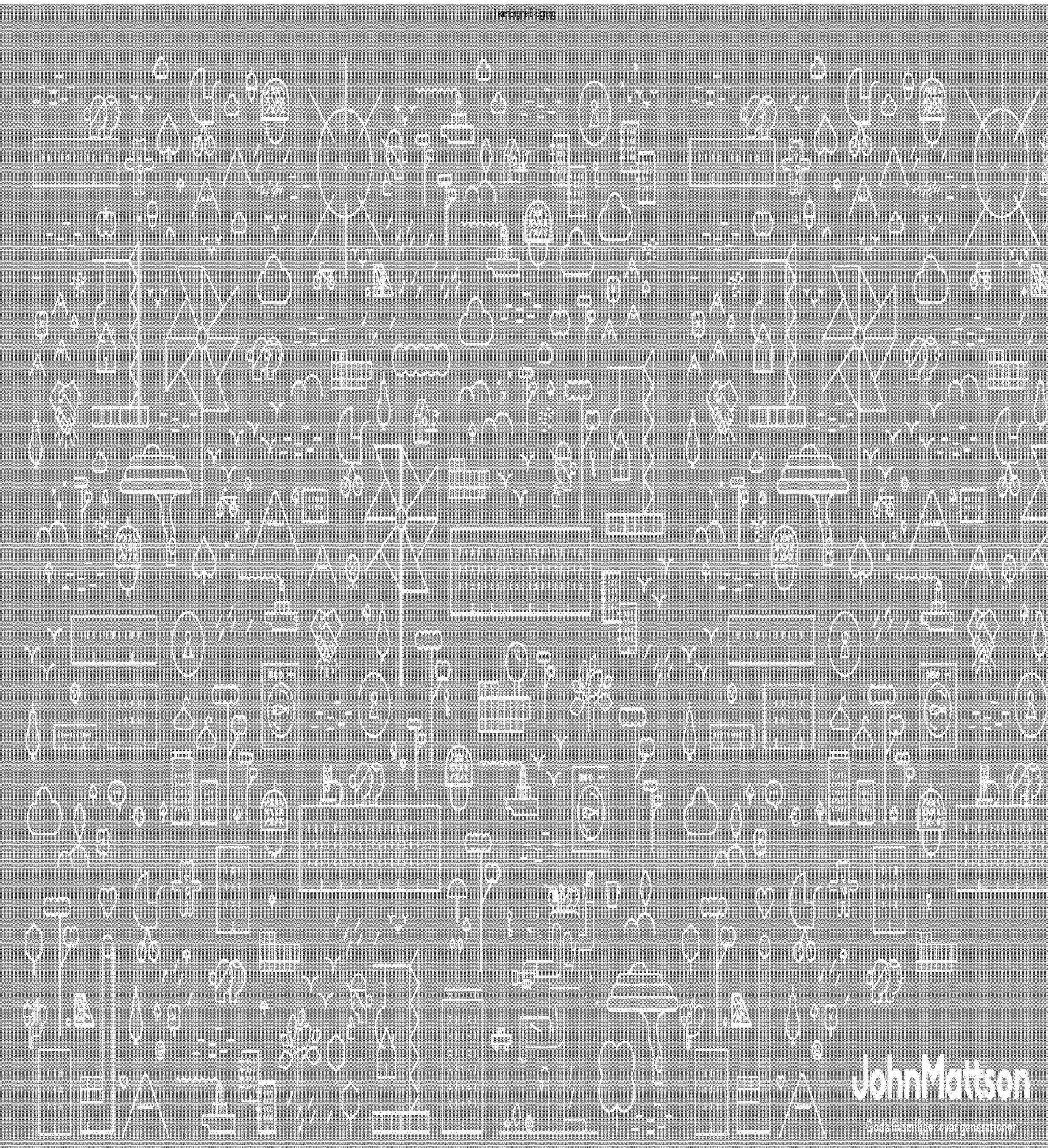
JohnMattson

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
Tel 08-613 35 00 | e-post info@johnmattson.se

Omslagsfoto: Hans Alm. Foto: Hans Alm (sid. 1, 13–19, 31, 33, 36–38, 48–49, 59–60), Fredrik Hjerling (sid. 2–3, 7–8, 12, 20, 22, 25, 26, 30, 35), Jocke Berglund/Airpictures (sid. 23), Pixprovider (sid. 24, 32), Lindberg Stenberg Arkitekter (sid 28 t.h.), Arkitektkontor Liljewall (sid 28 t.v.) samt Melker Dahlstrand (sid 29).
Illustration: Nils Jarlsbo, arkitektkontor Liljewall samt Lindberg Stenberg Arkitekter. Produktion: John Mattson i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson. John Mattson 2023.

TeamEngine Document E-Sign ID: 16AA838C-23A5-449D-893A-A641386DD38F. Page 98 of 100.

TeamEngine E-Signing



TeamEngine Document E-Sign ID: 1DA4C88C-2345-44ED-983A-4D8F3289D99F Page 99 of 100



Ingela Rosemary Lindh
E-mail: ingelalindh@live.se
Verified by Mobile BankID
2023-03-23 11:22 CET



Håkan Blixt
E-mail: hakanblixt28@gmail.com
Verified by Mobile BankID
2023-03-23 14:22 CET



Johan Ljungberg
E-mail: johan.ljungberg@tagehus.se
Role: Chairman
Verified by Mobile BankID
2023-03-23 15:13 CET



Per Nilsson
E-mail: per.nilsson@johnmattson.se
Role: VD
Verified by Mobile BankID
2023-03-23 15:43 CET



Ulrika Danielsson
E-mail: ulrika.danielsson@al.se
Verified by Mobile BankID
2023-03-23 16:20 CET



Christer Olofsson
E-mail: christer@olofssonpartners.se
Verified by Mobile BankID
2023-03-23 17:20 CET



Katrine Söderberg
E-mail: katrine.soderberg@se.ey.com
Role: Auktoriserad revisor
Verified by Mobile BankID
2023-03-23 18:09 CET