20220615323393

Årsredovisning

för

Hägerstens Enskilda Fastighetsägare Förvaltning 2 AB

556858-1416

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1 (10)
Resultaträkning	3 (10)
Balansräkning	4 (10)
Noter	6 (10)

Fastställelseintyg

Undertecknad ordförande i Hägerstens Enskilda Fastighetsägare Förvaltning 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 21 April 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 12 Maj 2022

Per Nilsson

Styrelsen för Hägerstens Enskilda Fastighetsägare Förvaltning 2 AB, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning av andelar samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget ingår helägt i Koncernen John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.), org nr 556802-2858. John Mattson Fastighetsföretagen AB 's aktie är sedan 5 juni 2019 noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har per 2021-12-31 lämnat 6 779 735 kr i koncernbidrag till HEFAB Fastighets AB.
Bolaget har under året erhållit 68 350 000 kr, och återbetalat 85 000 000 kr i aktieägartillskott till HEFAB Fastighets AB. Vidare har bolaget under året lämnat 68 350 000 kr i aktieägartillskott till dotterbolag.

Flerårsöversikt (tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	8 292	9 166	7 077	6 124	5 391
Balansomslutning	707 415	725 764	402 195	215 353	475 123
Soliditet (%)	93	93	96	98	41
Avkastning på eget kap. (%)	1	1	2	3	3

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50 000	669 979 951	1 964 109	**671 994 060**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		1 964 109	-1 964 109	**0**
Erhållna aktieägartillskott		68 350 000		**68 350 000**
Återbetalning aktieägartillskott		-85 000 000		**-85 000 000**
Årets resultat			1 512 232	**1 512 232**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**655 294 060**	**1 512 232**	**656 856 292**

Villkorade, ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 635 175 tkr (651 825 tkr)

20220615323394

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	655 294 060
årets vinst	1 512 232
	656 806 292
disponeras så att	
i ny räkning överföres	656 806 292

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning		0	0
Rörelsens kostnader			
Central administration och marknadsföring	1, 2	-104 673	-212 935
Rörelseresultat		**-104 673**	**-212 935**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	8 396 640	9 378 624
Resultat efter finansiella poster		**8 291 967**	**9 165 689**
Bokslutsdispositioner	4	-6 779 735	-7 201 580
Resultat före skatt		**1 512 232**	**1 964 109**
Årets resultat		**1 512 232**	**1 964 109**

20220615323395

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5, 6	706 822 916	723 890 103
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		100 000	0
Övriga fordringar		435 888	435 888
		535 888	**435 888**
Kassa och bank		55 911	1 438 244
Summa omsättningstillgångar		**591 799**	**1 874 132**
SUMMA TILLGÅNGAR		**707 414 715**	**725 764 235**

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7, 8		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		655 294 060	669 979 951
Årets resultat		1 512 232	1 964 109
		656 806 292	**671 944 060**
Summa eget kapital		**656 856 292**	**671 994 060**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	125 000
Skulder till koncernföretag		32 815 253	10 088 987
Övriga skulder		17 735 170	43 548 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	8 000	8 000
Summa kortfristiga skulder		**50 558 423**	**53 770 175**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**707 414 715**	**725 764 235**

20220615323396

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Periodiseringar av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.), org nr 556802-2858 med säte i Lidingö upprättar koncernredovisning.

Koncerninterna mellanhavanden

Inga koncerninterna inköp eller försäljningar har förekommit under räkenskapsåret. Detta gäller även föregående år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kap. (%)
Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 1 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021	2020
Grant Thornton Sweden AB		
Revisionsuppdrag	-21 713	-22 432
	-21 713	**-22 432**

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda.

Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-40 360	-30 000
	-40 360	**-30 000**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-4 121	-3 063
	-4 121	**-3 063**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-44 481**	**-33 063**

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Resultatandel HEFAB Kv Älgen 24 KB	8 396 640	9 378 624
	8 396 640	**9 378 624**

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Lämnade koncernbidrag	-6 779 735	-7 201 580
	-6 779 735	**-7 201 580**

20220615323397

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	723 890 103	374 612 771
Inköp	564 249	28 213 708
Kapitaluttag HEFAB Kv Älgen 24 KB	-9 378 076	-6 948 000
Resultatandel HEFAB Kv Älgen 24 KB	8 396 640	9 378 624
Lämnade aktieägartillskott	68 350 000	318 633 000
Återbetalda aktieägartillskott	-85 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**706 822 916**	**723 890 103**
Utgående redovisat värde	**706 822 916**	**723 890 103**

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Örby Centrum Fastighets AB	100%	100%	500	95 050 000
HEFAB Kv Älgen 24 KB				141 403 327
HEFAB Skattsedeln AB	100%	100%	500	262 484 462
HEFAB Johanneshov AB	100%	100%	50 000	50 000
HEFAB Örnsberg AB	100%	100%	500	2 074 170
HEFAB Högdalen AB	100%	100%	500	205 760 957
				706 822 916

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Örby Centrum Fastighets AB	556858-1424	Stockholm	83 102 963	-16 221 900
HEFAB Kv Älgen 24 KB	969646-3885	Stockholm	-82 086 104	8 396 640
HEFAB Skattsedeln AB	556980-0187	Stockholm	265 782 001	-250 120
HEFAB Johanneshov AB	559013-4499	Stockholm	8 095 048	876 359
HEFAB Örnsberg AB	559225-6993	Stockholm	2 050 000	0
HEFAB Högdalen AB	559202-1728	Stockholm	177 167 656	180 324

Not 7 Antal aktier och kvotvärde

Typ	Antal aktier	Kvot-värde
Antal A-Aktier	500	100
	500	

Not 8 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	655 294 060
årets vinst	1 512 232
	656 806 292

disponeras så att
i ny räkning överföres 656 806 292

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 000	8 000
	8 000	**8 000**

Not 10 Ställda säkerheter

Företaget har inga ställda säkerheter.

20220615232398

Not 11 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	283 230 151	284 195 133
	283 230 151	**284 195 133**

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm den 22 mars 2022

Per Nilsson
Ordförande

Christina Hansson

Daniel Fornbrandt

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2022

Grant Thornton Sweden AB

Lars Kjellgren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Högerstens Enskilda Fastighetsägare Förvaltning 2 AB
Org.nr. 556858-1416

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Högerstens Enskilda Fastighetsägare Förvaltning 2 AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Högerstens Enskilda Fastighetsägare Förvaltning 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat 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 Högerstens Enskilda Fastighetsägare Förvaltning 2 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 huruvida 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 riskskopi, 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 använts och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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.

20220615323399

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hägerstens Enskilda Fastighetsägare Förvaltning 2 AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Hägerstens Enskilda Fastighetsägare Förvaltning 2 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 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.

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 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 avvikelser 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.

Stockholm den 22 mars 2022

Grant Thornton Sweden AB

Lars Kjellgren
Auktoriserad revisor

20220615324000

Innehåll

INTRODUKTION

STRATEGI

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Att denna kopia överensstämmer med originalet intygas härmed.

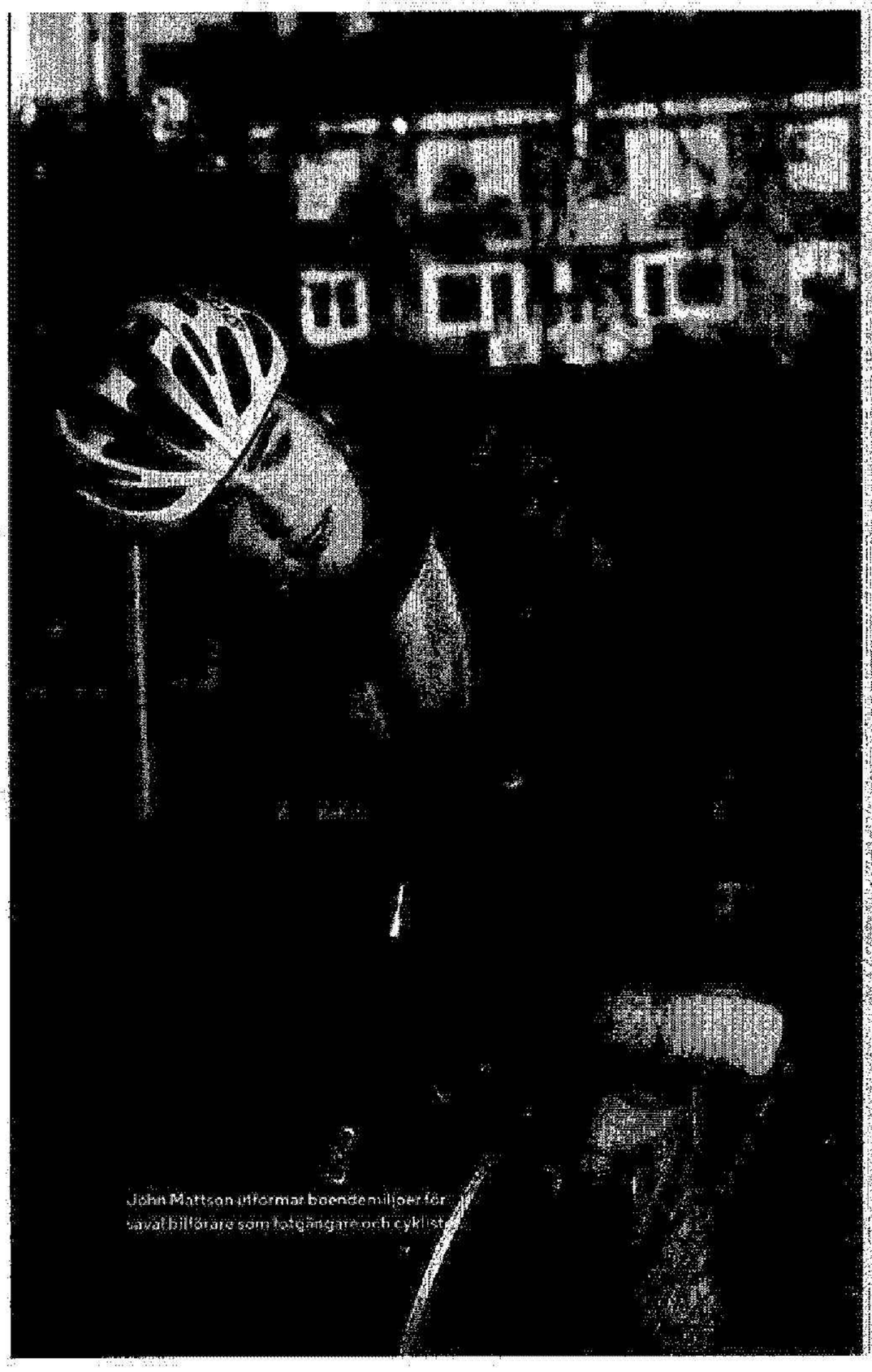
Anders Croné
HEFAB Fastighets AB, Lilla Bantorget 11, 111 23 Stockholm
08-794 01 70

Goda livsmiljöer över generationer

John Mattson är ett bostadsfastighetsbolag verksamt i Stockholmsregionen. Vi har idag drygt 4 400 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler i fem kommuner; Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka och Upplands Väsby. Fastighetsvärdet uppgick den 31 december 2021 till 15,9 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. Det innebär att vi vill erbjuda en välfungerande vardag för alla, genom förvaltning med helhetsperspektiv och närhet till hyresgästerna samt genom utveckling av levande, trygga och attraktiva boendemiljöer och lokalsamhällen.

John Mattsons aktie är noterad som JOMA på Nasdaq Stockholm Mid Cap-listan.



John Mattson utformar boendemiljöer för såväl bilförare som fotgängare och cyklister.

15,9 Mdkr i fastighetsvärde

5 kommuner i Stockholm

4 414 lägenheter

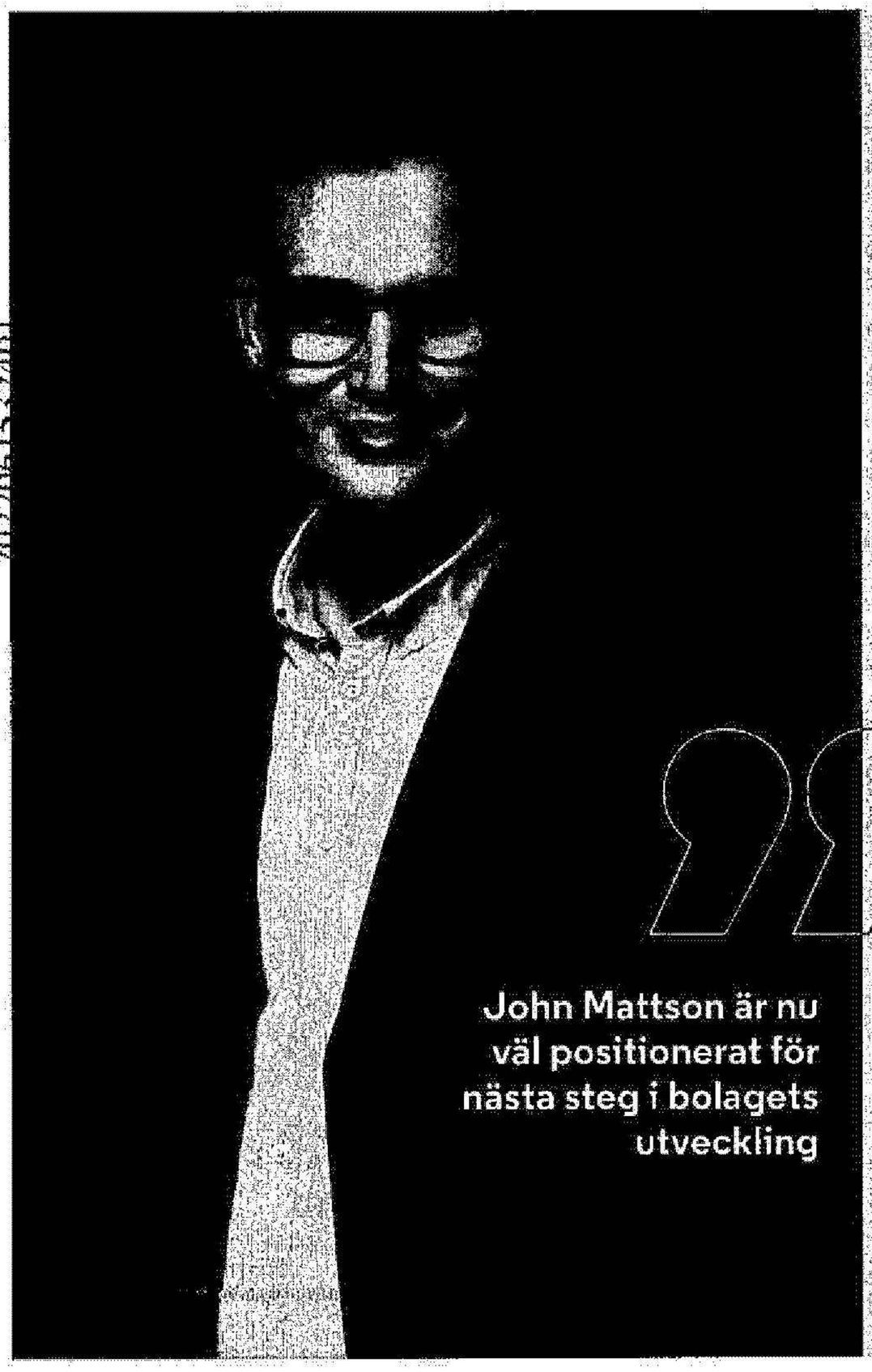
55 -årig historia

2021 i korthet

- Förvärv och tillträde av fastigheter med ett fastighetsvärde om 5 270 miljoner kronor genom förvärv av 97,15 procent av aktierna i Hefab Fastighets AB (Hefab) och 99,95 procent av aktierna i Efib Aktiebolag.
- Förvärv och tillträde av 456 lägenheter samt kommersiella lokaler i Häggvik och Tureberg i Sollentuna kommun till ett underliggande fastighetsvärde om 902 miljoner kronor.
- Förvärv och tillträde av kontorsfastighet i Finnboda i Nacka kommun om 1 400 kvadratmeter uthyrbar area samt byggrätt för ett tjugotal bostäder.
- Förvärv och tillträde av bostadsprojekt med 73 hyreslägenheter i Vilunda i Upplands Väsby kommun.
- Erhållande av markanvisning i Slakthusområdet vid kvarter där John Mattson sedan tidigare äger fastigheter. Detaljplanearbete pågår för nybyggnation av totalt 100 bostäder.
- Avtal om förvärv av tre fastigheter vid Gullmarsplan i Stockholm stad till ett underliggande fastighetsvärde om 670 miljoner kronor. Tillträde skedde 1 februari 2022.
- Bolagets vd Siv Malmgren meddelade sin pensionsavgång och Per Nilsson rekryterades som ny vd.

Finnboda kaj med en sjönära kontorsfastighet samt en byggrätt för framtida bostäder.

NYCKELTAL	2021	2020
Hyresintäkter, Mkr	407,9	294,0
Driftöverskott, Mkr	249,8	196,0
Förvaltningsresultat, Mkr	103,1	94,7
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,98	2,81
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	6,0	45,8
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	38,21	14,22
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	15 894,5	7 958
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,6	94,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,0	44,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,6
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	175,90	129,25
Tillväxt långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	36,1	16,4
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	158,54	119,01



John Mattson är nu väl positionerat för nästa steg i bolagets utveckling

Ett år av stark tillväxt

Genom framgångsrika förvärv och ett gediget integrationsarbete har John Mattson haft en god tillväxt under 2021 och står väl rustat för framtiden. Bolaget fortsätter skapa värde inom förvaltning, förädling, förtätning och förvärv.

Framgångsrikt år

John Mattson har haft en fantastisk utveckling under 2021. I linje med vår tillväxtstrategi har bolaget etablerat sig i flera attraktiva områden i Stockholmsregionen. Med ett väsentligt större fastighetsbestånd och en utökad projektportfölj har vi skapat goda tillväxtmöjligheter framöver.

Vid utgången av 2021 uppgick fastighetsvärdet till 15,9 miljarder kronor, en nästintill dubblering jämfört med året innan. Målet att koncernens fastighetsvärde vid utgången av 2023 ska uppgå till minst tio miljarder kronor har därmed uppnåtts redan under 2021.

Som nytillträdd vd är det också glädjande att konstatera att bolaget genom framgångsrika förvärv och ett gediget integrationsarbete levererar ett ökat förvaltningsresultat och ökat substansvärde. Förvaltningsresultatet per aktie ökade under 2021 med 14 procent, justerat för årets engångskostnader, och substansvärdet per aktie ökade med 36 procent.

Stort tack till alla medarbetare som gjorde 2021 till ett framgångsrikt år för John Mattson!

Förvärv om sju miljarder kronor

Under året har John Mattson genomfört förvärv till ett totalt fastighetsvärde om sju miljarder kronor. Förvärvet av Hefab Fastighets AB (Hefab) och Efib Aktiebolag (Efib) var det största och omfattade närmare fyrtio fastigheter om cirka 100 000 kvadratmeter uthyrbar yta där 75 procent utgörs av bostäder. Genom förvärvet har John Mattson nu en större exponering mot fler attraktiva delmarknader i Stockholm. De förvärvade fastigheterna som främst finns i västra, centrala och södra Stockholm kompletterar John Mattsons fastighetsportfölj väl, då bolaget innan förvärvet främst hade fastigheter i norra och östra Stockholm. Förvärvet adderar även projektmöjligheter genom pågående projekt, byggrätter och framtida projektmöjligheter samt ökar bolagets fastighetsbestånd väsentligt vilket ger oss stärkta förutsättningar att utveckla bolaget framåt.

John Mattsons fastighetsbestånd i Sollentuna kommun dubblerades under året och Sollentuna är nu bolagets näst största förvaltningsområde, vilket skapar förutsättningar för en mer effektiv förvaltning. De nyförvärvade lägenheterna och kommersiella lokalerna i Häggvik och Tureberg i Sollentuna tillträddes i oktober 2021.

Det är också glädjande att vi under året har etablerat oss i, för John Mattson, nya kommuner. Genom förvärv av en fastighet med byggrätt i Finnboda och ett bostadsprojekt i Vilunda finns vi nu även i Nacka och i Upplands Väsby. Vidare ökade vi, genom erhållande av matkanvisning i Slakthusområdet och förvärv av tre fastigheter vid Gullmarsplan, vår närvaro i det expansiva Söderstaden där John Mattson sedan tidigare äger tomträtter i Slakthusområdet och bostadsfastigheter i Johanneshov. Vi ser fram emot att utveckla Söderstaden tillsammans med Stockholms stad och andra fastighetsägare.

De tre fastigheterna vid Gullmarsplan tillträddes den 1 februari 2022 varför dessa inte omfattas av denna rapport.

Projektutveckling är ett prioriterat område för att komplettera fortsatt tillväxt inom förvaltning och förvärv.

Väl positionerade för nästa steg

John Mattson är nu väl positionerat för fortsatt utveckling. Fastighetsbeståndets storlek gör att vi har goda förutsättningar att utveckla en mer effektiv organisation. Genom integrationen av Hefab och våra geografiskt koncentrerade förvaltningsområden bygger vi nu en skalbar förvaltningsorganisation med enhetliga och effektiva processer för att möjliggöra fortsatt tillväxt. Förvärvet av Hefab ökar även vår förmåga inom projektutveckling. Projektportföljen har utökats med pågående projekt, byggrätter och framtida utvecklingsmöjligheter.

Fortsatt tillväxt

John Mattson fortsätter att skapa värde genom de fyra strategiska hörnstenarna; förvaltning, förädling, förtätning och förvärv med tillväxtfokus i Stockholmsregionen. Under 2021 fortsatte vi framgångsrikt att uppgradera lägenheter vilket ökar fastigheternas underliggande värde. Totalt under året genomfördes 179 basuppgraderingar och 160 totaluppgraderingar, vilket är det högsta antalet totaluppgraderingar hittills. John Mattsons mål är att totaluppgradera minst 100 lägenheter per år.

Genom ökad digitalisering är ambitionen att effektivisera våra arbetssätt och underlätta våra hyresgästers vardag genom att utveckla vårt service och tjänsteutbud.

Driftöverskottsgraden varierar inom vårt bestånd, både utifrån de marknadsvillkor som gäller för de olika geografiska lägen där vi har fastigheter och utifrån hur länge vi har ägt fastigheterna. I bolagets affärsmodell ingår att förvärva förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential där vi genom en aktiv förvaltning över tiden stärker driftöverskottet. Här kan nämnas att förvaltningsområde Lidingö, som John Mattson har förvaltat under en lång tid, har en överskottsgrad på 65 procent medan förvaltningsområde Norrort, som vi nyligen förvärvat, har en driftöverskottsgrad på 36 procent.

Projektutveckling är ett prioriterat område för att komplettera fortsatt tillväxt inom förvaltning och förvärv. Initialt genom att öka byggrättsportföljen och utveckla vår organisation för att hantera en utökad projektvolym. Vi drar här nytta av vår kompetens och långa erfarenhet inom förvaltning när vi utformar nya attraktiva och hållbara bostäder för en effektiv förvaltning.

Förvärv är fortsatt en del av vår tillväxtstrategi. Vi kommer löpande utvärdera förvärv av förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential i attraktiva marknadslägen i Stockholmsregionen.

Nästa steg inom hållbarhet

Hållbarhet är viktigt för John Mattson och utgör en integrerad del i vår affärsmodell. Bolaget tar ett helhetsgrepp genom att arbeta med både byggnader och livet mellan husen för att skapa trygga, attraktiva och hållbara boendemiljöer och lokalsamhällen. Vi har utvecklat ett framgångsrikt arbetssätt där vi tillsammans med kommuner och andra aktörer arbetar med trygghetsfrågor för att öka attraktionskraften i våra områden. Vårt arbete är värdeskapande och John Mattson är en långsiktig och trovärdig part inom social hållbarhet. Vi kommer fortsätta detta arbete för att ytterligare öka attraktiviteten i våra områden.

Vi tar nu nästa steg i hållbarhetsarbetet genom att även stärka oss inom miljömässig hållbarhet. Under 2022 sätter vi vetenskapsbaserade utsläppsmål samt stärker organisation för att leverera på dessa mål.

John Mattson är väl rustat för framtiden och jag ser mycket fram emot att tillsammans med medarbetare och styrelse ta nästa steg i bolagets utveckling.

Per Nilsson, vd
JOHN MATTSON FASTIGHETSFÖRETAGEN AB

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 över 55-årig historia
- Eftertraktade områden
- Långsiktiga relationer med kunder, leverantörer, finansmarknad, kommuner och övriga intressenter

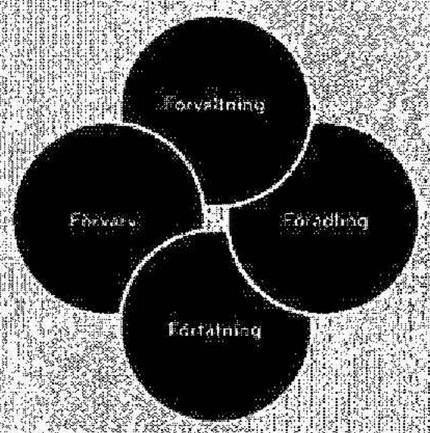
VERKSAMHET

Vision
Goda livsmiljöer över generationer.

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

Värderingar
Långsiktighet, professionalism 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

EXEMPEL PÅ VÄRDESKAPANDE 2021

7,9 MDKR
ökat fastighetsvärde
varav 1,5 Mdkr orealiserad värdeförändring

36 %
ökat substansvärde per aktie

81 %
nöjda hyresgäster

116
nybyggda lägenheter

160
totaluppgraderade lägenheter

101,6 TON
matåtervinning till biogas

Strategiska mål

Under 2021 ökade förvaltningsresultatet kronor per aktie med 6 procent och justerat för årets engångskostnader med 14 procent. Substansvärdet kronor per aktie ökade med 36 procent. Fastighetsvärdet uppgick vid årsskiftet till 15,9 miljarder kronor.

Finansiella mål

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

Under 2021 uppgick tillväxten i substansvärde per aktie till 36,1 procent.

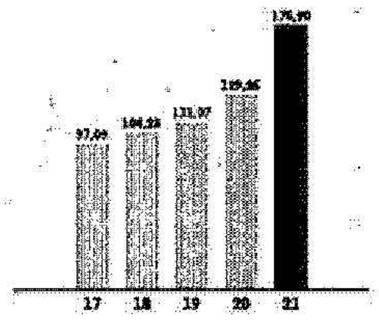
Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst **10 procent** över en konjunkturcykel.

Under 2021 uppgick tillväxten i förvaltningsresultat per aktie till 6,0 procent.

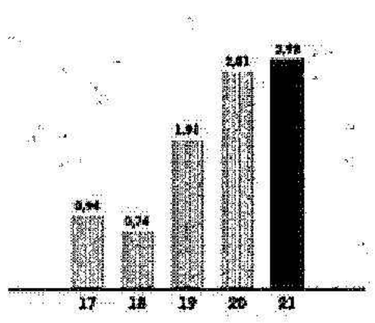
Värdet av koncernens fastigheter ska vid utgången av 2023 minst uppgå till **10 Mdkr**.

Vid årets utgång uppgick fastighetsvärdet till 15,9 Mdkr, och därmed har det finansiella målet uppnåtts.

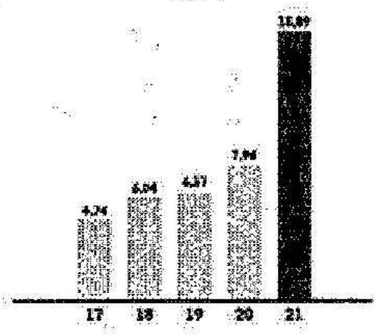
LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, KR



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, KR



FASTIGHETSVÄRDE, MDKR



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. Under de närmaste åren kommer John Mattson prioritera värdeskapande investeringar vilket innebär att utdelningar kan komma att understiga 50 procent av förvaltningsresultatet eller helt utebli.

Verksamhetsmål
- Nöjda hyresgäster, service- och produktindex: högre än branschsnittet
- Trygga områden enligt de boende: högre än branschsnittet för jämförbara områden
- Engagerade medarbetare och effektiv organisation: i övre kvartil i förhållande till jämförbara bolag

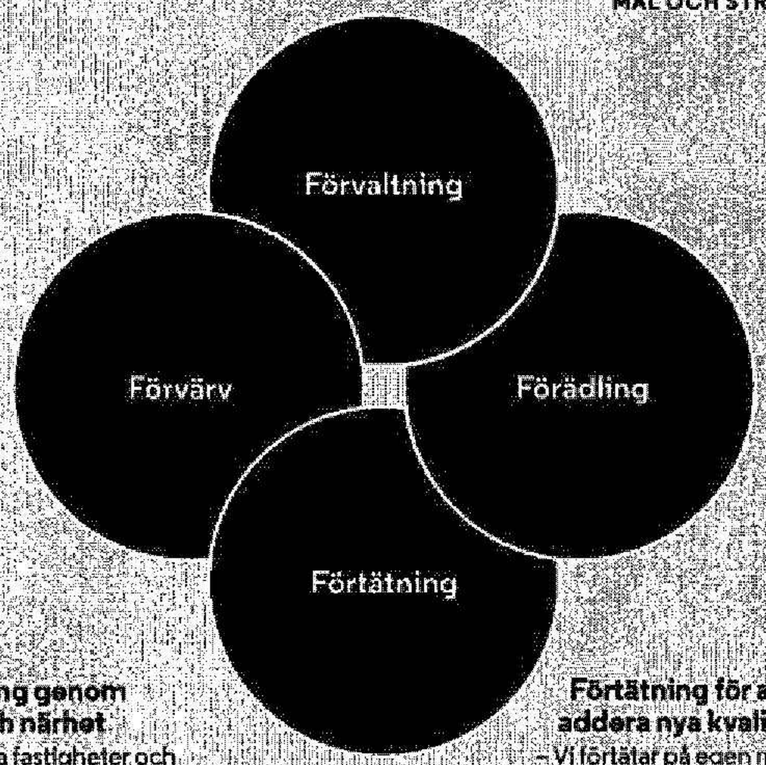
Hållbarhetsmål
- Sätta klimatmål enligt Science Based Targets initiative
- Utveckla Mellan husen-konceptet i alla områden
- Öka andelen hållbar finansiering

20220615324O2

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.

Effektiv drift och skötsel optimerar resursanvändningen, boendekomforten och säkerställer låga kostnader.



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 11–12

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 13–14

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 15–16

Förvärv med långsiktigt ansvarstagande

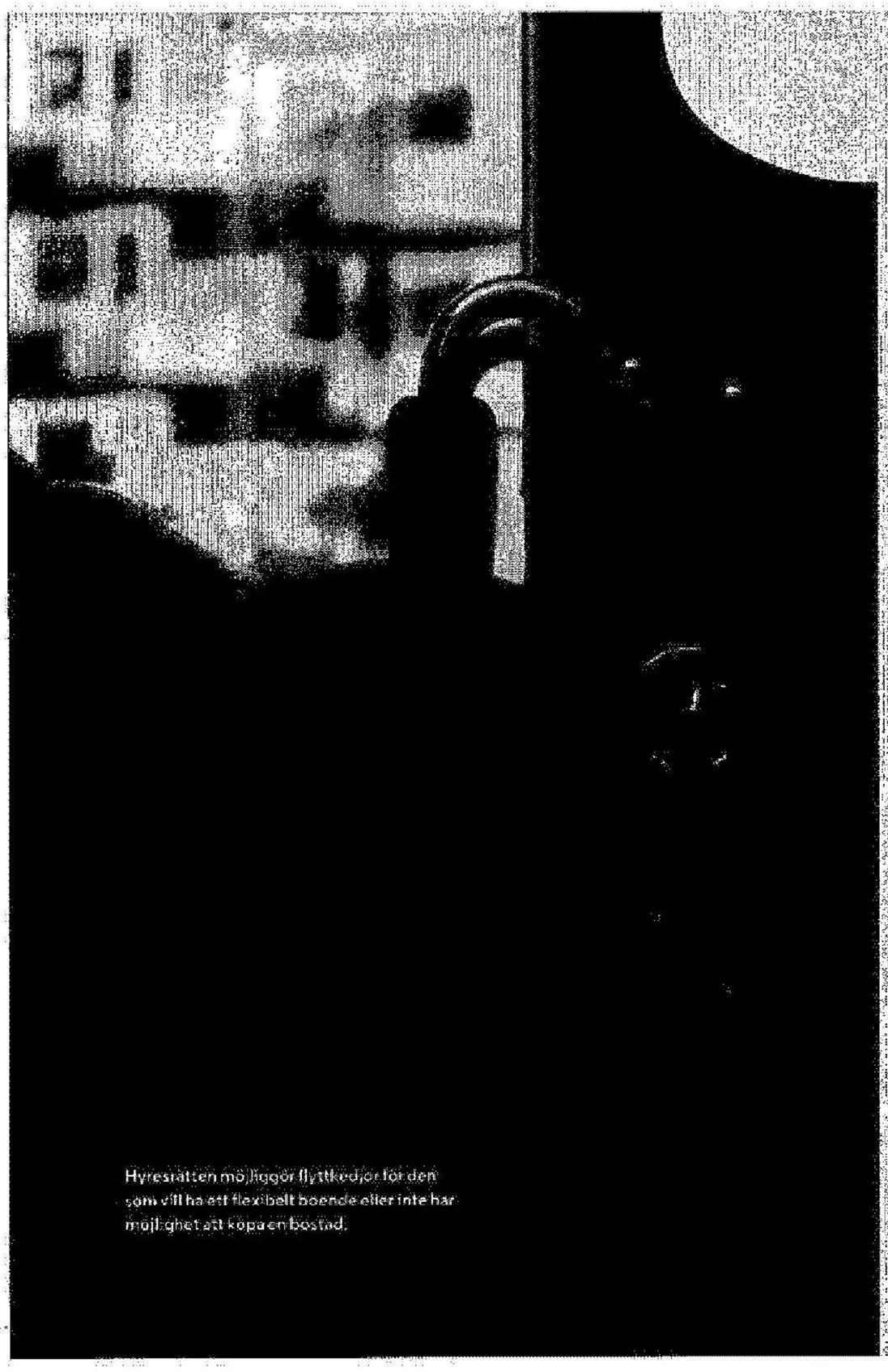
– Vi strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter med utvecklingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen med närhet till välfungerande infrastruktur. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ansvarstagande.

LÄS MER PÅ SID 17–18

Hyresrätten står stark i en turbulent värld

John Mattsons fastighetsportfölj är koncentrerad till tillväxtregionen Stockholm. Efterfrågan på hyresrätter är stor i hela Stockholmsregionen.

Hyresrätten är en eftertraktad boendeform som utgör en viktig del av en fungerande bostadsmarknad.



Hyresrätten möjliggör flyttkedjor för den som vill ha ett flexibelt boende eller inte har möjlighet att köpa en bostad.

John Mattsons primära marknad är Stockholmsregionen. Bolagets fastigheter finns i fem kommuner: Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka och Upplands Väsby. Ambitionen är att fortsätta växa i dessa kommuner samt i ytterligare tillväxtkommuner i regionen där det finns politisk vilja att växa.

Bostadsbristen fortsätter att öka i Stockholm

Under 2021 återhämtade sig världen på ett anmärkningsvärt sätt efter att, när pandemin slog till 2020, ha haft den största ekonomiska nedgången sedan 1930-talet. Den kraftiga ekonomiska återhämtningen, som förutspåddes under sommaren 2021, när vacciner rullades ut, tappade dock lite fart under hösten/vintern när omikronviruset fick spridning och smittspridningen ökade igen. Samtidigt tog inflationen fart för första gången på decennier. Den svenska inflationen uppgick till 4,1 procent i december 2021, den högsta nivån på 28 år. Bland ekonomiska experter går meningarna isär om det är en mer övergående eller permanent ökning av priserna. Prisökningarna är även något som drabbar fastighetssektorn när priserna på exempelvis energi och råvaror ökar.

Stockholmsregionen noterar också en ekonomisk uppgång, men även den dämpades något av den förnyade smittspridningen. Regionen har upplevt ett litet utflyttningsnetto under 2021, men det har inte påverkat bostadssituationen nämnvärt. Storstockholm, som omfattar 26 kommuner, har under en längre tid präglats av bostadsbrist. Bostadsenkäten för 2021 visar att det råder underskott på bostäder i alla kommuner i regionen. Enligt enkäten förväntades 21 300 bostäder börja byggas under 2021 och 26 000 under 2022. Hyresrätter utgör drygt 40 procent av dessa, resterande del är bostadsrätter och småhus. Coronapandemin verkar så här långt inte ha påverkat bostadsbyggandet speciellt mycket, men vissa kommuner har noterat en ökad efterfrågan på småhus och fritidshus.

Hyresrätten viktig för bostadsmarknaden

John Mattson tror på hyresrätten. Det är en flexibel och bekväm boendeform som är en viktig del av en fungerande bostadsmarknad. Hyresgästen behöver inte binda kapital i bostaden och får hög service när värden svarar för skötsel och underhåll. Det gör att många hushåll prioriterar hyresrätten som ett huvudalternativ för att lösa hushållets behov av lämpligt boende.

Hyresrätten är viktig, inte minst för unga människor som söker sitt första egna boende. John Mattson kan erbjuda hyresrätter i olika prisklasser i sina områden. Därigenom vill företaget möta hyresgästers olika behov och efterfrågan i ett och samma bostadsområde. Det är viktigt för att bland annat undvika segregerade bostadsområden. I exempelvis Larsberg på Lidingö har John Mattson nyttnyhyresnivåer från 1 265 till 2 363 kronor per kvadratmeter och år.

Efterfrågan på hyresrätter stor i Stockholmsregionen

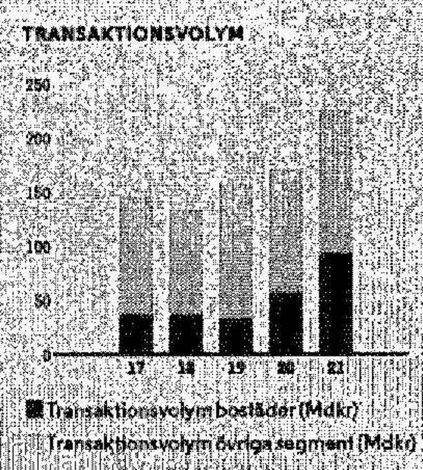
Hyran för hyresrätter regleras av bruksvärdessystemet. Det innebär att hyran baseras på lägenhetens standard och kvalitet – inte läget eller den geografiska placeringen. Hyresregleringen gör att hyresnivån generellt understiger en förväntad marknadshyra, inte minst för äldre hyresrätter. Det bidrar till en begränsad rörlighet i det äldre beståndet genom inlåsningseffekter och inträdeshinder. Den begränsade rörligheten syns exempelvis i långa kötider, något som påverkar yngre personer som sällan har den kötid som krävs för att få ett förstahandskontrakt till en lägenhet i Stockholmsregionen. För dessa hushåll kan nyproducerade hyresrätter, med högre hyresnivå men kortare kötid, i vissa fall underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Hyresregleringen syns också genom att en stor svartmarknad vuxit fram för hyresbostäder. Ett problem som John Mattson tar på allvar och vidtar åtgärder mot. För mer information se sidorna 11 och 32.

Efterfrågan på hyresrätter fortsätter att vara mycket stor i Stockholmsregionen. Statistik från Bostadsförmedlingen i Stockholm visar att nästan 19 000 lägenheter förmedlades under 2021, en ökning med närmare sju procent jämfört med 2020. Samtidigt ökade antalet personer i kön, vilket ligger i linje med de senaste årens utveckling. Totalt stod cirka 737 000 personer i kö hos Bostadsförmedlingen i Stockholm den 31 december 2021. Alla dessa är dock inte aktivt sökande. Den genomsnittliga kötiden för att få en bostad var drygt nio år. Skillnaden mellan olika delar av länet är emellertid stor. Kötiden för en befintlig hyresbostad på Södermalm är längre än 20 år medan en nybyggd lägenhet i Märsta i Sigtuna kommun kan förmedlas nästan direkt enligt Bostadsförmedlingens statistiktjänst. Överlag är kötiden lång i de fem kommuner som John Mattson är verksam i.

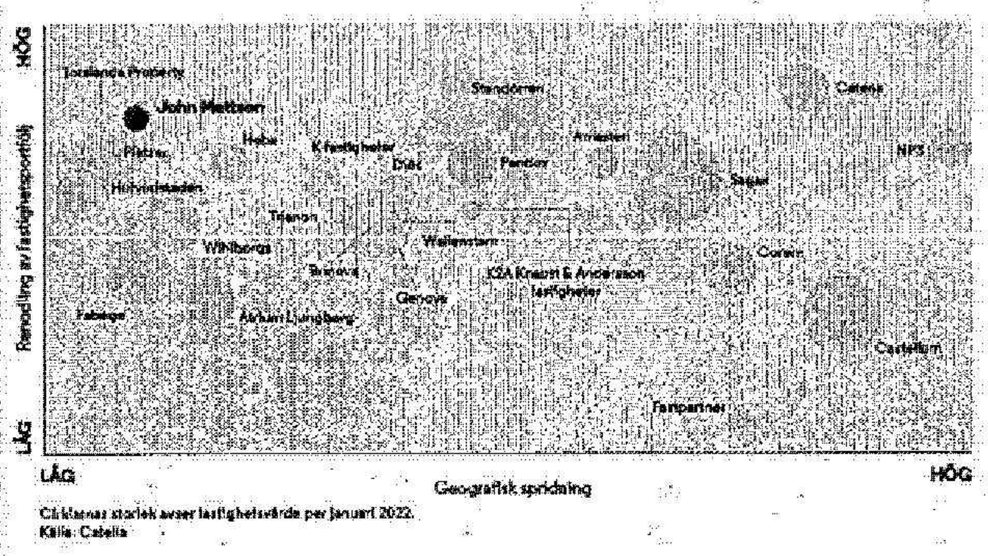
Transaktionsmarknaden slår nya rekord

Aktiviteten på den svenska kommersiella fastighetsmarknaden har varit hög under 2021, trots coronapandemin. Sammantaget genomfördes transaktioner med en total volym om 224 miljarder kronor, vilket är ett rekordår och högre än för 2020 då volymen uppgick till cirka 170 miljarder kronor. Efterfrågan på bostadsfastigheter har varit god under 2021 med transaktioner motsvarande cirka 92 miljarder kronor. Bostadssegmentet utgjorde 41 procent av den totala transaktionsvolymen. Transaktionsvolymen för bostadsfastigheter i Stockholmsregionen uppgick under 2021 till närmare 22 miljarder kronor, vilket kan jämföras med 17 miljarder kronor under 2020. John Mattson genomförde förvärv för ett fastighetsvärde motsvarande 7 miljarder kronor under 2021.

En stark transaktionsmarknad för bostadsfastigheter innebär att konkurrensen vid förvärv av befintliga fastighetsbestånd med potential för utveckling och förtätning är stor. John Mattsons konkurrenter om förvärvsobjekten utgörs främst av andra börsnoterade fastighetsbolag och av privata bolag med institutionella ägare. Även utländska fastighetsbolag är aktiva på den svenska hyresfastighetsmarknaden. Vid förvärv av byggrätter för nyproduktion konkurrerar John Mattson med såväl kommunala som privata aktörer. □



John Mattsons positionering bland börsnoterade fastighetsbolag



Cirklarnas storlek avser fastighetsvärde per januari 2022.
Källa: Cabella

Hög koncentration och låg risk i fastighetsbeståndet

John Mattsons fastighetsbestånd har växt under 2021 och bolaget finns nu i flera kommuner i Stockholmsregionen, koncentrerat till fyra geografiska områden: Lidingö, Norrort, City/Bromma och Söderort/Nacka. 82 procent av fastighetsbeståndet utgörs av hyresfastigheter. Områdena är attraktiva med närhet till spårburen kollektivtrafik och grönområden. Detta ger sammantaget en låg risk i fastighetsbeståndet trots hög grad av koncentration.

Förvaltning med fokus på närhet, trygghet och hållbarhet

Med en långsiktig och professionell förvaltning skapar John Mattson attraktiva och trygga boendemiljöer. Vi tar ett helhetsansvar som omfattar både byggnader, utemiljöer och utvecklingen av livet mellan husen.

John Mattson tar ett tydligt förvaltaransvar för helheten där ordning och reda råder hela vägen från att en hyresgäst skriver kontrakt till att utflyttning sker.

Trygga och välskötta områden är en förutsättning för att skapa attraktiva lokalsamhällen och därmed generera affärsnytta.

John Mattson har ett långsiktigt perspektiv på fastighetsförvaltning. Den utgår från bolagets vision, att skapa goda livsmiljöer över generationer. 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. Fastighetsförvaltningen sker i egen regi och vi är fysiskt närvarande i bostadsområdena vi äger fastigheter i. Där finns vi med kunniga medarbetare som dagligen möter hyresgästerna. Våra fastighetstekniker ronderar områdena och ser till att det är helt, rent och tryggt i och omkring husen.

Helhet i förvaltningen

I takt med att John Mattson har expanderat, både i storlek och geografiskt, har arbetet med att effektivisera förvaltningen intensifierats. Vi fortsätter arbeta utifrån ett helhetstänkande från ax till limpa med affärsnyttan i fokus.

Med konceptet Mellan husen skapar vi mötesplatser och sociala sammanhang som stärker relationen mellan hyresgäster. Det ökar trivseln och tryggheten och främjar en positiv utveckling i våra områden. Vi vill bidra till hållbara lokalsamhällen där människor trivs och känner gemenskap och trygghet över kultur- och generationsgränserna.

Arbetet handlar också om att förhindra oriktiga hyresförhållanden, det vill säga se till att de människor som har kontrakt för John Mattsons lägenheter faktiskt är de människor som bor där enligt folkbokföringen, samt att förhindra att kriminell verksamhet sker i fastigheterna. John Mattson tar ett tydligt förvaltaransvar för helheten där ordning och reda råder hela vägen från att en hyresgäst skriver kontrakt till att utflyttning sker. Vi adderar närservice och samarbetar med kommunen, övriga fastighetsägare, det lokala näringslivet och ideella organisationer samt med skola, polis och brandförsvar.

Att minska klimatpåverkan genom effektiv energianvändning och avfallshantering med möjlighet att sortera avfallet i fraktioner har också hög prioritet för John Mattsson. Läs mer på sidan 33.

Kundnöjdhet & digitalisering

En bra dialog med hyresgästerna är en av grundförutsättningarna för att utveckla och ständigt förbättra verksamheten. Den årliga hyresgästundersökningen som vi genomför är ett värdefullt verktyg för att identifiera förbättringsområden. Hyresgästundersökningarna, som vi började med för 25 år sedan, har alltid visat att över 80 procent av bostadshyresgästerna är nöjda. Så även under 2021 då service- och produktindex låg på 81 procent respektive 80 procent.

Vi fortsätter att effektivisera vårt arbetssätt och att säkerställa systemstöd för god hyresgästkommunikation genom digitalisering. Coronapandemin har för oss, liksom för många andra, påskyndat digitaliseringsarbetet och den digitala utvecklingen skapar nya möjligheter samt förenklar kommunikationen och ökar servicenivån för våra hyresgäster. □

81%

nöjda hyresgäster[1]

[1] Hyresgästernas upplevelse av mötet med John Mattsons medarbetare, tjänster och produkter.

John Mattson engagerar boende och samarbetar med lokala aktörer för att stötta stoltheten över det område man bor eller verkar i.

Ordning och reda – grunden för ett tryggt boende

John Mattson arbetar aktivt för att skapa bra och trygga livsmiljöer för de boende. Ett nära samarbete med kommunen, polisen och andra samhällsfunktioner samt med övriga fastighetsägare och lokala aktörer både på Lidingö och Sollentuna är exempel på hur vi aktivt arbetar med trygghetsfrågor i det dagliga förvaltningsarbetet.

Tryggheten är allt större betydelse i samhället, John Mattson arbetar med dem på många sätt, där helt och rent i och omkring bostäderna är grunden. Klotter, förstörelse och nedskräpning tas om hand omgående enligt Broken Windows-teorin. En teori som går ut på att minska risken för eskalerande problem genom nolltolerans och snabba, tidiga insatser även mot små förseelser.

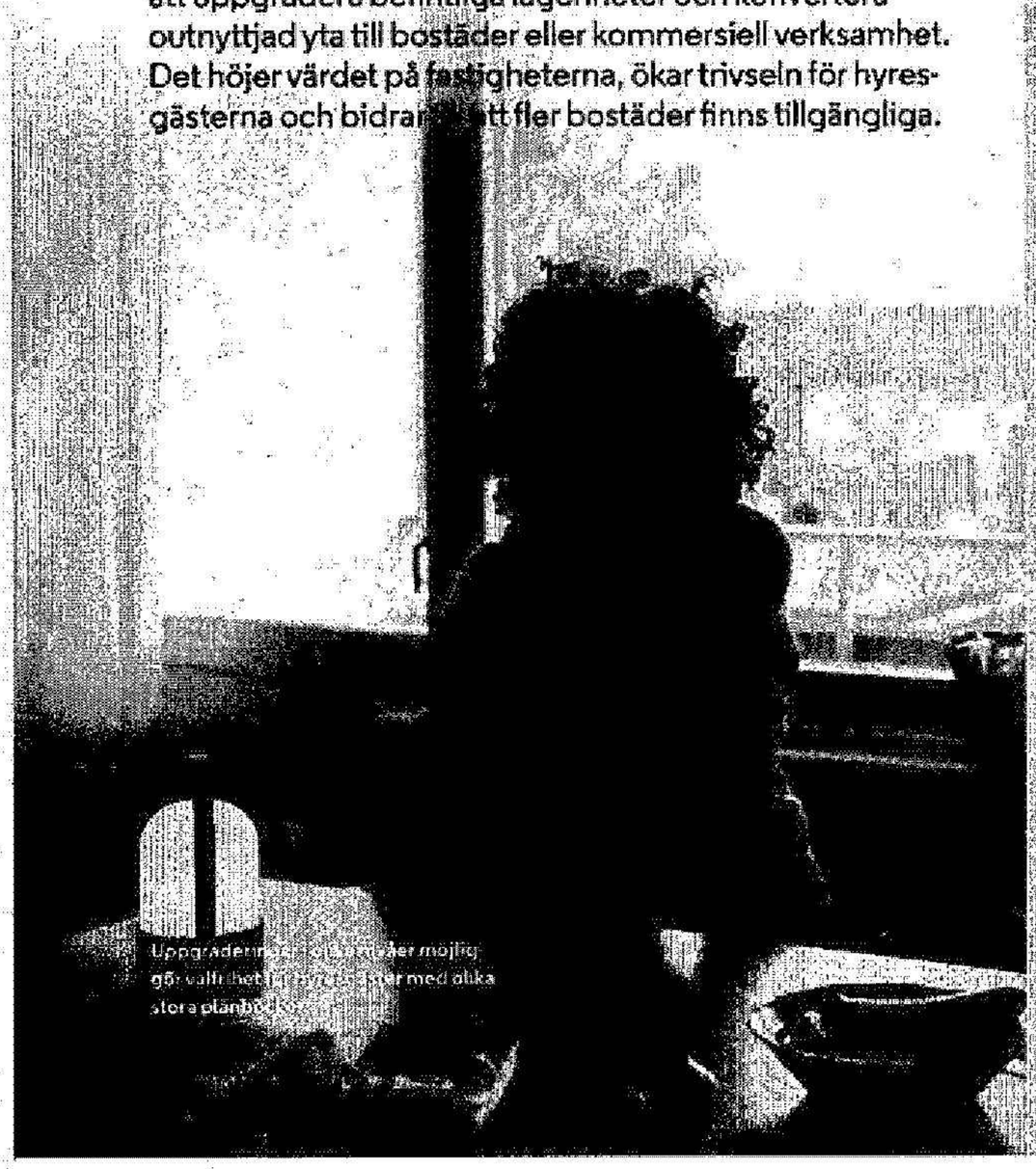
Samarbete med Sollentuna kommun i trygghetsfrågor

Det nära samarbete John Mattson sedan flera år haft med Lidingö kommun och andra lokala aktörer i kommunen för att skapa trygga boendemiljöer är något vi tar med oss när vi expanderar i nya kommuner, menar Christina Hansson, förvaltningschef på John Mattson. Hon pekar på att samhällsklimatet har hårdnat och är en del av vår vardag som vi hanterar och agerar utifrån. Ordning och reda i såväl bostadsområdena som i det administrativa arbetet är viktigt för seriösa fastighetsägare som vill bedriva en effektiv fastighetsförvaltning. Men även för hyresgästerna för att de ska kunna ha en trygg boendemiljö.

Sollentuna kommuns trygghetsarbete samordnas enligt modellen EST (Effektiv Samordning för Trygghet). Det innebär att kommunen, polisen och fastighetsägare samarbetar för att skapa trygghet. Det handlar om till exempel tätare närvaro av poliser och fältarbetare, bättre belysning och färre buskage på otrygga platser. EST är ett pilotprojekt som fått stöd av Brottsförebyggande rådet (Brå). Christina Hansson tycker att det är självklart för John Mattson att delta i Sollentuna kommuns arbete för att stärka tryggheten bland boende när man är en långsiktig fastighetsägare i kommunen. □

Förädling skapar hållbara mervärden

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 [illegible] att fler bostäder finns tillgängliga.



Uppgraderingar gör det möjligt att välja bort [illegible] med olika stora planbehov.

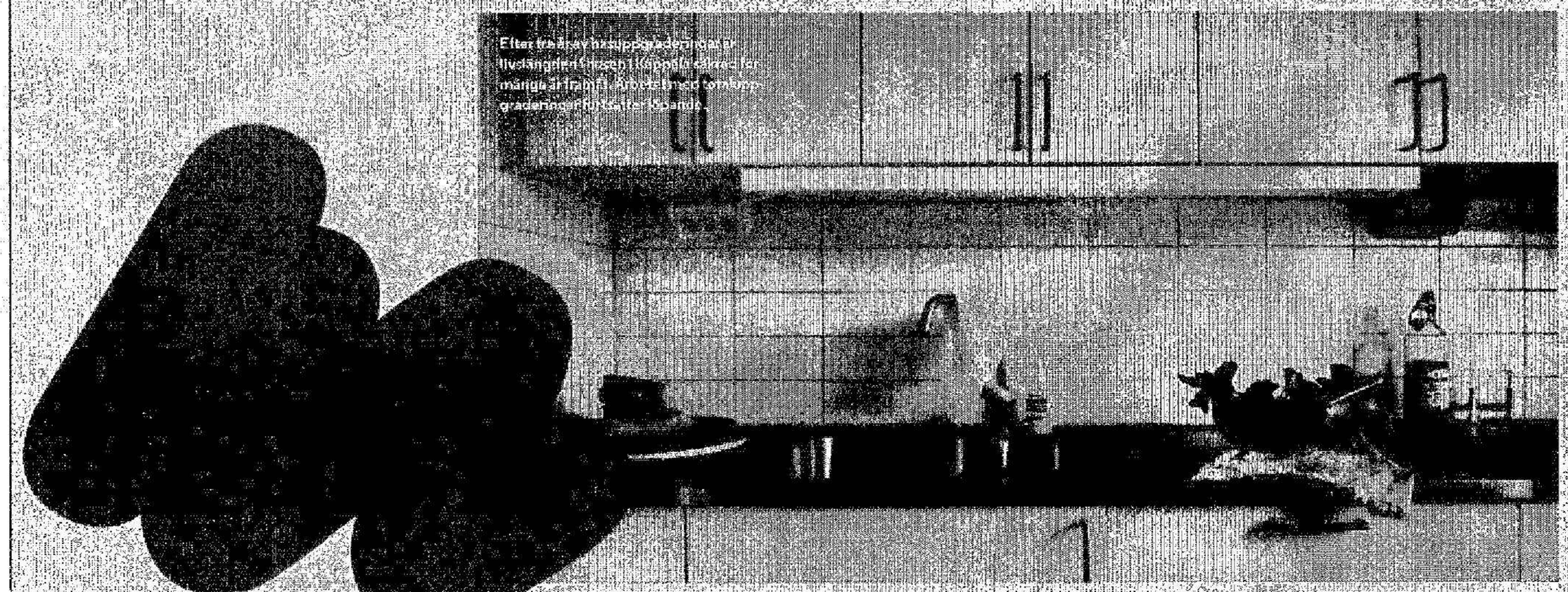
En grundsten i John Mattsons strategi och affärsmodell är att förädla äldre befintliga fastigheter. Genom att uppgradera fastigheterna får hyresgästerna ett attraktivt boende i lägenheter som möter moderna krav på säkerhet, funktion och hållbarhet. Och god teknisk status på fastigheterna ger ökad effektivitet i förvaltningen och bidrar till ökad trivsel för hyresgästerna, 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.

Flexibilitet för hyresgästen med Larsbergsmodellen

John Mattsons etablerade och framgångsrika strategi för uppgradering av lägenheter kallas Larsbergsmodellen. Den innebär att uppgraderingen kan ske i ett basutförande eller som en totaluppgradering. Vid basuppgradering säkras fastighetens tekniska status och hyresgästen kan bo kvar under arbetet. Vid totaluppgradering moderniseras resterande delar av lägenheten, ny köksinredning sätts in och alla ytskikt renoveras. En totaluppgradering av en lägenhet medför en högre hyresjustering än för en basuppgraderad lägenhet.

> **Med John Mattsons etablerade och framgångsrika strategi för uppgradering, Larsbergsmodellen, 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 det att vi kan öka andelen totaluppgraderade lägenheter och erbjuda differentierade hyresnivåer. De justerade hyresnivåerna som följer av både bas- och totaluppgraderingar förhandlas med Hyresgästföreningen i förväg. □



Efter fredsår har uppgraderade lägenheter tillvalsmöjlighet [illegible] Käppala sedan [illegible] många år tillbaka. Arbetet med totaluppgraderingar fortsätter framöver.

John Mattson arbetar löpande med förädling av sitt fastighetsbestånd. Renoveringsarbetet i Käppala är ett exempel på hur Larsbergsmodellen fungerar i praktiken där hyresgästen kan välja nivå på uppgraderingen av sin lägenhet.

Under 2018 förvärvade John Mattson 480 hyresrätter i Käppala på södra Lidingö. Ett naturnära område med välbyggda hus från 1950- och 1960-talet, men med många lägenheter i behov av renovering. John Mattson började här ett uppgraderingsarbete under 2019. Förutom uppgradering av lägenheter har vi även renoverat entréer och tvättstugor och förbättrat utemiljöer. Exempelvis har energibesparande belysning i gemensamma utrymmen installerats och trapphuset har försetts med digitala trapphustavlor som förbättrar hyresgästkommunikationen.

Larsbergsmodellen i bruk i Käppala

Lägenheterna i Käppala har uppgraderats enligt Larsbergsmodellen där uppgraderingen görs i två steg – basuppgradering där det allra nödvändigaste görs och hyreshöjningen blir mer begränsad eller totaluppgradering. Larsbergsmodellen innebär fördelar både för hyresgästen och för John Mattson, menar Martin Landerby, chef Projekt på John Mattson. Han pekar på att en fördel för hyresgästen är valmöjligheten att kunna välja en större eller mindre uppgradering. Och möjligheten att kunna bo kvar under uppgraderingen om hyresgästen väljer basuppgradering. För John Mattson är en av fördelarna med modellen att uppgraderingarna kan komma igång tidigare eftersom vi inte behöver skaffa fram evakueringslägenheter i samma omfattning.

Under uppgraderingsarbeten har John Mattson haft ett kontor på plats i Käppala med egna medarbetare som har svarat på frågor och informerat om uppgraderingens olika steg. På plats har även funnits en visningslägenhet så att hyresgästerna kunnat se hur en totaluppgraderad lägenhet ser ut. □

Förtätning med hänsyn till grönområden

I bostadsbristens Stockholm arbetar John Mattson 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 hyresgästera 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. En mångfald i fastighetsbeståndet skapar ett mer varierat underlag för handel och service, vilket i sin tur lockar till sig ett varierat serviceutbud.

90%
trivs i sitt bostadsområde

Utveckling på olika sätt

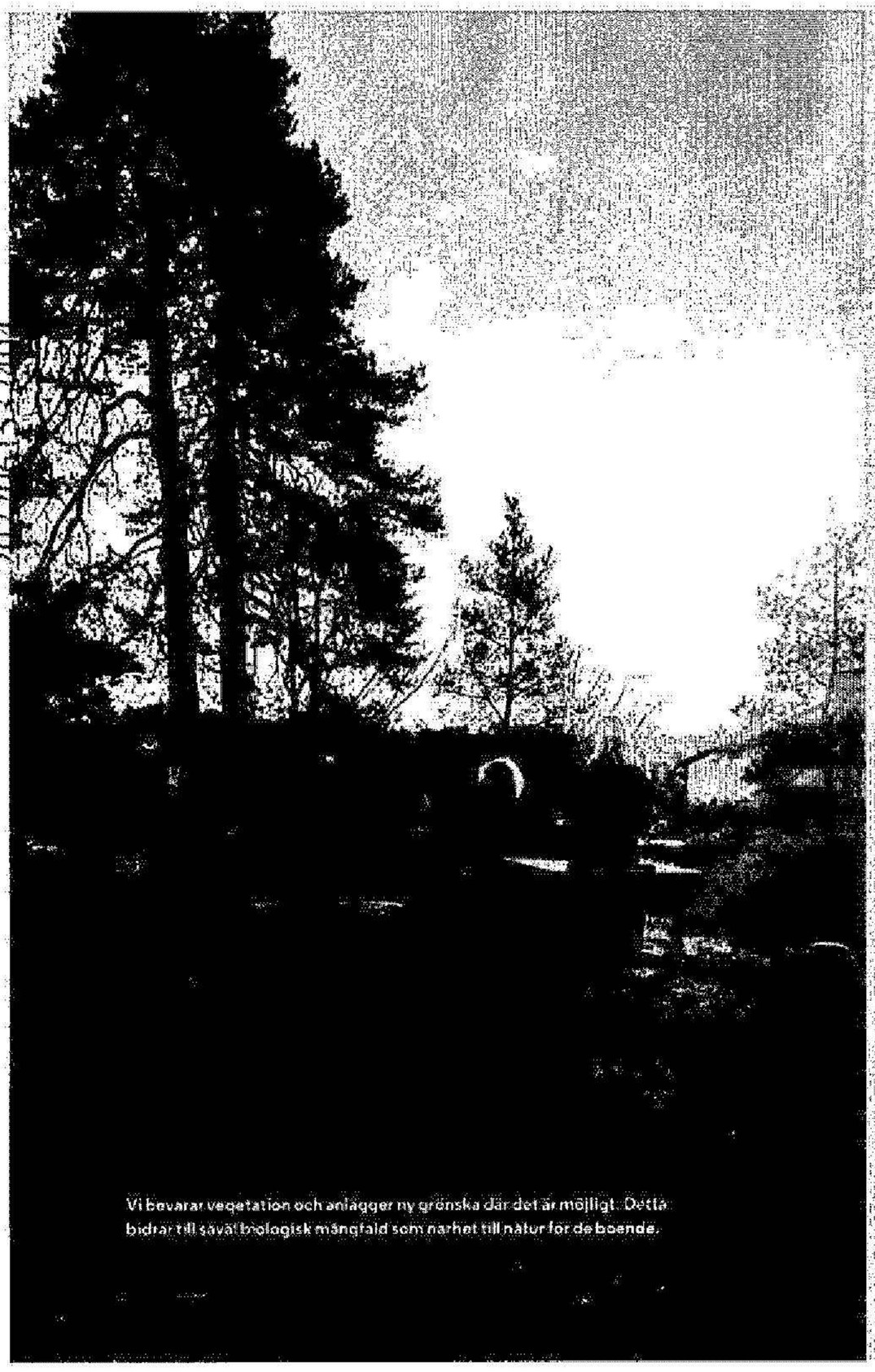
John Mattsons utvecklingsarbete handlar dels om att identifiera möjligheter för nyproduktion på egen mark, dels om att ha en dialog med olika kommuner i Stockholmsregionen för markanvisningar. Vår långa erfarenhet av att bygga kvalitativa hyresbostäder och att långsiktigt förvalta och utveckla bostadsområden 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 och samhällsnyttiga fastigheter.

Hållbar 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.

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. För befintliga bostäder är ambitionen att de ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad iDrift. □



Vi bevarar vegetation och anlägger ny grönska där det är möjligt. Detta bidrar till såväl biologisk mångfald som närhet till natur för de boende.

Svanenmärkta hyreslägenheter i Högdalen inflyttningsklara

Fastigheten Trappsteget 2 i Högdalen, byggd enligt Svanen, uppfyller John Mattsons ambition om förtätning och att växa hållbart i Stockholmsregionen. Med butiker, service och goda kommunikationer på gångavstånd färdigställdes den Svanenmärkta hyresfastigheten under hösten 2021.

Fastigheten Trappsteget 2 består av 72 hyreslägenheter nära Högdalens centrum ungefär en mil från Stockholms innerstad. Med 200 meter till Högdalens centrums tunnelbanestation kan man ta sig in till Södermalm på mindre än 20 minuter med tunnelbana. Butiker, restauranger, apotek och systembolag finns på gångavstånd. Även goda möjligheter till kultur- och idrottsaktiviteter finns inpå knuten.

Lägenheterna, som är mellan två och fyra rum stora, har genomgående parkettgolv och alla lägenheter har antingen uteplats eller balkong. Här finns gemensamhetsytor som tvättstuga, cykelrum och barnvagns/rullstolsförråd och även ett gemensamt garage. Huset har många likheter funktionsmässigt med många av de äldre byggnaderna i närområdet med skillnaden att Trappsteget 2 är Svanenmärkt. Det innebär att speciella miljökrav ställs där byggnaden granskas ur ett livscykelperspektiv för att bidra till ett mer hållbart samhälle. Byggprocesserna, liksom byggprodukter som använts, är hållbara och hårda krav har ställts på energianvändningen i husen. Den Svanenmärkta byggnaden har också möjliggjort grön finansiering det vill säga lån som stimulerar hållbara investeringar och som bidrar till ett eller flera av målsättningarna i EU:s Taxonomi.

John Mattson levererar på hållbarhetsstrategin

Trappsteget 2 rimmar väl med John Mattsons höga hållbarhetsambitioner menar Mari Edberg kommunikationschef för John Mattson. Hon pekar på att bolaget länge prioriterat hållbarhetsfrågorna, egentligen ända sedan det grundades 1965, men att ribban satts ännu högre i och med att John Mattson beslutade om en hållbarhetsstrategi 2019. En strategi som hon menar genomsyrar hela bolagets verksamhet och där medarbetarnas engagemang i frågan både tillvaratas och premieras.

Inflyttning i Trappsteget 2 startade i december 2021. □

Den vackra byggnaden på Lilla Bantorget i Stockholm ingick i ett av de förvärv som gjordes under 2021.

Förvärv för långsiktigt ägande

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

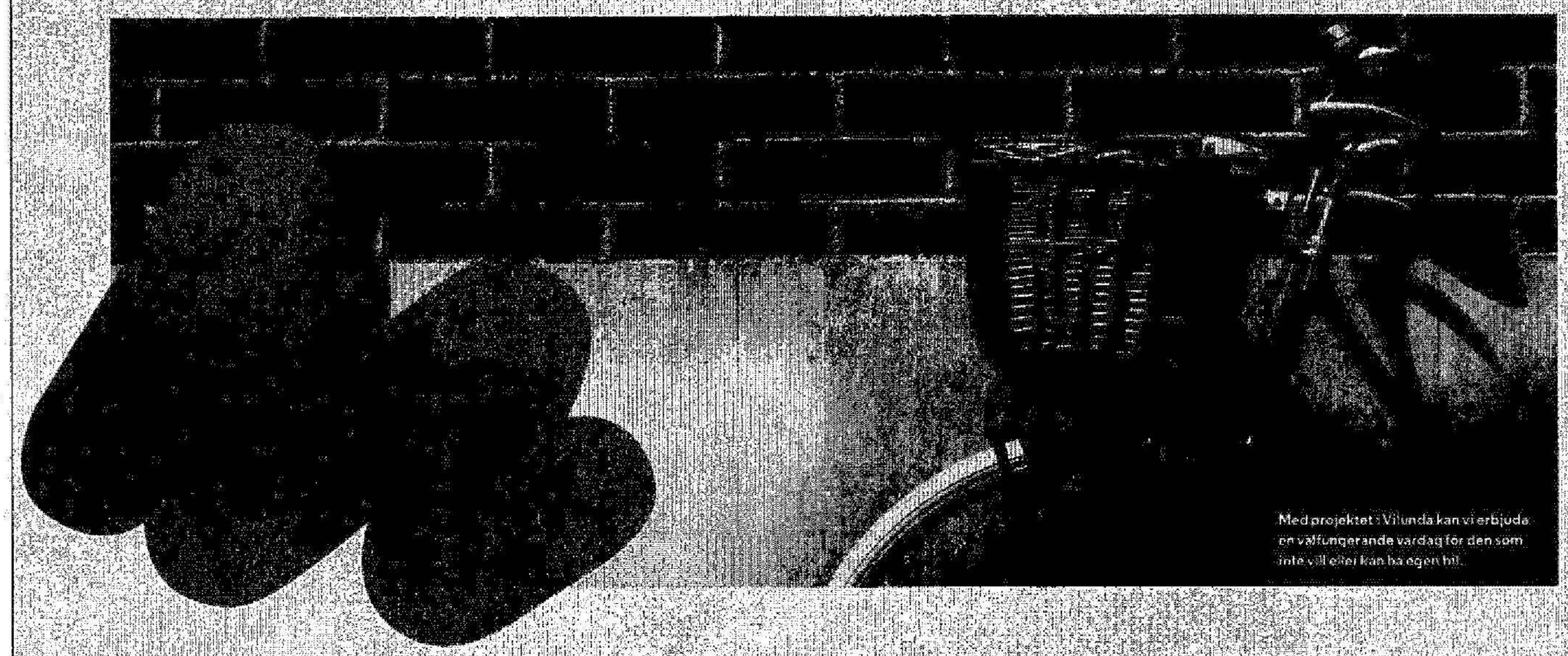
Under 2021 gjorde John Mattson sina största förvärv någonsin när fastighetsvärdet dubblerades genom flera transaktioner. Under året förvärvade bolaget fastigheter till ett värde om sju miljarder kronor. John Mattson är därmed etablerad som fastighetsägare i fem kommuner i Stockholm.

John Mattson – 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, såväl genom vårt arbete för social hållbarhet som genom nyproduktion.

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. □



Genom förvärvet av ett bostadsprojekt i Upplands Väsby tar John Mattson ett stort kliv in i framtiden. Projektet är Stockholmsregionens första flerbostadshus för hållbar mobilitet och utan krav på privata parkeringsplatser. Ett så kallat p-tal noll projekt.

John Mattson förvärvade under 2021 ett bostadsprojekt i kommunen Upplands Väsby 2,5 mil norr om Stockholm. Bostadsprojektet har ett centralt läge i Vilunda mellan Upplands Väsbys pendeltågstation och Väsby centrum. På fastigheten pågår byggnationen av 73 hyreslägenheter samt verksamheter i bottenvåningarna. Projektet omfattar totalt 4 600 kvadratmeter uthyrbar area och inflyttning är beräknad till andra halvåret 2022.

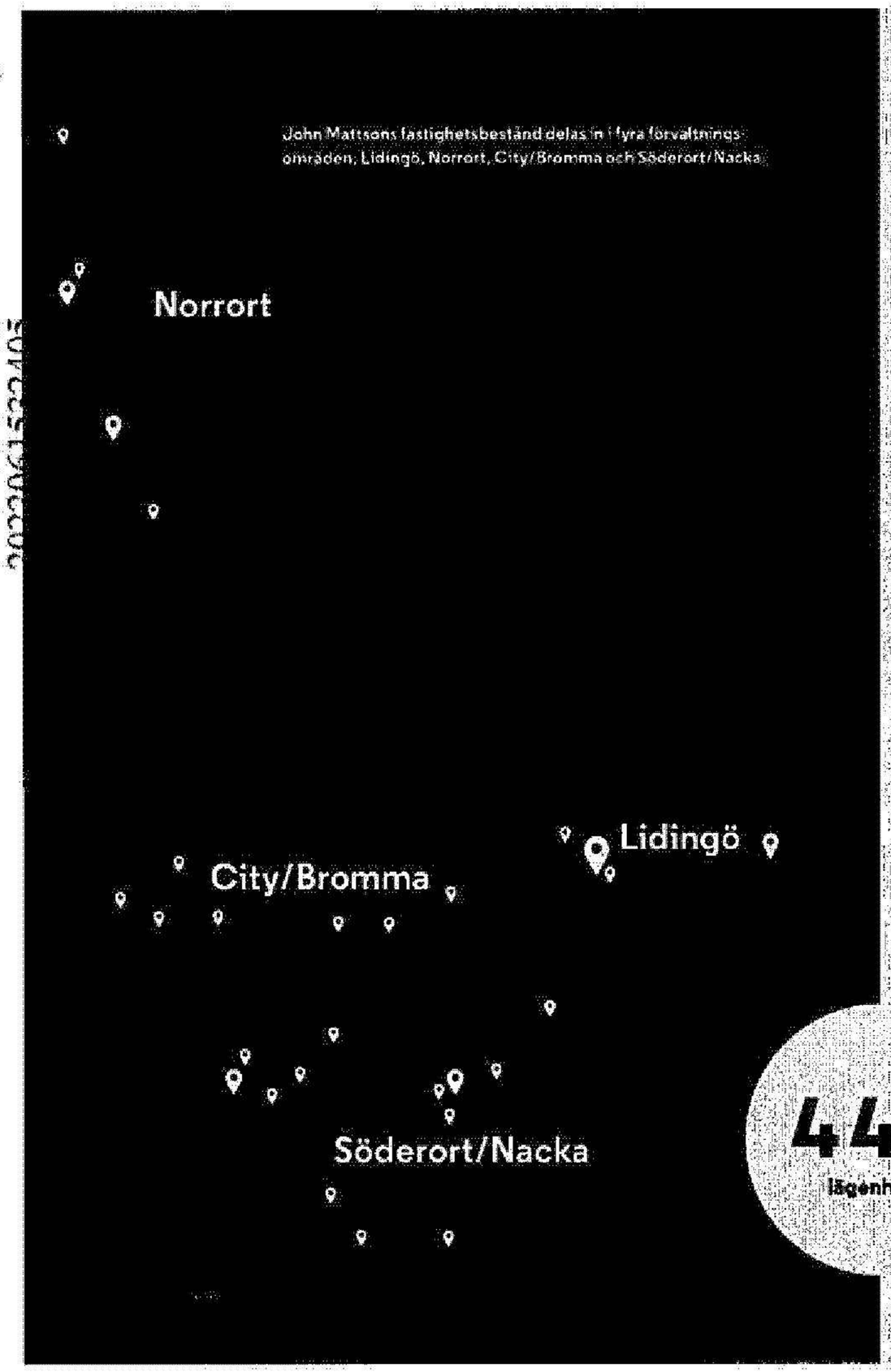
Pilotprojekt för mobilitet och delning

Bostadsprojektet i Vilunda är ett mycket spännande projekt, tycker Daniel Fornbrandt, som är affärsutvecklingschef på John Mattson. Han menar att John Mattson nu kommer att kunna erbjuda ett hem till målgrupper som inte har krav på att ha en egen bil. Som i stället väljer ett boende inriktat på delning och mobilitet. Daniel Fornbrandt tycker att John Mattson med detta projekt ges god möjlighet att vara med och utveckla framtidens mer hållbara boendelösningar i samarbete med bland andra Upplands Väsby kommun.

Bostadsprojektet i Vilunda är också en del i ett forskningsprojekt – Rikare grannskap – vars syfte är att undersöka hur nya mobilitetstjänster kan bidra till minskad bilanvändning, fler bostäder och förbättrad boendemiljö. Projektet genomförs inom ramen för innovationsprogrammet InfraSweden 2030 och drivs av Nyréns Arkitektkontor i samarbete med bland andra KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholms stad samt ett antal bostadsaktörer, däribland John Mattson. Resultatet av undersökningen kommer presenteras sommaren 2022. □

Fem kommuner i tillväxtregionen Stockholm

John Mattson har under de senaste åren gått från att ha varit 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.** De är alla kommuner med bra marknadslägen, utmärkta kommunikationer och goda expansionsmöjligheter som passar väl in i John Mattsons ambitioner att förvalta och utveckla trivsamma och trygga bostäder och lokalsamhällen. Majoriteten av fastigheterna är byggda på 1950–1970-talet, med goda förutsättningar att förädlas.

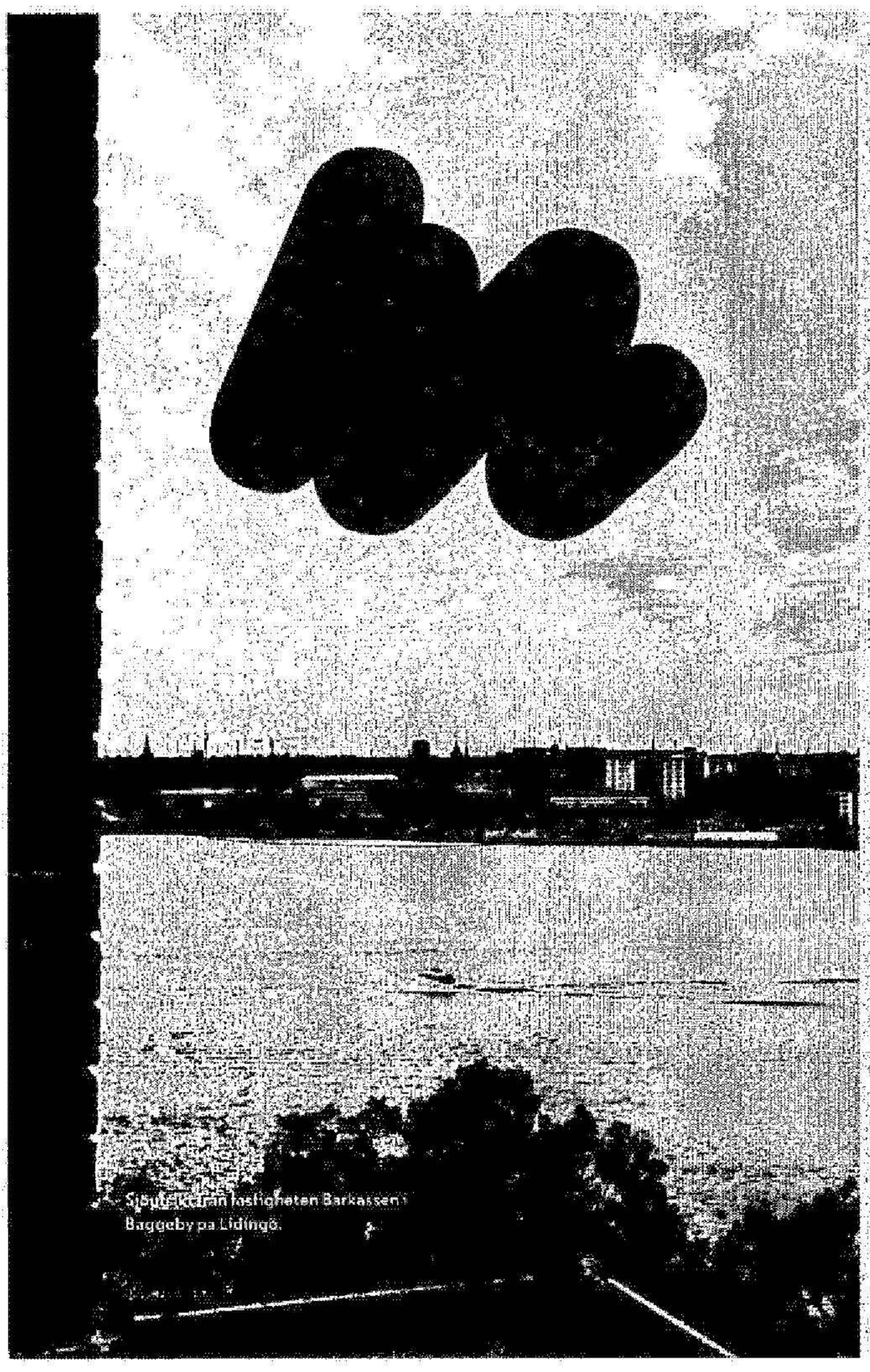


Fastighetsvärde
15,9 Mdkr
per 31 december 2021

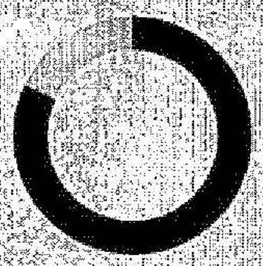
75%
av hyresvärdet utgörs av bostäder

4414
lägenheter

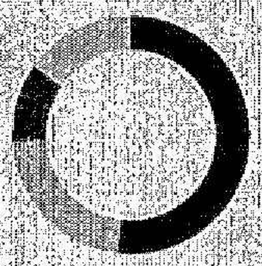
356 tkvm
uthyrbar area


Sjöutsikten från fastigheten Barkassen i Baggeby på Lidingö.

ANDEL BOSTÄDER/KOMMERSIELLA LOKALER, AREA



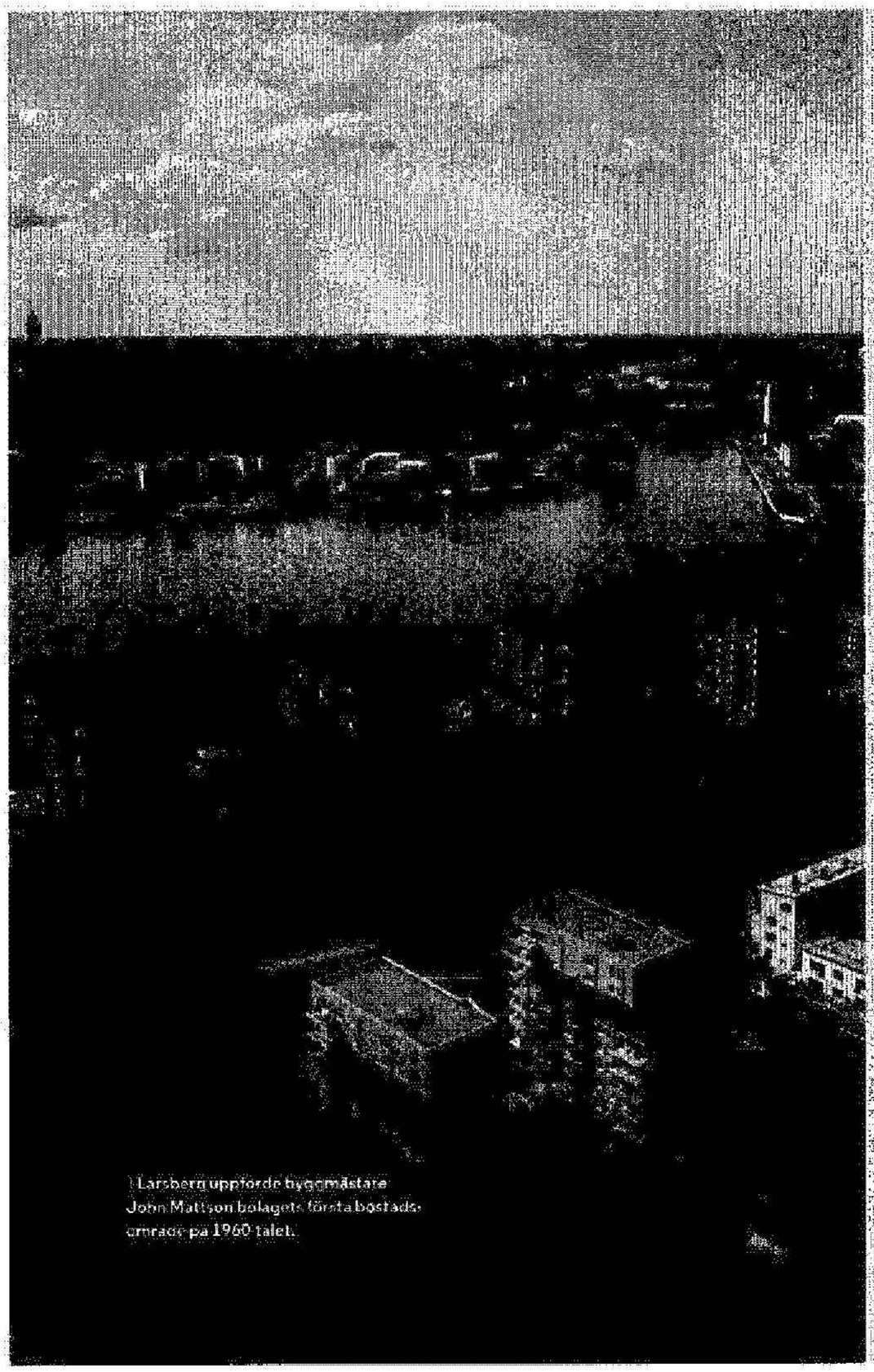
ANTAL LÄGENHETER PER OMRÅDE



Fastighetsinnehav

2021-12-31

	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Lidingö	2 288	172,4	7 999,0	46 405	301,3	1 748
Norrort	995	75,3	2 048,0	27 205	90,4	1 201
City/Bromma	464	48,8	2 821,3	57 852	100,0	2 050
Söderort/Nacka	667	59,1	3 026,4	51 219	118,1	1 999
Summa fastigheter	**4 414**	**355,5**	**15 894,6**	**44 710**	**609,7**	**1 716**



I Larsberg uppförde byggmästare John Mattson bolagets första bostadsområde på 1960-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 både kollektivt och med bil och är en mycket attraktiv kommun att bo i. 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, 59 procent av beståndet är totaluppgraderat eller nybyggt.

Områdena Larsberg och Käppala är John Mattsons största bostadsområden på Lidingö där bolaget har totalt närmare 2 000 lägenheter. I Larsberg äger John Mattson merparten av marken och bostäderna samt lokaler för universitetsutbildning och dagligvaruhandel. Här finns även bolagets huvudkontor. Alla äldre lägenheter i Larsberg är basuppgraderade och totaluppgraderingar pågår löpande.

I Käppala har hela fastighetsbeståndet genomgått omfattande uppgraderingar sedan 2019 och samtliga basuppgraderingar färdigställdes under fjärde kvartalet 2021. Totaluppgraderingar pågår löpande. Under året har 179 lägenheter basuppgraderats och 160 lägenheter totaluppgraderats på Lidingö.

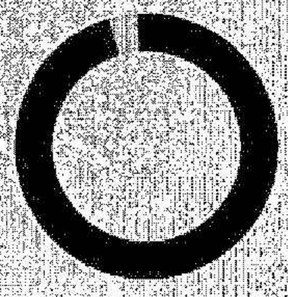
Planarbete pågår för nya bostäder i Larsberg och i Käppala utreds möjligheterna för nybyggnation av vindslägenheter på befintlig bostadsfastighet. Läs mer om utvecklingsprojekt på sidan 25.

John Mattson äger även bostäder i stadsdelen Baggeby och i Dalénum, den nya stadsdelen som vuxit fram i den historiska gamla AGA-fabrikens område. □

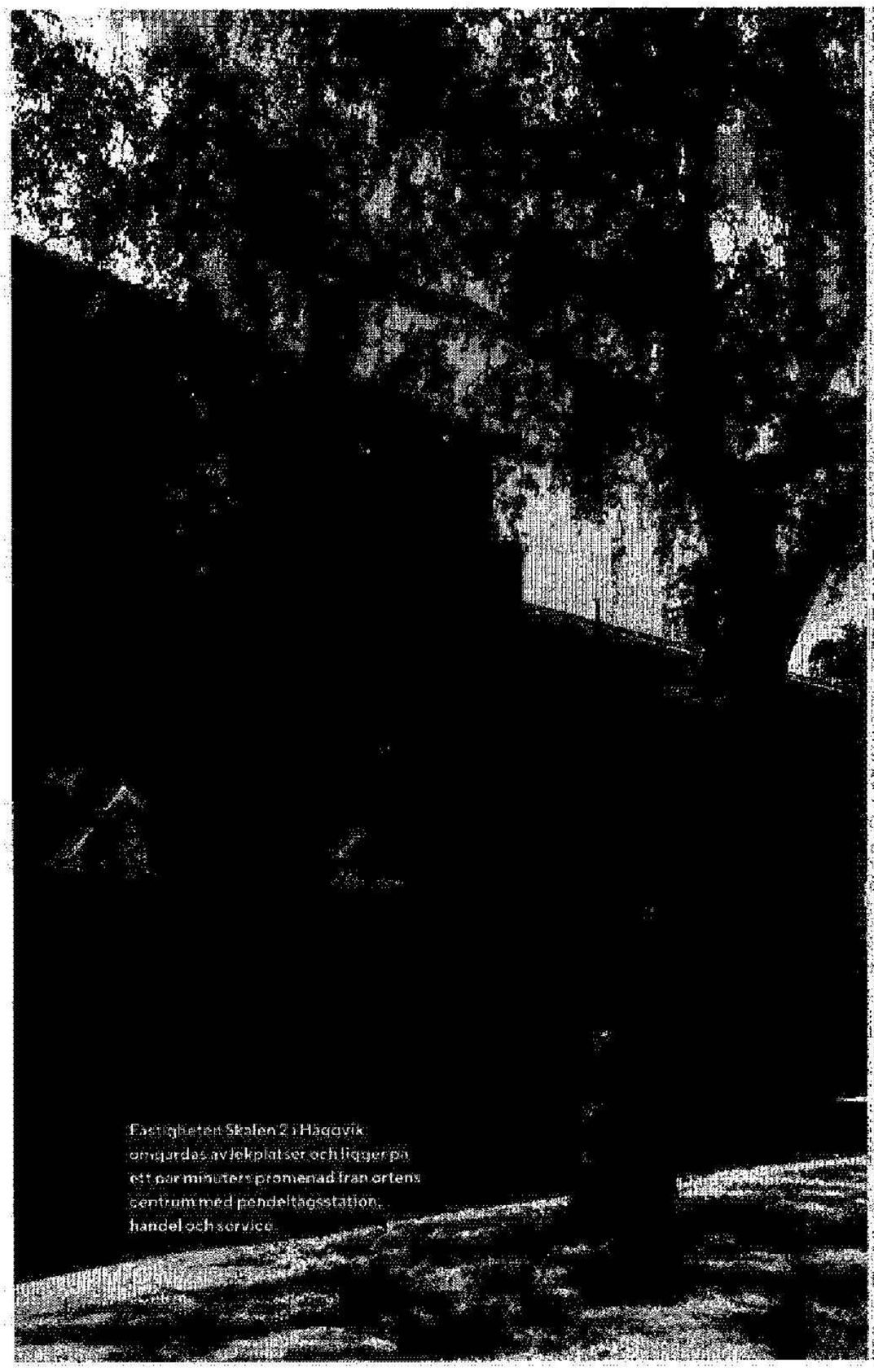
Nyckeltal, Lidingö	2021
Bostadsfastigheter, tkvm	164,3
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 698
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	96,2
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	46 267
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %[1]	65 %

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

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



- Bostadsfastigheter
- Kommersiella fastigheter
- Utvecklingsfastigheter



Fastigheten Skalen 2 i Häggvik omgärdas av lekplatser och ligger på ett par minuters promenad från ortens centrum med pendeltågsstation, handel och service.

Norrort

Sollentuna norr om Stockholm är en expansiv kommun med närmare 75 000 invånare. Här består John Mattsons fastighetsbestånd av cirka 1 000 lägenheter samt kommersiella lokaler i områdena Rotebro, Rotsunda, Häggvik och Tureberg. Samtliga fastigheter ligger i direkt närhet till eller på några minuters promenadavstånd från pendeltågsstation, handel, service och grönområden.

Fastigheterna i Rotebro och Rotsunda förvärvades 2019 och tillträddes 2020. Lägenheterna är byggda på 1970- respektive 1950-talet och är i behov av renovering. Planering för uppgradering i Rotebro pågår och beräknas påbörjas under 2022. Uppgradering av lägenheterna i Rotsunda planeras genomföras när uppgraderingsarbetet i Rotebro är slutfört.

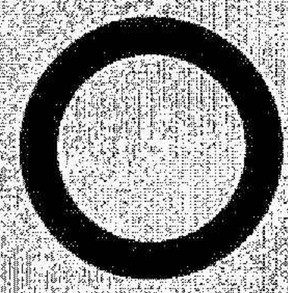
Under 2021 förvärvade John Mattson ytterligare drygt 450 lägenheter samt kommersiella lokaler i Sollentuna, i områdena Häggvik och Tureberg. Byggnaderna i Häggvik är uppförda på 1940- och 50-talen och byggnaderna i Tureberg är uppförda på 1970-talet.

Sedan 2021 äger John Mattson även en utvecklingsfastighet i Upplands Väsby kommun. Bostadsprojektet, som ligger i kommundelen Vilunda, är Stockholmsregionens första flerbostadshus utan krav på privata parkeringsplatser. Här pågår byggnation av 73 hyreslägenheter samt verksamheter i bottenvåningarna. Läs mer om utvecklingsprojektet på sidorna 18 och 27. □

Nyckeltal, Norrort	2021
Bostadsfastigheter, tkvm	76,3
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 201
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	92,5
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	25 266
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %[1]	36 %

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

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



- Bostadsfastigheter
- Kommersiella fastigheter
- Utvecklingsfastigheter

City/Bromma

Under 2021 ökade John Mattsons fastighetsbestånd i centrala Stockholm och Bromma genom förvärvet av fastighetsbolagen Hefab och Efib. John Mattson ägde sedan tidigare utvecklingsfastigheter i Slakthusområdet och i och med förvärvet tillkom även fastigheter i Hammarby Sjöstad, Johanneshov, Abrahamsberg och på Östermalm. Byggnaderna i dessa områden är ifrån 1930–1940-tal samt från 1990–2010-tal där samtliga är väl underhållna och i gott skick. Den totala uthyrbara arean i City/Bromma utgörs till 57 procent av bostadsfastigheter, till 30 procent av kommersiella fastigheter och till 13 procent av utvecklingsfastigheter. I de kommersiella fastigheterna finns lokaler för närservice, kontor och samhällsverksamhet.

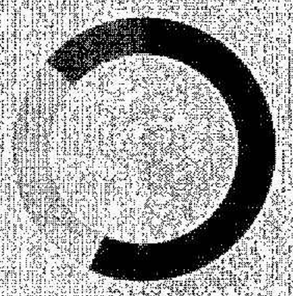
Utvecklingsfastigheterna finns i Abrahamsberg och i Söderstaden, det nya stadsutvecklingsområdet bestående av Globenområdet, Slakthusområdet och Gullmarsplan–Nynäsvägen. Läs mer om utvecklingsprojekten på sidan 25.

I november 2021 tecknade John Mattson avtal om förvärv av tre fastigheter vid Gullmarsplan i centrala Stockholm invid tunnelbane- och busstation. De omfattar totalt cirka 12 000 kvadratmeter uthyrbar area varav cirka hälften är hyresbostäder och hälften kommersiella lokaler. Genom förvärvet blir John Mattson en viktig del av utvecklingen av Söderstaden. Fastigheterna tillträddes i februari 2022 och ger därmed inga finansiella effekter i årsbokslutet 2021. □

Nyckeltal, City/Bromma	2021
Bostadsfastigheter, tkvm	27,7
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 910
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,9
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	60 987
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %[1]	66 %

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

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Söderort/Nacka

John Mattsons fastighetsbestånd i Söderort är främst koncentrerat till Hägerstensåsen, Västberga och Örby. I april 2021 förvärvades även en kontorsfastighet vid Finnboda kaj i Nacka kommun.

Bostadsfastigheter utgör 72 procent av total uthyrbar area och består framför allt av fastigheter upplörda under 1940-talet samt under 2000–2020. Kommersiella fastigheter utgör 17 procent av total uthyrbar area och består främst av kontor, vård- och omsorg samt närservice.

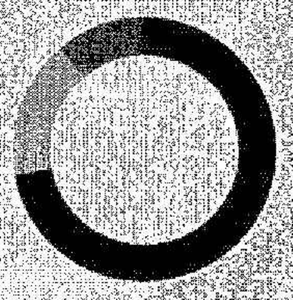
Under 2021 färdigställdes 44 nyproducerade lägenheter i Hägerstensåsen och 72 nyproducerade lägenheter i Högdalens centrum.

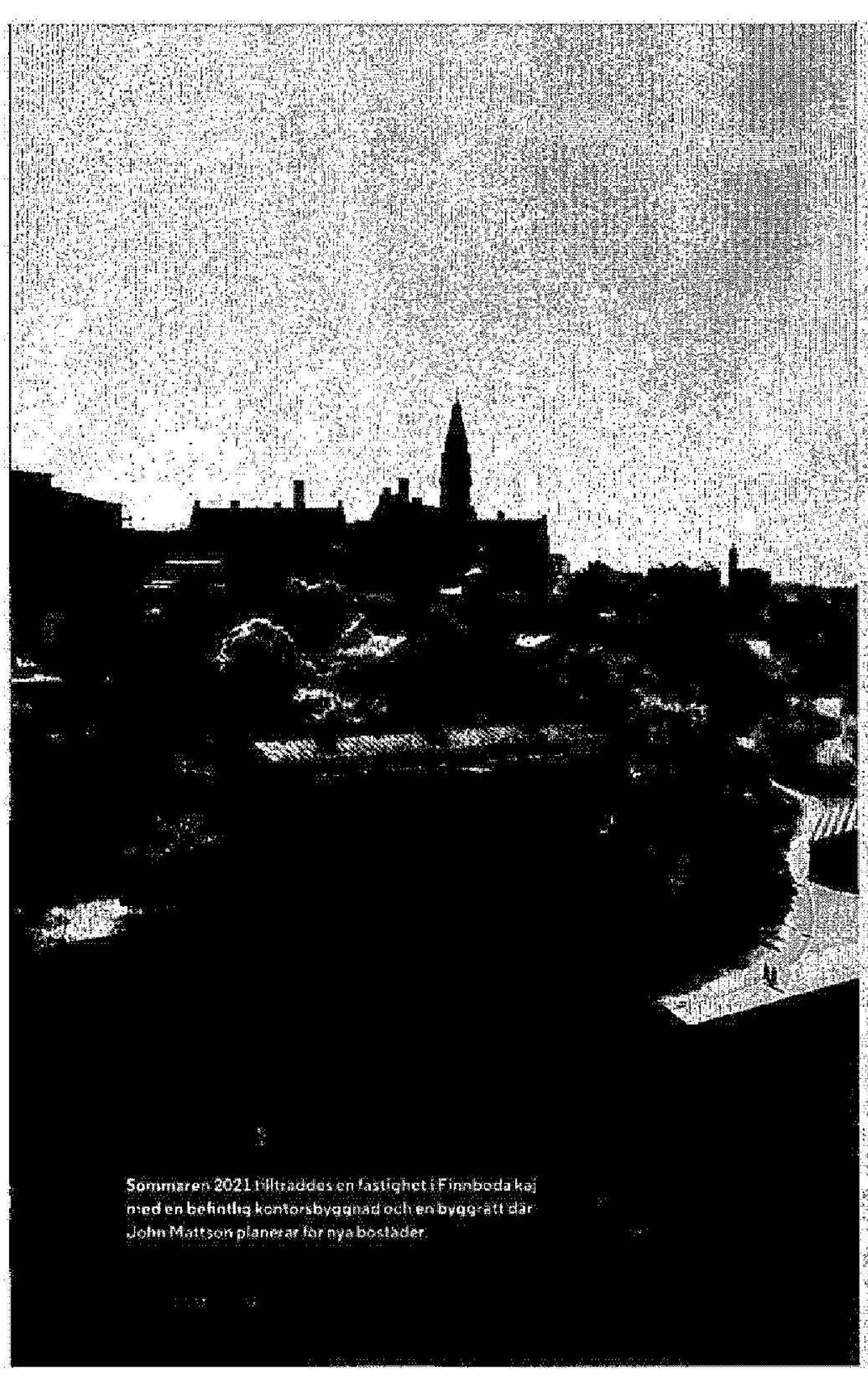
I Söderort/Nacka har John Mattson tre utvecklingsfastigheter i olika skeden. I Örby centrum pågår utveckling av ett nyproduktionsprojekt som innefattar hyreslägenheter, butikslokaler och LSS-boende samt projektering inför ett uppgraderingsprojekt av lägenheter med planerad projektstart 2022. I Örnsberg innehar John Mattson en markanvisning där detaljplanearbete pågår för nybyggnation av hyres- och bostadsrätter, lokaler och en förskola. Vidare planeras för utveckling av bostäder vid fastigheten vid Finnboda kaj. Läs mer om utvecklingsprojekten på sidan 25. □

Nyckeltal, Söderort/Nacka	2021
Bostadsfastigheter, tkvm	42,7
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 905
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	96,5
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	57 865
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %[1]	62 %

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

ANDEL AV UTHYRBAR AREA





Sommaren 2021 tillträddes en fastighet i Finnboda kaj med en befintlig kontorsbyggnad och en byggrätt där John Mattson planerar för nya bostäder.

20220615-322106

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. Genom förvärven av Hefab och Efib har John Mattons projektportfölj växt under 2021.

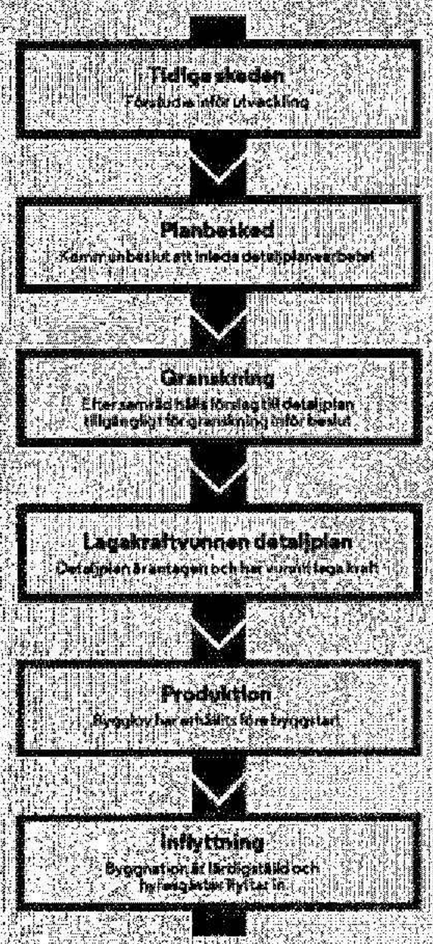
Under 2021 har två nyproduktionsprojekt inom den förvärvade projektportföljen slutförts och totalt 116 nya lägenheter har färdigställts. Två nyproduktionsprojekt som totalt omfattar drygt 200 nya lägenheter pågår. Dessutom har John Mattson en projektportfölj som möjliggör utveckling av ytterligare cirka 600 lägenheter. Dessa projekt befinner sig i tidiga skeden och i olika faser i detaljplaneprocessen. I tabellen nedan presenteras John Mattsons totala projektportfölj i olika faser. □

116
nya lägenheter färdigställdes

201
lägenheter i produktion

831
lägenheter total utvecklingsportfölj

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

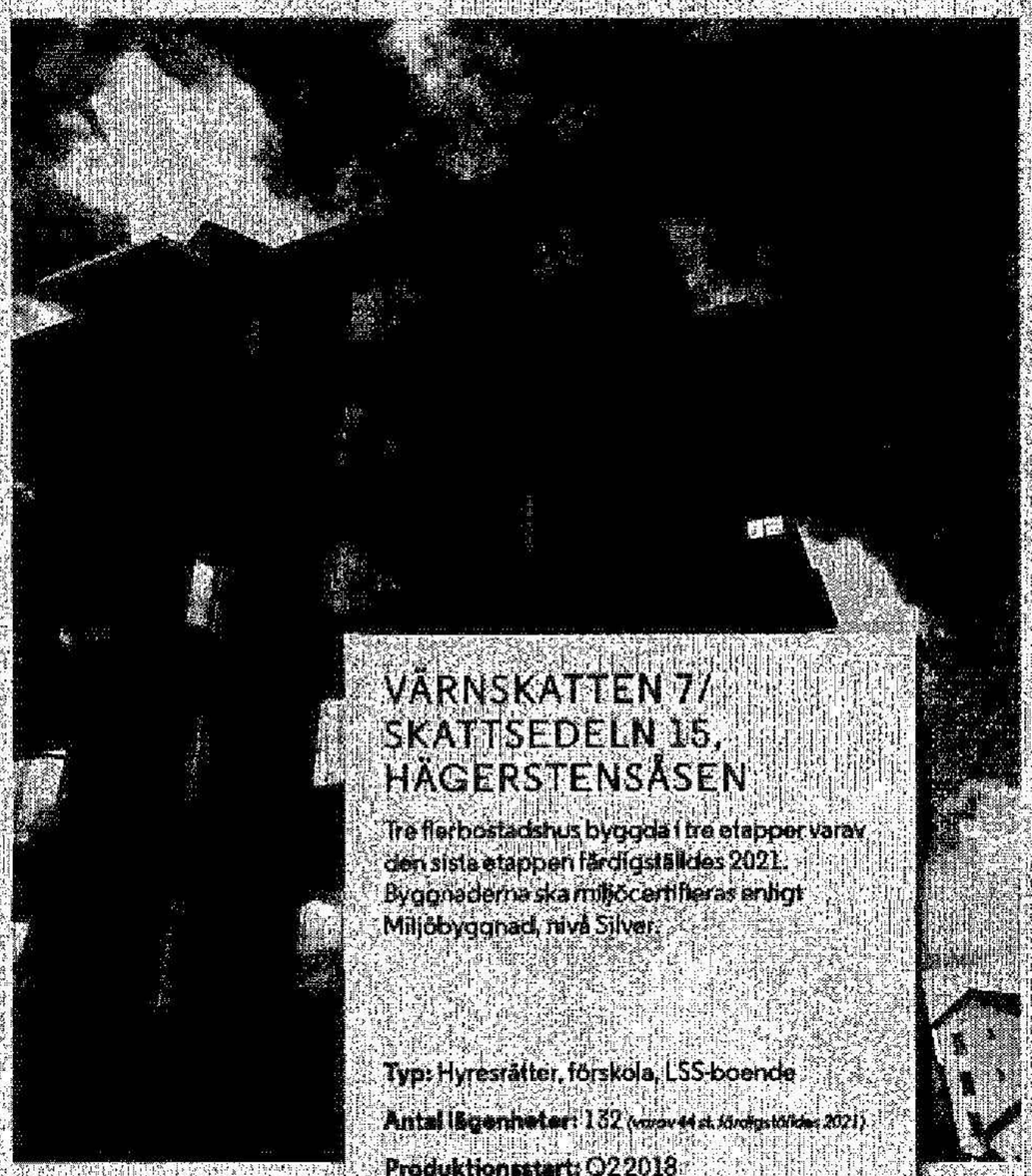


UTVECKLINGSPROJEKT

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh[1]	Tillkommande uthyrbar area[1]	Status	Möjlig byggstart[2]
Villunda, Upplands Väsby	Norrort	Egen regi	Hyresbostäder	73	4 600	Produktion	Pågår
Garngasen, Örby	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	128	8 000	Produktion	Pågår
Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	50	1 750	Tidigt skede	2022
Geografibokan, Åbrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan antagen	2022
Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	20	1 300	Detaljplan laga kraft	2023
Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	150	8 500	Detaljplan pågår	2023
Hälsoskaparen, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hyresbostäder	100	9 000	Planbesked	2025
Pinceten, Ornsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder och bostadsrätter	230	13 500	Detaljplan pågår	2025
Total utvecklingsportfölj				**831**	**82 850**		

[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.

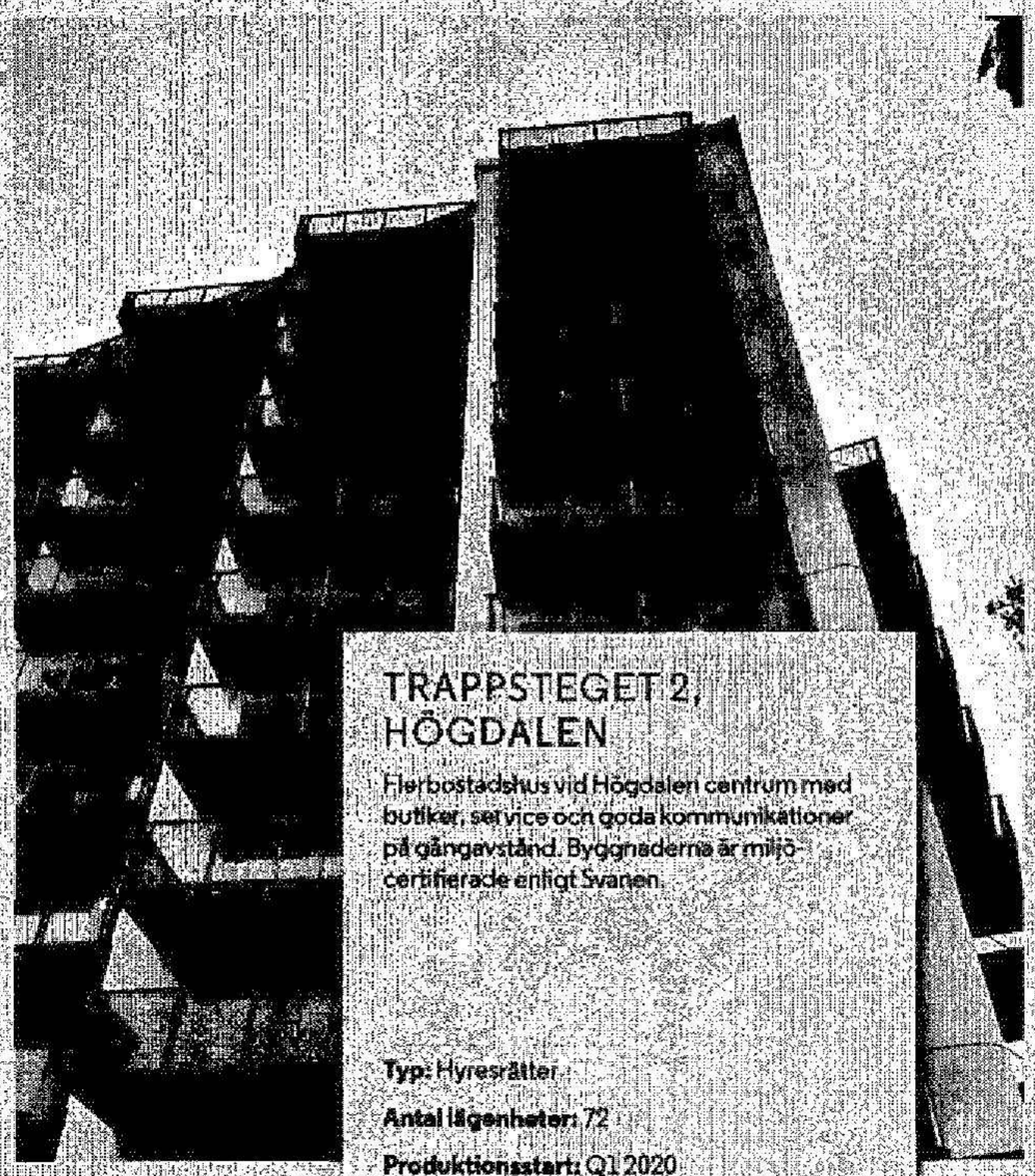
Färdigställda projekt



VÄRNSKATTEN 7/ SKATTSEDELN 15, HÄGERSTENSÅSEN

Tre flerbostadshus byggda i tre etapper varav den sista etappen färdigställdes 2021. Byggnaderna ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Silver.

Typ: Hyresrätter, förskola, LSS-boende
Antal lägenheter: 132 (varav 44 st. färdigställdes 2021)
Produktionsstart: Q2 2018
Inflyttning: Q4 2020 och Q1 2021

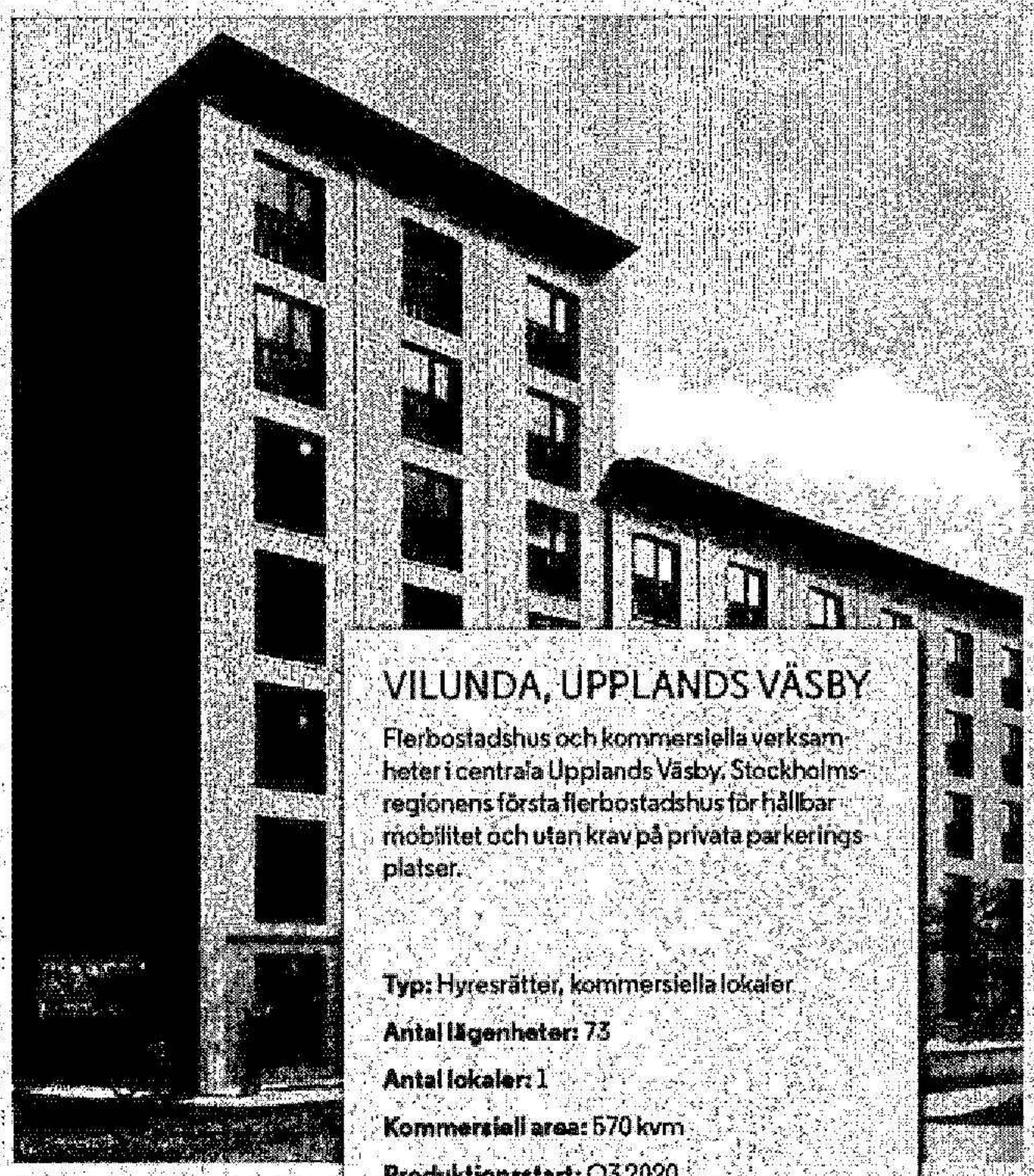


TRAPPSTEGET 2, HÖGDALEN

Flerbostadshus vid Högdalen centrum med butiker, service och goda kommunikationer på gångavstånd. Byggnaderna är miljöcertifierade enligt Svanen.

Typ: Hyresrätter
Antal lägenheter: 72
Produktionsstart: Q1 2020
Inflyttning: Q4 2021

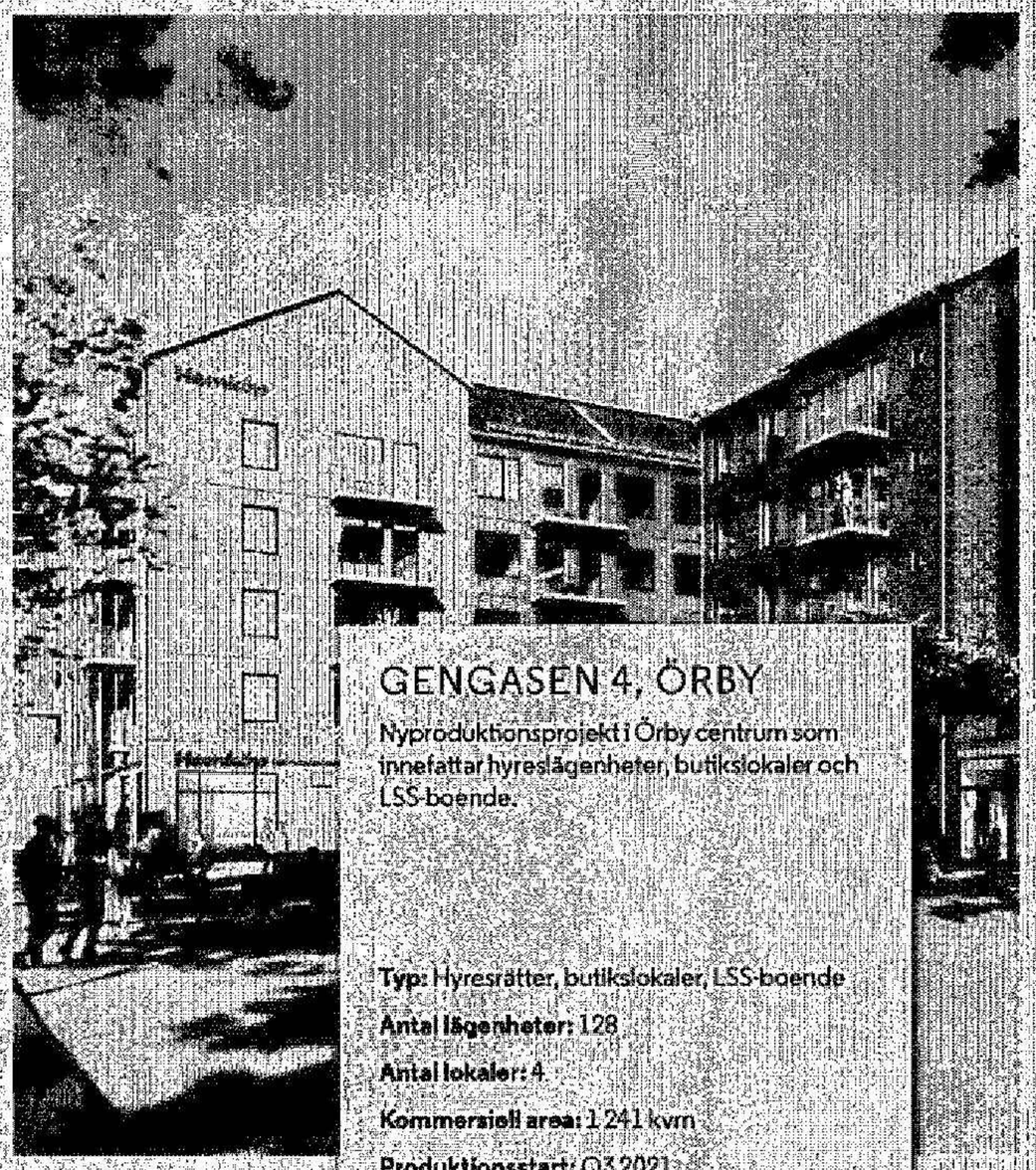
Pågående projekt



VILUNDA, UPPLANDS VÄSBY

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

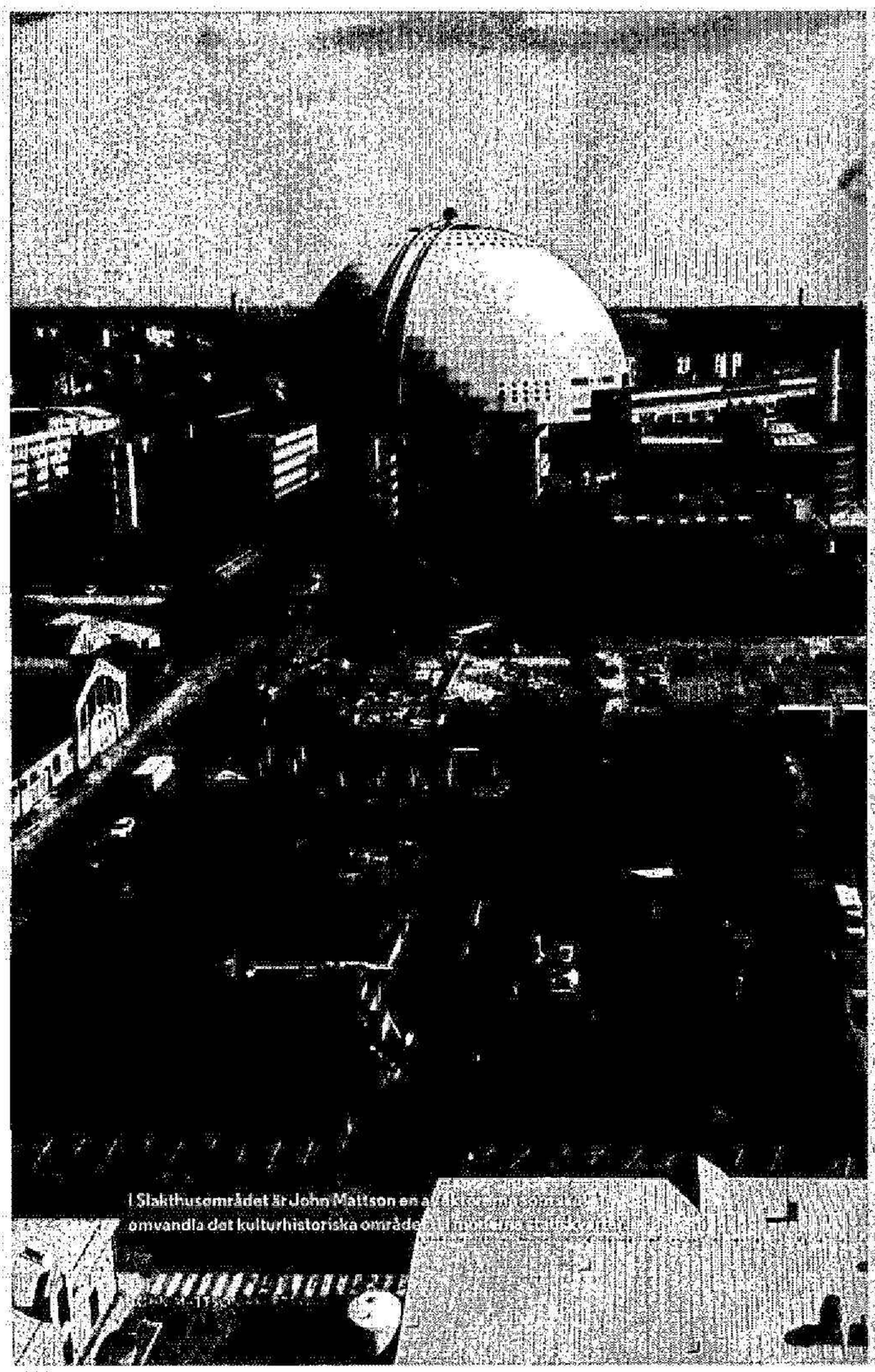
Typ: Hyresrätter, kommersiella lokaler
Antal lägenheter: 73
Antal lokaler: 1
Kommersiell area: 670 kvm
Produktionsstart: Q3 2020
Inflyttning: Q4 2022



GENGÅSEN 4, ÖRBY

Nyproduktionsprojekt i Örby centrum som innefattar hyreslägenheter, butikslokaler och LSS-boende.

Typ: Hyresrätter, butikslokaler, LSS-boende
Antal lägenheter: 128
Antal lokaler: 4
Kommersiell area: 1 241 kvm
Produktionsstart: Q3 2021
Inflyttning: Q4 2023



I Slakthusområdet är John Mattson en a[illegible] omvandla det kulturhistoriska område[illegible]

Kommande projekt

NYBYGGNADSPROJEKT

Geografiboken, Abrahamsberg
På fastigheten Geografiboken 1 i Bromma är detaljplan antagen för byggnation av ett vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter. Byggstart planeras ske under 2022.

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 2023.

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 2023.

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

Hjälpslaktaren, Slakthusområdet
I Slakthusområdet i Söderstaden har John Mattson tomträtter som omfattar närmare 6 500 kvadratmeter area och som är fullt uthyrt. Tomträtterna har ett attraktivt och centralt läge i området, i anslutning till den blivande tunnelbanestationen och parken. Planering pågår för att utveckla 100 nya lägenheter samt arbetsplatser. Detaljplanearbetet startar under våren 2022 med möjlig byggstart 2025.

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.

UPPGRADERINGSPROJEKT

Rotebro – projektering pågår för ett uppgraderingsprojekt av 283 lägenheter med planerad byggstart under 2022.

Örby – projektering pågår för ett uppgraderings- och konverteringsprojekt av 76 lägenheter med planerad byggstart 2022.

Integrering av hållbarhet i en växande organisation

John Mattson har under året expanderat stort i Stockholmsregionen. Vi arbetar aktivt för att integrera hållbarhetsfrågor i hela organisationen, för att ta ansvar i vår pågående tillväxtresa.

”Som långsiktig fastighetsägare med tillväxt som strategi är det affärskritiskt att hantera långsiktiga frågor som trygga bostadsområden och klimatavtryck genom hela värdekedjan på ett ansvarsfullt sätt.”

PER NILSSON, VD

I John Mattsons fastighetsbestånd används enbart miljömärkt el. Här syns Parkhusen i Larsberg på Lidingö.

Tillväxt under ansvar

Visionen för vår verksamhet är att skapa goda livsmiljöer över generationer. Våra värderingar – långsiktighet, professionalitet och engagemang – ska genomsyra företagskulturen och hela vår verksamhet. Bolagets värdegrund, uppförandekod och policyer är vägledande i det dagliga arbetet, där hållbarhet är en integrerad del. Läs mer om hållbarhetsstyrning på sidan 51 och om hållbarhetsrelaterade risker på sidan 39.

Gemensam utveckling av hållbarhetsarbetet

Dialogen med våra intressenter – hyresgäster, medarbetare, aktieägare, kommuner, leverantörer och entreprenörer – ger oss löpande inspel som är viktiga för våra prioriteringar framåt. Den löpande dialogen kompletteras med exempelvis medarbetarundersökningar, hyresgästenkäter och strategiska samverkansprojekt med bland annat kommuner. Redan 2020 genomfördes en särskild intressentdialog med aktieägare, fastighetsinvesterare och medarbetare med syfte att få deras syn på bolagets prioriteringar och framtida hållbarhetsarbete. När John Mattson nu expanderar och fortsätter sin tillväxtresa är en fortsatt öppen dialog med våra intressenter värdefull för att prioritera investeringar och satsningar framåt.

Prioriterade hållbarhetsområden

Som grund för vår väsentlighetsanalys ligger bland annat intressentdialoger, kontinuerlig omvärldsbevakning och analys av verksamhetens klimatpåverkan.

Hållbarhet är integrerat i bolagets strategi och styrning. Vi fokuserar på fyra områden; levande och tryggt lokalsamhälle, ansvarsfull material- och avfallshantering, energieffektiva och fossilfria lösningar samt hälsosam och inspirerande arbetsplats. Dessa områden är de som bidrar mest till bolagets långsiktiga konkurrenskraft, såväl strategiskt som finansiellt. Arbetet som sker inom ramen för dessa områden bidrar till sju av FN:s globala mål för hållbar utveckling. Utöver fokusområdena arbetar John Mattsson för mänskliga rättigheter och mot korruption. Dessa ingår i vårt grundläggande ansvar. □

Ansvar och allförsyn[illegible] Därför är hållbarhetsarbetet integrerat i [illegible] delar av vår verksamhet.

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.

1. Levande och tryggt lokalsamhälle

Målet är att alla hyresgäster ska trivas där de bor och vi involverar både hyresgäster och medarbetare för att förbättra livsmiljön i våra områden. Trygghet och säkerhet är en förutsättning för att kunna få ett bostadsområde levande och attraktivt.

En öppen dialog med hyresgästerna är viktig för att som fastighetsägare prioritera rätt frågor. De enkäter som John Mattson löpande genomför har stor betydelse för arbetet med att hålla hög kvalitet på service och fastighetsskötsel. Samtliga medarbetare oavsett roll involveras kontinuerligt för att ta fram förslag på åtgärdsplaner utifrån enkäternas resultat.

Årets hyresgästenkät visade att totalt närmare 90 procent trivs i sitt bostadsområde. Resultaten varierar mellan våra olika områden. Avseende trygghet i bostadsområdet upplever 83 procent av John Mattsons hyresgäster att våra fastigheter och områden är trygga, att jämföra med branschmedelvärdet på 81 procent. Höga poäng ges även för exempelvis våra medarbetares bemötande. Områden för förbättringar inkluderar bland annat snabbare kontaktvägar och mer fastighetsspecifik information.

En trygg livsmiljö är grunden för trivsel

Trygghet och säkerhet är grunden för en god livsmiljö. Trygghet skapar trivsel för de boende, ökar attraktiviteten för bostäderna och ger en bra arbetsmiljö för de som arbetar i området.

Grunden för John Mattsons trygghetsarbete inom förvaltning är att det är helt och rent i och omkring husen och att vi vet vilka som bor i våra fastigheter. John Mattson har i hög utsträckning egen personal som jobbar nära hyresgästerna. Vi arbetar kontinuerligt och systematiskt för att motverka oriktiga hyresförhållanden så som otillåten andrahandsuthyrning, skenbyten och svarthandel med hyreskontrakt. Under året återtogs ett flertal olovliga andrahandskontrakt.

Utöver vårt eget förebyggande trygghetsarbete samarbetar vi även med polisen, kommuner, andra fastighetsägare och organisationer som bedriver trygghetsskapande arbete. Ett exempel är vår medverkan i BID[1] Tureberg, där vi tillsammans med Sollentuna kommun, polisen, allmännyttan och andra privata aktörer samverkar för att öka tryggheten. Ett annat exempel är deltagandet i Sollentuna kommuns projekt EST (Effektiv Samordning för Trygghet). Läs mer på sidan 12.

Inkluderande boendemiljöer

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. Att verka för inkludering och mångfald stärker både bostadsområdet och närsamhället. Det mänskliga mötet stärker relationer och vi genomför regelbundet aktiviteter tillsammans med andra aktörer för ökad trygghet och trivsam boendemiljö, som en del av vårt sociala ansvarstagande. De aktiviteter som genomförs ska skapa ett gemensamt värde för deltagarna och för oss som fastighetsägare. Under 2021 arrangerade John Mattson utomhusbio på Lidingö, i samarbete med Lidingö stad. Bion lockade totalt 2 800 besökare. Dessutom genomförde vi aktiviteter såsom korv- och kaffebjudning, tipspromenader och cykelfix både på Lidingö och i Sollentuna. □

83%
upplever våra fastigheter och områden som trygga

9/10
är nöjda med sitt boende

[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.

Fokus framåt

- Utveckla koncept för levande och trygga boendemiljöer
- Enhetligt trygghetsarbete i alla våra områden
- Aktivt delta i gemensamma trygghetsarbeten med kommuner, polis, övriga fastighetsägare och organisationer
- Systematiskt arbete för att motverka oriktiga hyresförhållanden

2. Ansvarsfull material- och avfallshantering

Långsiktighet betyder 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.

Material och byggskede ger störst klimatpåverkan

Nya hus ska ha en livslängd på flera sekler. När fastigheter renoveras eller nyproduceras väljer vi hållbara material med lång livslängd som åldras hållbart och är möjliga att underhålla. Vid nyproduktion strävar vi efter att bygga på redan hårdgjord mark.

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. Materialval vid nybyggnation baseras dels på miljömässiga aspekter utifrån livscykelanalyser, dels på ekonomiska aspekter, vilket skapar fördelar både ur ett totalkostnads- och hållbarhetsperspektiv. Vi ställer krav på miljöledningssystem i upphandling av leverantörer och följer upp dessa under projektets gång.

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 13.

Miljöcertifiering av fastigheter

Ambitionen är att alla John Mattsons nyproducerade bostäder, som bolaget utvecklat från start, ska certifieras enligt Svanen, Nordens officiella miljömärkning. Under hösten färdigställdes projektet Trappsteget 2 i Högdalen där byggnaderna är miljöcertifierade enligt Svanen. Läs mer på sidan 16.

Ambitionen är också att befintliga bostäder ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad iDrift.

Ansvarsfull avfallshantering

Spill och avfall från bygg- och fastighetssektorn är betydande. Vid renovering strävar vi efter att behålla så mycket som möjligt och vi ställer krav på att våra entreprenörer ska återvinna byggavfall på rätt sätt.

Vi underlättar också för våra hyresgäster att sortera avfall rätt, genom att förtydliga fraktionsskyltning och genom annan kommunikation. Under året bedrevs bland annat en kampanj för avfallshantering i Rotebro och Rotsunda, där såväl uppmätt restavfall som resultatet i hyresgästenkäten indikerar att kampanjen nått önskad effekt. Under 2021 minskades vikten restavfall per lägenhet med 15 procent i våra fastigheter i Rotebro och Rotsunda. På Lidingö, där vi har arbetat med avfallshantering under en längre tid, ökade vikten restavfall per lägenhet under 2021, men ligger ändå på en lägre nivå jämfört med Rotsunda och Rotebro. □

15%
minskning av restavfall kg/per lägenhet i Rotsunda och Rotebro

101,6 ton
matåtervinning till biogas

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

Fokus framåt

- Miljökrav för material, transporter och avfallshantering i alla projekt
- Miljöcertifiering av nybyggda bostäder enligt Svanen och befintliga bostäder enligt Miljöbyggnad iDrift.
- Samverkan med hyresgäster och leverantörer
- Goda förutsättningar för hyresgäster att källsortera

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 vi vill inspirera till fler hållbara val.

Effektiv förvaltning reducerar miljö- och klimatpåverkan

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

Under 2021 minskade den totala fjärrvärmeanvändningen med omkring två procent till 94 (95) kWh per kvadratmeter. Elanvändningen minskade med cirka fyra procent till 24 (25) kWh per kvadratmeter.

I de fastigheter som John Mattson har ägt under en längre tid har vi under fleta år arbetat med energieffektivisering. I de nyförvärvade beståndena, där en stor del av fastigheterna tillträddes under 2021, har det arbetet påbörjats och en kartläggning av energianvändningen pågår. Under 2022 gör vi riktade insatser för att minska energianvändningen i våra nyförvärvade bestånd.

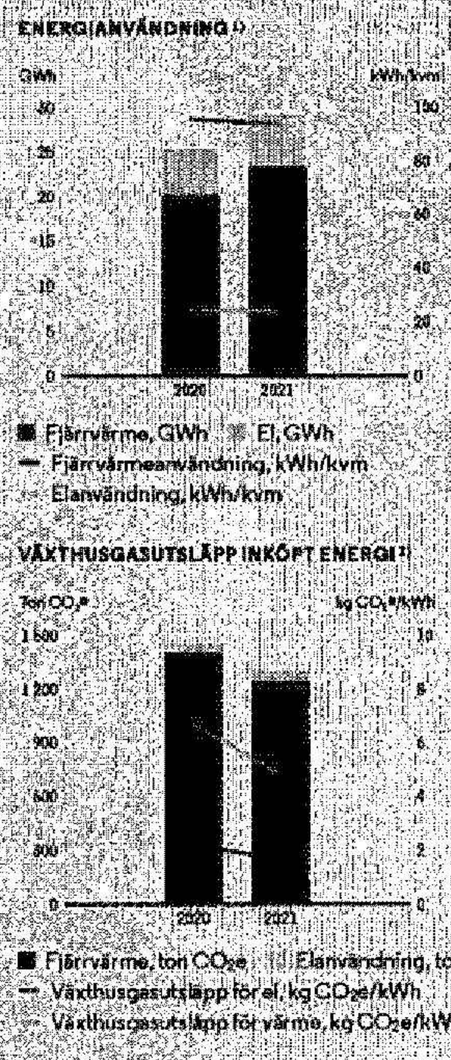
Inspirera hyresgästerna till hållbara val

John Mattson vill inspirera och underlätta för våra hyresgäster att leva klimatsmart. Ett exempel är att vi möter hyresgästernas efterfrågan på hållbara lösningar genom att löpande installera fler laddstolpar för elfordon. Vi medverkade också till att Lidingös första bilpool med elbilar lanserades i början av 2021.

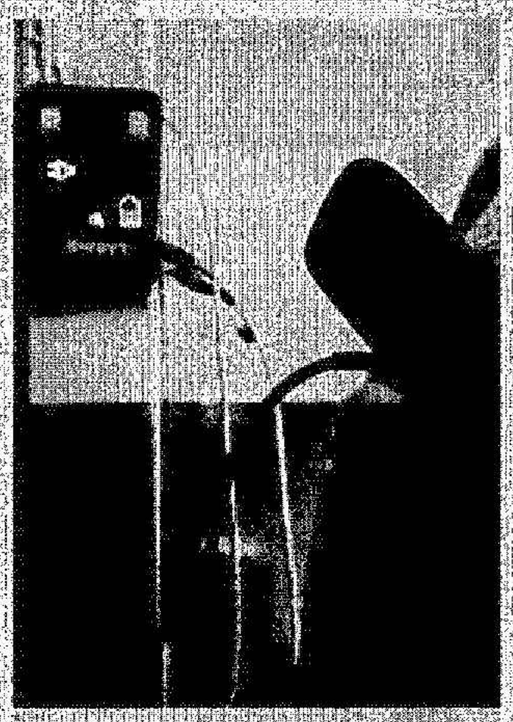
I Vilunda i Upplands Väsby kommer John Mattson inom kort att erbjuda ett unikt boende för hållbarhetsmedvetna hyresgäster. Boendet är helt utan privata parkeringsplatser och baserat på delningsekonomi och klimatsmarta mobilitetslösningar. Läs mer på sidan 18.

Fossilfri fordonspark

För att minska klimatpåverkande utsläpp fasar vi successivt ut fossildrivna tjänstefordon till förmån för fossilfria alternativ. Under de senaste åren har vi löpande ersatt bensindrivna fordon med el- eller biogasfordon. Vid årsskiftet bestod 79 procent av vår fordonspark av fossilfria fordon. □



[1] 2020 innefattades områdena Larsberg, Käppala, Rotebro och Rotsunda medan 2021 även inkluderar Hässvik och Turebergs.



Fokus framåt

- Klimatmål i enlighet med Science Based Targets initiative
- Alternativa energikällor och genomförande av energieffektiviseringar
- Miljöcertifiering av nybyggda bostäder enligt Svanen och befintliga bostäder enligt Miljöbyggnad iDrift

4. Hälsosam och inspirerande arbetsplats

Fokus under hösten 2021 har varit att skapa en bra grund för integrering av det förvärvade bolaget Hefab. Med en växande organisation och flera nya medarbetare, är det avgörande för bolagets framgång att John Mattson ger goda förutsättningar för utveckling, engagemang, motivation och delaktighet i den fortsatta gemensamma resan.

Under året har John Mattson etablerat sig i ytterligare tre kommuner i Stockholmsregionen och vid årskiftet hade bolaget närmare 60 procent fler lägenheter än för ett år sedan. Antalet medarbetare ökade med ett drygt tiotal personer som en följd av förvärvet av fastighetsbolaget Hefab Fastighets AB. Fokus framåt är att etablera effektiva samverkansformer för att på bästa sätt ta till vara 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.

Kompass för agerande

John Mattsons värderingar långsiktighet, professionalism och engagemang ligger till grund för vårt agerande. Att hålla värdegrunden levande är angeläget, inte minst då bolaget har tillväxt som strategi. Under året deltog alla medarbetare i ett arbete där vi diskuterade och klargjorde vilka beteenden som stödjer John Mattsons fortsatta tillväxt- och förändringsresa.

Delaktighet ökar engagemang och bidrar till affärsnytta

Medarbetarna inkluderas på olika sätt i bolagets utvecklingsarbete, för att organisationen ska fånga upp viktiga perspektiv. Utöver värdegrundsarbetet var "trygghet i ett fastighetsägarperspektiv" ett tema som diskuterades i olika forum under året och många förslag på konkreta aktiviteter införlivades i den åtgärdsplan som nu genomförs.

John Mattson involverar också löpande medarbetare för att diskutera och analysera hyresgästenkäter, för att ta fram förslag på relevanta åtgärder. För att styra mot bolagets mål och stärka känslan av delaktighet erbjuder John Mattson även ett bonusprogram för alla medarbetare.

Verktyg för ett lyssnande och stödjande ledarskap

Under året har processen för medarbetarsamtal utvecklats, för att tydligare styra arbetet mot mål på både individ- och bolagsnivå. Måluppföljning utifrån medarbetarsamtalen sker löpande under året. Under året utvärderades också metoder för medarbetarundersökningar och under 2022 kommer ett nytt verktyg att implementeras, som möjliggör kontinuerliga mätningar och ett mer proaktivt agerande.

Mångfald och likabehandling

John Mattson fortsätter att målmedvetet driva ett jämställdhets- och likabehandlingsarbete för att utvecklas som bolag. Vi arbetar för könsbalans inom alla personalgrupper och ställer krav i rekryteringsprocesser för att främja ett brett urval av kompetenser. John Mattson tappade placeringar jämfört med 2020 i stiftelsen Allbrights jämställdhetsrapport 2021. Förklaringen till resultatet är att bolaget under mätperioden hade en övervägande del kvinnor (67 procent) i ledningsgruppen.

I takt med att John Mattson expanderar till fler områden inom Stockholmsregionen blir också exempelvis kunskaper i språk och erfarenheter från olika etniska och kulturella bakgrunder allt viktigare, för att möta hyresgästerna på bästa sätt.

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. I den senaste hälso- och livsstilsundersökningen, där två tredjedelar av medarbetarna deltog, låg medarbetarnas upplevda hälsa över riksgenomsnittet. Upplevelse av stress är en riskfaktor som fortsatt behöver motverkas.

Proaktiv minimering av smittspridning fortsatte även under 2021, för att skapa trygghet för medarbetare, hyresgäster och samarbetspartners.

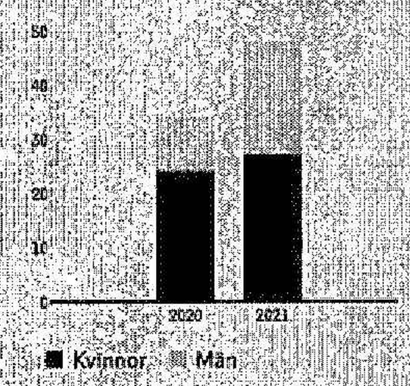
Trygga och säkra byggarbetsplatser

Byggbranschen är en olycksdrabbad bransch. Vårt mål är att ingen ska skadas på våra byggarbetsplatser och vi är sedan 2021 medlem i Håll Nollan, ett branschinitiativ som arbetar tillsammans mot det målet. Vid upphandling av entreprenader för vi dialog med våra samarbetspartners och går igenom hur John Mattson förväntar sig att säkerhet ska beaktas innan avtal skrivs. □

95%
frisknärvaro samtliga medarbetare

4/2
kvinnor/män i bolagsledning

TOTALA ANTALET MEDARBETARE (PER 31 DECEMBER 2021)



Fokus framåt

- Integration och genomförande av ny skalbar organisation
- Löpande engagemangsmätning bland medarbetare
- Stärkt intern kommunikation anpassad till ett mer geografiskt spritt bolag
- Ökat digitaliserat arbetssätt
- God arbetsmiljö och noll olyckor i våra projekt

Klimatkartläggning ger stöd

En klimatkartläggning av John Mattsons hela värdekedja påbörjades redan i slutet av 2020 där bolagets egna direkta koldioxidutsläpp (scope 1) samt inköpt energi (scope 2) beräknades enligt GHG-protokollet, den mest etablerade standarden för att beräkna och rapportera utsläpp av växthusgaser. Under våren 2021 kompletterades beräkningarna för övriga utsläpp i värdekedjan (scope 3) för att kunna sätta relevanta klimatmål, i enlighet med Science Based Targets initiative (SBT), ett initiativ för stöd till företag att sätta vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet.

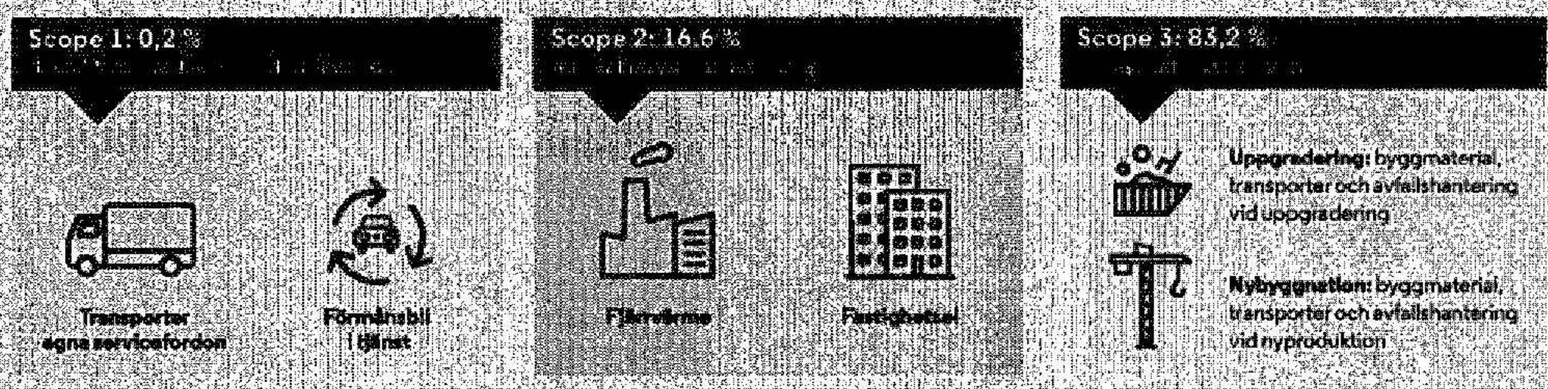
Då John Mattsons verksamhet expanderade kraftigt under året har beslut tagits att avvakta att sätta vetenskapsbaserade klimatmål enligt SBT, för att kunna använda 2021 års beräkningar och få ett så relevant basår som möjligt.

Klimatkartläggningen som genomförts ger oss möjligheter att mer effektivt kunna bedöma och hantera klimatrelaterade möjligheter och risker och ger redan nu bra vägledning kring vad vi ska fokusera på för att reducera bolagets direkta och indirekta påverkan genom värdekedjan. Fokus är främst inom våra prioriterade hållbarhetsområden Energieffektiva och fossilfria lösningar samt Ansvarsfull material- och avfallshantering. Läs mer på sidorna 33–34.

Identifierat koldioxidavtryck

John Mattsons koldioxidavtryck 2021 uppgick till totalt 7 823 ton CO_2e. Det största avtrycket återfinns inom scope 3, där material, transporter och avfallshantering kopplat till uppgraderingar och nyproduktion utgör de största kategorierna.

De ökade utsläppen beror främst på att nyproduktionsprojekt i den från Hefab förvärvade projektportföljen avslutades under 2021. En del av utsläppsökningen är också hänförlig till tillväxten i fastighetsbeståndet där nyförvärvade lägenheter och kommersiella lokaler i Häggvik och Tureberg tillträddes i oktober.



Totala utsläpp av växthusgaser		Utsläpp CO_2e (ton) 2021	2020
Egna direkta utsläpp (scope 1)	Transporter[1]	18	5
	Förmånsbil i tjänst	0,1	0,1
Inköpt energi (scope 2)	Uppvärmning[2]	1 235	1 393
	Elanvändning[3]	62	54
Övriga indirekta utsläpp (scope 3)	Byggmaterial, transporter och avfallshantering vid uppgradering	975	925
	Byggmaterial, transporter och avfallshantering vid nyproduktion	5 491	0
	Inköp av varor och tjänster	25	21
	Avfallshantering kontor och förvaltning	5	5
	Anställdas arbetspendling	12	12
	Transport förbrukningsvaror	0,3	0,3
	Totalt	7 823	2 415

[1] John Mattsons egna servicefordon i huvudsak i samband med fastighetsskötsel.
[2] Uppvärmning för hela fastighetsbeståndet inkl. lägenheter. 2020 omfattades Järfälla, Käppala, Rotebro och Rotunda medan 2021 även inkluderar Häggvik och Tureberg.
[3] Elförbrukning för John Mattsons kontor, kommersiella ytor samt gemensamma ytor (ej lägenheter). 2020 omfattades Järfälla, Käppala, Rotebro och Rotunda medan 2021 även inkluderar Häggvik och Tureberg.

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 75 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 46.

Känslighetsanalys

John Mattsons resultat påverkas av ett antal faktorer. I tabellen till höger framgår en teoretisk förvaltningsresultateffekt med utgångspunkt i John Mattsons aktuella intjäningsförmåga (aktuell intjäningsförmåga ska ej likställas med prognos) den 31 december 2021 givet en förändring utifrån fyra parametrar. Aktuell intjäningsförmåga återfinns i John Mattsons bokslutskommuniké 2021.

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.

Helårseffekt kommande 12 månader, Mkr	Förändring +/–	Påverkan på förvaltningsresultat
Hyresnivå	100 kr per kvm	+/–35,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/–6,1
Fastighetskostnader	5 procent	+/–11,3
Underliggande marknadsränta	1 procent	–49,3/+14,1

Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

Förändring Fastighetsvärde	–20 %	–10 %	0 %	10 %	20 %
Värdeförändring, Mkr	–3 179	–1 589	0	1 589	3 179
Belåningsgrad, %	72,5	64,4	58,0	52,7	48,3

20220613132410

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 förvaltnings-perspektiv. Långvariga samarbeten och strategiska upplåtelser 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 och enligt Miljöbyggnad iDrift för befintliga bostäder • 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 elladdstolpar för hyresgäster • Kartläggning av klimatrelaterade utsläpp i värdekedjan genomförd. Vetenskapsbaserade klimatmål med bas år 2021 sätts under 2022. • 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:* • 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
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.	*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
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.	*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
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.	

Operationella risker

Riskbeskrivning	Hantering/möjlighet
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 bruksvärdessystemet är på sikt en möjlighet för John Mattson att öka intäkterna och förbättra 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 projektgenomförande 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 viktig 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 75 procent hänförligt till bostäder i Stockholmsregionen, vilket skapar ett stabilt kassaflöde med låg volatilitet. Förvaltningsfastigheterna, som utgör 98 procent av totala fastighetsvärdet, externvärderas varje kvartal av av Cushman & Wakefield. Byggrätter internvärderas kvartalsvis.
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 räntenivån 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. Likviditetsrisk hanteras genom en checkräkningskredit uppgående till 160,0 Mkr som vid utgången av 2021 var outnyttjad med 124,9 Mkr.

Finansiella risker

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 7,3 miljarder kronor.

Aktieslag
John Mattson har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst. Aktiekapitalet uppgår till 12 121 609 kronor och antalet aktier uppgår till 36 364 827 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 2021 var kursen 199,40 kronor. Årets högsta kurs för John Mattsons aktie var 206,0 kronor den 1 december och årets lägsta kurs var 166,60 kronor den 11 oktober.

Handel och omsättning
Under 2021 har 12,0 miljoner aktier omsatts till ett värde om 1,9 miljarder kronor. Av dessa var 93,1 procent handlade på Nasdaq Stockholm och resterande på andra handelsplatser.

Ägarstruktur
Vid årsskiftet fanns det 2 649 kända ägare i John Mattson. De tre största ägarna är AB Borudan Ett, Tagehus Holding AB och Fidelity Investments (FMR) som tillsammans äger 56,39 procent av aktierna i John Mattson. Det utländska ägandet i John Mattson uppgick vid årsskiftet till 12,81 procent.

Substansvärde
Det långsiktiga substansvärdet uppgick vid årets utgång till 175,90 kronor per aktie (129,25). Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 36,1 procent jämfört 31 december 2020. Aktuellt substansvärde uppgick vid årets utgång till 5 765,1 miljoner kronor (4 007,2) eller 158,54 kronor per aktie (119,01) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld.

Utdelningspolicy
Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år. Under de närmaste åren kommer John Mattson prioritera värdeskapande investeringar vilket innebär att utdelningar kan komma att understiga 50 procent 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. □

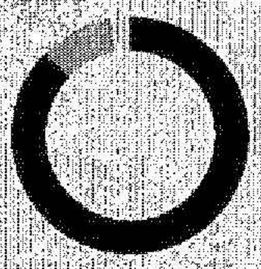
Ägare 2021-12-31

	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	12 777 055	35,1 %
Tagehus Holding AB	4 336 698	11,9 %
Fidelity Investments (FMR)	3 391 105	9,3 %
Länsförsäkringar Fonder	2 841 055	7,8 %
Carnegie Fonder	2 696 609	7,4 %
Prior & Nilsson Fonder	1 182 268	3,3 %
Övriga ägare	9 140 036	25,1 %
Totalt	36 364 827	100,0 %
Varav utländskt ägande	4 659 950	12,8 %
Totalt	**33 670 032**	**100,0 %**
Varav utländskt ägande	**2 732 639**	**8,1 %**

ÄGARKATEGORIER 2021-12-31, %

- Fondbolag, 31,1
- Investment & kapitalförvaltning, 1,8
- Pension & försäkring, 0,3
- Stat, kommun & landsting, 0,1
- Stiftelse, 2,2
- Privatpersoner, 10,1
- Övriga, 54,4

ÄGANDE PER LAND 2021-12-31, %



- Sverige, 87,2
- Norden (exkl. Sverige), 0,0
- Tyskland, 0,2
- USA, 9,5
- Frankrike, 0,5
- Övrigt, 2,7

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

Aktieägarstruktur 2021-12-31

Storleksklass	Antal aktier	Kapital/röster	Antal kända ägare	Andel av kända ägare
1 – 1000	341 159	0,9 %	2 386	90,1 %
1001 – 10000	568 096	1,6 %	161	6,1 %
10001 – 100000	2 662 997	7,3 %	79	3,0 %
100001 – 2000000	5 958 693	16,3 %	18	0,7 %
2000001 – 4000000	8 928 770	24,4 %	3	0,1 %
4000001 –	17 113 763	47,1 %	2	0,1 %
Anonymt ägande	791 369	2,4 %	0	0
Totalt	**36 364 827**	**100,0 %**	**2 649**	**100,0 %**

Aktierelaterade nyckeltal

	2021	2020
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,98	2,81
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	6,0	46,8
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	38,21	14,22
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	175,90	129,25
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	36,1	16,4
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	158,54	119,01
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	141,45	101,39
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	199,40	135,80
Börsvärde /kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	1,13	1,05
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	**34 600 857**	**33 670 032**
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	**36 364 827**	**33 670 032**

Analytiker som följer John Mattson

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

Aktiekapitalets utveckling

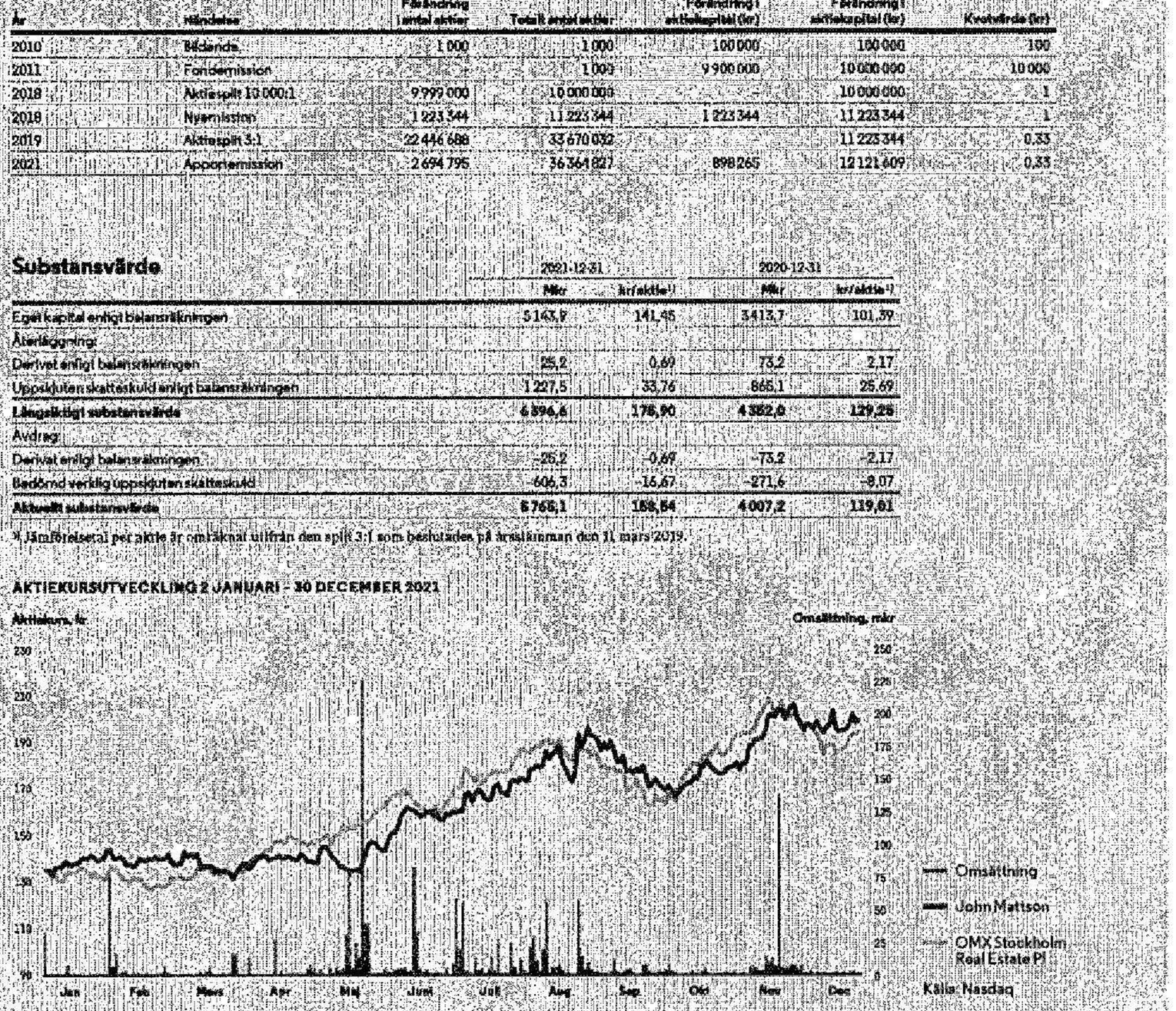
År	Händelse	Förändring i antal aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital (kr)	Förändring i aktiekapital (kr)	Kvotvärde (kr)
2010	Bildande	1 000	1 000	100 000	100 000	100
2011	Fondemission		1 000	9 900 000	10 000 000	10 000
2018	Aktiesplit 10 000:1	9 999 000	10 000 000		10 000 000	1
2019	Nyemission	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

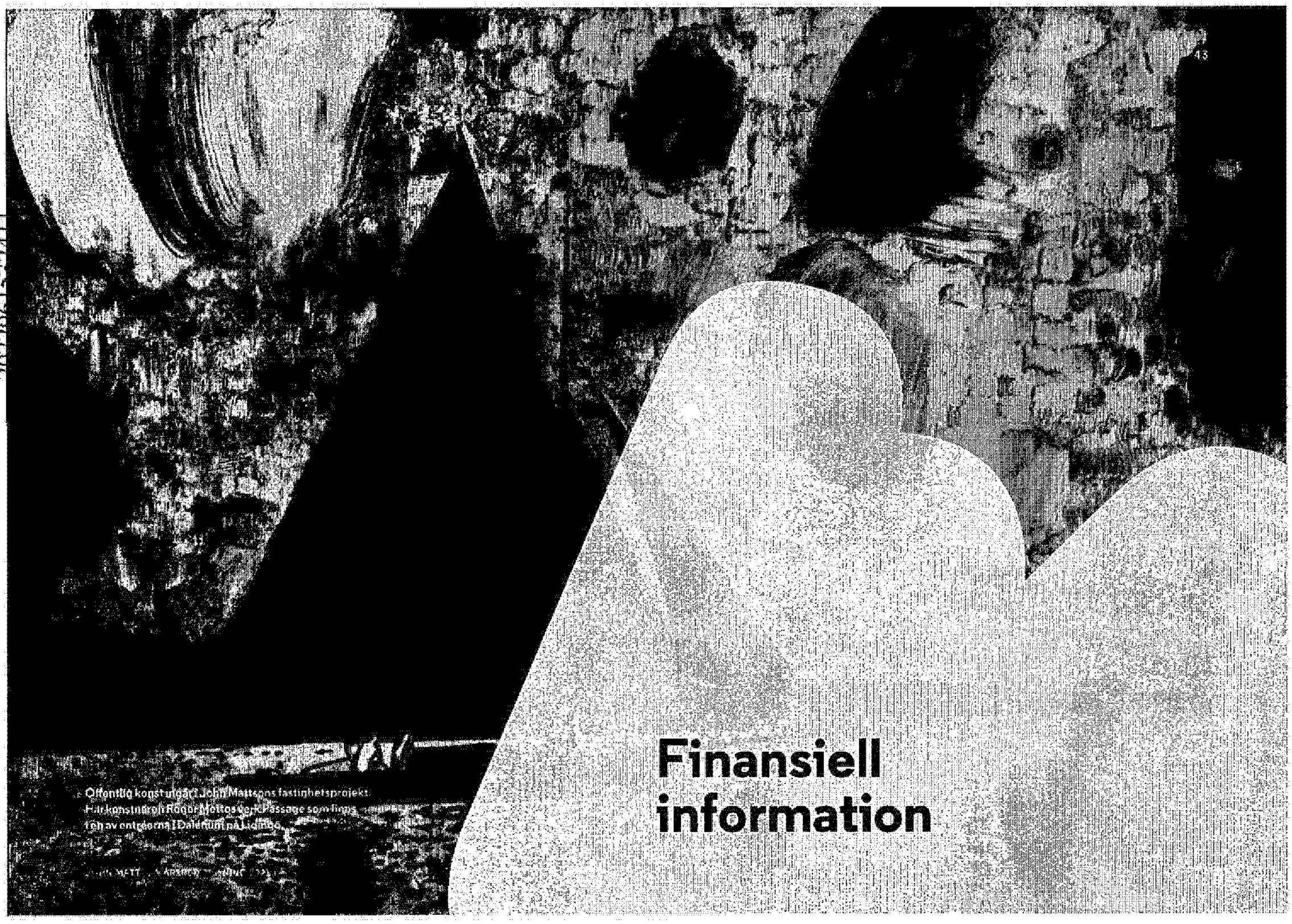
Substansvärde

	2021-12-31		2020-12-31	
	Mkr	kr/aktie[1]	Mkr	kr/aktie[1]
Eget kapital enligt balansräkningen	5 143,9	141,45	3 413,7	101,39
Återläggning:				
Derivat enligt balansräkningen	25,2	0,69	73,2	2,17
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 227,5	33,76	865,1	25,69
Långsiktigt substansvärde	**6 396,6**	**175,90**	**4 352,0**	**129,25**
Avdrag:				
Derivat enligt balansräkningen	-25,2	-0,69	-73,2	-2,17
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-606,3	-16,67	-271,6	-8,07
Aktuellt substansvärde	**5 765,1**	**158,54**	**4 007,2**	**119,01**

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

AKTIEKURSUTVECKLING 2 JANUARI – 30 DECEMBER 2021





Offentlig konstutgård John Mattsons fastighetsprojekt Parkonstnärer Roger Mattsons verk Passage som finns i en av entréerna i Dalénum på Lidingö.

Finansiell information

Tillväxtfokus och vd-skifte

Året 2021 kan sammanfattas med starkt tillväxt där John Mattson har lagt en god grund för fortsatt värdeskapande, samt ett skifte av bolagets vd där Per Nilsson nu tar vid det tillväxtarbete som Siv Malmgren påbörjade.

Från Lidingö till hela Stockholmsregionen
Ett av de finansiella tillväxtmålen vid John Mattsons börsnotering 2019 var att värdet av koncernens fastigheter minst skulle uppgå till tio miljarder kronor vid utgången av 2023. Genom bland annat flera strategiska förvärv det gångna året dubblerades fastighetsvärdet under 2021 och målet överträffades redan vid årets utgång. John Mattson har på kort tid gått från att vara ett Lidingöbaserat bostadsfastighetsbolag till att nu finnas i fem kommuner i Stockholmsregionen.

Förvärv har varit en fokusfråga som styrelsen har prioriterat under det gångna året. Frågan är dock mer nyanserad än att bara förvärva. John Mattson ska växa organiskt och genom förvärv på sina noggrant utvalda delmarknader. Genom förvärvet av Hefab och Efib ökades förvaltningsvolymen med cirka 50 procent och detta i geografiska lägen som de flesta anser är mycket attraktiva. Vår ambition är att fortsätta med kreativa förvärv som ryms inom John Mattsons relativt snäva, men lönsamma geografiska avgränsning.

Förvärven under 2021 har även utökat John Mattsons projektportfölj med intressanta framtida projektmöjligheter. För fortsatt stark tillväxt och värdeskapande kommer projektutveckling framöver vara ett viktigt komplement till förvaltning och förvärv.

Vd-skifte och förändring i styrelsen
I början av 2022 lämnade Siv Malmgren sitt uppdrag som vd för att gå i pension. Under Sivs ledning har John Mattson expanderat, bostadsbeståndet utvecklats och fastigheterna förädlats. Siv tog framgångsrikt John Mattson till börsen och skapade en plattform som blickar framåt och samtidigt bejakar vår byggmästartradition.

Jag vill rikta ett stort tack till Siv för alla insatser under sammanlagt 26 år i bolaget, varav 16 år som vd.

Jag är samtidigt mycket glad för att Per Nilsson har tagit stafettpinnen som ny vd och hälsar honom varmt välkommen till John Mattson. Med sin breda erfarenhet från fastighetsbranschen och sin goda ledarskapskompetens är Per rätt person att ta vid det fortsatta tillväxtarbetet.

Det har även skett förändringar i styrelsen under året. Efter att Anna Sander lämnade sitt styrelseuppdrag valdes Ingela Lindh till ny styrelseledamot på årsstämman 2021. Ingela är en stor tillgång i styrelsens tillväxt- och utvecklingsarbete genom sin breda erfarenhet av fastighetsbranschen och av stadsbyggnad.

Omvärlden
Fastighetsbranschen har påverkats i olika grad av covid-19-pandemin, där bostadsfastigheter har påverkats i mindre grad än kommersiella fastigheter och efterfrågan på hyresrätter i attraktiva lägen hat varit fortsatt hög. Samtidigt har inflationen ökat till den högsta nivån på många år. Prisökningarna påverkar fastighetssektorn när priserna på exempelvis energi och råvaror ökar. Det pågående kriget i Ukraina påverkar hela världsekonomin, men vad effekterna av kriget blir för John Mattson är i skrivande stund inte möjligt att överblicka. Flera av dessa omvärldsfaktorer får mig att tro på större osäkerhet och mer volatilitet framgent. Vår strategi med försiktighet och långsiktighet kommer att vara till stor hjälp när vi möter dessa utmaningar.

John Mattson växer och utvecklas men den grundläggande visionen – att skapa goda livsmiljöer över generationer – kvarstår. Arbetet med att utveckla levande, trygga och attraktiva boendemiljöer och lokalsamhällen fortsätter, för att skapa värde för bolaget, men också för de boende och för samhället i stort.

Slutligen vill jag tacka alla medarbetare på John Mattson för ert arbete och stora engagemang. 2021 var ett fantastiskt år för John Mattson.

Johan Ljungberg, styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.) (556802-2858) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31. Företaget har sitt säte i Lidingö stad. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Jämförelseår avser 2020.

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

Fastighetsbestånd
John Mattson är en fastighetsägare med hyreslägenheter på Lidingö, Norrort, City/Bromma och Söderort/Nacka, samt ett antal utvecklingsprojekt i Stockholmsområdet. Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av bostadsfastigheter. Beståndet omfattar vid räkenskapsårets utgång 4 414 hyreslägenheter med en uthyrbar yta på 355,6 tkvm (215,9) fördelat på 82 procent bostäder och 18 procent kommersiella lokaler.

Under året förvärvades aktierna i Hefab Fastighets AB och Efib Aktiebolag vilket gjort att den geografiska fördelning av fastighetsbeståndet förändrats från att tidigare dominerats av fastiheter på Lidingö. Per 31 december 2021 är under 50 procent av den uthyrbara arean hänförlig till Lidingö jämfört med cirka 80 procent föregående år. Förvärven har vidare inneburit att den total uthyrbara arean stigit med cirka 78 procent. Utöver förvärven av Hefab och Efib har under året tillträtts ett större bestånd i Häggvik och Tureberg i Sollentuna. Under året förvärvades vidare kontorsfastighet i Finnboda i Nacka och ett bostadsprojekt i Vilunda, Upplands Väsby. Under kvartal 3 förvärvades tre fastigheter vid Guillmarsplan med tillträde under februari 2022. Efterfrågan på John Mattsons lägenheter är fortsatt hög.

Finansiella mål
Styrelsen för John Mattson har beslutat om följande finansiella mål:
- Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie ska uppgå till minst 10 procent över en konjunkturcykel.
- Nå ett fastighetsvärde motsvarande minst 10 Mdkr fram till år 2023. Fastighetsvärdet per den 31 december 2021 uppgick till 15,9 (8,0) Mdkr.

Strategi
John Mattsons strategi för att uppnå sina finansiella mål baseras på följande fyra huvudsteg:
- 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 med utvecklingspotential i fråga om exempelvis nybyggnaderätter eller annan förädlingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen.

Investeringar
Under året gjordes främst investeringar genom förvärv av Hefab och Efib. Vidare gjordes större investeringar i nybyggnationsprojektet i Upplands Väsby. Under året har 339 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.

I samband med uppgraderingar konverteras också outnyttjade utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet där så är möjligt.

Under 2021 har 179 basuppgradering och 160 totaluppgraderingar genomförts.

Planering pågår för att under 2022 påbörja uppgraderingsarbete i Rotebro följt av uppgraderingar i Rotsunda.

John Mattson arbetar aktivt med att identifiera obebyggd mark där det är möjligt och lämpligt med förtätning av befintlig bebyggelse. Förtätning sker främst på egen mark och målet är tillväxt genom värdeskapande byggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdet. Utvecklingen sker i nära samarbete med kommunen och lokala intressenter.

Under året uppgick de totala investeringar till 6 398,4 Mkr (1 075,0), varav 6 143,8 Mkr (857,7) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 95,9 Mkr (33,4). Investeringarna avsåg framför allt nybyggnationsprojektet i Upplands Väsby. Investeringar i genomförda uppgraderingar uppgick till 116,3 Mkr (127,1) och omfattar 339 (368) uppgraderade lägenheter. Vid årets utgång pågick uppdrageringar av 43 (27) lägenheter.

Organisation
John Mattsons organisation består av 45 (30) medarbetare varav 27 (21) är kvinnor. Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2021 av verkställande direktör, ekonomi- och finanschef, affärsutvecklingschef, Chef projekt, förvaltningschef samt kommunikationschef. Organisationens huvudsakliga verksamhetsområden är förvaltning och projekturveckling, med ekonomi och kommunikation som centrala stödfunktioner. Inom förvaltningsavdelningen arbetar förvaltare, fastighetstekniker och kundvärdar. Förvaltningen hanteras i all väsentlighet av John Mattsons egen personal. Ytterligare information om anställda, löner och ersättningar lämnas i koncernens not 7.

Fastighetsvärdering
Extern värdering av koncernens samtliga fastigheter genomförs kvartalsvis av Cushman & Wakefield. Mer information om John Mattsons förvaltningsfastigheter återfinns i not 13.

Väsentliga händelser under året
- Under året förvärvades fastigheter med ett fastighetsvärde om 5 270 miljoner kronor genom förvärv av aktier i Hefab Fastighets AB (HEFAB) och Efib Aktiebolag (EFIB).
- John Mattson tillträdde fastigheter med ett fastighetsvärde om 902 miljoner kronor i Häggvik och Tureberg i Sollentuna kommun.
- Bolaget ingick under hösten 2021 avtal om förvärv av tre fastigheter vid Guillmarsplan med ett fastighetsvärde om 670 miljoner kronor.

Finansiell strategi och riskhantering
John Mattsons arbetsende, resultat och kassaflöde påverkas av förändringar i omvärlden och av företagets eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som bolaget möter samt att, så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter. Främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i det dagliga arbetet. Även värdegrundsarbetet är en viktig del i att hantera risker i den dagliga verksamheten samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen. På sidorna 38–40 återfinns John Mattsons riskavsnitt, där de finansiella riskerna utgör en del. 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 tillsatt ett särskilt revisions- och finansutskott som tillsammans med företagsledningen bland annat bereder finansieringsfrågor innan dessa behandlas i styrelsen.

Bolagets övergripande finansiella riskbegränsning är att belåningsgraden inte långsiktigt ska överstiga 50 procent och även att räntetäckningsgraden varaktigt inte ska understiga 1,5 gånger. Vid utgången av 2021 uppgick belåningsgraden till 58,0 procent (44,7) och räntetäckningsgraden till 2,2 gånger (2,6).

Ränterisk definieras som risken att förändringar i räntenivån 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 får ligga i intervallet 0–1 år. Den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,0 år (2,2) vid utgången av 2021.

Bolagets finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar John Mattson efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder samt flera långivare. För att säkerställa en erforderlig kapitalbindningstid för förfallostrukturen ska bolaget även eftersträva en jämn förfallostruktur för lånen och att den totala låneskulden ska ha en genomsnittlig kapitalbindning (volymviktad genomsnittlig återstående löptid) som överstiger två år. Den volymvägda genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,1 år (2,3) vid utgången av 2021.

John Mattson har ett positivt kassaflöde från verksamheten och är i nivå med förvaltningsresultatet. Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Denna risk hanteras genom en checkräkningskredit uppgående till 160 Mkr (160) som vid utgången av 2021 var outnyttjad med 124,9 Mkr (56,1). Därutöver finns ett kreditlöfte om 100 Mkr för framtida finansieringsbehov.

Utdelningspolicy
Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. Eftersom John Mattson under de närmaste åren kommer att prioritera värdeskapande investeringar i fastighetsbestånden, kan utdelningar på kort sikt komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Hållbarhet
John Mattson har en hög ambition och arbetar aktivt med sitt långsiktiga hållbarhetsarbete inom alla verksamhetsområden. Information om bolagets hållbarhetsarbete presenteras på sidorna 29–37.

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 lägga 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, pensionsförmåner och övriga förmåner. Lön, ersättningar samt pensionspremier under 2021 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 fyra 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 pensionsförmånen om det följer av tillämpliga kollektivavtalsbestämmelser. För respektive ledande befattningshavare får pensioner utgöra maximalt motsvarande 30 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 fem 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 50–53.

EKONOMISKT UTFALL

Resultaträkning

Intäkter
Koncernens intäkter för året uppgick till 407,9 Mkr (294,0) vilket motsvarar 1 658 kr/kvm (1 440). Den totala intäktsökningen om 113,8 Mkr är framför allt hänförlig till förvärvade fastigheter, vilka ökat intäkterna med 94,1 under året. Vidare förklaras intäktsökningen av genomförda uppgraderingar och förtätningar, vilka står för en ökning om cirka 13 Mkr.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 329,0 Mkr (251,3), vilket motsvarar 1 537 kr/kvm (1 381). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2021 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 1,1–1,6 procent från 1 april.

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick till 158,0 Mkr (98,0) motsvarande 637 kr/kvm (495), vilket är en kostnadsökning per kvadratmeter med 94 kr eller 29 procent.

Driftkostnader uppgick till 97,7 Mkr (63,7), varav förvärvade fastigheter under året förklarar 26,5 Mkr av ökningen. De ökade driftkostnaderna förklaras vidare av ökade mediakostnader till följd av ett kallare år.

Underhållskostnaderna uppgick till 25,3 Mkr (12,3), varav kostnader hänförliga till under året förvärvade fastigheter står för cirka 11 Mkr av ökningen. Vidare förklaras de ökade kostnaderna jämfört föregående år av ett återgående mot tidigare underhållsnivå efter en tid av lägre underhåll till följd av covid-19.

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 27,7 Mkr (17,1), varav 3,0 Mkr är hänförligt till kostnader för fyra månader i de förvärvade bolagen Hefab och Efib. Delar av kostnadsökningen jämfört föregående år förklaras av resursförstärkning inom förvaltningsorganisationen hänförligt till genomförda förvärv. Vidare har systemuppgraderingar genomförts i större utsträckning än föregående år.

Central administration
Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under året uppgick centrala administrationskostnader till 56,8 Mkr (41,7). Kostnadsökningen jämfört föregående år förklaras främst av en kostnadsförd engångsavsättning hänförligt till tidigare vd:s framtida pension samt en engångskostnad hänförlig till förvärvet av aktierna i Hefab och Efib. Totalt uppgick engångskostnaderna under året till 8,1 Mkr. Under året har centralkostnader hänförligt till de förvärvade aktierna i Hefab och Efib tillkommit med 6,6 Mkr inklusive engångskostnad.

Värdeförändringar
Fastigheter
Värdeförändringar för fastigheter uppgick till 1 539,0 Mkr (517,7), varav 0,9 Mkr (0,0) avsåg realiserade värdeförändringar. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 538,2 Mkr (517,7), varav 986,0 Mkr avsåg förändrade avkastningskrav.

Under året har transaktioner i Stockholmsregionen genomförts med fortsatt låga avkastningskrav. Den genomsnittliga värderingsyielden för koncernen uppgick till 2,7 procent (2,9). Värdeförändringarna är även hänförliga till genomförda förvärv samt till förbättrat driftöverskott kopplat till hyreshöjande åtgärder i form av uppgraderingar.

Derivat
John Mattson har sammantaget tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 2 343 Mkr (1 539,0). Ränteswapparna förfaller mellan år 2022 och 2031. Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till –25,2 Mkr (–73,2). Orealiserade värdeförändringar på derivat har inneburit en värdeförändring på 48,0 Mkr (–4,3) till följd av främst förändringar i de längre marknadsräntor, vilket medfört att räntederivatens värde ökat under året.

Finansnetto
Finansnettot uppgick till –89,9 Mkr (–59,6). Ökat finansnetto är hänförligt till finansiering av årets förvärv. Tomträttsavgäld ingår i finansnetto och uppgick till 4,4 Mkr (0,9). Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 2,6 Mkr (4,1). Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,35 procent (1,47) inklusive effekter av räntederivat. Vid årets utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,2 ggr (2,6).

Årets skatt
Aktuell skatt uppgick under perioden till –3,0 Mkr (–1,8). Uppskjuten skatt uppgick till –356,9 Mkr (–127,5) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto –326,9 Mkr (–105,8) och förändring av aktiverade underskottsavdrag om 65,4 Mkr (–2,8).

Balansräkning

Förvaltningsfastigheter
Under perioden uppgick de totala investeringarna till 6 398,4 Mkr (1 075,0), varav 6 143,8 Mkr (857,7) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 95,9 Mkr (33,4) och avser framförallt nybyggnationprojekt i Upplands Väsby. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 116,3 Mkr (127,1) och omfattar 339 lägenheter (368). Övriga investeringar avser främst värme- och ventilationssystem.

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 20,2 Mkr (13,5). Kostnader för central administration och marknadsföring uppgick till 36,5 Mkr (39,0). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till –35,7 Mkr (–31,5).

Utsikter 2022
- Fortsatt fokus på förvaltning, förvärv, förtätning
- Ökat fokus på projektutveckling och fortsatt löpande utvärdering av förvärv av förvaltningsfastigheter
- Fortsatt arbete med bas- och uppgraderingar åt befintligt bestånd.

Händelser efter balansdagen
John Mattson följer noga utvecklingen i det pågående kriget i Ukraina som påverkar hela världsekonomin. Effekten för John Mattson på kort och lång sikt är idag inte möjlig att överblicka vilket gör det viktigt att fortlöpande göra bedömningar av nuläget och vidta eventuella åtgärder.

Flerårsöversikt

Koncernen Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Överskottsgrad, %	61,3	64,7	60,4	47,3	44,2
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	609,7	386,5	275,1	257,4	193,7
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 657	1 485	1 485	1 411	1 346
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,6	94,5	94,9	96,5	97,4
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	355,5	215,9	171,5	169,1	134,1
Investeringar ny-, till och ombyggnation, Mkr	254,6	217,4	160,1	287,5	319,2
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	44 710	36 861	37 124	35 339	33 902
Totalt antal lägenheter	4 414	2 899	2 251	2 177	1 602
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	339	368	65	375	469
Finansiella nyckeltal					
Hyresintäkter, Mkr	407,9	294,0	253,0	218,3	187,6
Driftöverskott, Mkr	249,8	196,0	152,8	103,2	83,0
Förvaltningsresultat, Mkr	103,1	94,7	64,9	23,7	28,3
Resultat före skatt, Mkr	1 692,3	608,1	235,2	233,4	299,0
Årets resultat, Mkr	1 332,5	478,8	178,8	222,3	233,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	121,1	118,9	46,2	21,9	37,6
Eget kapital, Mkr	5 250,2	3 413,7	2 934,8	2 756,0	2 169,7
Antal anställda, st	45	30	25	24	25
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,0	44,7	40,7	41,0	37,5
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,4	1,5	1,9	1,9	2,4
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,2	2,6	2,3	1,6	1,7
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,0	2,2	3,2	3,5	4,5
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,1	2,3	2,4	3,3	0,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 396,6	4 352,0	3 739,6	3 509,3	2 912,7
Aktuellt substansvärde, Mkr	5 765,1	4 007,2	3 480,2	3 267,4	2 705,2
Aktierelaterade nyckeltal (1 kr)[1]					
Genomsnittligt antal aktier	34 600 537	33 670 032	33 670 032	31 860 153	30 000 000
Antal aktier vid periodens utgång	36 364 827	33 670 032	33 670 032	33 670 032	30 000 000
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,98	2,81	1,93	0,74	0,94
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	6,0	45,8	159,0	-21,0	-36,9
Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt %[2]	13,9	26,5	63,6	44,1	-36,9
Årets resultat, kr/aktie	38,21	14,22	5,31	6,98	7,80
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	175,90	129,25	111,07	104,28	97,09
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	36,1	16,4	6,6	7,3	10,7
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	158,54	119,01	103,36	97,04	90,17
Eget kapital, kr/aktie	141,45	101,39	87,16	81,85	72,32

Moderbolaget	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Mkr	20,2	13,5	8,4	64,3	5,8
Eget kapital, Mkr	1 637,5	1 231,7	1 245,3	1 254,3	901,5
Balansomslutning, Mkr	5 725,5	1 993,5	1 807,2	1 768,3	1 384,9
Soliditet, %	28,6	61,8	68,9	70,9	65,1
Antal anställda	6	6	5	5	0

[1] I samband med förvärven av Hefab och Efib genomfördes två emissioner om totalt 408 Mkr motsvarande 2 694 790 aktier, vilka registrerades den 16 juli respektive den 15 oktober. Emissionerna genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstämman 22 april 2021. Antal aktier uppgår per den 31 december 2021 till 36 364 827.

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	770 068 063
Balanserat resultat	857 681 996
Årets resultat	-2 359 194
	1 625 390 865
Disponeras så att:	
I ny räkning överförs	1 625 390 865
	1 625 390 865

Bolagsstyrningsrapport 2021

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 bevaka 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 2021 har John Mattson tillämpat Koden utan avvikelser.

Aktieägare
För information om ägarstruktur och största ägare, se sidorna 41-42 i denna årsredovisning.

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

Bolagsstämma
Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ och aktieägarna utövar där sin 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 2021
På John Mattsons årsstämma 2021 fattades bland annat beslut om ett bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier. Ingela Lindh invaldes som styrelseledamot, och EY med huvudansvarig Katrine Söderberg valdes till ny revisor. Övriga styrelseledamöter omvaldes inklusive Johan Ljungberg som styrelsens ordförande. Det fattades också beslut om att inte lämna någon utdelning för räkenskapsåret 2020. Protokollet från årsstämman finns på John Mattsons webbplats.

Årsstämma 2022
John Mattsons årsstämma avhålls den 21 april 2022, klockan 14.00, Carl Malmstens skolans lokaler, Larsbergsvägen 9, Lidingö. Möjlighet kommer även ges för aktieägare att delta genom poströstning. Anmälan till stämman och instruktioner för poströstning 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. Inget arvode ska utgå till valberedningens ledamöter. Bolaget ska dock svara för skäliga kostnader rimligen förenade med valberedningens uppdrag.

Valberedning inför årsstämman 2022
Valberedningen har haft tre protokollförda möten under 2021 och 2022. 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 2022
- Jan-Erik Lindstedt, utsedd av AB Borudan Ett (valberedningens ordförande)
- Johan Ljungberg, utsedd av Tagehus Holding AB
- Magnus Strömer, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)

20220615132413

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 2021 beslutades att omvälja Johan Ljungberg, Ulrika Danielsson, Håkan Blixt, och Christer Olofsson till styrelseledamöter, samt Johan Ljungberg omvaldes till styrelseordförande. Ingela Lindh nyinvaldes till styrelsen. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i John Mattson, se avsnittet "Styrelse ", sidan 54.

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 bokslut samt att fatta beslut i frågor rörande investeringar, försäljningar, kapitalstruktur, utdelningspolicy, och utveckling. Styrelsens antar även bolagets väsentliga policyer 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. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att hållbarhet är en central och integrerad del i hur John Mattson ska styras. I John Mattsons fastställda strategi är hållbarhetsperspektivet integrerat och affärsplanen för 2022 inkluderar ett antal strategiska hållbarhetsmål. Global Compacts tio principer för hållbart företagande utgör grunden för ansvarstagande och bolagets värdegrund och uppförandekod ska vägleda bolagets styrelse, ledning, medarbetare och samarbetspartners i det dagliga arbetet. Uppförandekoden kompletteras av specifika policyer inom olika områden, som exempelvis mångfald och jämställdhet samt arbetsmiljö. John Mattsons strategiska hållbarhetsarbete bedrivs inom fyra fokusområden, som bidrar till bolagets värdeskapande, såväl finansiellt som strategiskt. 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 2021
John Mattsons styrelse har under 2021 haft 18 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. 2021 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. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är bland annat att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen och följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottet ska sammanträda minst två gånger per år. Under 2021 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 bedöms uppfylla kravet på

			Mötesdeltagande		
Styrelseledamot	Arvode (tusk)	Styrelse	Revisions- och finansutskottet	Ersättningsutskottet	Oberoende
Johan Ljungberg	415	18/18	7/7	4/4	Nej[1]
Håkan Blixt	215	18/18	7/7	4/4	Ja
Ulrika Danielsson	240	18/18	7/7	4/4	Nej[1]
Ingela Lindh	175	18/18	–	–	Ja
Christer Olofsson	175	18/18	–	–	Ja

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

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 2021 hade revisions- och finansutskottet sju möten. Ledamöterna i utskottet närvarade vid samtliga möten. Vid mötena behandlades bland annat efterlevnad finanspolicy, bolagets delårsrapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Ersättning till styrelseledamöter och styrelsens utskott
Vid årsstämman den 22 april 2021 beslöts att styrelsearvode ska utgå med 375 000 kronor till styrelsens ordförande och 175 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna för tiden intill slutet av årsstämman 2022, 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 kr 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 vetksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Vd leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess ledamöter. Vidare är vd föredragande vid styrelsens sammanträden och ska tillse att styrelseledamöterna löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens finansiella ställning, resultat, likviditet och utveckling. Vd och övriga ledande befattningshavare presenteras närmare på sidan 55.

Riktlinjer för ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare
Vid årsstämman den 22 april 2021 beslöts om nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i bolaget att gälla fram till årsstämman 2022.

Bolaget ska erbjuda ersättningar och andra anställningsvillkor som möjliggör för John Mattson att rekrytera, motivera och behålla ledande befattningshavare med sådan kompetens som John Mattson behöver för att genomföra sin strategi och uppnå verksamhetens mål. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska vara övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare i bolaget. Ersättningen till de ledande befattningshavarna kan utgöras av en fast grundlön, rörlig kontant ersättning, långsiktiga aktiebaserade incitamentsprogram, som i vissa fall kan innehålla viss lönekompensation, pension samt andra sedvanliga ersättningar och förmåner. Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och till denne rapporterande chefer som ingår i koncernledningen för Koncernen. Bolagets ledande befattningshavare är för närvarande verkställande direktören, ekonomi- och finanschefen, förvaltningschefen, affärsutvecklingschefen, chefen för projekt och kommunikationschefen.

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

Principer för rörlig ersättning
Den rörliga ersättningen ska baseras på förutbestämda individuella och koncernövergripande mål, och kan exempelvis vara av en kombination av intäkts-, kassaflödes- och aktivitetsmål. Målen ska fastställas årligen av ersättningsutskottet med avsikten att de ska vara i linje med John Mattsons affärsstrategi och finansiella mål. För verkställande direktören får den rörliga kontanta ersättningen inte överstiga sex månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen). För övriga ledande befattningshavare ska den rörliga ersättningen inte överstiga fyra månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen). Bolagsstämman beslutar om den rörliga ersättningen ska kunna betalas i form av ett långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram. Sådana incitamentsprogram ska utformas med syftet att dels främja ett långsiktigt värdeskapande, dels åstadkomma en ökad intressegemenskap mellan den deltagande ledande befattningshavarens intresse och aktieägarnas intressen. Intjänandeperioden, eller perioden från avtalets ingående till dess att aktier får förvärvas i sådant incitamentsprogram, får inte understiga tre år. Incitamentsprogram som innefattar förvärv av Aktier ska även utformas så att ett eget aktieinnehav i bolaget främjas. Styrelsen ska årligen utvärdera huruvida ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram ska föreslås bolagsstämman eller inte. Under räkenskapsåret 2021 har ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare betalats ut i enlighet med tabell i not 7.

Pension
De ledande befattningshavarna ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor och pensionsnivåer.

Andra förmåner
Andra sedvanliga förmåner, som exempelvis tjänstebil och sjukvårdsförsäkring, ska vara marknadsmässiga.

Uppsägningstid och avgångsvederlag
Mellan bolaget och den verkställande direktören gäller en uppsägningstid om 18 månader vid uppsägning från bolaget och sex månader vid uppsägning från den verkställande direktörens sida. Den verkställande direktören har rätt till ett avgångsvederlag motsvarande tolv fasta månadslöner med avräkning. För de övriga ledande befattningshavarna, gäller en uppsägningstid om sex månader.

Avvikelser från riktlinjerna
Styrelsen ska ha rätt att 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, en viss tröskel avseende minskat hållbarhetsavfall i kostnad och vikt, 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 2021 nyvaldes Ernst & Young, med den auktoriserade revisorn Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor för perioden fram till årsstämman 2022. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lägga fram en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse för årsstämman. Vid ett av de tillfällen då styrelsen sammanträffat 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 2021 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 1,8 Mkr.

Intern kontroll över finansiell rapportering och riskhantering
John Mattsons interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna samt för att säkerställa att tillämpliga redovisningskrav och andra krav på John Mattson som noterat bolag efterlevs. Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen av bolaget avseende finansiell rapportering. John Mattson följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO a) 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.

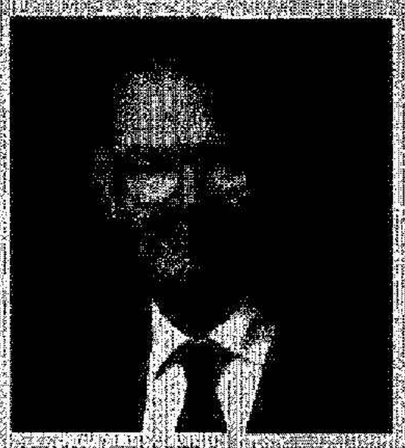
Information och kommunikation
Relevant information ska kommuniceras på rätt sätt, till rätt mottagare och vid rätt tidpunkt. Att kommunicera relevant information, både uppåt och nedåt i en organisation och till externa parter är en viktig del av god intern kontroll. Ledningsgruppens möten ska användas 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 upprättnålls, 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 lämpligt 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 2021 följt Koden utan avvikelse.

Styrelse



JOHAN LJUNGBERG
Styrelseledamot sedan 2016, 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 Tägtehus Holding AB, styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Tägtehuskoncernen, styrelseordförande i Atrium Ljungberg AB, styrelseledamot i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.
Aktieinnehav i bolaget (inkl. ev. närståendeinnehav): 4 336 696 aktier genom majoritetsägande i Tägtehus 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: 1967.
Utbildning: Civilingenjör, lantmästare, 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): –
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: CFO i Atrium Ljungberg 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.

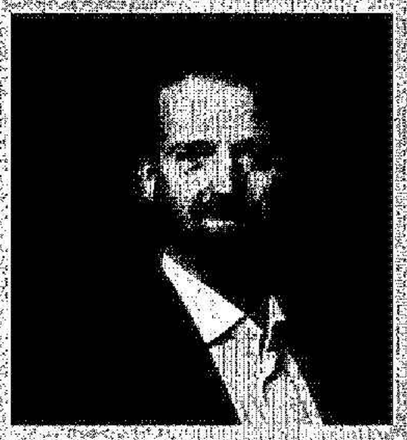
CHRISTER OLOFSSON
Styrelseledamot sedan 2015.
Född: 1957.
Utbildning: Civilingenjör väg- och vatten, Kungliga Tekniska högskolan.
Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Olofsson & Partners AB och Olofs Holding AB.
Aktieinnehav i bolaget (inkl. ev. närståendeinnehav): –
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

INGELA LINDH
Styrelseledamot sedan 2021.
Född: 1959.
Utbildning: Arkitekt vid Kungliga Tekniska högskolan.
Andra pågående uppdrag: Ordförande i Fastighetsägarna Sverige, Ordförande i Svensk Byggtjänst, Styrelseledamot i Anders Bodén AB.
Aktieinnehav i bolaget (inkl. ev. närståendeinnehav): –
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

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: –

MARIE 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: –
Aktieinnehav i bolaget: 8 125 aktier.

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

MARTIN LANDERBY
Chef Projekt.
Ledande befattningshavare sedan 2020.
Född: 1977.
Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Kungliga Tekniska högskolan.
Andra pågående uppdrag: –
Aktieinnehav i bolaget: 5 250 aktier.

Under 2021 har John Mattsons koncernledning inkluderat Siv Malmgren, vd och Maria Sidén, cfo. Siv Malmgren avgick som vd i januari 2022. Maria Sidén slutade som cfo vid månadsskiftet februari/mars 2022. Till ny cfo har Mattias Lundström utsetts, han tillträder senast i augusti 2022. Däremellan är Lars Ingman tillförordnad cfo.

Finansiella rapporter och noter

Koncernens räkningar

Koncernens resultaträkning 57
Koncernens rapport över totalresultat 57
Koncernens balansräkning 58
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 59
Koncernens rapport över kassaflöde 60

Koncernens noter

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper 61
Not 2. Upplysning om kommande standarder 64
Not 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar 64
Not 4. Hyresintäkter 64
Not 5. Kostnader fördelade på kostnadsslag 65
Not 6. Arvode till revisor 65
Not 7. Anställda och personalkostnader 66
Not 8. Nyttjanderättsgångar och leasingskuld 67
Not 9. Finansiella kostnader 67
Not 10. Resultatandelar intressebolag 67
Not 11. Skatt 67
Not 12. Materiella anläggningstillgångar 69
Not 13. Förvaltningsfastigheter 69
Not 14. Finansiella instrument 70
Not 15. Likvida medel 70
Not 16. Koncernföretag 71
Not 17. Resultat per aktie 72
Not 18. Eget kapital 72
Not 19. Upplåning 72
Not 20. Finansiella risker 72
Not 21. Övriga skulder 75
Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 75
Not 23. Kassaflödesanalys 75
Not 24. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 75
Not 25. Transaktioner med närstående 75
Not 26. Händelser efter balansdagen 75

Moderbolagets räkningar

Moderbolagets resultaträkning 76
Moderbolagets rapport över totalresultat 76
Moderbolagets balansräkning 77
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 77
Moderbolagets kassaflödesanalys 78

Moderbolagets noter

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper 79
Not 2. Väsentliga uppskattningar och bedömningar 79
Not 3. Materiella anläggningstillgångar 79
Not 4. Andelar i koncernföretag 79
Not 5. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder 80
Not 6. Fordringar hos koncernföretag 80
Not 7. Likvida medel 80
Not 8. Finansiella instrument 80
Not 9. Anställda och personalkostnader 80
Not 10. Ränteintäkter och liknande resultatposter 81
Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter 81
Not 12. Bokslutsdispositioner 81
Not 13. Skatt 81
Not 14. Eget kapital 81
Not 15. Upplåning 81
Not 16. Transaktioner med närstående 81
Not 17. Arvode till revisor 81
Not 18. Händelser efter balansdagen 81
Not 19. Förslag till vinstdisposition 81

Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Koncernens resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Hyresintäkter	4	407,9	294,0
Driftkostnader	5	-97,7	-65,7
Underhåll	5	-25,3	-12,3
Fastighetsskatt		-7,3	-4,9
Fastighetsadministration	5, 22	-27,7	-17,1
Driftöverskott		**249,8**	**196,0**
Central administration	6, 8, 7, 24	-56,8	-41,7
Tomträttsavgäld	8	-4,4	-0,9
Räntebidrag	9	0,1	-
Räntekostnader	9	-85,6	-58,7
Förvaltningsresultat		**103,1**	**94,7**
Resultat andelar från intresseföretag	10	2,2	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	1639,0	537,7
Värdeförändring räntederivat	14	48,0	-4,2
Resultat före skatt		**1692,3**	**628,1**
Aktuell skatt	11	-3,0	-1,8
Uppskjuten skatt	11	-356,9	-127,5
Årets resultat		**1332,5**	**478,8**

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Årets resultat		1332,5	478,8
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**1332,5**	**478,8**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1322,0	478,8
Innehav utan bestämmande inflytande		10,5	
Genomsnittligt antal aktier, tusental		34 601	33 670
Resultat per aktie (kr)[1]	17	38,21	14,22

[1] I samband med förvärven av aktierna i Hotab och Kfib genomfördes två emissioner i John Mattson om totalt 2 694 790 aktier, vilka registrerades den 16 juli respektive den 16 oktober. Antal aktier uppgår per den 31 december till 36 364 827.

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	15 894,5	7 967,9
Nyttjanderättstillgång lokmark	8	332,8	46,6
Maskiner och inventarier	12	9,4	6,2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	14	2,4	5,1
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	0,1	0,1
Summa anläggningstillgångar		**16 239,2**	**8 018,8**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar	20	2,7	1,6
Övriga fordringar		54,1	28,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22,2	10,7
Likvida medel	15	227,5	6,9
Summa omsättningstillgångar		**306,6**	**48,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 545,7**	**8 069,2**

Belopp i Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Aktiekapital		12,1	11,2
Övrigt tillskjutet kapital		770,1	362,8
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		4 361,8	3 039,7
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**5 143,9**	**3 413,7**
Innehav utan bestämmande inflytande		106,2	
Summa eget kapital		**5 250,2**	**3 413,7**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19, 20	6 224,6	2 896,1
Avsättning för pensioner	7	1,8	0,5
Leasingskuld	8	332,8	46,6
Övriga långa skulder		10,1	-
Uppskjuten skatteskuld	11	1 227,5	865,1
Derivatinstrument	20	25,2	73,2
Summa långfristiga skulder		**7 821,9**	**3 881,5**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19, 20	3 221,9	664,7
Leverantörsskulder	14, 20	81,6	29,0
Övriga kortfristiga skulder	21	53,9	12,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	116,4	68,3
Summa kortfristiga skulder		**3 473,7**	**744,1**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 545,7**	**8 069,2**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital[1]	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	11,2	362,8	2 560,8	2 934,8	–	2 934,8
Årets resultat	–	–	478,8	478,8	–	478,8
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	478,8	478,8	–	478,8
Utgående eget kapital 2020-12-31	**11,2**	**362,8**	**3 039,7**	**3 413,7**	**–**	**3 413,7**
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**
Apportemission	0,9	407,3	–	408,2	–	408,2
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	95,8	95,8
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	–	–	0,1	0,1	-0,1	–
Utdelning	–	–	–	–	–	–
Utgående eget kapital 2021-12-31	**12,1**	**770,1**	**4 361,8**	**5 143,9**	**106,2**	**5 250,2**

[1] I samband med förvärven av aktierna i Hefab och Effi genomfördes två emissioner i John Mattson om totalt 2 694 790 aktier, vilka registrerades den 16 juli respektive den 16 oktober. Antal aktier uppgår per den 31 december 2021 till 36 364 827.

[2] Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 december 2021 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 692,3	608,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25		
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter		-1 538,2	-517,7
Värdeförändring på derivat		-48,0	4,3
Avskrivningar och utrangeringar		3,0	1,7
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-1,8	–
Betald inkomstskatt	11	-5,6	-2,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		101,7	94,1
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		12,3	-2,9
Förändringar av rörelseskulder		7,1	24,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		121,1	115,9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv[1]		-3 994,2	-855,4
Investeringar i inventarier		-4,4	-6,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter m.m.		-254,6	-217,4
Försäljning av förvaltningsfastigheter		1,0	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 252,1	-1 078,8

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		4 363,7	968,8
Amortering av lån		-11,2	-9,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**4 352,5**	**959,2**
Årets kassaflöde		**221,5**	**-3,7**
Likvida medel vid årets början		6,0	9,8
Likvida medel vid årets slut	15	**227,5**	**6,0**
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen			
Erhållen ränta		0,1	–
Erlagd ränta		-85,6	-58,1

[1] Specifikation av förvärv av förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv

	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	6 143,8	857,7
Rörelsefordringar	39,0	17,2
Likvida medel	294,7	5,2
Uppskjuten skatt i periodiseringsfonder	-6,8	-1,8
Övertagna skulder	-142,5	-17,6
Övertagna räntebärande	-1 533,1	–
Avgår: Tidigare redovisad (ev.) andel från intresseföretag	-2,2	–
Övertagna nettotillgångar	4 792,9	860,7
Nyemission	-408,2	–
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	-95,8	–
Utbetald köpeskilling	4 288,9	860,7
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten	-294,7	-5,2
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	**3 994,2**	**855,4**

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 koncernbolag.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen. 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 22 mars 2022 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 21 april 2022.

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 förvärven. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid närmast kommande 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 åtar 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 avtecknas 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 centralt debiterad hyra inklusive indexuppräkning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt samt tilläggsdebitering i form av extratjänster så som värme, el, vatten, sopor och snöröjning med mera. John Mattson har analyserat detta för att fastställa om bolaget agerar huvudman eller agent för dessa tjänster och kommit fram till att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman och att eventuella serviceintäkter inkluderade i faktureringen är oväsentliga.

Leasingavtal

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktsförs löpande. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

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 leasetagare identifierat tomträttsavtal som den enskilt mest väsentliga posten. 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 helhet 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 2021 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

Räntekostnader 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 motsvarande sätt.

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 Rapport över totalresultat 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 hyresintäkter 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.

Låneoptioner

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 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 fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till av produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden

betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2. Upplysning om kommande standarder

De nya och ändrade standarder som träder i kraft 1 januari 2022 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 kassaflöden 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 tillgångsförvärv. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 4. Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Hyresintäkter	2021	2020
Bostäder	329,2	251,3
Lokaler, garage	75,4	41,1
Övriga intäkter	3,3	1,6
Hyresintäkter enligt resultaträkning	407,9	294,0

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

Avtalade framtida hyresintäkter avseende kommersiella lokaler	2021-01-01–2021-12-31	2020-01-01–2020-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	48,4	33,4
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	128,0	71,5
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	30,2	6,1
Summa lokaler	206,6	111,0

Avtalade framtida hyresintäkter bostäder och parkering [1]	2021	2020
Bostäder	88,0	68,7
Parkering	21,0	2,5
Summa bostäder och parkering	109,0	71,2

[1] Beloppen i tabellen ovan avser 3 månaders avtalad hyra, då kontrakt avseende bostäder och parkeringar normalt har 3 månaders uppsägningstid.

Hyresintäkter, Mkr	2021	2020
Lidingö	284,7	264,9
Norrort	52,0	26,7
City/Bromma	33,6	2,4
Söderort/Nacka	37,7	
Summa hyresintäkter	407,9	294,0

Kr/kvm [1]	2021	2020
Lidingö	1 651	1 662
Norrort	1 277	966
City/Bromma	1 953	1 111
Söderort/Nacka	1 921	736
Totalt	1 658	1 440

[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	2021	2020
Fastighetsanknutna driftskostnader	40,8	22,4
Fastighetsskötsel	13,3	11,4
Övrigt	43,7	29,9
Summa	97,7	63,7
Fastighetsadministration		
Personalkostnader	14,5	7,5
Kontorsanknutna kostnader	5,2	4,1
Övrigt	7,9	5,7
Summa	27,7	17,1
Central administration		
Personalkostnader	31,0	19,8
Rådgivning	4,4	2,2
Revisionskostnader	1,7	1,3
Övriga kostnader	19,7	18,4
Summa	56,8	41,7

Fastighetskostnader, Mkr	2021	2020
Lidingö	96,9	67,2
Norrort	35,6	18,4
City/Bromma	11,3	12,3
Söderort/Nacka	14,2	0,1
Summa fastighetskostnader	158,0	98,0

Kr/kvm [1]	Lidingö		Norrort		City/Bromma		Söderort/Nacka		Totalt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Driftskostnader	361	317	512	442	325	15	367	–	369	330
Underhåll	79	68	177	53	156	23	133	–	120	41
Fastighetsskatt	26	25	34	24	43	26	48	–	33	25
Fastighetsadministration	97	78	97	95	90	12	91	–	95	79
Totalt	562	488	820	594	614	76	639	–	637	495

[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	2021	2020
Revisionsuppdraget	1,7	1,3
Annan revisionsverksamhet	–	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	0,1	0,5
Summa	1,9	1,8

Not 7. Anställda och personalkostnader

	2021 Medelantal anställda	2021 Varav män, %	2020 Medelantal anställda	2020 Varav män, %
Moderföretaget	6	33	6	31
Dotterföretagen	39	40	24	31
Totalt i koncernen	45	39	30	31

Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare	2021 Antal på balansdagen	2021 Varav män, %	2020 Antal på balansdagen	2020 Varav män, %
Styrelseledamöter	5	60	4	75
Verkställande direktör [1]	1	–	1	–
Övriga ledande befattningshavare	5	33	5	33
Totalt i koncernen	11	45	10	49

[1] Siv Malmgren kvarstår som vd till och med 9 januari 2022. Per Nilsson tillträdde som vd 10 januari 2022.

	2021	2020
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	-11,2	-10,7
Sociala avgifter	-7,7	-7,5
(varav pensionskostnader)	-3,0	-3,3
Summa	-18,9	-18,0
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	-18,9	-11,5
Sociala avgifter	-13,9	-4,4
(varav pensionskostnader)	-1,4	0,9
Summa	-32,8	-15,9
Totalt i koncernen	-51,7	-33,9

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 2021 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medför att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Vid utgången av 2021 uppgick Alectas överskott mätt som den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring till 172 procent (148). 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 2021 uppgick kostnaden för avgiftsbestämda pensioner till 9,4 (4,2) mkr, varav 4,8 Mkr avser en skuldförd pensionsförpliktelse till verkställande direktör kopplat till ett avtal om direktpension vars förutsättningar upphörts under 2021.

2021	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Johan Ljungberg	0,4	–	–	–	0,4
Styrelseledamot					
Ingela Lindh	0,1	–	–	–	0,1
Hélène Ekel	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

2020	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Johan Ljungberg	0,3	–	–	–	0,3
Styrelseledamot					
Anna Sander	0,2				0,2
Hélène Ekel	0,2			–	0,2
Christer Olofsson	0,2			–	0,2
Ulrika Danielsson	0,2	–	–	–	0,2
Anders Nylander	0,1	–	–	–	0,1
Verkställande direktör					
Siv Malmgren	2,2	0,4	2,0	–	3,6
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	6,3	0,7	2,3	–	9,3
Summa	9,6	1,1	3,3	–	14,0

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. Ytterligare information om ersättningar och villkor för ledande befattningshavare lämnas i ersättningsrapporten på Bolagets hemsida, johnmattson.se.

Not 8. Nyttjanderättsgångar och leasingskuld

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 2,4 (1,7) 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 332,8 Mkr (46,6). Det beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden för de under året förvärvade fastigheterna i Hefab och Efib samt Häggvik och Tureberg uppgår till 286,2 Mkr.

Årets tomträttsavgälder	2021	2020
Förfallotidpunkt 1 år	0,6	-
Förfallotidpunkt 2–5 år	3,5	0,6
Förfallotidpunkt efter 5 år	4,1	0,3
Summa	8,2	0,9

Not 9. Finansiella kostnader

	2021	2020
Tomträttsavgäld	-4,4	-0,9
Räntekostnader externa kreditgivare	-83,6	-58,1
Övriga finansiella kostnader	-2,1	0,7
Summa	-90,0	-59,6

Räntesatsen som använts för de lånekostnader som skall aktiveras är den vägda genomsnittliga räntan som gäller för företagets allmänna upplåning under räkenskapsåret, 1,35 procent (1,47).

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	2021	2020
Aktuell skatt på årets resultat	-3,0	-1,8
Justeringar avseende tidigare år	-	
	-3,0	-1,8
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, enligt gällande skattesats	-370,3	-135,3
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag, enligt gällande skattesats	13,5	2,9
Omvärdering skattesats	0,0	5,0
	-357,0	127,6
Redovisad skatt i resultaträkningen	**-359,9**	**-129,2**

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

Effektivskatt Avstämning av effektiv skattesats	2021	2020
Resultat före skatt	**1 692,3**	**609,1**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6 %	-348,6	-130,1
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	0,2	0,2
Ej avdragsgilla räntekostnader	-10,5	-9,7
Ej avdragsgilla kostnader	-0,7	0,2
Omvärdering av skattesats till 20,6 %	-	5,0
Skatt hänförligt till tidigare perioder	-	-
Övrigt	-0,2	5,7
Redovisad skatt	**-359,9**	**-129,2**
Effektiv skattesats	21,3 %	21,2 %

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran/ Uppskjuten skatteskuld	2021-12-31	2020-12-31
Underskottsavdrag	109,9	95,4
Derivat	5,2	15,1
Förvaltningsfastigheter	-1 335,7	-975,1
Obeskattade reserver	-6,8	-1,5
Redovisat värde	**-1 227,5**	**-865,1**

Bruttoförändringar	Förvaltnings-fastigheter	Obeskattade reserver	Underskotts-avdrag	Derivat	Summa
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
Omvärdering av skattesats	-	-	-	-	-
Utgående redovisat värde 2021-12-31	**-1 335,7**	**-6,8**	**109,9**	**5,2**	**-1 227,5**
Ingående redovisat värde 2020-01-01	**-843,6**	**-0,1**	**93,6**	**14,2**	**-735,9**
Redovisat:					
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats	-136,6	0,4	2,9	0,9	-132,4
Övertaget i samband med förvärv	-	-1,8	-	-	-1,8
Omvärdering av skattesats	5,1	-	0,1	0,0	5,0
Utgående redovisat värde 2020-12-31	**-975,1**	**-1,5**	**96,4**	**15,1**	**-865,1**

Samtliga skattemässiga underskottsavdrag har redovisats i balansräkningen som uppskjuten skattefordran. Totala underskottsavdrag uppgår till 533,4 Mkr (468,0 Mkr).

	2021		2020	
Skatteberäkning i koncernen	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	103,1		94,7	
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	-59,7	59,7	-41,0	41,0
ny- och ombyggnationer	-151,2	151,2	-79,0	79,0
Övriga skattemässiga justeringar	55,9	1,0	20,0	1,2
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**-51,8**	**211,8**	**-5,3**	**118,7**
Värdeförändringar fastigheter	0,9	1 538,2		517,7
Värdeförändringar derivat	-	48,0		-4,3
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**-50,9**	**1 798,0**	**-5,3**	**632,1**
Underskottsavdrag, ingående balans	-468,0	468,0	-454,4	454,4
Underskottsavdrag, utgående balans	533,4	-533,4	468,0	-468,0
Skattepliktigt resultat	**14,5**	**1 732,6**	**8,2**	**618,5**
Skatt på årets resultat	-3,0	-356,9	-1,8	-127,6
Skatt enligt resultaträkningen	**-3,0**	**-356,9**	**-1,8**	**-127,5**

Aktuell skatt uppgick under perioden till –3,0 Mkr (–1,8). Uppskjuten skatt uppgick till –356,9 Mkr (–127,5) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto –326,9 Mkr (–105,8).

Skattereglerna innebär vissa begränsningar gällande den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader. I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 51,0 Mkr (45,4), vars skattevärde ej aktiverats. Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas till 533,4 Mkr (468,0), 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 11 658,0 Mkr (6 076,6). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent (20,6), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Nominell och bedömd uppskjuten skatteskuld

2021-12-31	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	-11 658,0	-2401,5	-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**	**-2294,4**	**-606,3**
Fastigheter, tillgångsförvärv [1]	5179,1	1066,9	-
Totalt	**-5 958,6**	**-1227,5**	**-606,3**
Enligt balansräkningen		**-1227,5**	

2020-12-31	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	6 076,6	-1251,8	-364,6
Derivat	73,2	15,1	13,9
Underskottsavdrag	468,0	96,4	79,6
Obeskattade reserver	-7,2	-1,5	-0,4
Summa	**-6 542,6**	**-1 141,8**	**-271,6**
Fastigheter, tillgångsförvärv [1]	1 343,3	276,7	
Totalt	**-4 199,3**	**-865,1**	**-271,6**
Enligt balansräkningen		**-865,1**	

[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.

20220613132417

Not 12. Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18,7	12,1
Övertagna maskiner och inventarier via förvärv	1,9	
Inköp under året	7,1	6,4
Försäljningar och utrangeringar	-0,8	2,8
Utgående anskaffningsvärde	**24,0**	**18,7**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9,8	-10,1
Övertagna avskrivningar via förvärv	-1,9	-
Årets avskrivningar	-3,6	-1,7
Försäljningar och utrangeringar	0,5	2,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-14,6**	**-9,8**
Utgående redovisat värde	**9,4**	**4,2**

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 för majoriteten av fastigheter, denna värdering utgör 97 procent av det totala fastighetsvärdet. Cushman & Wakefield har anlitats som extern värderare för de två redovisade åren. Fastighetsbeståndet värderas enligt värderingshierarki 3 vilket innebär att de indata som används i värderingarna inte är observerbara.

Värderingar är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilken baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de betalningsströmmar som fastighetsinnehavet ger upphov till. Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Kalkylerna har normalt upprättats med en kalkylperiod om 10 år. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2032 beräknats. Ett par av värderingsobjekten utgör nybyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition.

Förändring fastighetsvärde	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsvärde vid periodens början	7 957,9	6 868,2
+ Förvärv	6 143,8	867,7
+ Investeringar i nybyggnation	95,9	35,4
+ Investeringar i uppgraderingar	116,3	127,1
+ Övriga investeringar i befintliga fastigheter	42,4	56,9
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 538,2	517,7
Fastighetsvärde vid periodens slut	**15 894,5**	**7 957,9**

Specifikation av orealiserade värdeförändringar	2021-12-31	2020-12-31
Driftnettoförändring	125,5	19,9
Pågående projekt/byggrätter	152,4	79,4
Avkastningskrav	986,0	385,7
Förvärvade fastigheter	274,2	32,6
Totalt	**1 538,2**	**517,7**

Den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen uppgick den 31 december 2021 till 1 539,0 Mkr (517,7). Årets förändringar avseende detta redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter".

	2021-12-31	2020-12-31
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	6 833,3	4 042,1
Skattemässigt restvärde	4 236,5	1 881,3

Värderingsmodell
+ Hyresinbetalningar
– Drift- och underhållsutbetalningar
= Driftöverskott
– Avdrag för investeringar
= Fastighetens kassaflöde

Hyresinbetalningar
Hyresinbetalningarna har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå och indexklausuler. De lokalhyreskontrakt som bedöms ha marknadsmässiga villkor har lagts till grund för värdebedömningen under hela kalkylperioden, dvs. de har antagits bli förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktsperiod. För övriga kontrakt har en hyresjustering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån förutsatts komma att ske.

Drift- 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	2021-12-31	2020-12-31
Kalkylperiod, antal år	10–15	10–15
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Kalkylränta, %	3,7–7,5	4,2–8,2
Direktavkastningskrav restvärde, %		
Bostäder, %	1,7–3,8	2,3–4,2
Kommersiellt, %	2,7–5,5	5,4–6,3
Långsiktig vakansgrad, %		
Bostäder, %	0,0–4,8	0,0–3,4
Kommersiellt, %	0,5–5,7	1,9–4,9

Kalkylränta
Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Kalkylräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Restvärde
Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut minskat med eventuell återstående kapitalskuld. Marknadsvärdet är i princip baserat på fastighetens avkastningsförmåga och värdeutveckling efter kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån det prognostiserade driftnettot för det första året efter kalkylperiodens utgång.

Känslighetsanalys, verkligt värde Mkr		2021-12-31	2020-12-31
Marknadshyra	+/-1 %	214,4	110,8
Fastighetsområden	+/-50 kr/kvm	693,2	377,8
Långsiktig vakansgrad	+/-2 %	428,7	221,6
Avkastningskrav, exit	-0,1 %	647,3	287,8
Avkastningskrav, exit	+0,1 %	-596,7	-267,3

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Kvarvarande avtalade investeringsförpliktelser

Projekt	Kontraktssumma	Utfall t.o.m. 2021-12-31	Kvar fr.o.m. 2022-01-01	Kommentar
10500 Vävaren	135 900	83 842	51 158	
10109 Kåpala totaluppgradering			4 210	Beställda uppgraderingar
10028 Lantberg totaluppgradering			3 231	Beställda uppgraderingar
Gångsten	239 700	11 022	226 678	
Summa			287 277	

Samtliga belopp i tkr exkl moms.

Se not 25 för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Not 14. Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31
Hyresfordringar, leverantörsskulder och liknande balansposter har maximalt en löptid på 6 månader. Dessa redovisas därför till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning, varför verkligt värde inte avviker nämnvärt från nominella värden.

Detta innebär att redovisat upplupet anskaffningsvärde stämmer väl överens med verkligt värde.

Värdering till verkligt värde
De finansiella instrument som redovisas till verkligt värde avser derivatinstrument samt verkligt värde på finansiella anläggningstillgångar i form av kapitalförsäkringar. Dessa värderingar till verkligt värde görs utifrån värdering i nivå 2 enligt IFRS 13.

Not 15. Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	227,5	6,0
Redovisat värde	**227,5**	**6,0**

Not 16. Koncernföretag

Moderföretagets, John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.), innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:
Bolagets aktie noterades på Nasdaq, Mid Cap 5 juni 2019.

Företag	Huvudsaklig aktivitet	2021-12-31	2020-12-31
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 Dalarum 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	0,1 %[1]	0,1 %[1]
John Mattson Sollentuna Holding AB	Holdingbolag	–	100 %
John Mattson Rotsbro och Rotsunda AB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	–
John Mattson Stockholm Holding AB	Holdingbolag	100 %	–
Hjälpsläktaren 1 Fastighets AB	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	–
Hjälpsläktaren 2 Fastighets AB	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	–
Hjälpsläktaren 8 Fastighets AB	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	–
John Mattson Sicklaön AB	Komplementär i kommanditbolag	100 %	–
John Mattson Sicklaön KB	Uthyrning kommersiella lokaler	100 %	–
John Mattson Väsby Holding	Holdingbolag	100 %	–
John Mattson Vikunda AB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	–
John Mattson Häggvik Tureberg	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	–
Hefab AB	Uthyrning bostäder och förvaltning	97 %	–
Efib AB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	–
Hägerstens Enskilda Fastighetsäg. Förv. 1 AB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	–
Hefab Ukrikteren 3 AB	Holdingbolag	100 %	–
Hefab Ukrikteren 4 AB	Uthyrning kommersiella lokaler	100 %	–
Hägerstens Enskilda Fastighetsäg. Förv. 2 AB	Uthyrning kommersiella lokaler	100 %	–
Hefab Kv Älgen 24 KB	Holdingbolag	100 %	–
Örby Centrum Fastighets AB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	–
Hefab Johanneshov AB	Projektutveckling	100 %	–
Hefab Skattmasen AB	Uthyrning av bostäder	100 %	–
Hefab Högdalen AB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	–
Hefab Ömsberg AB	Uthyrning av bostäder	100 %	–
Hägerstens Enskilda Fastighetsäg. Förv. 3 AB	Projektutveckling	100 %	–
Hefab Lilla Bantorget AB	Holdingbolag	100 %	–
Hefab Lilla Katrineberg 4 AB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	–
Hägerstens Enskilda Fastighetsäg. Parkering AB	Uthyrning av kommersiella lokaler	100 %	–
Hefab Tranebergs Fastighets AB	Uthyrning av garage	100 %	–
Hefab Tollare AB	Uthyrning av bostäder	100 %	–
Hägerungen Fastighets AB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	–
Hägerungen Lilla Katrineberg 4 AB	Vilande bolag	100 %	–
Efib Ulvsunda AB	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	–
Efib Geografiboken AB	Projekt bolag	100 %	–

[1] John Mattson Fastighetsföretagen AB är kommanditdelägare i John Mattson Juno Herkules KB och Sicklaön KB med en andel om 0,1 procent. Det helägda dotterbolagen John Mattson Käppala AB och John Mattson Sicklaön AB är komplementärer med en andel om 99,9 procent.

Not 17. Resultat per aktie

I samband med förvärven av Hefab och Efib genomfördes två emissioner om totalt 408 Mkr motsvarande 2 694 795 aktier, vilka registrerades den 16 juli respektive den 16 oktober. Emissionerna genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstämman 22 april 2021. Per den 31 december 2021 omfattade det registrerade aktiekapitalet 36 364 827 aktier (33 670 032) 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 1 322,0 Mkr (478,8). Detta delas med det vägda genomsnittet antal aktier vid tillfället 34 600 537 aktier (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	2021-12-31	2020-12-31
Årets resultat tillika årets totalresultat	1 322,0	478,8
Genomsnittligt utestående antal aktier före utspädningseffekt	34 600 537	33 670 032
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr)	**38,21**	**14,22**

Not 18. Eget kapital

Aktiekapital
Per den 31 december 2021 omfattade det registrerade aktiekapitalet 36 364 827 stamaktier (33 670 032). 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 kvotvarande 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).

	2021-12-31	2020-12-31
Antal utestående aktier vid årets början	**33 670 032**	**33 670 032**
Emissioner	2 694 795	–
Antal utestående aktier vid årets slut	**36 364 827**	**33 670 032**

Not 19. Upplåning

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	6 224,6	2 896,1
Redovisat värde	**6 224,6**	**2 896,1**
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	3 221,9	664,7
Redovisat värde	**3 221,9**	**664,7**
Summa upplåning	**9 446,5**	**3 560,8**

I summa upplåning ingår skulder till kreditinstitut och annan upplåning mot säkerhet på 6 423,1 Mkr (3 560,8). Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter.

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)

	2021-12-31	2020-12-31
Ej förfallna kundfordringar	0,8	0,1
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	0,5	0,1
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	1,0	0,3
Förfallna kundfordringar >90 dagar	0,4	1,1
Redovisat värde	**2,7**	**1,6**

20220615132418

Reserv för förväntade kreditförluster

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	1,1	0,8
Årets bortskrivningar	0,4	0,4
Årets övriga förändringar	-0,4	-0,1
Utgående redovisat värde	1,2	1,1

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 räntefallstrukturen fördelad över tid. För att nå önskad räntefallstruktur 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 ränteförfallet. 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 2 343Mkr (1 593).

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 %

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2020

	Räntebindning		Kreditbindning			Derivat		
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%)[1]	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)[2]
0-1 år	1 961	1,74	44	676	665	19	0	
1-2 år	561	1,54	16	1 765	1 171	53	154	–
2-3 år	471	0,51	13	776	775	22	471	–
3-4 år	0	0,00	0	475	475	13	0	–
4-5 år	468	1,86	13	476	475	13	468	–
>5 år	500	1,13	14	0	0	0	500	–
Summa	3 961	1,47	100	4 168	3 961	100	1 593	1,28

[1] Genomsnittlig ränta vid årets utgång inkl derivat.
[2] Volymviktad genomsnittsränta för derivat.

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

	2021-12-31	2020-12-31
Marknadsränta +1 %, Mkr	49,3	15,4
Marknadsränta -1 %, Mkr	-14,1	-13,9

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 2021 var utnyttjad med 124,9 Mkr (56,1).

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

	2021-12-31	2020-12-31
Marknadsränta +1 %, Mkr	79,2	66,0
Marknadsränta -1 %, Mkr	-85,5	-70,3

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 bajansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

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
Övriga kortfristiga skulder	3,4	8,7	–	–	–	12,1
Upplupna kostnader	116,4	–	–	–	–	116,4
Derivat	0,5	–	2,3	18,0	6,6	27,4
Summa	1 874,5	1 683,4	4 315,3	2 439,7	6,6	10 321,5

2020-12-31 Löptidsanalys	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Leverantörsskulder	29,0	–	–	–	–	29,0
Räntebärande skulder	358,7	358,7	2 050,7	1 054,7	0,0	3 822,7
Övriga kortfristiga skulder	3,4	8,7	–	–	–	12,1
Upplupna kostnader	58,3	–	–	–	–	58,3
Derivat	–	–	8,9	36,0	30,3	75,1
Summa	449,4	367,4	2 059,6	1 090,7	30,3	3 997,3

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 en rimlig belåningsgrad som vid årsskiftet uppgick till 38,0 procent (44,7). Bolagets stabila kassaflöde bidrar till en tryggad räntetäckningsnivå.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som John Mattson ingått:

	Belopp 2021-12-31	Utnyttjad 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Utnyttjad 2020-12-31
Bindande låneavtal bank	8 921,6	8 921,6	3 506,0	3 504,9
Kreditkort och checkkredit	660,0	524,9	660,0	56,1
Summa	9 581,6	9 446,5	4 168,0	3 561,0

Kapitalhantering
Koncernens strategi syftar till att skapa en god avkastning till aktieägarna under finansiell stabilitet. Strategin avspeglas i de finansiella målen, som under 2021 var:

- Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent, inklusive värdeförändringar, över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel.
- Värdet av koncernens fastigheter ska vid utgången av 2023 uppgå till 10 Mdkr.

Not 21. Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	4,0	3,0
Moms	1,7	1,8
Skatteskuld	15,4	7,1
Övriga poster	32,8	0,2
Redovisat värde	**53,9**	**12,1**

Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förbetalda hyresintäkter	56,4	27,2
Upplupna räntekostnader	8,8	4,3
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	7,0	4,1
Upplupna projektkostnader	16,6	18,6
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27,5	4,1
Redovisat värde	**116,4**	**58,3**

Not 23. Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2021	2020
Avskrivningar	3,0	1,7
Orealiserade värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-1 538,2	-517,7
Orealiserade värdeförändring på derivat	-46,0	4,3
Avsättningar till pensioner	-2,0	-
Redovisat värde	**-1 586,1**	**-511,7**

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	4 352,6	1 533,1	9 446,6

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2019-12-31	Periodens kassaflöde	Förvärv	2020-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	555,4	109,3	-	664,7
Långfristiga räntebärande skulder	2 046,0	442,8	407,2	2 896,2
	2 601,6	552,1	407,2	3 560,8

Not 24. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	6 423,1,3	3 660,0
Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner	-	5,0
Summa	6 455,3	**3 665,0**

Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser, pensioner	-	4,8
Summa	-	**4,8**

Not 25. Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter och medlemmar i företagsledning samt till dessa närstående personer och bolag.

Alla transaktioner med närstående görs på marknadsmässiga villkor.

Styrelsens ordförande Johan Ljunglberg är delägare i John Mattson Fastighetsföretagen AB via Tagehus Holding AB. Tagehus Holding AB äger byggkonsult bolaget Credentia AB från vilket John Mattson köpt tjänster under perioden 1 jan – 31 dec 2021 om 0,0 kr (0,0). Alla transaktioner har skett 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

- Den 1 februari 2022 tillträddes tre fastigheter vid Gullmarsplan i centrala Stockholm.
- Per Nilsson tillträdde som vd den 10 januari 2022.
- Mattias Lundström har utsetts till ny cfo med tillträde under augusti 2022.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Intäkter		20,2	13,5
Central administration och marknadsföring	9	-36,5	-39,0
Rörelseresultat		**-16,3**	**-25,5**
Ränteintäkter	10	1,7	1,2
Räntekostnader	11	-21,1	-7,2
Resultat efter finansiella poster		**-35,7**	**-31,5**
Bokslutsdispositioner	12	36,2	12,1
Resultat före skatt		**0,5**	**-19,4**
Uppskjuten skatt	13	-2,9	5,8
Årets resultat		**-2,4**	**-13,6**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Årets resultat		-2,4	-13,6
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**-2,4**	**-13,6**

20220615324119

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	3	1,5	1,4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	5 317,5	1 804,2
Andra långfristiga fordringar	6	–	0,8
Uppskjuten skattefordran	5	3,0	5,9
Summa anläggningstillgångar		**5 322,0**	**1 812,4**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	6	387,4	174,0
Övriga fordringar	6	1,0	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	5,2	1,5
Likvida medel	7	9,9	5,9
Summa omsättningstillgångar		**403,5**	**181,2**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 725,5**	**1 993,6**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		12,1	11,2
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		857,7	362,8
Överkursfond		770,1	871,3
Årets resultat		–2,4	–13,6
Summa eget kapital		**1 637,5**	**1 231,7**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	15	1 800,0	–
Summa långfristiga skulder		**1 800,0**	**–**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	9	2,6	1,4
Skulder till koncernföretag	9	977,7	754,9
Kortfristiga räntebärande skulder	15	1 300,0	
Övriga kortfristiga skulder	9	2,7	2,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	5,0	2,6
Summa kortfristiga skulder		**2 288,0**	**761,8**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 725,5**	**1 993,6**

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 2020-01-01	11,2	362,8	880,3	–9,0	1 245,3
Omföring resultat föregående år	–	–	–9,0	9,0	–
Årets resultat	–	–	–	–13,6	–13,6
Årets övriga totalresultat	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	–	–13,6	–13,6
Transaktioner med ägare	–	–	–	–	–
Summa	–	–	–	–	–
Utgående eget kapital 2020-12-31	**11,2**	**362,8**	**871,3**	**–13,6**	**1 231,7**
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 övriga 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**

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		0,5	–19,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		0,8	0,4
Betald inkomstskatt		–	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1,3	–19,0
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		–253,7	–59,4
Förändringar av rörelseskulder		227,4	199,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–25,1**	**121,4**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		–3 508,2	0,0
Investeringar i inventarier		–0,9	–1,4
Avyttringar av inventarier		–	–0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–3 509,0**	**–1,5**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		3 100,0	–
Nyemission		407,3	–
Lämnat aktieägartillskott		–5,3	–138,5
Erhållet/Lämnat koncernbidrag		36,2	12,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**3 538,2**	**–126,4**
Årets kassaflöde		**4,1**	**–5,9**
Likvida medel vid årets början		5,9	9,5
Likvida medel vid årets slut	7	**9,9**	**5,9**
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen			
Erhållen ränta		1,7	1,2
Erlagd ränta		21,1	7,2

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 koncernnoterna 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	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1,8	0,4
Inköp under året	0,9	1,8
Försäljningar och utrangeringar	–0,1	–0,4
Utgående anskaffningsvärde	**2,6**	**1,8**
Ingående ackumulerade avskrivningar	–0,3	0,0
Årets avskrivningar	–0,8	–0,4
Försäljningar och utrangeringar	0,0	0,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–1,1**	**–0,3**
Utgående planenligt restvärde	**1,5**	**1,4**

Not 4. Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 804,2	1 668,7
Aktieägartillskott	6,3	135,5
Förvärv	3 508,2	0,0
Utgående anskaffningsvärde	**5 317,6**	**1 804,2**

Inga nedskrivningar har gjorts avseende andelar i koncernföretag.

fortsättning not 4

Företag	Org. nr.	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Ägd andel	2021-12-31	2020-12-31
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 kommersiella lokaler	100 %	1,6	1,6
John Mattson Butiksfastigheter AB	556792-8568	Lidingö	Uthyrning kommersiella lokaler	100 %	9,7	9,7
John Mattson Parkering AB	556902-1206	Lidingö	Uthyrning parkeringsplatser	100 %	0,1	0,1
John Mattson Dalarum AB	556909-1472	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100 %	28,4	28,5
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	0,0
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	0,5
John Mattson Sicklaön AB	559305-4926	Lidingö	Komplementär i kommanditbolag	100 %	0,5	0,0
John Mattson Väsby Holding	559314-1376	Lidingö	Holdingbolag	100 %	0,2	0,0
Hefab AB	556304-8510	Stockholm	Uthyrning och förvaltning	97,15 %	2 079,3	
Efib AB	556262-1853	Bromma	Uthyrning och förvaltning	99,95 %	1 425,5	–
John Mattson Häggvik Turebergs	559087-2494	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100 %	3,0	0,0
					5 317,6	**1 804,2**

1) John Mattson Fastighetsföretagen AB är kommanditdelägare i John Mattson Juno Herkules KB och John Mattson Sicklaön KB med en andel om 0,1 procent, i respektive kommanditbolag. De helägda dotterbolagen John Mattson Käppala AB och John Mattson Sicklaön AB är komplementärer med en andel om 99,9 procent, i respektive bolag.

Not 5. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

2021-12-31	Tillgångar	Skulder	Netto
Underskottsavdrag	3,0	–	3,0
Summa	**3,0**	**0,0**	**3,0**

2020-12-31	Tillgångar	Skulder	Netto
Underskottsavdrag	5,9	–	5,9
Summa	**5,9**	**–**	**5,9**

Avstämning nettoförändring av uppskjuten skatt	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	–5,9	–0,1
Redovisat i resultatet	2,9	–5,8
Redovisat i övrigt totalresultat	–	–
Vid årets slut	**–3,0**	**–5,9**

Not 6. Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	174,0	123,2
Tillkommande fordringar	213,4	50,7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**387,4**	**174,0**
Utgående redovisat värde	**387,4**	**174,0**

Not 7. Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	9,9	5,9
Redovisat värde	**9,9**	**5,9**

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

	2021	2020
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	–12,8	–10,7
Sociala avgifter	–7,4	–7,3
(varav pensionskostnader)	–4,2	–3,3
Summa	**–20,2**	**–18,0**

Medeltal antal anställda i moderbolaget under året uppgick till 6 (6) anställda av vilka 33 procent (31) är män.

För ytterligare information om löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se koncernens not 7.

Not 10. Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter från dotterföretag	1,4	0,1
Ränteintäkter från koncernföretag	0,2	1,2
Övriga räntentäkter	0,0	
Summa	1,7	1,2

Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till dotterföretag	-5,0	-4,4
Räntekostnader till koncernföretag	-0,7	-0,2
Övriga räntekostnader	-13,4	-2,0
Övriga finansiella kostnader	-2,0	-0,6
Summa	-21,1	-7,2

Not 12. Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Lämnat koncernbidrag	-	-
Erhållet koncernbidrag	36,2	12,1
Summa	36,2	12,1

Not 13. Skatt

	2021	2020
Aktuell skatt	-	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2,9	5,8
Redovisad skatt	2,9	5,8

Avstämning av effektiv skattesats	2021	2020
Resultat före skatt	0,5	-19,4
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6 %)	-0,1	4,2
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-2,8	-1,3
Övrigt	-	3,0
Redovisad skatt	-2,9	5,8

Not 14. Eget kapital

Per den 31 december 2021 omfattade det registrerade aktiekapitalet 36 364 827 stamaktier (33 670 032). Innehavare av stamaktien 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

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	1 800,0	
Redovisat värde	1 800,0	
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	1 300,0	
Redovisat värde	1 300,0	
Summa upplåning	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					
2021	20,2	-4,3	-4,0	387,4	977,7
2020	13,5	-3,9	-3,4	174,3	754,9

Not 17. Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2021	2020
Revisionsuppdraget	0,2	0,2
Annan revisionsverksamhet	-	
Skatterådgivning	-	
Övriga tjänster	0,1	0,5
Summa	0,3	0,7

Not 18. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång

Not 19. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):	
Överkursfond	770 068 063
Balanserat resultat	857 681 996
Årets resultat	-2 359 194
	1 625 390 865
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:	
I ny räkning överföres	1 625 390 865
	1 625 390 865

Styrelsens försäkran

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.)
556002-2059

Såvitt styrelsen känner till är denna årsredovisning upprättad i enlighet med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Lidingö Kommun den 22 mars 2022

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Per Nilsson
Verkställande direktör

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Håkan Elkrt
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2022
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), org nr 556802-2858

20220615132421

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 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–52. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44–52 och 56–80 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 2021 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 2021 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 49–52. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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 2021 till 15 894,5 mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till 1 538,2 mkr.

Per balansdagen den 31 december 2021 har hela fastighetsbeståndet värderats av externa värderare, bortsett från byggrätter, som värderas internt. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal, och vid varje kvartal värderas dessa av externa värderare, bortsett från byggrätter som värderas internt.

Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

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.

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, kontraktlängd 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 1–43, 53–55 och 84–91. Även ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2021 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2021 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.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #6b8cd28d3ccd3faf7e7b0902774660bb5427e6efa3afe0079be6519263015923 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 Aktiebolag (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 en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

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 AB:s revisor av bolagsstämman den 28 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2021.

Stockholm den 22 mars 2022
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
556802-2958

Fastighetsinnehav 2021-12-31

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Byggår ursprungsbyggnader	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm) Bostäder kvm	Lokaler kvm	Total area kvm
Lidingö							
Bodals gård 1	Larsbergsvägen 8	8 292 m²	1934/2009			2 886 m²	2 886 m²
Fyrskeppet 1	Larsbergsvägen 9	5 009 m²	1966/2018	62	4 570 m²		4 570 m²
Sjömärket 1	Larsbergsvägen 11–13	6 961 m²	1966/2015	122	9 134 m²		9 134 m²
Sjömärket 2	Larsbergsvägen 15–17	6 011 m²	1967/2015	124	9 132 m²		9 132 m²
Slöjungfrun 2	Larsbergsvägen 10–20	17 151 m²	1967/2013	150	14 276 m²	1 545 m²	15 821 m²
Fyrbåken 1	Larsbergsvägen 19–21	6 915 m²	1967/2018	124	9 231 m²	244 m²	9 475 m²
Farleden 2	Larsbergsvägen 32–42	7 170 m²	1967/2018	93	9 106 m²	29 m²	9 135 m²
Fyrtornet 1	Larsbergsvägen 23	5 451 m²	1968/2018	63	4 681 m²	117 m²	4 798 m²
Fyrbommet 2	Larsbergsvägen 25	2 581 m²	1968/2015	63	4 681 m²	129 m²	4 810 m²
Fyrtornet 6	Larsbergsvägen 27	5 290 m²	1968/2018	64	4 768 m²	33 m²	4 801 m²
Fyren 1	Larsbergsvägen 44	2 872 m²	1968/2018	59	4 418 m²	165 m²	4 583 m²
Fyren 2	Larsbergsvägen 46	3 061 m²	1968/2018	52	3 925 m²	30 m²	3 955 m²
Fyren 3	Larsbergsvägen 48	3 764 m²	1968/2018	52	3 925 m²	86 m²	4 011 m²
Fyren 4	Larsbergsvägen 50	3 901 m²	1969/2018	61	4 542 m²	30 m²	4 572 m²
Fyrmästaren 1	Larsbergs park 1–7	5 144 m²	1967/2013	114	7 551 m²		7 551 m²
Fyrtornet 5	Larsbergsvägen 29	4 028 m²	1968/2012			1 351 m²	1 351 m²
Fyrmästaren 2	Larsbergstorg 4–6	734 m²	1968/2018	34	1 813 m²	906 m²	2 718 m²
Radiofyren 1	Ägavägen 1	14 387 m²	2017/2018			3 698 m²	3 698 m²
Klockbojen 4	Larsbergsvägen 7–9, Ägavägen 14–34, Ägavägen 40	11 558 m²	1967 1969/2014 2019	224	12 623 m²	1 778 m²	14 401 m²
Klockbojen 2	Ägavägen 36–38	3 203 m²	2018	80	4 898 m²		4 898 m²
Barkassen 1	Barkassvägen 5–15	3 534 m²	1956/2018	56	3 448 m²	132 m²	3 580 m²
Gåsasen 2	Farkostvägen 6	2 574 m²	1954/2013	27	2 107 m²	14 m²	2 121 m²
Tryckregulatorn 1	Pariskronevägen 1–9 Ackumulatorn 12–14, Ägavägen 60–64	6 200 m²	2015	146	8 770 m²	450 m²	9 220 m²
Herkules 1	Marsrunsvägen 1–31	14 136 m²	1956/2018/2020	215	11 148 m²		11 148 m²
Juno 2 & 3	Jupitervägen 29–45, 30–70	31 158 m²	1961	303	18 836 m²	990 m²	19 826 m²
Summa Lidingö		**173 212 m²**		**2 288**	**167 883 m²**	**14 791 m²**	**182 374 m²**

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Bygg/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm) Bostäder kvm	Lokalarea kvm	Total area kvm
Norrort							
Ringaren 2	Ytterbyvägen 4B, 4C	1 949 m²	1992	14	1 171 m²	5 m²	1 176 m²
Riftbordet 3,4,9	Gillbostråket 45–61, 27–43, 7–23	1 980 m²	1977	70	4 388 m²	295 m²	4 683 m²
Riftbordet 5,6,7,8	Gillbostråket 91–97, 83–89, 73–79, 65–71	10 718 m²	1977	32	2 588 m²	–	2 588 m²
Riftaren 10,11,18	Kung Hans väg 85–97, 49–81, 9–45	2 698 m²	1976	108	6 060 m²	367 m²	6 427 m²
Riftaren 4, 5, 6, 7, 8, 9	Sturevägen 108A – 120, 96–106, 84–94, Kung Hans väg 185 – 191, 171–183, 159–169	20 004 m²	1976	72	5 448 m²	–	5 448 m²
Regeln 1, Riset 1, Runan 1	Drabantstigen 1–5, 2, 4, 7–11	3 879 m²	1972/2013	84	4 552 m²	183 m²	4 735 m²
Riset 3, Ryttaren 1, Röken 3	Skvadronsvägen 1, 3, Rotsunda torg 1 – 7, Staffans Väg 16, Rotsunda torg 2, 4	5 195 m²	1972/2016	66	4 185 m²	1 041 m²	5 226 m²
Rosten 1, Rämsen 1, Röken 1, Röken 2	Rusthållarevägen 18, 20, 13–17, 3–11, Skvadronsvägen 2 – 6	6 196 m²	1972	93	5 593 m²	1 090 m²	6 683 m²
Spelet 3	Häggviksvägen 12–16, Minervavägen 1	3 582 m²	2002	84	5 615 m²	–	5 615 m²
Spelet 4	Häggviksvägen 18, Studievägen 2 – 16, Svartbäcksvägen 2	9 298 m²	1958	59	3 460 m²	1 957 m²	5 417 m²
Sångaren 7	Västervägen 25–31	5 167 m²	1946	21	1 130 m²	96 m²	1 226 m²
Skälen 2	Västervägen 1–23	10 575 m²	1949	72	3 960 m²	463 m²	4 423 m²
Skopan 1	Skälbyvägen 18A–B	1 693 m²	1952	15	1 192 m²	–	1 192 m²
Skiven 1	Skälbyvägen 1–15	6 567 m²	1974	64	3 231 m²	721 m²	3 952 m²
Traktören 8	Malmvägen 12A–C	3 205 m²	1971	75	5 260 m²	2 541 m²	7 801 m²
Traktören 9	Malmvägen 10A–C	2 654 m²	1971	76	5 259 m²	3 328 m²	8 587 m²
Vikunda 18:1		1 961 m²	–	–	–	–	–
Summa Norrort		**96 271 m²**		**996**	**63 192 m²**	**12 087 m²**	**75 279 m²**
City/Bromma							
Hjälpsiaktaren 1	Hallvägen 13	3 582 m²	1960	–	–	1 901 m²	1 901 m²
Hjälpsiaktaren 2	Hallvägen 11, Styckmästaregatan 2	9 268 m²	1960	–	–	1 970 m²	1 970 m²
Hjälpsiaktaren 8	Slakthusgatan 8	5 167 m²	1935	–	–	2 620 m²	2 620 m²
Almanacken 4	Plåtslagarvägen 14–16	5 867 m²	1974	12	654 m²	40 m²	694 m²
Geografiboken 1	Abrahamsbergsvägen 87–91	3 205 m²	1971	40	3 765 m²	928 m²	4 693 m²
Historieboken 1	Grundläggarvägen 24	2 654 m²	1971	11	977 m²	77 m²	1 054 m²
Naturkraft 7	Arkitektsvägen 51	–	1960	11	977 m²	64 m²	1 041 m²
Åmen 1	Stopvägen 78–82	840 m²	1960	18	780 m²	120 m²	900 m²
Årsboken 1	Arkitektsvägen 42–46	–	1935	18	1 026 m²	125 m²	1 151 m²
Bursprånet 5	Bursprångsvägen 11	636 m²	1939	19	594 m²	79 m²	673 m²
Frisen 1	Skulptörvägen 24	1 125 m²	1945	22	850 m²	65 m²	915 m²
Portalen 10	Bursprångsvägen 10–18	2 175 m²	1942	56	2 623 m²	130 m²	2 753 m²
Ankaret 24	Alströmergatan 33	938 m²	1939	33	1 463 m²	135 m²	1 598 m²
Odalbonden 5	Messeniusgatan 4	504 m²	1936	34	1 295 m²	87 m²	1 382 m²
Vävstolen 8	Spinnrocksvägen 2–8	1 367 m²	1944	28	1 277 m²	149 m²	1 426 m²
Mältpilen 1	Hammarby Allé 94–102	5 393 m²	2005	105	6 999 m²	844 m²	7 843 m²
Fulufjället 1	Sulitelmavägen 17–21	1 317 m²	2017	27	1 623 m²	–	1 623 m²

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Bygg/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm) Bostäder kvm	Lokalarea kvm	Total area kvm
Klasrummet 1	Lilla Bantorget 11	441 m²	1875	–	–	1 151 m²	1 151 m²
Älgen 24	Brahegatan 45–49	5 471 m²	1968	30	2 944 m²	6 084 m²	9 028 m²
Lilla Katrineberg 4	Katrinebergsbacken 35	3 226 m²	1993	–	–	2 308 m²	2 308 m²
Generatorn 16	Lintavägen 4	–	1958	–	–	2 060 m²	2 060 m²
Summa City/Bromma		**48 866 m²**		**464**	**27 847**	**20 913 m²**	**48 764 m²**
Söderort/Nacka							
Nacka Sicklaön 37:46	Östra Finnbodavägen 29	10 575 m²	1949	–	–	1 400 m²	1 400 m²
Faktorn 7	Bokbindarvägen 74	1 750 m²	1948	24	1 367 m²	38 m²	1 405 m²
Valutan 2	Sadelvägen 2	2 562 m²	1997	30	2 456 m²	682 m²	3 138 m²
Valutan 3	Sadelvägen 4–18	6 714 m²	1996	97	7 130 m²	252 m²	7 382 m²
Skattsedeln 10	Sadelvägen 20–34	6 089 m²	1995	97	7 134 m²	278 m²	7 412 m²
Skattsedeln 12	Sadelvägen 42–44	660 m²	1995	20	1 343 m²	90 m²	1 433 m²
Skattsedeln 14	Sadelvägen 46	2 624 m²	2000	42	5 405 m²	120 m²	5 525 m²
Gradhyveln 2	Bordsvägen 36–40	2 027 m²	1948	25	1 413 m²	18 m²	1 431 m²
Blåklocken 2	Midsommarvägen 11	886 m²	1938	23	997 m²	174 m²	1 171 m²
Tollare 1:430	Sockenvägen 40–42	5 251 m²	2018	49	2 376 m²	614 m²	2 990 m²
Gangesen 4	Stigtomtavägen 3–43	8 236 m²	1968	68	5 070 m²	10 m²	5 080 m²
Ukrikteren 3	Mikrofonvägen 28	5 615 m²	2003	–	–	5 298 m²	5 298 m²
Ukrikteren 4	Mikrofonvägen 30	3 481 m²	1999	–	–	2 150 m²	2 150 m²
Skattsedeln 9	Sparbanksvägen 30	1 198 m²	1994	–	–	2 488 m²	2 488 m²
Skattsedeln 11	Sadelvägen 40	856 m²	1995	–	–	1 980 m²	1 980 m²
Skattsedeln 15	Valutavägen 37	1 246 m²	2021	32	1 752 m²	956 m²	2 708 m²
Vårskatten 7	Valutavägen 88–92	3 585 m²	2020	88	4 928 m²	701 m²	5 629 m²
Trappsteget 2	Stenkvistavägen 17	1 107 m²	2021	72	4 448 m²	–	4 448 m²
Skattsedeln 8	Sparbanksvägen 31	1 017 m²	–	–	–	–	–
Summa Söderort/Nacka		**65 481 m²**		**667**	**43 819**	**18 269 m²**	**89 088 m²**
Summa		**383 830 m²**		**4414**	**292 441 m²**	**63 064 m²**	**355 506 m²**

Avstämningstabeller

Avstämningstabeller		jan–dec 2021	jan–dec 2021
Aktuellt substansvärde, kr/aktie			
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, mkr	5 765,1	4 007,2
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	36 365	33 670
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	**158,54**	**119,01**
Belåningsgrad vid periodens utgång, %			
A	Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	9 446,5	3 560,8
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	227,5	6,0
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	15 894,5	7 957,9
(A–B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	**58,0**	**44,7**
Eget kapital, kr/aktie			
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	5 143,9	3 413,7
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	36 365	33 670
A/B	Eget kapital, kr/aktie	**141,46**	**101,39**
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %			
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	582,9	318,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	26,9	18,4
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	**95,6**	**94,5**
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm			
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	15 894,5	7 957,9
B	Bokfört värde pågående projekt vid periodens utgång, mkr	0,0	0,0
C	Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	355,5	215,9
(A–B)/C	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	**44 710**	**36 861**
Förvaltningsresultat, kr/aktie			
A	Förvaltningsresultat under perioden, mkr	103,1	94,7
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	34 601	33 670
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	**2,98**	**2,81**
Förvaltningsresultat, Mkr			
A	Årets resultat	1332,6	478,8
B	Aktuell och uppskjuten skatt	359,9	129,2
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och återläggningar	1587,0	513,4
D	Resultatandelar från intressebolag	2,2	-
A+B–C–D	Förvaltningsresultat, mkr	**103,1**	**94,7**

Avstämningstabeller		jan–dec 2021	jan–dec 2021
Genomsnittlig räntas vid periodens utgång, %			
A	Räntekostnad, exklusive räntes avseende IFRS 16 - leasingavtal, upplupet till årsskift vid utgången av perioden, mkr	127,2	62,5
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, mkr	9 446,5	3 560,8
A/B	Genomsnittlig räntas vid periodens utgång, %	**1,3**	**1,8**
Hyresvärde vid periodens utgång, mkr			
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	582,9	318,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	26,9	18,4
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	**609,7**	**336,5**
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm			
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, mkr	444,5	274,7
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	10,9	10,2
C	Uthyrbar yta lägenheter vid periodens utgång, tkvm	292,4	191,8
A/B	Genomsnittlig räntas vid periodens utgång, %	**1,6**	**1,8**
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie			
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, mkr	6 396,6	4 352,0
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	36 365	33 670
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	**175,90**	**129,25**
Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, mkr			
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	5 143,9	3 413,7
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	25,2	73,2
C	Uppskuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	1227,5	865,1
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde, mkr	**6 396,6**	**4 352,0**
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	-25,2	73,2
E	Bedömd verklig uppskuten skatteskuld vid periodens utgång, mkr	-606,3	-271,6
D-B-E	Aktuellt substansvärde, mkr	**5 765,1**	**4 007,2**
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, mkr			
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld avseende kontrakter, vid utgången av perioden, mkr	9 446,5	3 560,8
B	Likvida medel vid utgången av perioden, mkr	227,5	6,0
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, mkr	**9 219,0**	**3 554,8**

Avstämningstabeller		jan–dec 2021	jan–dec 2021
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr			
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	103,1	94,7
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, mkr	85,6	58,7
(A–B)/–B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	**2,2**	**2,6**
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %			
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	2,98	2,81
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	2,81	1,93
A/B-1	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	**6,0**	**45,8**
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %			
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	175,90	129,25
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående helårsperiod, kr/aktie	129,25	111,07
A/B-1	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	**36,1**	**16,4**
Överlåtelsegrad under perioden, %			
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, mkr	249,8	196,0
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	407,9	294,0
A/B	Överlåtelsegrad under perioden, %	**61,3**	**66,7**

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, kr/aktie	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och beräknad 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, Mkr	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och beräknad verklig skatteskuld vid periodens utgång.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital, dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av John Mattsons redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	Kontrakterade hyror på årsbasis i förhållande till kontrakterade hyror plus rabatter och vakanser på årsbasis 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.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Genomsnittlig räntan vid periodens utgång, %	Vägd genomsnittlig kontraktsenlig ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat, exklusive skulder och ränta avseende IFRS 16 – Leasingavtal.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk.
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	Kontrakterade bostadsytor på årsbasis 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 årsbasis 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, Mkr	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad.	Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för räntehöjningar, 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.

Finansiell kalender 2022

Årsstämma	21 april
Delårsrapport januari–mars	5 maj
Delårsrapport april–juni	18 augusti
Delårsrapport juli–september	10 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

Omslagsfoton: Unsplash/Nathan Dumlao. Foton: Hans Ahlin, Fredrik Hjerling (sid. 10, 17, 23, 26 och 31), Unsplash/Fernando Matorri (sid. 18) samt Pressvärdar (sid. 2, 21, 22, 24 och 28). Illustration: Nils Jentzsch, arkitektkontor Liljewall samt Lindberg Stenberg Arkitekter. Produktion: John Mattson i samarbete med Hellvesson & Hellvesson. John Mattson 2022.