Tjänsteanteckning 2025-01-30
Denna årsredovisning ersätter handling som inkom: 2024-04-24 och har film nr: 9882-3452
/ICK, Bolagsverket

20240816029387

Årsredovisning och koncernredovisning

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.)

Org.nr 556802-2858

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg
Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 18 april 2024
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lidingö den 14 augusti 2024

Per Nilsson
Verkställande direktör


Stabil grund
för *framtida*
tillväxt.
Års- och hållbarhetsredovisning 2023
JohnMattson

20240816029B9



JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 56–98. John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 6–7, 14, 33–45, 47–50 samt 63.

Ladda ned PDF A4 ↓

Det här är John Mattson

John Mattson är ett bostadsbolag med verksamhet i Stockholmsregionen. Vi äger närmare 4 300 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler i attraktiva områden i fem kommuner: Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka och Upplands Väsby. Den 31 december 2023 bestod fastighetsbeståndet av en total uthyrbar area om cirka 350 000 kvadratmeter med ett fastighetsvärde om närmare 14 miljarder kronor.

Vi grundades av byggmästaren John Mattson (1915–1995) som 1945 bildade ett av Sveriges, på den tiden, största bygg- och fastighetsbolag. Byggverksamheten såldes 1965 och verksamheten koncentrerades till förvaltning och utveckling av fastigheter främst på Lidingö. Efter börsnotering 2019 har John Mattson vuxit storleksmässigt och geografiskt i Stockholmsregionen.

Bolagets strategi fokuserar på förvaltning, förädling, förtätning och förvärv. 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 trygga och attraktiva boendemiljöer och lokalsamhällen.

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

4270
lägenheter fördelade på fem kommuner i Stockholmsregionen

343
tkvm uthyrbar yta

13,6
Mdkr i fastighetsvärde

202408160299O

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Fyra anledningar att äga aktier i John Mattson

1 Attraktiva bostäder med nöjda hyresgäster

Vi har en fastighetsportfölj som är renodlad mot bostäder. Vi har välskötta fastigheter i attraktiva områden med hög efterfrågan på bostäder. Betalningsviljan för våra bostäder överstiger väsentligt våra genomsnittliga hyror vilket medför att vi har låg risk för vakanser. Vi förvaltar våra bostäder med egen personal och har god förståelse för våra hyresgästers behov. Vi har låg omflyttning i vårt bestånd vilket möjliggör en kostnadseffektiv förvaltning.

2 Närvaro i tillväxtkommuner i Stockholmsregionen

Vår geografiska avgränsning gör att vi kan våra delmarknader väl och har väl utvecklade relationer med för bolaget viktiga aktörer. Vi har etablerat fyra förvaltningsområden med tillräcklig skala och geografisk avgränsning för att möjliggöra en effektiv förvaltning. Vår hundraprocentiga exponering mot tillväxtregionen Stockholm ger stabil efterfrågan på bostäder och goda tillväxtmöjligheter. Betalningsviljan för våra bostäder överstiger nuvarande reglerade brukshyror vilket innebär att det finns en värdepotential vid en eventuell framtida förändring av hyresmarknaden.

3 Värdeskapande aktör inom social hållbarhet

Vi har sedan bolaget startade arbetat med social hållbarhet. Vi arbetar utifrån ett helhetsperspektiv där vi inte bara tar ansvar för de enskilda byggnaderna utan också för livet mellan husen. Under senare år har vi även visat att vi kan göra skillnad i områden med utmaningar med upplevd otrygghet. Vi är ansedda att vara en långsiktig och värdeskapande aktör inom social hållbarhet – något som är viktigt dels för att säkerställa att våra bostäder även i framtiden är attraktiva, dels för tillväxt genom samarbeten med kommuner och andra aktörer.

4 Ansvarsfull tillväxt

Vi har en tillväxtstrategi som bygger på värdeskapande inom de fyra strategiska hörnstenarna förvaltning, förädling, förtätning och förvärv. Genom bredden i de fyra strategiska hörnstenarna är vi inte beroende av enskilda förutsättningar för vår tillväxt. Vi har möjlighet att över tid skifta fokus inom dessa strategiska hörnstenar beroende av hur bolagets förutsättningar och omvärlden ser ut. Vi har ett fastighetsbestånd med utvecklingspotential i värdeskapande uppgraderingar och förtätning genom nyproduktion. Vi eftersträvar låg finansiell risk där risken begränsas av att nettobelåningsgraden inte långsiktigt ska överstiga 50 procent.

John Mattson har ett unikt erbjudande för de som vill investera i attraktiva *hyresbostäder med potential* i Stockholmsregionen.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A286-B85AA7FD1AD7. Page 3 of 111.

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓



Vi har under året *anpassat bolaget till nya marknads-förutsättningar* och har nu möjlighet att investera i *långsiktigt värdeskapande.*

Fastigheten Gengasen 4 i Örby i södra Stockholm där ett nybyggnations- och uppgraderingsprojekt har pågått under 2023.

2023 i korthet

- Två bostadsfastigheter på Lidingö avyttrades med ett underliggande fastighetsvärde om 262 miljoner kronor.
- Hållbarhetslänkat kreditavtal om 949 miljoner kronor tecknades.
- Bolagets cfo Mattias Lundström lämnade sin tjänst.
- En bostadsfastighet på Lidingö avyttrades med ett underliggande fastighetsvärde om 525 miljoner kronor.
- Ebba Pilo Karth utsågs till ny cfo med tillträde 26 mars 2024.
- John Mattsons extra bolagsstämma fattade beslut om en nyemission av aktier om cirka 1,25 miljarder kronor med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Företrädesemissionen fulltecknades utan att garantiåtagandena tagits i anspråk.
- Beslut fattades om att revidera målet avseende genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie vilket ska uppgå till minst sju procent över en konjunkturcykel.
- En bostadsfastighet i Högdalen i Stockholm samt en kontorsfastighet i centrala Stockholm avyttrades med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 363 miljoner kronor.
- Samtliga bankkrediter med förfall fram till december 2024 förlängdes ett till sju år.
- Ett femtiotal lägenheter färdigställdes i första etappen av nyproduktionsprojektet Örby i Stockholm.

NYCKELTAL	2023	2022
Hyresintäkter, Mkr	610,4	620,9
Driftöverskott, Mkr	437,3	397,8
Förvaltningsresultat, Mkr	133,2	153,9
Förvaltningsresultat, kr/aktie	3,37	4,10
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	–17,9	37,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	–31,75	3,30
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	13 567,6	15 695,5
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	96,4	95,9
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	49,8	56,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,9
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	87,09	174,02
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	–50,00	–1,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	79,99	162,08

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER



Samtidigt med stora effektiviseringar har både *medarbetar- och kundnöjdheten ökat* under året.

Ladda ned PDF A4 ↓

Stärkt bolag och positiva framtidsutsikter

John Mattson har under året framgångsrikt anpassat bolaget till nya marknadsförutsättningar och har nu möjlighet att investera i långsiktigt värdeskapande.

Snabb omställning och stärkt balansräkning

Sedan de makroekonomiska förutsättningarna kraftigt förändrades under 2022 har vi varit handlingskraftiga och agerat proaktivt för att anpassa bolaget till en omvärld med hög inflation och stigande räntor. Vårt kostnads- och effektiviseringsprogram som lanserades hösten 2022 har varit framgångsrikt och haft en positiv effekt på rörelseresultatet om cirka 60 miljoner kronor under 2023. Trots hög inflation sänkte vi under året våra förvaltningskostnader med cirka 150 kronor per kvadratmeter jämfört med föregående år och avslutade året med en, för bolaget, rekordhög överskottsgrad om 72 procent och en räntetäckningsgrad om 1,6 ggr.

Genom fastighetsförsäljningar till ett totalt underliggande fastighetsvärde om 2,2 miljarder kronor sedan juni 2022 och en under året genomförd företrädesemission om 1,25 miljarder kronor har vi stärkt balansräkningen. Vi är tacksamma för att våra ägare har möjliggjort ett finansiellt starkare bolag. Bolagets belåningsgrad har sänkts och låg vid årsskiftet på 49,8 procent trots att vi under året justerat upp avkastningskraven i våra fastighetsvärderingar med i genomsnitt 50 punkter. Genom aktivt arbete med räntesäkringar har vi minskat bolagets exponering mot höga marknadsräntor där cirka 80 procent av John Mattsons nettoskuld är säkrad på attraktiva nivåer tre år framåt.

Sammantaget har vi stärkt bolagets förmåga att hantera högre marknadsräntor.

Vi levererar inom hållbarhet

Jag är mycket stolt över att vi har lyckats väl med vårt hållbarhetsarbete. Samtidigt som vi har genomfört stora effektiviseringar i bolaget har både medarbetar- och kundnöjdheten ökat under året. Det är glädjande att våra hyresgäster även upplever en ökad trygghet i och runt sitt boende, trots att vi under 2023 haft stora utmaningar med eskalerande våld i samhället i stort. Det är extra glädjande att vi haft störst positiv utveckling i område med upplevd otrygghet

20240816029993

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Vi behöver ha beredskap för att tiden det tar *för räntor och inflation* att falla tillbaka kan bli utdragen.

och där vi haft extra fokus i vårt trygghetsarbete. I dessa områden ökade trygghetsindex med i genomsnitt 3,6 procent. Trygghet är grunden för att skapa attraktiva områden och det är mycket positivt att vårt långsiktiga och strukturerade trygghetsarbete, både enskilt och i samverkan med andra aktörer, ger resultat.

Under året har vi haft ett ökat fokus på bolagets klimatavtryck och stärkt organisationen inom området. Vi har fortsatt att arbeta efter den övergripande plan som sattes 2022 för att nå vårt vetenskapsbaserade mål om att reducera utsläppen av växthusgaser inom scope 1 och 2 med 40 procent till år 2030 jämfört med 2021 års nivå. Vi har nu kompletterat med delmålet om att minska inköpt energi med 25 procent fram till år 2026. En plan är framarbetad och genomförandet har påbörjats.

Under året har vi integrerat vårt hållbarhetsarbete med koncernens finansiering genom att ingå hållbarhetslänkade lån med två banker. Lånevillkoren är kopplade till vårt arbete med att skapa trygga bostadsområden i kombination med minskat klimatavtryck. Genom de hållbarhetslänkade lånen stärks möjligheterna för lägre ränta vilket skapar ytterligare incitament att arbeta fokuserat och systematiskt med hållbarhet. De hållbarhetslänkade lånen utgör cirka 30 procent av bolagets räntebärande skuld.

Positiva framtidsutsikter

Utsikterna för 2024 är positiva. Inflationen har fallit tillbaka och är nu på en nivå nära Riksbankens långsiktiga mål. Även de långa räntorna har fallit tillbaka till en nivå som är attraktiv för lågavkastande tillgångar som bostäder. Omvärlden är dock fortsatt osäker och vi behöver ha beredskap för att tiden det tar för räntor och inflation att falla tillbaka kan bli utdragen.

John Mattsons fastigheter finns i attraktiva områden i tillväxtkommuner i Stockholmsregionen. Vi har nöjda kunder och hög efterfrågan på våra bostäder. Betalningsvilja för våra bostäder överstiger vida våra genomsnittliga hyror vilket ger stabila hyresintäkter med låg risk för vakanser, en styrka i en sämre konjunktur. Hyresförhandlingarna för 2023 avseende bostäder resulterade i en historiskt hög hyresökning. För de bostäder där vi är klara med årets hyresförhandling blev hyresökningen 5,1 procent. Hyresförhandlingar för resterande bostäder pågår. Historiskt har bostadsfastigheter blivit kompenserade för inflation i de årliga hyresjusteringarna även om det kan dröja innan hyrorna anpassats.

Genom att vi under 2023 har stärkt balansräkningen har vi nu möjlighet att investera i långsiktigt värdeskapande. Under 2024 kommer vi att fokusera på investeringar i våra befintliga fastigheter genom energieffektiviseringar och värdeskapande lägenhetsuppgraderingar. Detta kommer att ytterligare förbättra våra kassaflöden och ha en positiv effekt på fastighetsvärdena. I John Mattsons bestånd finns cirka 600 lägenheter som både kan bas- och totaluppgraderas samt cirka 900 lägenheter som redan är basuppgraderade och som kan totaluppgraderas. Vårt långsiktiga mål är att årligen uppgradera omkring 200 lägenheter. Då vi prioriterar investeringar i långsiktigt värdeskapande föreslår styrelsen ingen utdelning för räkenskapsåret 2023.

Även om förutsättningarna för nyproduktion av hyresbostäder för närvarande är utmanande utgör nyproduktion av hyresbostäder en viktig strategi för framtida tillväxt för bolaget. Nyproduktion av bostäder kommer att startas när marknadsförutsättningarna är gynnsamma, vilket bedöms vara tidigast under 2026. Fram till dess utvecklar vi vår byggrättsportfölj mot vårt långsiktiga mål om att starta produktion av 250 lägenheter per år. Arbetet i tidiga skeden har varit framgångsrikt under året. Vi har kommit fram i våra processer och även lyckats öka antalet byggrätter. Vår projektportfölj uppgår nu till 789 lägenheter.

Vi kommer även fortsatt att göra selektiva avyttringar i syfte att optimera vår kapitalanvändning och öka den riskjusterade avkastningen för att ytterligare stärka bolagets förutsättningar att hantera högre räntor.

Tack till medarbetare

Slutligen vill jag tacka alla medarbetare för ett fantastiskt engagemang och arbete under året! Vi har snabbt ställt om bolaget till nya makroekonomiska förutsättningar samtidigt som vi har ökat kundnöjdheten och trivseln på arbetet. Genom vårt klimatarbete har vi även tagit ansvar för kommande generationer. Tillsammans utvecklar vi goda livsmiljöer över generationer.

Per Nilsson, vd
JOHN MATTSON FASTIGHETSFÖRETAGEN AB

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD62-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 6 of 111.

20240816029994

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordlörandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

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 en närmare 60-årig historia
- Eftertraktade områden
- Långsiktiga relationer med kunder, leverantörer, finansmarknad, kommuner och övriga intressenter

→

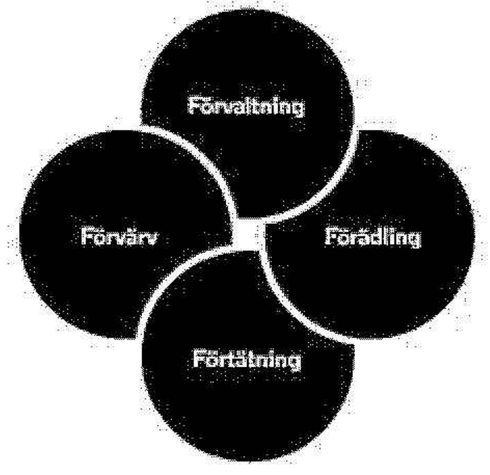
VERKSAMHET

Vision
Goda livsmiljöer över generationer.

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

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

Strategi



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

→

VÄRDE FÖR INTRESSENTER

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

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

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

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

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

→

PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN

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

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 7 of 111.

2024081602995

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

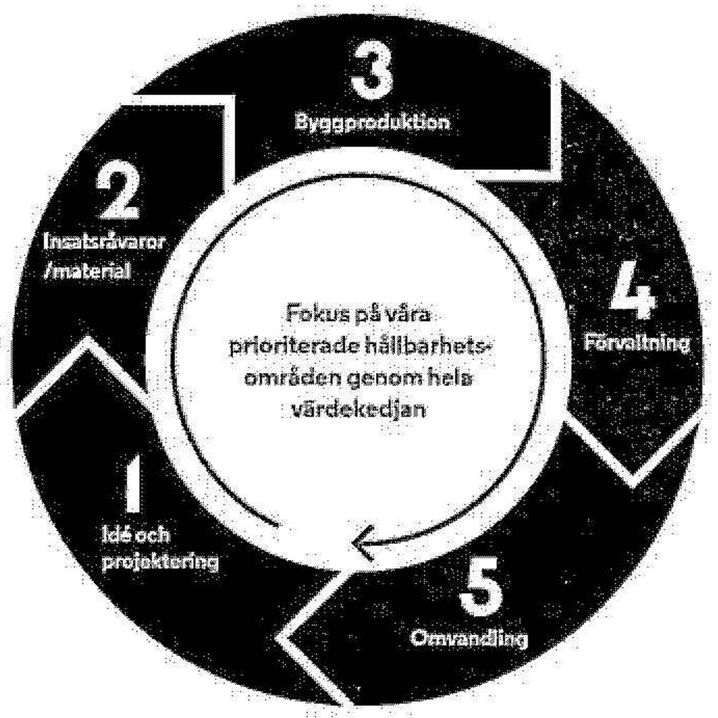
FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

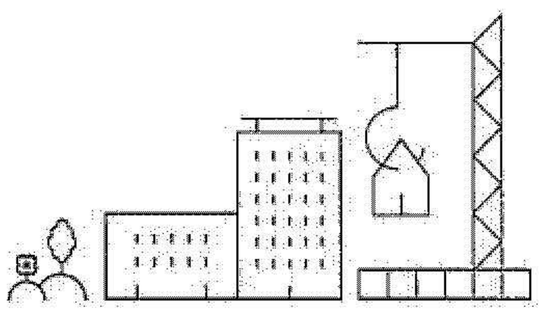
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Värdekedjan och påverkan

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





1 Idé och projektering	2 Insatsråvaror/material	3 Byggproduktion	4 Förvaltning	5 Omvandling
VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGORNA				
▪ Växthusgasutsläpp ▪ Energianvändning ▪ Materialanvändning ▪ Biologisk mångfald ▪ Arbetsmiljö	▪ Växthusgasutsläpp från produktion ▪ Återvinningsbara material ▪ Mänskliga rättigheter	▪ Växthusgasutsläpp från transporter och byggnation ▪ Avfallssortering och återbruk ▪ Arbetsmiljö ▪ Antikorruption	▪ Växthusgasutsläpp i förvaltning ▪ Energianvändning ▪ Avfallssortering och återbruk av material och inredning ▪ Trygga och attraktiva områden ▪ Arbetsmiljö	▪ Växthusgasutsläpp från transporter och avfallshantering ▪ Avfallssortering och återbruk av material och inredning ▪ Miljö- och hälsofarliga material
HUR VI KAN PÅVERKA				
▪ Samverkan med kommuner och leverantörer i tidiga skeden ▪ Projektanvisningar för resurseffektiv ny- och ombyggnation ▪ Krav på utsläppsnivå i projekteringen ▪ Uppföljning genom bland annat klimatdeklarationer ▪ Hållbara materialval med lång livslängd ▪ Miljöcertifiering ▪ Nyproduktion på redan hårdgjord mark	▪ Kravställning och uppföljning av upphandlande leverantörer ▪ Förankring av uppförandekod för leverantörer genom upphandlad entreprenör i byggproduktion	▪ Kravställning och uppföljning av entreprenörer ▪ Nära samverkan mellan byggherre och entreprenör för hållbara lösningar ▪ Egen utbildad personal inom arbetsmiljöfrågor samt revision av byggarbetsplatsen. ▪ Förankring av uppförandekod för leverantörer	▪ Energieffektivisering ▪ Val av hållbara energikällor ▪ Optimering av fastighetsdrift ▪ Inspirera hyresgäster och underlätta för en hållbar livsstil ▪ Utveckla trygga och attraktiva områden i samverkan med andra aktörer ▪ Arbete för hälsosam och inspirerande arbetsplats	▪ Kravställning på entreprenörens demontering och avfallshantering ▪ Återbruk av material ▪ Konvertera byggnad till annan funktion
○○●	●○○	○◐○	○○●	○◐○

Grad av inflytande: ○ låg ◔ medel ◉ hög

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 8 of 111.

Marknadsöversikt

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

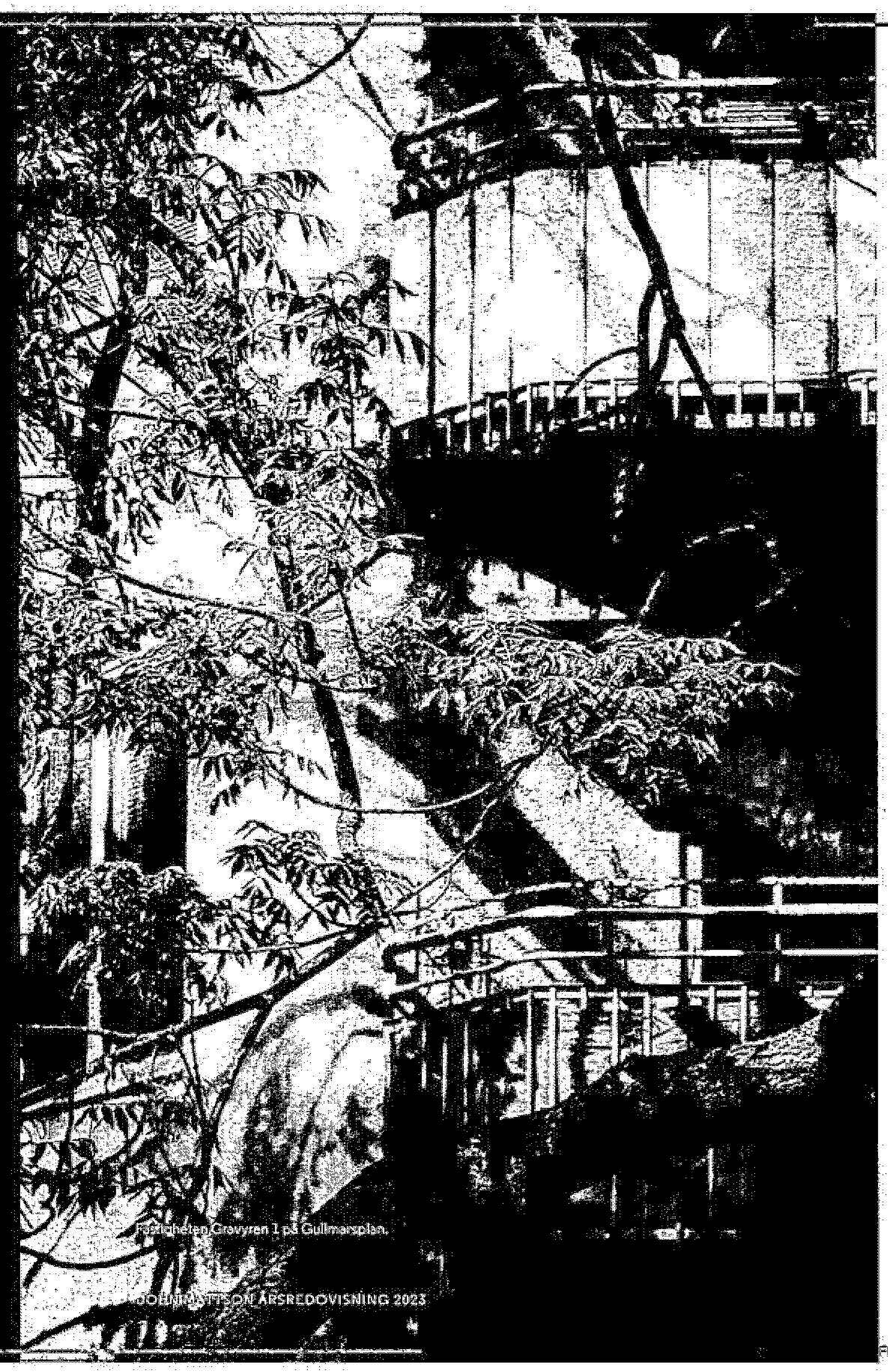
MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓



Fastigheten Grovyxen 1 på Gullmarsplan.

Bostäder står starka trots utmaningar

År 2023 har varit utmanande för samhället i stort, präglat av globalt inflationstryck och räntehöjningar som har påverkat den räntekänsliga fastighetsmarknaden särskilt hårt. Trots utmaningar finns det starka fundamentala förutsättningar som talar för bostadssegmentet, drivet av bostadsbrist, en fortsatt positiv demografisk tillväxt och ett ökat intresse för hållbarhet.

Makroekonomi – ett tungt år som avslutades med vissa ljusglimtar

Globala konflikter tillsammans med nyheter om räntor och inflationsnivåer satte prägel på världsekonomin 2023. Året började pessimistiskt med att inflationen (KPIF) i december 2022 nådde en nivå på 10,2 procent. Under 2023 minskade inflationen gradvis, vilket ledde till ett mer optimistiskt avslut på året med en nivå på 2,3 procent i december. Minskningen under årets sista månad berodde främst på avsevärt lägre energipriser jämfört med föregående år.

Trots att inflationen i december landade på 2,3 procent, nära Riksbankens mål på 2,0 procent, var den högre än analytikernas förväntningar på 2,1 procent. Under årets sista månad kom även signaler om en ökning av inflationen i USA och Eurozonen. Därmed kvarstår försiktigheten bland ekonomer och analytiker gällande om inflationsproblemen helt är över. Givet den nedåtgående inflationstrenden under året, valde Riksbanken att i november hålla styrräntan oförändrad på 4,0 procent. Beslutet har tolkats som en möjlig indikation på att räntetoppen kan ha nåtts vilket öppnat upp för förväntningar om räntesänkningar redan under 2024.

De geopolitiska spänningarna har påverkat Sveriges ekonomi negativt, vilket lett till minskad köpkraft och utmaningar inom bostadsbyggande och export. Enligt Finansdepartementet förväntas en BNP-minskning på 0,5 procent under 2023, men en ökning på 0,6 procent under 2024, vilket signalerar en möjlig ekonomisk stabilisering och optimism. Arbetslösheten i Sverige ökade under 2023, och Sverige upplevde den högsta nivån av konkurser sedan 1999, en ökning på 31 procent. Denna situation påverkade flera sektorer, och arbetslösheten i december steg till 6,7 procent.

Den svenska kreditmarknaden har upplevt en åtstramning, främst drivet av stigande räntor och ekonomisk osäkerhet. Det har lett till skärpta kreditbedömningar och högre krav för lån, vilket påverkat både företag och privatpersoner.

202408160299B

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Fastighetsmarknaden – tioårslägsta för avstannad transaktionsmarknad

Fastighetsåret 2023 karaktäriserades av en kraftigt inbromsad transaktionsmarknad, präglad av höga räntor, avstannat bostadsbyggande och nya trender som lett till utmaningar inom vissa segment. Den svenska transaktionsmarknaden 2023 slutade med en total transaktionsvolym på dryga 104 miljarder kronor, spridda över 328 affärer. Nivån är den lägsta uppmätta volymen sedan 2013, ej inflationsjusterat. Fastighetstransaktioner genom internationella investerare utgjorde en relativt stor andel historiskt sett och uppgick till 29 procent, vilket kan jämföras med 22 procent under 2022.

Fastighetstransaktioner i Stockholmsregionen stod för hela 45 procent av den totala transaktionsvolymen. Transaktioner inom logistik-, lager- och industrifastigheter utgjorde den största andelen med 27 procent av totalen, följt av bostäder med 22 procent.

Yielderna ökade för samtliga fastighetssegment, ett resultat av osäkra tider och höga räntor. Den låga transaktionsvolymen vittnar om köpare och säljare som har haft svårt att enas, vilket till viss del har låst fastighetsmarknaden.

Trots många utmaningar för bostadsmarknaden, genomfördes transaktioner med bostadsfastigheter om 22,5 miljarder kronor. Majoriteten av bostadstransaktionerna, 46 procent motsvarande 7,6 miljarder kronor, genomfördes i Stockholmsområdet. Endast två affärer översteg 1 miljard kronor under 2023, i kontrast till åtta sådana affärer året innan.

Yielder på Stockholms bostadsmarknad har sedan en nedgång fram till 2021, då styrräntan var nära noll, börjat stiga till följd av höjda räntor och ökade finansieringskostnader. Centrala områden är dock mindre påverkade av räntehöjningar, mycket tack vare kapitalstarka investerare som inte drabbats lika hårt av försämrade lånevillkor. Fastighetssegmentet har, trots svårigheter att få täckning för inflationen genom hyreshöjningar visat tecken på stabilisering och återhämtning, och fortsätter att locka investerare. Historiskt har bostadsfastighetsägare dock blivit kompenserade för inflationen även om det dröjer något innan hyrorna justerats för att motsvara inflationen.

Nyproduktionen har dock haft ett tuffare år på grund av högre bygg- och finansieringskostnader samt osäkerhet kring värdeutveckling, vilket resulterat i högre yielder jämfört med redan befintligt bestånd.

Utmaningar för bostadsmarknaden

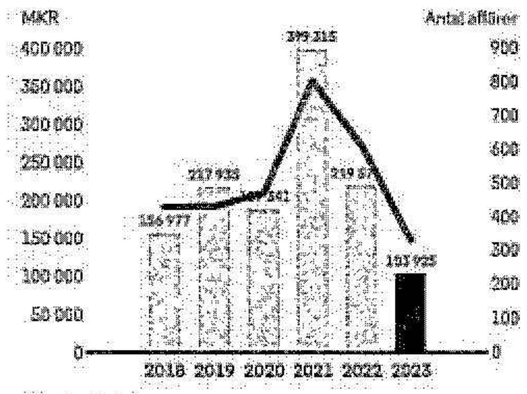
Bostadssektorn i Sverige kännetecknas av en stark och stabil efterfrågan. Trots det har sektorn under det gångna året inte uppnått de nödvändiga produktionsnivåerna som krävs för att möta efterfrågan. Bostadsbyggandet har haft en negativ tillväxt under 2023. Höjda räntor på bostadslån, slopandet av investeringsstödet, samt stigande byggkostnader har skapat utmaningar för aktörer inom branschen. Konsekvenserna har blivit en nedgång i antalet påbörjade bostadsprojekt – endast cirka 25 000 nya bostäder startades under 2023, en markant minskning jämfört med de 56 700 som påbörjades föregående år.

Boverkets prognoser visar att denna nedgång kommer att fortsätta med endast 17 500 nya bostäder som beräknas påbörjas under 2024, och där framtiden för 2025 är osäker. Den minskade utvecklingstakten och dämpade intresset för nya projekt riskerar att få djupgående effekter på Sveriges bostadsmarknad där en betydande bostadsbrist i landet kvarstår. Majoriteten av kommunerna, 180 av 290, rapporterar brist på bostäder och Boverket uppskattar att behovet av nya bostäder i landet fram till 2030 är omkring 538 000, vilket innebär ett årligt behov av ungefär 67 300 bostäder. Diskrepansen mellan efterfrågan och utbud understryker vikten av initiativ från statliga och kommunala myndigheter för att understödja bostadsmarknaden Och det finns förväntningar på politiska åtgärder.

Regeringen har under året initierat en utredning för översyn av presumtionshyran i syfte att stimulera bostadsbyggandet och underlätta för bostadsmarknaden. Dessutom föreslås förändringar i reglerna för privatuthyrning, inklusive en höjning av taket för skattefri inkomst från uthyrning och utökade möjligheter att hyra ut flera enheter i en och samma fastighet.

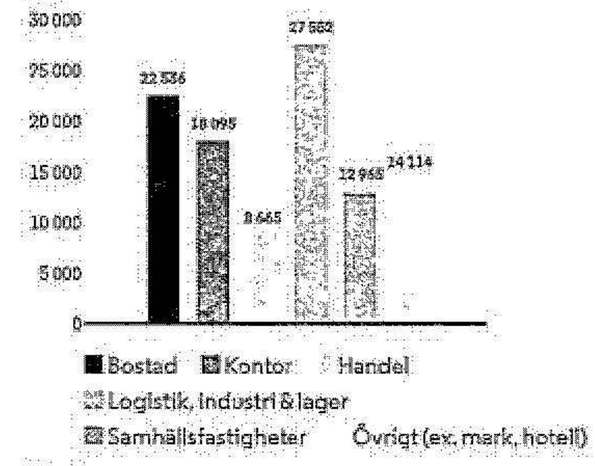
Marknadshyror kan härledas via priser på bostadsrätter. Då priser på bostadsrätter har fallit mellan 2022 och 2023 har även

TOTAL TRANSAKTIONSVOLYM, MKR (TRANSAKTIONER >= 40 MKR)



Källa: Newsec

SEGMENTSFÖRDELNING, MKR (TRANSAKTIONER >=40 MKR)



Källa: Newsec

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 11 of 111.

20240816029999

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

betalningsviljan för hyresrätter sjunkit något. Effekten är störst i högprismiljöer, där Stockholms innerstad tydligt särskiljer sig. Detta innebär att det blir svårare att hyra ut nyproducerade bostäder – främst i geografier med redan låg betalningsvilja och i en miljö där högre hyror krävs för att få ekonomisk genomförbarhet i projekt där avkastningskrav och byggkostnader ökat. John Mattson har fortsatt bruksvärdeshyror som ligger väsentligt under den bedömda betalningsviljan. Ett resultat av den reglerade hyresmarknaden i Sverige där skillnaden mellan brukshyra och marknadshyra blir som störst i attraktiva områden med hög efterfrågan på bostäder.

Demografi

Sverige har under de senaste två decennierna haft en jämn befolkningstillväxt, med en genomsnittlig årlig befolkningsökning på cirka 0,8 procent. Befolkningsökningen under 2023 uppgick till cirka 0,3 procent jämfört 2022 års nivåer. Denna tillväxttakt spås hålla i sig även under kommande år, vilket understryker landets stabila demografiska tillväxt i kontrast till andra europeiska nationer, där rapporter om avtagande befolkningstillväxt blivit allt vanligare.

I kommunerna Lidingö, Nacka, Sollentuna och Upplands Väsby, där John Mattson har majoriteten av sin verksamhet, ses en positiv befolkningstillväxt i samtliga områden förutom på Lidingö. som hade en nedgång på – 0,22 procent under 2023. Nacka och Sollentuna hade en positiv tillväxt på 1,05 respektive 0,73 procent. Upplands Väsby, som registrerade landets näst högsta befolkningstillväxt år 2022, hade en fortsatt ökning på 1,72 procent under 2023. Detta placerade kommunen på nionde plats i rangordningen av Sveriges kommuner med högst befolkningstillväxt under 2023.

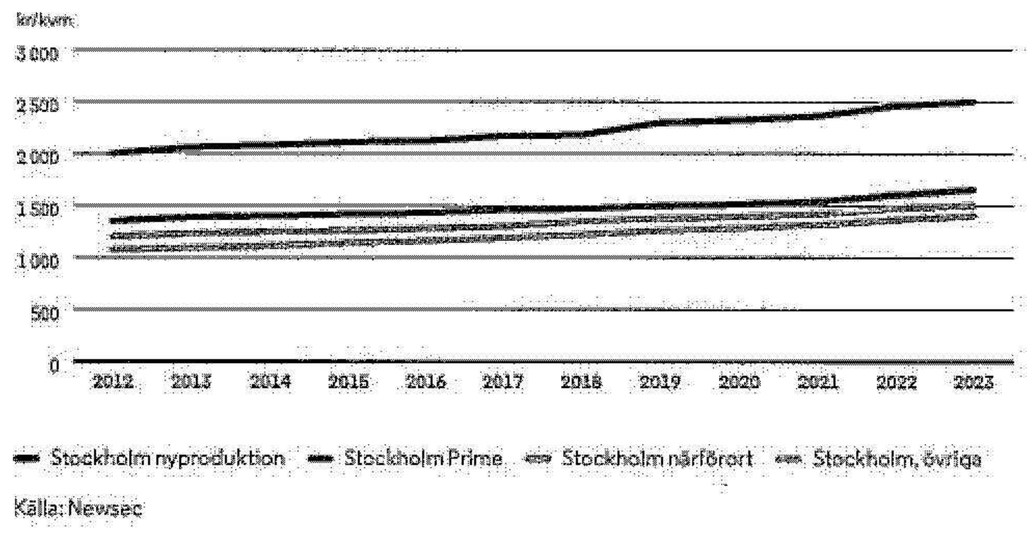
Bostadsläget i områden John Mattson har sitt bestånd

I de kommuner där John Mattson äger fastigheter, förutom i Upplands Väsby, råder det en rapporterad brist på bostäder, vilket signalerar en ihållande stark efterfrågan på bostäder i framtiden. Upplands Väsby har till skillnad mot övriga kommunen rapporterat en balanserad bostadsmarknad, vilket är unikt i Stockholms län. I Sollentuna och Lidingö har marknaden genomgått vanliga svängningar med både prisuppgångar och -nedgångar, vilket speglar den generella dynamiken i Storstockholm. Nacka har däremot haft en nedgång i priserna på bostadsrätter, främst kopplat till avstannad nyproduktion.

Hållbarhet

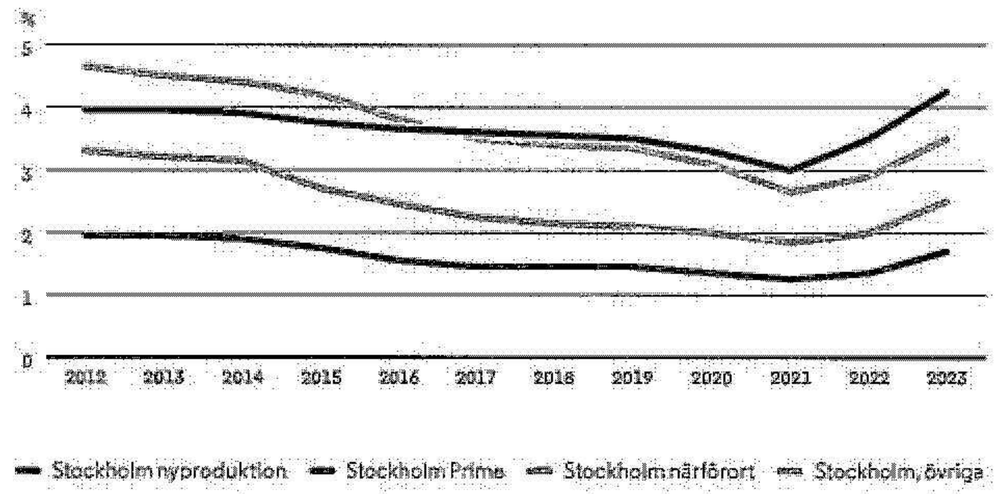
Hållbarhet har blivit en central fråga i fastighetssektorn för bostäder, med ett växande fokus på miljövänlig och energieffektiv byggnation och underhåll. Detta omfattar såväl användningen av hållbara material, minskad energiförbrukning och integration av förnybara energikällor som att skapa hälsosamma och hållbara boendemiljöer. Hållbarhet blir också ett allt viktigare

HYRESUTVECKLINGEN FÖR DELOMRÅDEN 2012–2023, KR/KVM



Källa: Newsec

DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR DELOMRÅDEN 2012–2023, %



Källa: Newsec

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 12 of 111.

20240816030000

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

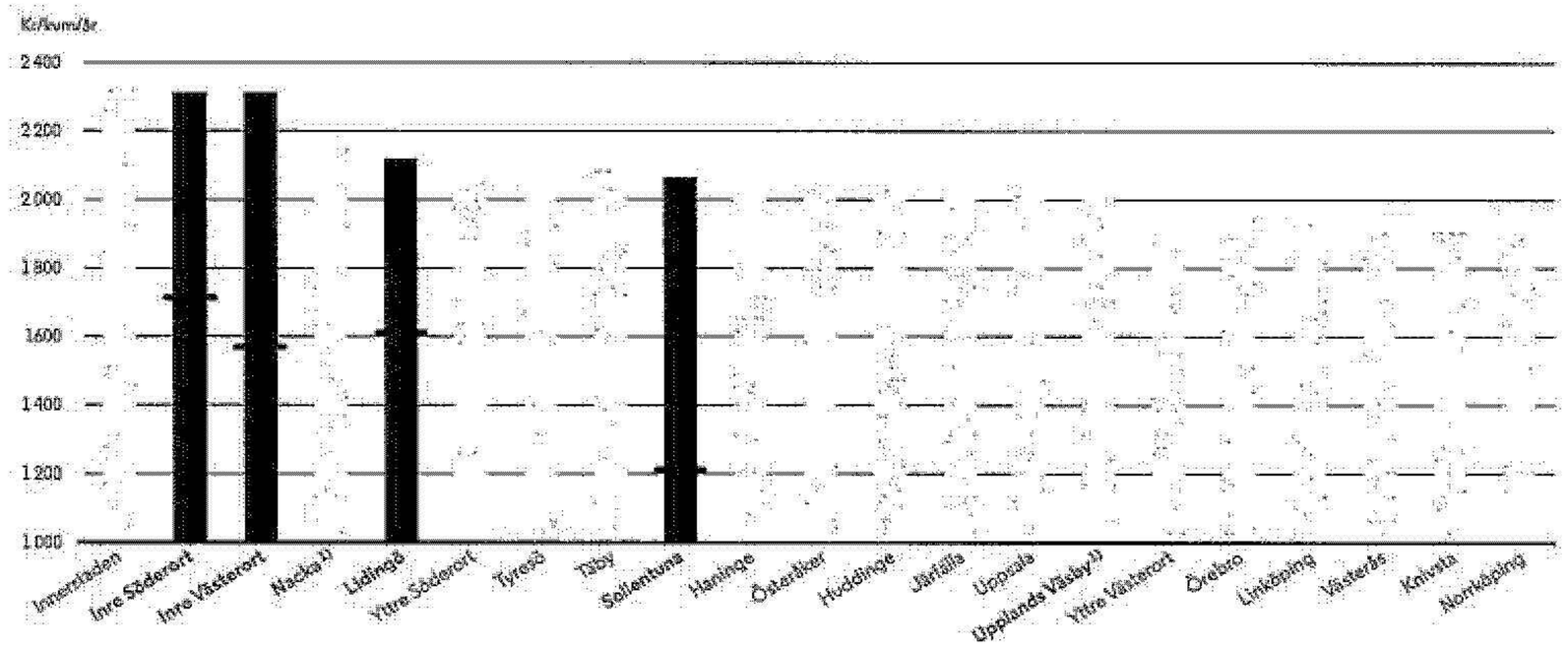
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

kriterium för finansiering av fastigheter där tillgången till och villkor för finansiering påverkas av fastigheternas förutsättningar avseende hållbarhet.

EU-taxonomin spelar en allt större roll i att forma den hållbara utvecklingen för fastighetsbranschen. Genom att sätta specifika hållbarhetskriterier för investeringar, påverkar taxonomin starkt hur fastighetsprojekt utvecklas och finansieras. Denna trend mot hållbarhet är inte bara en respons på miljöutmaningar, utan blir även alltmer en ekonomisk och marknadsdriven nödvändighet. Fastighetssektorn anpassar sig därmed för att möta både regulatoriska krav och ökade förväntningar från investerare och konsumenter, vilket markerar ett viktigt skifte mot mer hållbara och miljövänliga bostäder.

BETALNINGSVILJA FÖR SUCCESSIONSMARKNADEN PER GEOGRAFI JÄMFÖRT MED GENOMSNITTLIG HYRA I JOHN MATTSONS BESTÅND AV SUCCESSIONSBOSTÄDER



1) Endast presumtionshyra.

Källa: Evidens och John Mattson

Normhyra/kvm/år ■ Kommun där John Mattson äger successionsbostäder
— Genomsnittlig normhyra i John Mattsons bestånd (bruksvärde)

FOLKMÄNGD OCH FOLKÖKNING 2022–2023

	Folkmängd			Folkökning	
Kommun	2022	2023	Utv. 2022–2023	2022	2023
Upplands Väsby	49 262	50 110	1,72 %	1 442	848
Sollentuna	76 237	76 790	0,73 %	1 129	553
Nacka	109 486	110 633	1,05 %	1 252	1 147
Lidingö	48 432	48 324	-0,22 %	270	-108
Riket	**10 521 556**	**10 551 707**	**0,29 %**	**69 230**	**30 151**

Källa: SCB, bearbetad av Newsec.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 13 of 111.

20240816030001

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Långsiktiga finansiella mål

Under hösten 2023 gjorde John Mattson en utvärdering av bolagets finansiella mål. Mot bakgrund av de förändrade makroekonomiska förutsättningarna, och hur dessa påverkar John Mattson, reviderades målet för genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie från tio till sju procent över en konjunkturcykel.

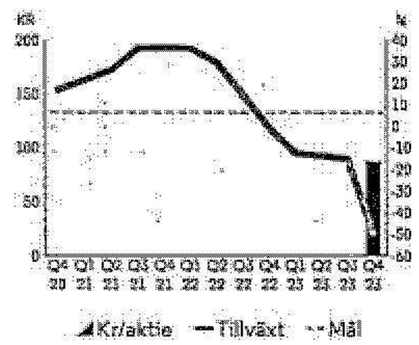
Målet för genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie lämnades oförändrat.

Finansiella mål

Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst **7 procent**, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.

2023 | Tillväxten i substansvärde per aktie uppgick till –50,0 procent.

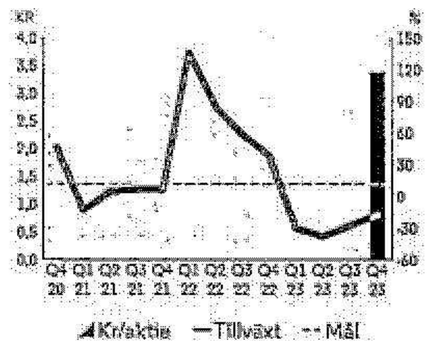
LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



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

2023 | Tillväxten i förvaltningsresultat per aktie uppgick till –17,9 procent.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Finansiella riskbegränsningar

John Mattson eftersträvar låg finansiell risk.

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

Utdelningspolicy

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

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 14 of 111.

20240816030002

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Hållbarhetsmål och måluppfyllelse

Område	Hållbarhetsmål	Utfall	Framsteg och kommentar
Levande och tryggt lokalsamhälle	Trygga områden enligt de boende: högre än branschsnittet för jämförbara områden.	✓ 80,6 % (80,5 %)	80,6 procent av våra hyresgäster upplever våra fastigheter och områden som trygga, en ökning från 2022 med 0,5 procentenheter för jämfört bestånd. Ökningen är störst i de områden vi har prioriterat mest och där behovet av att förbättra tryggheten är som störst. Branschsnittet för jämförbara områden uppgick under 2023 till 80,5 procent.
	Attraktiva områden enligt de boende: högre än branschsnittet.	◌ 85,0 % (85,9 %)	85,0 procent av våra hyresgäster upplever våra områden som attraktiva, en ökning från 2022 med 0,5 procentenheter för jämfört bestånd. Branschsnittet för jämförbara områden uppgick under 2023 till 85,9 procent. Trivsel i området, om hyresgästen kan rekommendera andra att flytta dit samt hur väl man talar om sitt bostadsområde är delar som ingår imåttet Attraktiva områden.
Ansvarsfull material- och avfallshantering	John Mattsons växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen.	✓ I linje med branschen	Från och med 2022 är det krav på klimatdeklarationer vid uppförande av nya byggnader. Detta innebär att det framöver kommer att finnas statistik för påverkan på klimatet vid nyproduktion. I dagsläget är det inte möjligt att följa upp vårt mål genom denna statistik. Genom de systemval som gjorts i våra projekt bedöms de projekt vi färdigställt under 2023 ha en påverkan på klimatet som är i linje med branschen.
Energieffektiva och fossilfria lösningar	År 2030 ska John Mattson ha minskat sitt växthusgasutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent jämfört med basår 2021.	✓ 4,0 % (5,5 %)	Under 2023 minskade vi våra utsläpp av CO_2e med 4,0 procent jämfört med 2022. Målet om en genomsnittlig reduktion om 5,5 procent, för att uppnå målet om en minskning med 40 procent till 2030, uppnåddes inte. Jämfört med basåret 2021 är dock den genomsnittliga reduktionen under 2022 och 2023 12,8 procent per år, vilket överstiger målet om en genomsnittlig reduktion om 5,5 procent per år.
Hälsosam och inspirerande arbetsplats	Engagerade medarbetare och effektiv organisation: över genomsnittet för jämförbara bolag.	✓ 7,9 (7,8)	I vår veckovisa medarbetarundersökning ställs frågor inom områdena; ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation,delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla och engagemang. Utfallet för det sammantagna värdet för samtliga områden var under fjärde kvartalet 2023 7,9 på en tiogradig skala, att jämföra med branschens 7,8.
	John Mattson ska ha en inkluderande kultur som möjliggör att bolaget attraherar och behåller medarbetare med olika bakgrund och perspektiv. Rekryteringsprocessen ska vara kompetensbaserad, fri från diskriminerande föreställningar.	✓	Genom vårt verktyg för att mäta välmåendet i organisationen kan vi kontinuerligt följa upp medarbetarnas upplevelse av att bli respekterade och inkluderade. Vi kan upptäcka och omedelbart följa upp alla indikationer på mobbing eller trakasserier. Under fjärde kvartalet 2023 instämmer samtliga medarbetare helt eller till stor del att man känner sig respekterad och inkluderad. En rekryteringsprocess fri från diskriminerande föreställningar säkerställs genom nära dialog med anlitade rekryteringsföretag.
	Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen.	✓ Under 2/3	Vid slutet av 2023 var andelen män/kvinnor 53/47 inom bolaget, 50/50 i ledningen och 57/43 i styrelsen.
	Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre procent.	✓ 1,9 % (3 %)	Den sammanlagda sjukfrånvaron under året (långtids- och korttidsfrånvaro) uppgick till 1,9 procent, en förbättring jämfört med 2022 då den var 4 procent.
	John Mattson ska ha noll olyckor, med frånvaro mer än en dag, på våra arbetsplatser. Detta avser både John Mattsons egen personal samt personal som arbetar på uppdrag av John Mattson.	✓ 0 (0)	Under 2023 rapporterades noll olyckor.

✓ Mål uppfyllt ⟡ Mål delvis uppfyllt ◌ Mål ej uppfyllt

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 15 of 111.

20240816030003

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

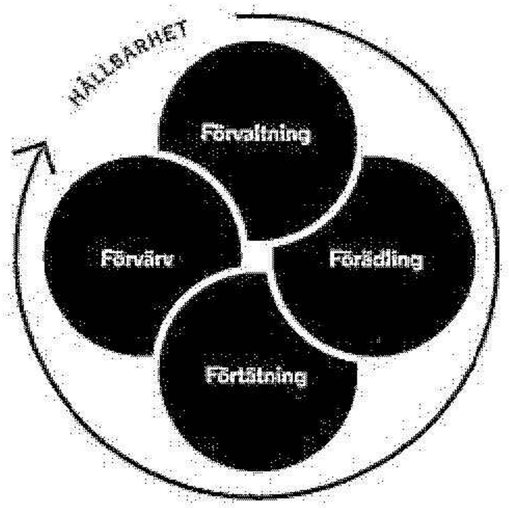
FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Fyra strategiska hörnstenar för att uppnå våra mål

John Mattsons strategi, för att skapa värde och uppnå de finansiella målen och hållbarhetsmålen, baseras på fyra hörnstenar; förvaltning, förädling, förtätning och förvärv, där hållbarhetsarbetet integreras i varje del.



Förvaltning
Vi förvaltar genom närhet och helhet. Vi kan våra fastigheter och känner våra kunder. Vi tar ansvar för helheten, både beståndet och att utveckla livet mellan husen. Vi jobbar proaktivt med fastighetsförvaltning och gör kontinuerligt effektiviseringar och värdeskapande investeringar i syfte att uppnå en mer hållbar fastighetsdrift samt ökat driftnetto. Fokus ligger på att optimera fastigheternas förbrukning och därmed minska driftkostnaderna.

Målet är att minska energianvändningen med cirka 45 procent till en investering om cirka 200 miljoner kronor.

LÄS MER PÅ SID 16–17

Förädling
Vi förädlar våra byggnader för att säkra byggnadernas tekniska livslängd samt för att generera ett ökat driftöverskott. Förädling sker genom att uppgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet.

Vi har en väletablerad modell för uppgradering av bostäder i två steg. Det första steget är en basuppgradering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras. Det efterföljande steget, totaluppgradering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Totaluppgradering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar. All uppgradering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen.

Målet är att uppgradera cirka 200 lägenheter per år. I nuvarande bestånd har uppgraderingsmöjligheter identifierats om cirka 600 lägenheter för både bas- och totaluppgradering samt om cirka 900 lägenheter som redan är basuppgraderade och kan totaluppgraderas.

LÄS MER PÅ SID 18–19

Förtätning
Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses. Nya kvaliteter tillförs lokalsamhället och mångfalden och variationen ökar, vilket bidrar till goda livsmiljöer. Målet är tillväxt genom värdeskapande byggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdena.

Utvecklingen sker i nära samarbete med de kommuner där vi är verksamma. Förtätningsprojekt bedöms kunna påbörjas tidigast under 2026. Initialt i små volymer för att skalas upp enligt målet om att starta produktion av 250 lägenheter per år.

LÄS MER PÅ SID 20–21

Förvärv
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 ägar- och förvaltningsperspektiv och områden med möjlighet till förädling och utveckling är särskilt attraktiva. Vi utvärderar även löpande sammansättningen av fastighetsbeståndet genom selektiva avyttringar.

LÄS MER PÅ SID 22

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B8-B85AA7FD1AD7. Page 16 of 111.

20240816030004

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓



Förvaltning med fokus på trygghet

Vi kan våra fastigheter och känner våra kunder. John Mattson tar ansvar för helheten, både för det egna beståndet och för närområdet, för att skapa trygga och attraktiva boendemiljöer. Vi underhåller våra fastigheter utifrån ett långsiktigt perspektiv och optimerar resursanvändningen genom effektiv drift och skötsel.

John Mattsons fastighetsförvaltning utgår från ett helhetsperspektiv där vi, utöver våra egna fastigheter och hyresgäster, tar ansvar för att tillsammans med andra aktörer göra våra områden attraktiva och trygga. Fastighetsförvaltningen bedrivs i egen regi, med huvudsakligen egna medarbetare som är närvarande i våra områden.

Trygghetsarbetet är grunden

Det sociala ansvarstagandet, där trygghet prioriteras, genomsyrar arbetet inom förvaltningen. John Mattson arbetar med trygghetsfrågor på många sätt, där helt och rent i och omkring bostäderna är grunden. Klotter, förstörelse och nedskräpning tas om hand omgående för att minska risken för eskalerande problem. Otrygga platser förebyggs genom belysning, aktivt utemiljöarbete, säkra dörrar och lås med mera.

Vi tar ett tydligt ansvar för att ordning och reda råder hela vägen från att en hyresgäst skriver kontrakt till att utflyttning sker. Vi arbetar också kontinuerligt med att minska antalet oriktiga hyresförhållanden såsom otillåten andrahandsuthyrning och skenbyten av hyreskontrakt. Detta för att förebygga osäkra boendeförhållanden, störningar, kriminalitet och upplevd otrygghet.

I vårt sociala ansvarstagande ingår även att skapa mötesplatser och sociala sammanhang för att stärka relationen med och mellan hyresgäster, öka trivseln samt främja en positiv utveckling i våra områden. Tillsammans med andra aktörer arrangerar och deltar vi därför i olika aktiviteter i områden där vi är verksamma. Läs mer på sidan 38.

Samverkan för ökad trygghet

I det förebyggande trygghetsarbetet är samverkan med andra aktörer mycket viktigt. I områden där vi är en betydande fastighetsägare arbetar vi nära kommunen och polisen och ingår i samverkansgrupper tillsammans med dem och övriga fastighetsägare, organisationer, det lokala näringslivet, Hyresgästföreningen med flera.

Vi har en tydlig modell för vårt arbete inom social hållbarhet, vilken utgår från att trygghet och säkerhet är grunden för att skapa trivsel och öka områdets attraktivitet. Läs mer om vår modell för social hållbarhet på sidorna 37–38.

FD1AD7. Page 17 of 111.

2024081603005

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Hyresgästundersökningar

En kontinuerlig dialog med och förståelse för hyresgästerna är en förutsättning för att utveckla och förbättra John Mattsons verksamhet. Genom årliga hyresgästundersökningar, som genomförs i samarbete med undersökningsföretaget AktivBo AB, identifierar vi förbättringsområden och mäter resultat av åtgärder inom vart och ett av våra förvaltningsområden. Resultatet i hyresgästenkäterna ligger till grund för såväl kortsiktiga som långsiktiga åtgärdsplaner.

Effektiv drift och skötsel

John Mattson har under de senaste åren expanderat både storleksmässigt och geografiskt. Fokus har varit att skapa en effektivare förvaltning med en mer hållbar fastighetsdrift, nöjdare hyresgäster och ökat driftöverskott. Våra fyra förvaltningsområden utgör en viktig plattform för tillväxt där nya fastigheter på ett effektivt sätt kan integreras i förvaltningen.

John Mattson prioriterar att under de kommande åren minska klimatpåverkan från vår förvaltningsverksamhet. Utöver energieffektiviseringar och effektiv avfallshantering planerar vi för investeringar som reducerar energianvändningen och energikostnaderna i befintliga byggnader. Vi planerar även för alternativa energikällor såsom bergvärme och solceller. Läs mer på sidan 40.

Resultat hyresgästundersökning 2023

Hyresgästundersökningen 2023 visar att våra hyresgäster är fortsatt nöjda och har högt förtroende för John Mattson som hyresvärd. Det sammanlagda serviceindexet, samtliga hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med vår service, uppgick vid mätningen till 78,5 procent – en ökning med närmare en procentenhet jämfört med 2022 för jämförbart fastighetsbestånd. Resultatet varierar mellan våra bostadsområden.

Det är glädjande att frågor som vi har fokuserat på under året har givit resultat. Hyresgästerna var under 2023 extra nöjda med vårt bemötande, vår kommunikation samt med sophanteringen, möjlighet till källsortering och hantering av matavfall.

John Mattsons områden upplevs i hög grad som trygga även om det varierar mellan våra bostadsområden. Under 2023 har vi haft den största positiva utvecklingen inom trygghet i områden där vi har fokuserat mest och där den upplevda otryggheten är som högst. I dessa områden har den upplevda tryggheten ökat med i genomsnitt 3,6 procentenheter under 2023 jämfört med 2022. Vi fortsätter vårt aktiva och viktiga trygghetsarbete då det forsatt finns förbättringar att göra.



Bemötande av fastighetstekniker/reparatör
91 %
Förändring sedan 2022
+0,8 procentenheter

Information från John Mattson
80 %
Förändring sedan 2022
+4,3 procentenheter

Personlig trygghet i trapphuset
88 %
Förändring sedan 2022
–1,3 procentenheter

Möjlighet till källsortering
82 %
Förändring sedan 2022
+3,0 procentenheter

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 18 of 111.

20240816030006

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

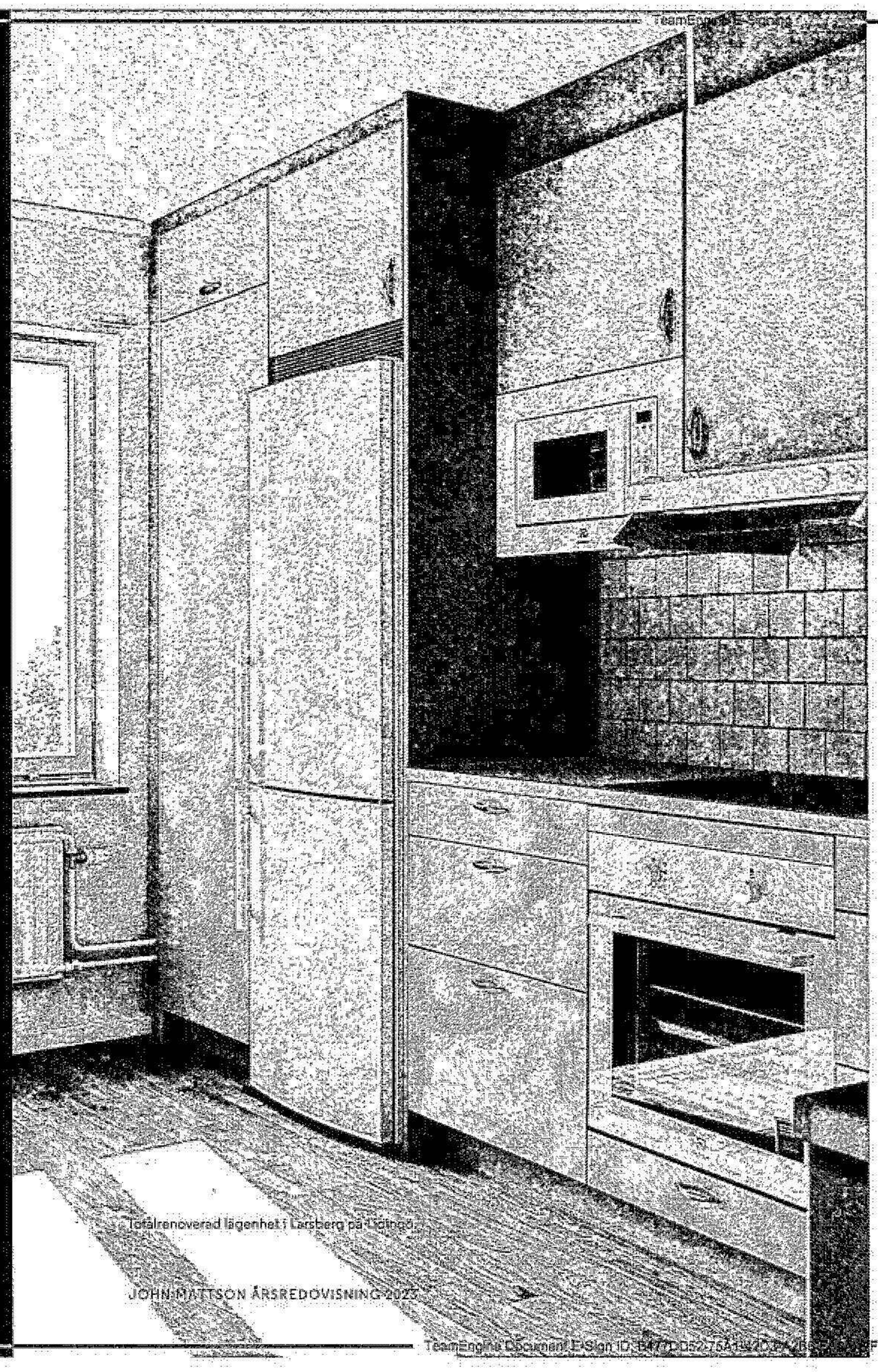
MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓



Totalrenoverad lägenhet i Larsberg på Lidingö.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477D052-75A1-4420-BA2B-[illegible]FD1AD7. Page 19 of 111.

Värdeskapande genom förädling

John Mattson förädlar byggnader genom att uppgradera, bygga till och konvertera utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet. Vi har en väletablerad modell för våra uppgraderingar där dessa kan ske i två steg. Vårt långsiktiga mål är att årligen uppgradera omkring 200 lägenheter.

Vi utvecklar vårt fastighetsbestånd genom att uppgradera befintliga lägenheter och konvertera outnyttjade utrymmen, såsom tvättstugor och vindsutrymmen, till lägenheter eller kommersiella lokaler. Genom att uppgradera lägenheterna säkrar vi byggnadernas tekniska livslängd och hyresgästerna får ett attraktivt boende som möter moderna krav på säkerhet, funktion och hållbarhet. God teknisk status på fastigheterna leder till effektivare förvaltning, hållbarhetsvinster genom energioptimering samt minskade driftkostnader, vilket bidrar till ökade hyresintäkter och därmed högre fastighetsvärden. Konvertering av outnyttjade utrymmen bidrar dessutom till att fler lägenheter eller kommersiella lokaler blir tillgängliga för hyresgäster.

Bas- och totaluppgradering

Vi förädlar våra lägenheter bland annat genom en modell där uppgraderingen kan ske i två steg. Det första steget är en basuppgradering där hyresgästerna kan bo kvar under renoveringen och där byggnadernas tekniska status säkerställs genom stambyte, ny elinstallation och renoverat badrum. Det efterföljande steget är en totaluppgradering som innebär att resterande delar av lägenheten moderniseras, köksinredning byts ut och alla ytskikt renoveras. Totaluppgradering sker när en lägenhet är tomställd. När både en bas- och totaluppgradering har utförts innebär det således att en fullständig renovering har skett av lägenheten.

Vi erbjuder några av våra totaluppgraderade lägenheter på kommunikationsplattformen Mina sidor, där befintliga hyresgäster kan ansöka om att byta till en totaluppgraderad lägenhet. På så sätt kan vi öka andelen totaluppgraderade hyreslägenheter och erbjuda differentierade hyresnivåer.

En totaluppgradering av en lägenhet medför en högre hyresjustering än för en basuppgraderad lägenhet. De justerade hyresnivåerna som följer av både bas- och totaluppgraderingar förhandlas normalt med Hyresgästföreningen i förväg.

20240816030007

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Vid slutet av 2023 hade John Mattson cirka 600 lägenheter i beståndet som både kan bas- och totaluppgraderas samt cirka 900 lägenheter som redan är basuppgraderade och som kan totaluppgraderas. Vårt långsiktiga mål är att årligen uppgradera omkring 200 lägenheter.

Till följd av av de rådande osäkra marknadsförutsättningarna färdigställdes endast 72 uppgraderingar under 2023. Nya större uppgraderingsprojekt beräknas påbörjas tidigast under 2024.

600
lägenheter
i beståndet kan
både bas- och totauppgraderas.

200
lägenheter/år
Vårt långsiktiga mål är att årligen
uppgradera omkring 200 lägenheter.

Bytte till totaluppgraderad lägenhet

Kenneth Rydkvist har bott i samma kvarter i Örby i södra Stockholm i närmare 25 år, där han trivs väldigt bra. När det var dags för John Mattson att starta arbetet med att uppgradera Kenneths lägenhet fick han möjlighet att byta till en redan totaluppgraderad lägenhet i samma kvarter.

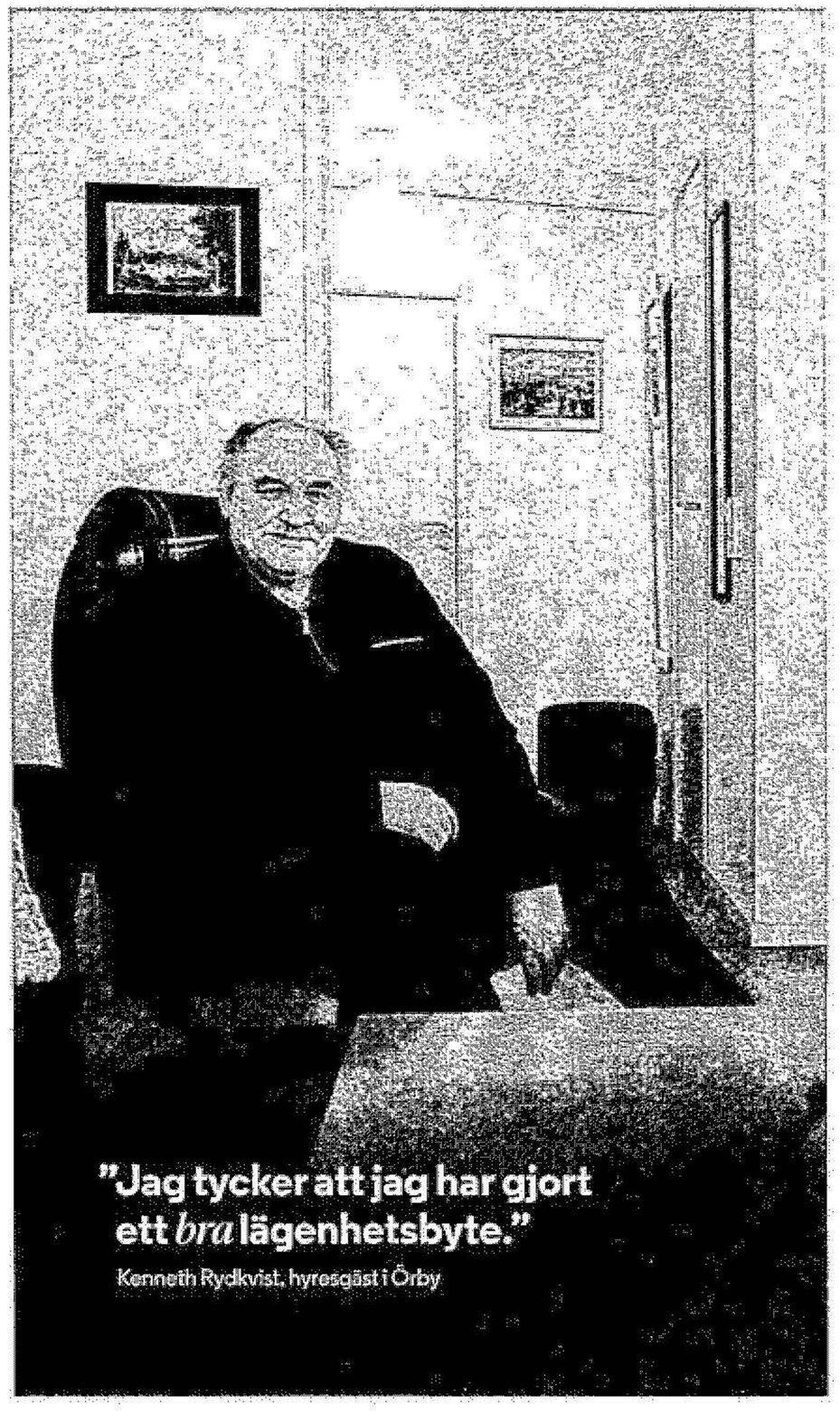
– Det blev en utmärkt lösning och det var skönt att bara behöva flytta en gång, i stället för att ha ett tillfälligt boende i väntan på att renoveringen skulle bli klar. Storleken är ungefär densamma som tidigare och det nya läget passar mig bra. Eftersom lägenheten är helt nyrenoverad så har jag en högre hyra nu, men det är det värt. Jag tycker att jag har gjort ett bra lägenhetsbyte.

Vad uppskattar du mest med ditt nya boende?
– Jag gillar det stora köket, den praktiska klädkammaren och balkongen med utebelysning där jag kan ha bord, stolar och elgrill. Jag saknar mitt separata tvättrum lite, men å andra sidan ryms nu både tvättmaskin och torktumlare i toalett- och duschrummet.

Hur upplevde du inflyttningen?
– Jag har trivts från start. Lägenheten är fräsch och känslan var som att flytta till en helt nybyggd lägenhet. Några saker var inte färdigställda när jag flyttade in, men det var mest små saker så det gjorde mig inte så mycket. Att klädkammaren inte var klar sade jag till om eftersom den var viktigt för mig. Den åtgärdades snabbt och jag är väldigt nöjd med den nu.

Numera är Kenneth pensionär och även om han inte umgås med grannarna på samma sätt som när barnen var små så känner han många av sina grannar.

– Om man har problem med något kan man alltid höra av sig till någon granne. Det är trevligt och känns tryggt. Förr om åren dukade vi ofta långbord och hade fest på gården. Och vem vet, den nya innergården kanske blir en mötesplats där vi boende kan träffas och lära känna varandra.



TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD82-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 20 of 111.

202408160300B

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

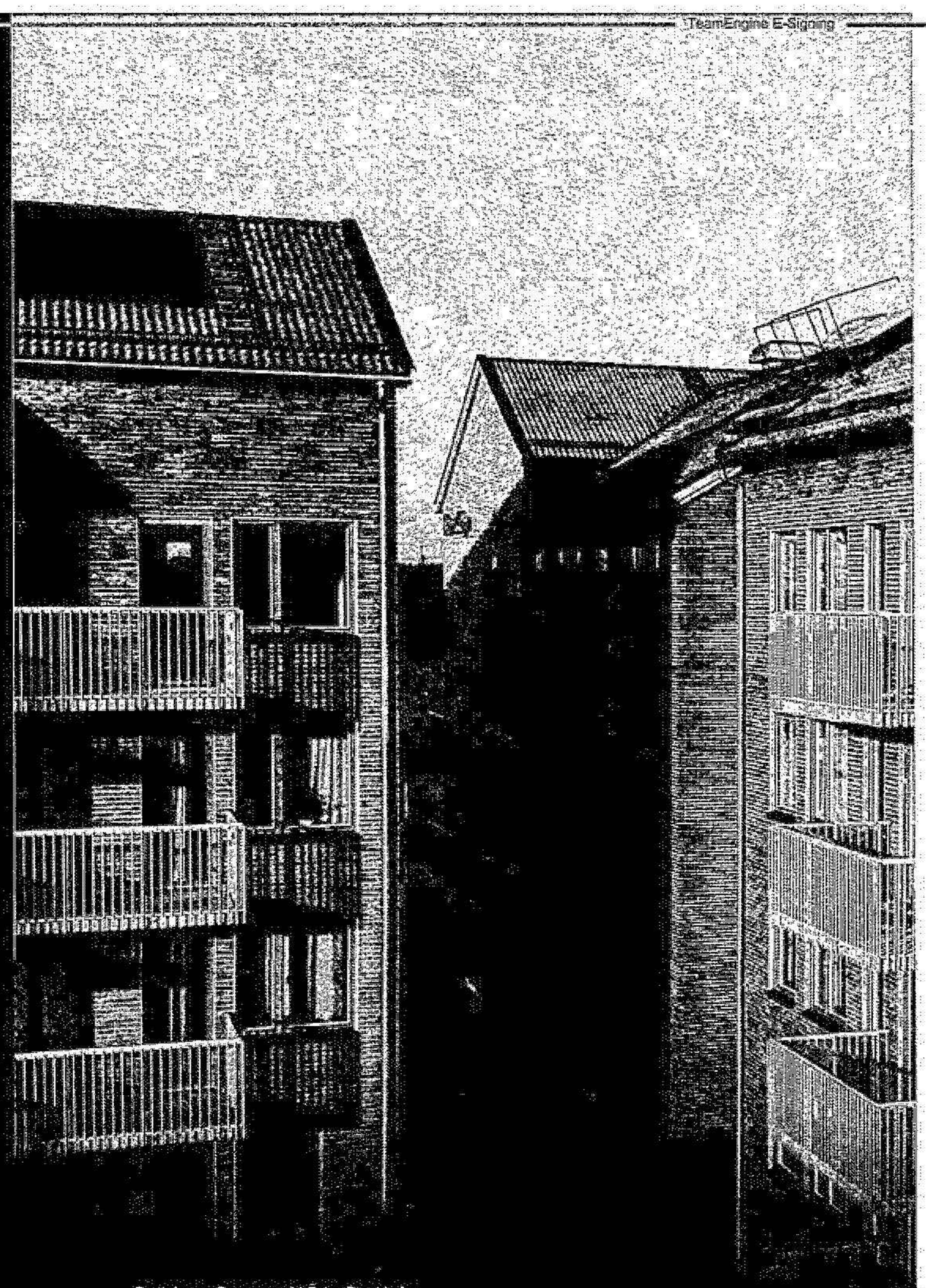
MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓



Fastigheten Gengasen 4 i Örby, Stockholm.

Förtätning för att addera nya kvaliteter

John Mattson arbetar aktivt med att finna mark där det är möjligt och lämpligt med förtätning av befintlig bebyggelse. På så sätt breddas utbudet av bostäder och verksamheter. Nya kvaliteter tillförs i området och mångfalden och variationen ökar.

John Mattsons utvecklingsarbete utgörs både av att identifiera möjligheter för nyproduktion på egen mark, samt av att ha en dialog med olika kommuner i Stockholmsregionen för att erhålla markanvisningar. Målet är tillväxt genom värdeskapande byggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdena. För att skapa mångfald och kunna erbjuda olika prisnivåer i våra områden kan nyproduktion även omfatta bostadsrätter.

Utöver bostadsbebyggelse är handel och service samt samhällsfastigheter såsom vårdboende, skolor och förskolor, viktiga för att förstärka ett områdes attraktionskraft. Därför omfattar vår nyproduktion även lokaler för kommersiell användning och samhällsnytta.

Genom nyproduktion förstärks lägenhets- och verksamhetsutbudet i ett område, fler får möjlighet att bo i hyreslägenhet och hyresgästers olika behov tillgodoses. Nyproduktionen breddar både standard och hyresnivå och medför att hyresgästerna kan byta till nytt boende inom sitt bostadsområde när deras livssituation förändras. Mångfald i fastighetsbeståndet skapar ett mer varierat underlag för handel och service, vilket i sin tur lockar till sig ett varierat serviceutbud.

Förtätning med begränsad påverkan

Förtätning sker på egen mark eller i nära anslutning till våra befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Exempelvis kan befintliga parkeringsytor som används i mindre utsträckning i stället utgöra plats för nybyggnation, utan större påverkan på befintliga grönområden. Genom att bevara vegetation och anlägga ny grönska strävar vi efter att bidra till att bevara biologisk mångfald. Som en del av John Mattsons hållbarhetsarbete är ambitionen att nyproducerade lägenheter, som utvecklas från start, ska miljömärkas enligt Svanen, Nordens officiella miljömärkning.

Nyproducerade hyreslägenheter har förbättrad energieffektivitet och ett mindre klimatavtryck. Genom att utforma nya boendemiljöer med anpassad service kan vi medverka till att skapa en hållbar livsstil för våra hyresgäster.

20240816030009

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

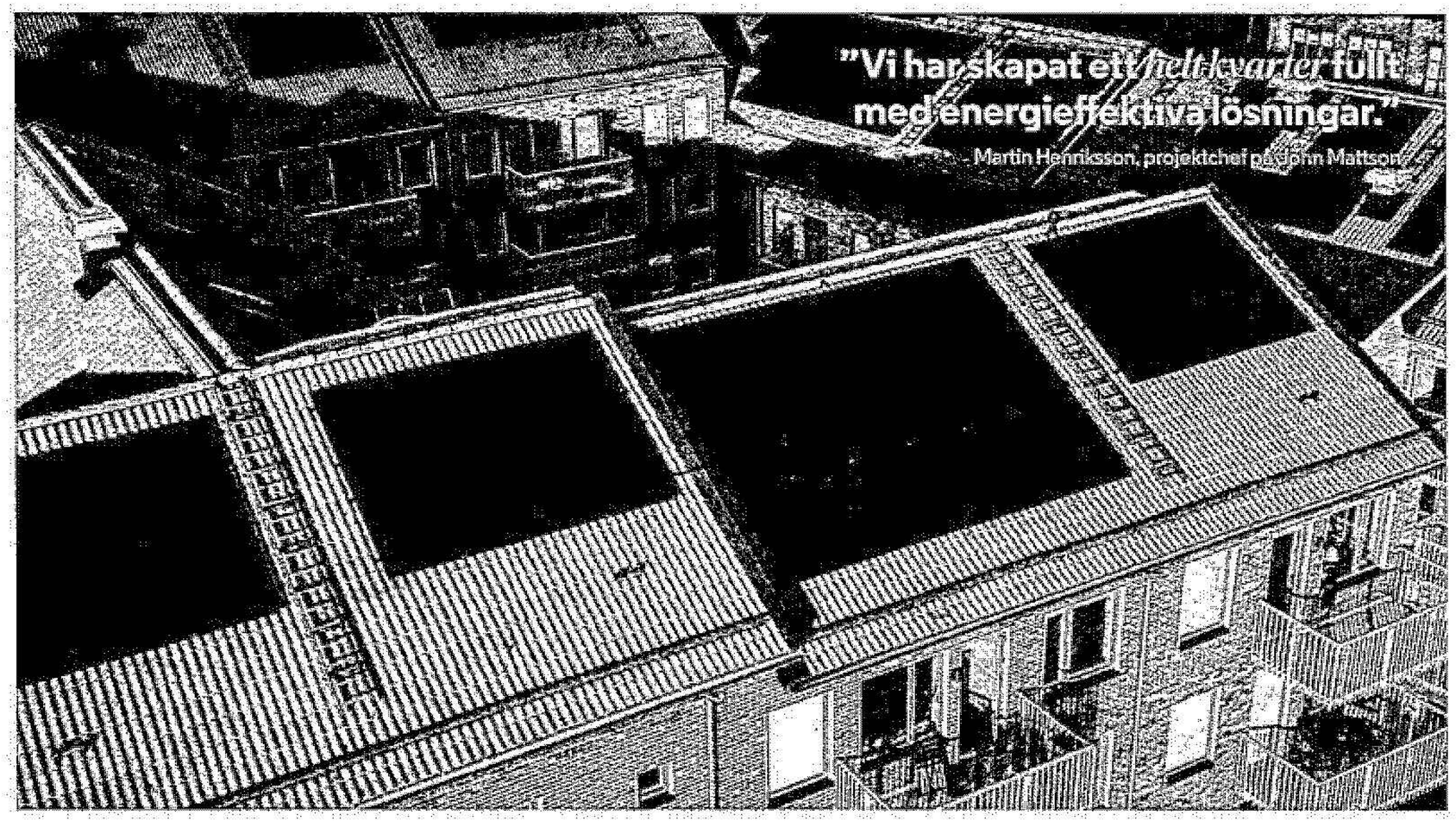
Ladda ned PDF A4

Våra bostäder och lokaler är byggda för att vara hållbara, funktionella och attraktiva över tid, det vi kallar byggmästarkvalitet. 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 såväl miljömässiga aspekter utifrån livscykelanalyser som ekonomiska aspekter vilket skapar fördelar både ur totalkostnads- och hållbarhetsperspektiv.

Långsiktiga mål för nybyggnation

Sedan 2022 har marknadsförutsättningarna för nybyggnation av hyresbostäder försämrats genom bland annat stigande entreprenadkostnader, räntor och avkastningskrav. John Mattson beslutade därför under 2022 att inte starta några nybyggnationer under 2022 och 2023. Mot bakgrund av de rådande osäkra marknadsförutsättningarna bedömer vi att nya förtätningsprojekt tidigast kan påbörjas under 2026.

Vårt långsiktiga mål är att starta produktion av 250 lägenheter per år. Ambitionen är att starta produktion av 75 lägenheter under 2026 samt att därefter utöka produktionen över tid.



Energisatsning för framtiden

Under 2024 står John Mattsons omfattande nyproduktions- och uppgraderingsprojekt i Örby i södra Stockholm klart, ett projekt om cirka 20 000 kvadratmeter area. Resultatet blir ett helt kvarter med energieffektiva byggnader och klimatsmarta lösningar.

En bergvärmeanläggning med sju bergvärmepumpar och med totalt närmare fem kilometer borrhål försörjer hela kvarteret med värme. Borrhålen laddas på ett effektivt sätt av värmeåtervinning från den nybyggda livsmedelsbutikens kylmaskin. De nyproducerade byggnaderna kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad nivå Silver och ha en förväntad energiförbrukning på drygt 46 kWh/m², år inklusive säkerhetsmarginal. Det kan jämföras med kravet från Boverkets Byggregler (BBR) som är 90 kWh/m², år.

För att även effektivisera de äldre, renoverade fastigheterna har John Mattson bytt fönster, tilläggsisolerat vindsbjälklaget samt installerat ett nytt ventilationssystem med värmeåtervinning. De renoverade byggnadernas energiklassificering förväntas förbättras från nivå F–G till minst nivå C.

Takens yta har utnyttjats till att installera solceller och den egenproducerade elen från solcellerna beräknas reducera John Mattsons inköp av el med cirka 39 000 kWh/år. Dessutom används överskottsvärmen från nätstationen för uppvärmning av de nybyggda garagen.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 22 of 111.

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

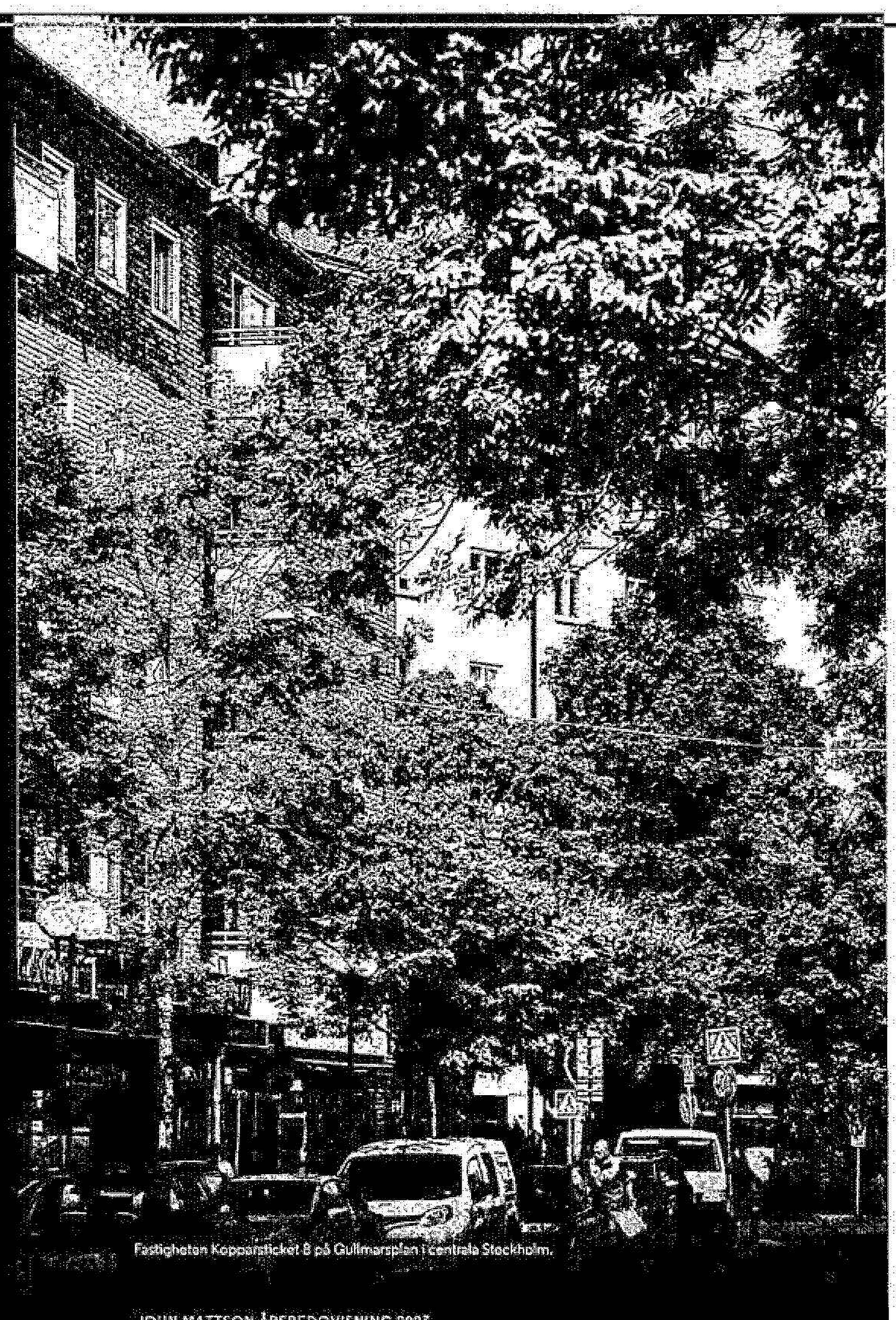
MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓



Fastigheten Kopparslicket 8 på Gullmarsplan i centrala Stockholm.

Förvärv med långsiktigt ansvarstagande

John Mattson strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter i goda marknadslägen i Stockholmsregionen med närhet till välfungerande infrastruktur. Vi utvärderar löpande sammansättningen av fastighetsbeståndet genom selektiva avyttringar.

En del av John Mattsons strategi är att växa genom förvärv av fastigheter och byggrätter. Ambitionen är att förvärva fastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen samt att förvärva kompletterande fastigheter till vårt befintliga fastighetsbestånd.

Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv och områden med möjlighet till förädling och utveckling är särskilt attraktiva. 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.

Fastigheter som kan vara aktuella att avyttra är i huvudsak färdigutvecklade fastigheter eller fastigheter som av olika anledningar inte bedöms bidra till en god förvaltningseffektivitet.

Förvärv och avyttringar de senaste åren

John Mattson har under de senaste åren vuxit både storleksmässigt och geografiskt, från att endast äga fastigheter på Lidingö till att vara etablerat i fem kommuner i Stockholmsregionen. Under 2021 förvärvade John Mattson fastigheter till ett värde om sju miljarder kronor och dubblerade fastighetsvärdet. Under 2022 och 2023 avyttrades ett flertal fastigheter i centrala Stockholm, i Högdalen och på Lidingö. Syftet med avyttringarna var att renodla fastighetsbeståndet för att skapa förutsättningar för en mer effektiv och värdeskapande förvaltning samt att stärka John Mattsons finansiella ställning genom sänkt belåningsgrad.

Ansvarstagande samarbetspartner

Vår långsiktiga och hållbara verksamhetsmodell, där vi tar ett helhetsansvar med fokus på trygghet och social hållbarhet, 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 där vi eftersträvar ett nära samarbete för att bidra till attraktiva områden.

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

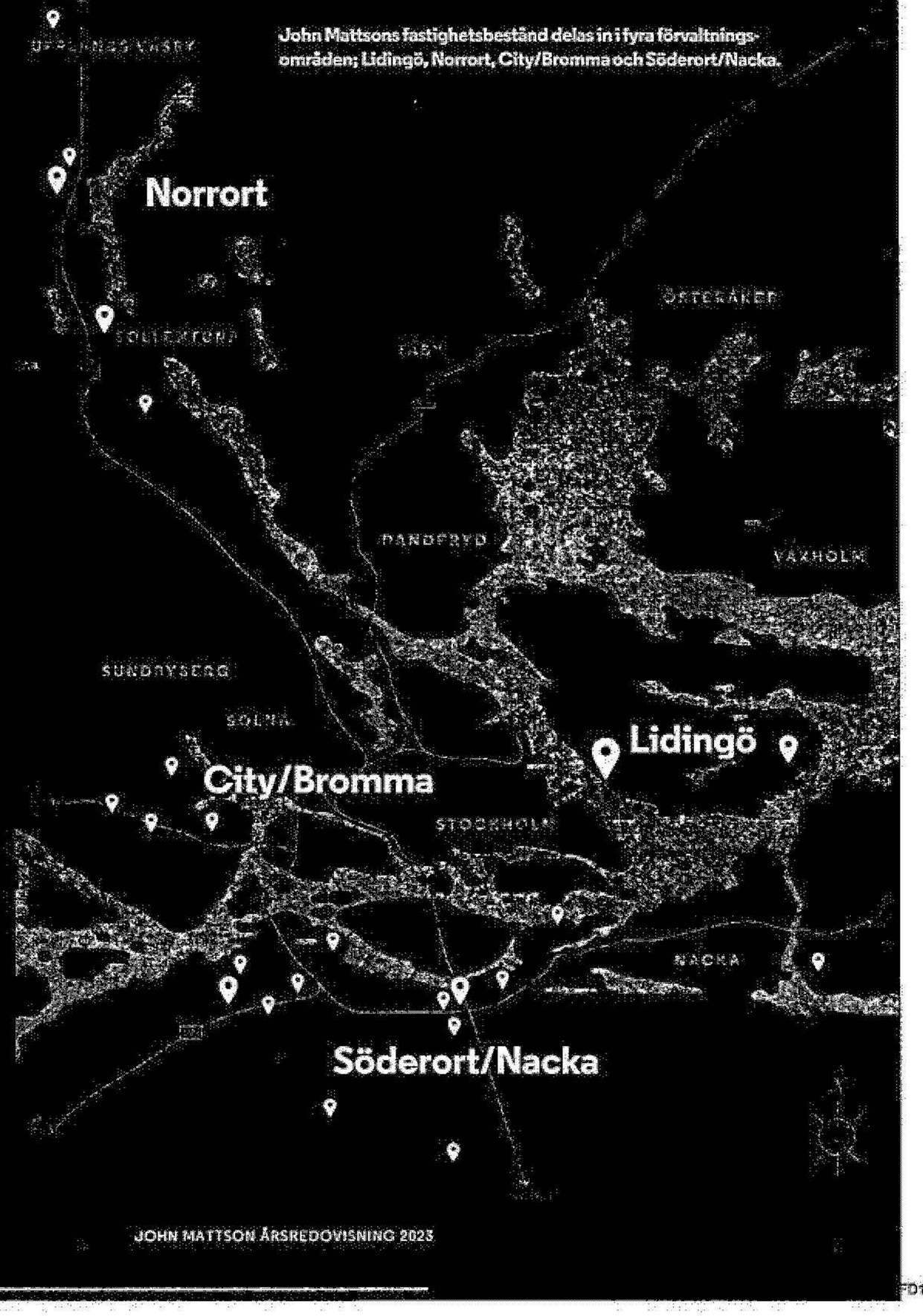
MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓



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

Attraktiva områden i Stockholmsregionen

John Mattsons fastigheter är belägna i attraktiva områden i fem kommuner i Stockholmsregionen: Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka och Upplands Väsby. Den 31 december 2023 bestod fastighetsbeståndet av en total uthyrbar area om cirka 343 000 kvadratmeter med ett fastighetsvärde om 13,6 miljarder kronor.

Våra fastigheter finns i tillväxtkommuner, generellt i centrala lägen med närhet till kommunikationer och grönområden. Våra bostäder håller hög kvalitet och är välskötta. Majoriteten av fastigheterna är byggda på 1950–1970-talet, med goda förutsättningar att förädlas.

Med fokus på hög förvaltningskvalitet och social hållbarhet arbetar vi aktivt för att skapa trygga och attraktiva områden. Sammantaget skapar detta nöjda kunder, hög efterfrågan på våra bostäder samt hög betalningsvilja. Det bidrar även till låg omflyttning av hyresgäster, vilket i sin tur håller nere underhållskostnader och ger låg risk för vakanser. Givet fastigheternas lägen och en låg vakansgrad bedöms intäktsbasen för bostäder vara stabil över de kommande åren.

Cirka 23 procent av John Mattsons hyresintäkter på årsbasis härrör från kommersiella hyresgäster. De fem största hyresgästerna stod den 31 december 2023 tillsammans för cirka 33 procent av den totala kontrakterade kommersiella årshyran. Avtalen med dessa hyresgäster löper ut under perioden 2024–2030.

5
kommuner i Stockholmsregionen

343
tkvm uthyrbar area

82 %
av uthyrbar area utgörs av bostäder

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

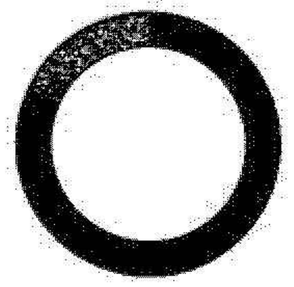
FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

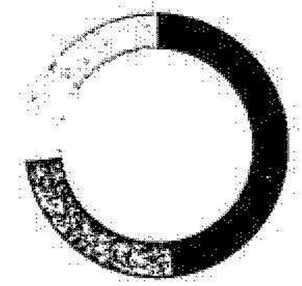


ANDEL BOSTÄDER/KOMMERSIELLA LOKALER, AREA



- Bostäder, 82 %
- Kommersiella lokaler, 18 %

ANTAL LÄGENHETER PER OMRÅDE



- Lidingö, 2 059
- Norrort, 1 068
- City/Bromma, 499
- Söderort/Nacka, 644

FASTIGHETSINNEHAV 2023-12-31

	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Lidingö	2 059	157	6 816	43 288	292	1 857
Norrort	1 068	80	1 758	22 046	109	1 369
City/Bromma	499	47	2 036	43 520	95	2 023
Söderort/Nacka	644	59	2 957	50 293	126	2 146
Summa fastigheter	4 270	343	13 568	39 581	622	1 816

20240816030013

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

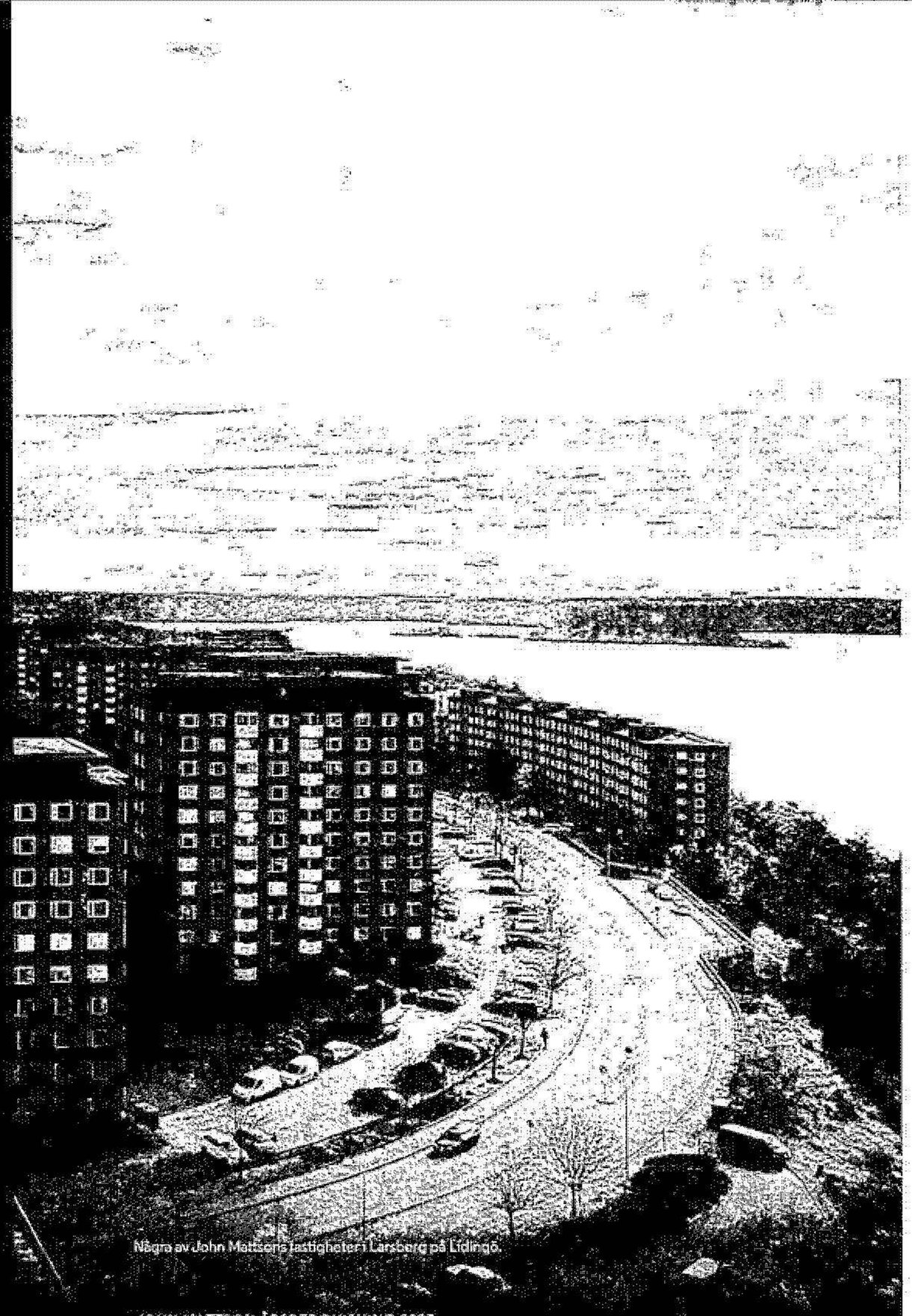
MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4



Några av John Mattsons fastigheter i Larsberg på Lidingö.

Lidingö

Lidingö är John Mattsons största förvaltningsområde sett till både antal lägenheter och till fastighetsvärde. Våra fastigheter, med totalt drygt 2 000 lägenheter samt kommersiella lokaler, är belägna i områdena Larsberg och Käppala. Majoriteten av fastigheterna är uppförda under 1960-talet men här finns även nybyggda hus från 2000-talet och framåt. Bostäderna håller genomgående hög standard där hela beståndet är basuppgraderat och cirka 65 procent är totaluppgraderat eller nybyggt. Totaluppgraderingar i både Larsberg och i Käppala pågår löpande.

Samtliga fastigheter på Lidingö har närhet till vatten, park- och grönområden samt goda kommunikationer.

I Larsberg uppförde byggmästare John Mattson bolagets första bostadsområde under slutet av 1960-talet enligt hans idé om folkhemmet. Idag äger vi fortfarande merparten av marken i Larsberg. I de kommersiella lokalerna bedrivs närservice och utbildningsverksamhet. I Larsberg ligger även John Mattsons huvudkontor.

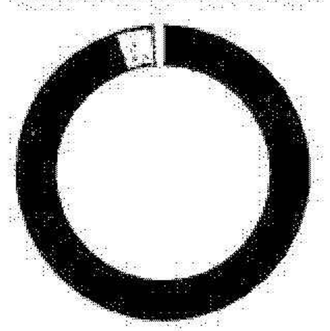
I beståndet på Lidingö finns även en utvecklingsfastighet i Larsberg där detaljplanearbete för nya bostäder pågår. Läs mer om utvecklingsprojekt på sidorna 29–32.

Under 2023 avyttrade John Mattson tre bostadsfastigheter på Lidingö varav två i stadsdelen Baggeby och en i stadsdelen Dalénum.

NYCKELTAL LIDINGÖ

Nyckeltal, Lidingö	2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	149
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 775
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,0
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	42 972
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	71

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



FD1AD7. Page 26 of 111.

20240816030l4

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

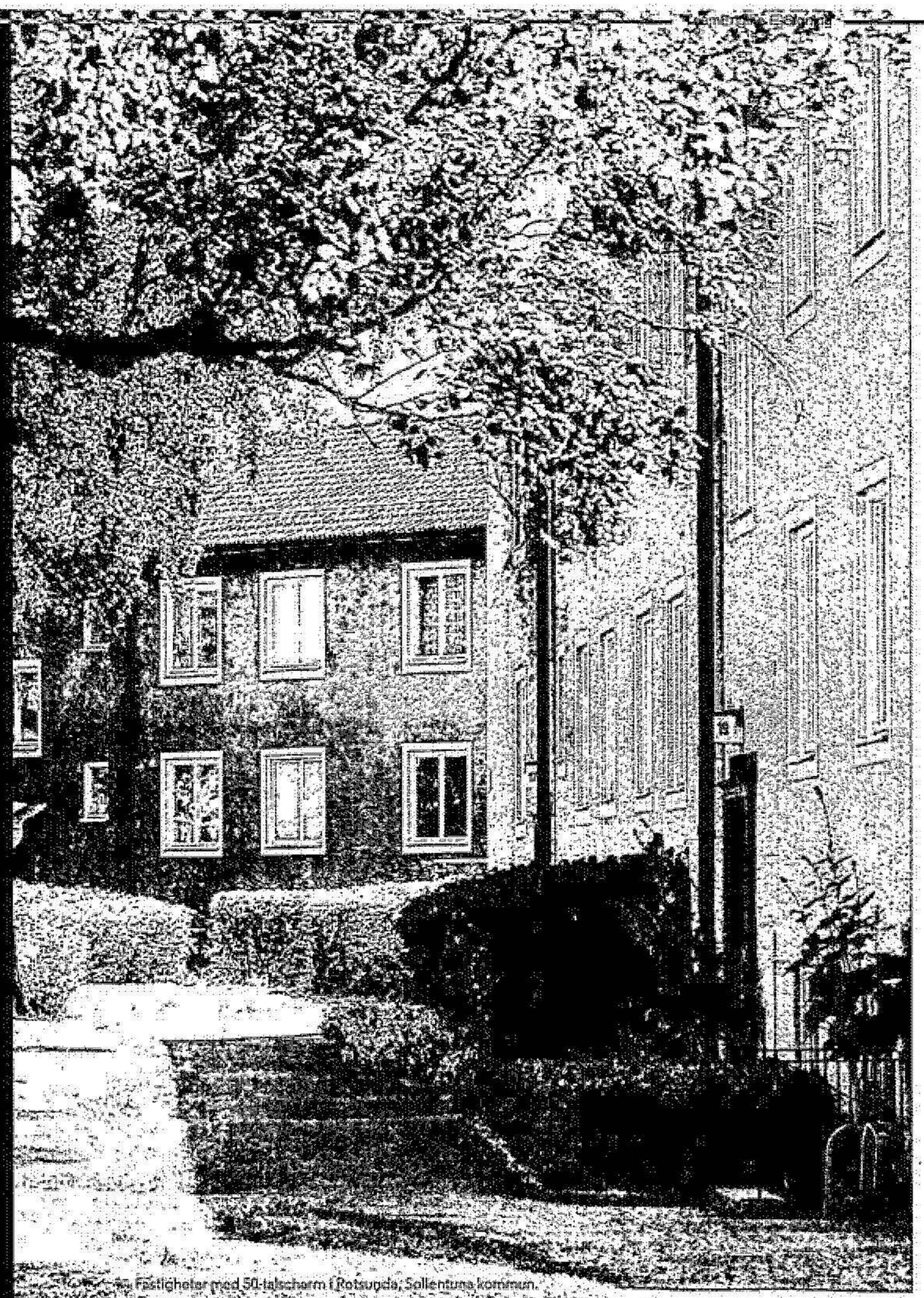
MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓



Fastigheter med 50-talscharm i Rotsunda, Sollentuna kommun.

Norrort

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

Den största andelen av byggnaderna är uppförda under 1970-talet, men det finns även äldre som är byggda under 1940- och 1950-talet samt nyare som byggts under 1990-talet eller senare. Planering pågår för att under 2024 påbörja uppgradering av fastigheterna i Rotebro. Läs mer om uppgraderingsprojektet på sidan 32.

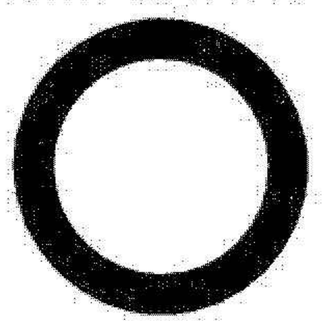
Bostadshusen i Rotsunda, som är uppförda på sent 1940-tal var byggmästare John Mattsons första större entreprenad, byggherre var Sollentunahem. Under 2021, nästan ett sekel efter att byggmästare John Mattson uppfört byggnaderna, förvärvade vi dem av Sollentunahem som en del i en större affär. Under de närmsta åren, när uppgraderingsprojektet i Rotebro är slutfört, planerar vi att även uppgradera lägenheterna i Rotsunda.

I Vilunda i Upplands Väsby färdigställde vi under 2022 ett bostadshus med 73 hyreslägenheter samt verksamheter i bottenvåningarna. Huset är, i stället för privata parkeringsplatser, utrustat med olika mobilitetslösningar som syftar till att möjliggöra ett hållbart boende och resande för hyresgästerna.

NYCKELTAL NORRORT

Nyckeltal, Norrort	2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1369
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	91,7
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	22 047
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	48

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 27 of 111.

20240816030015

E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

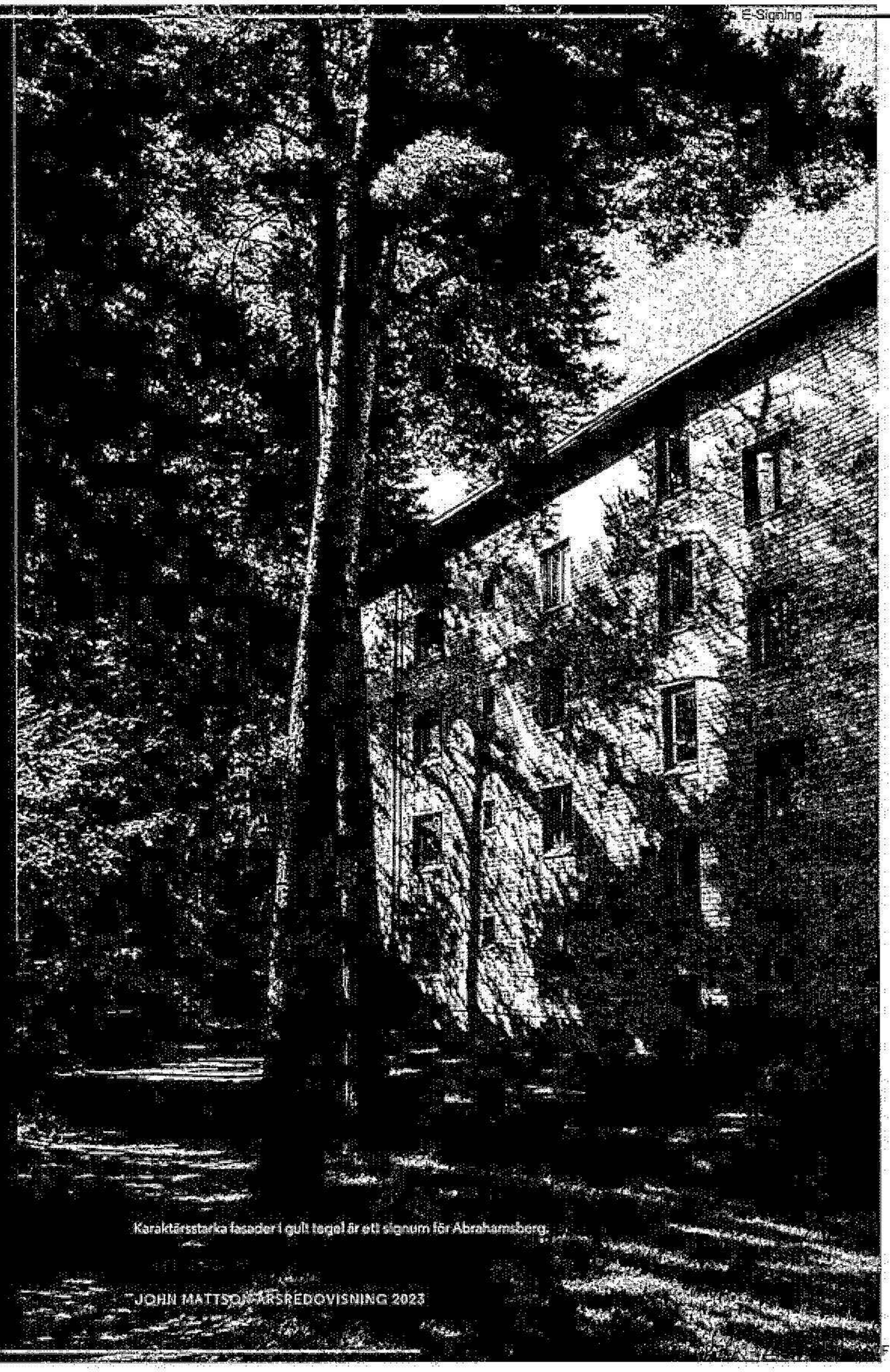
MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓



Karaktärsstarka fasader i gult tegel är ett signum för Abrahamsberg.

City/Bromma

I förvaltningsområdet City/Bromma äger John Mattson fastigheter i bland annat Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov, Abrahamsberg samt på Gullmarsplan.

Av hela John Mattsons fastighetsbestånd har förvaltningsområdet City/Bromma störst andel kommersiella lokaler, det vill säga lokaler för närservice, kontor och samhällsverksamhet, motsvarande 35 procent av total uthyrbar area.

Fastigheterna i Abrahamsberg är byggda på 1940-talet och 1990-talet. I stadsplanen från slutet av 1930-talet föreskrevs att husen i Abrahamsberg skulle vara murade med så kallde 1½-stensmurar för att upprätthålla en hög boendekvalitet och ge varma bostäder, något som gäller än idag. Abrahamsberg kallas ibland för den "gula staden" då det i stadsplanen även föreskrevs att byggnaderna skulle ha mestadels gult tegel till skillnad från i systerstadsdelen Åkeslund där husen mestadels har rött tegel.

Våra fastigheter i Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov och på Gullmarsplan har byggår från slutet av 1800-talet till 2017, de flesta från 1940-talet. Samtliga är i gott skick.

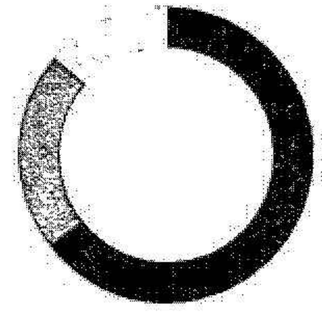
John Mattson äger även utvecklingsfastigheter i Abrahamsberg och i Slakthusområdet. Läs mer om dessa utvecklingsprojekt på sidorna 29–32.

I slutet av 2023 avyttrades en kontorsfastighet vid Lilla Bantorget, John Mattsons sista fastighet i centrala Stockholm.

NYCKELTAL CITY/BROMMA

Nyckeltal, City/Bromma	2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	31
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 088
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,0
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	49 011
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	68

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



20240816603016

TeamEngma E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

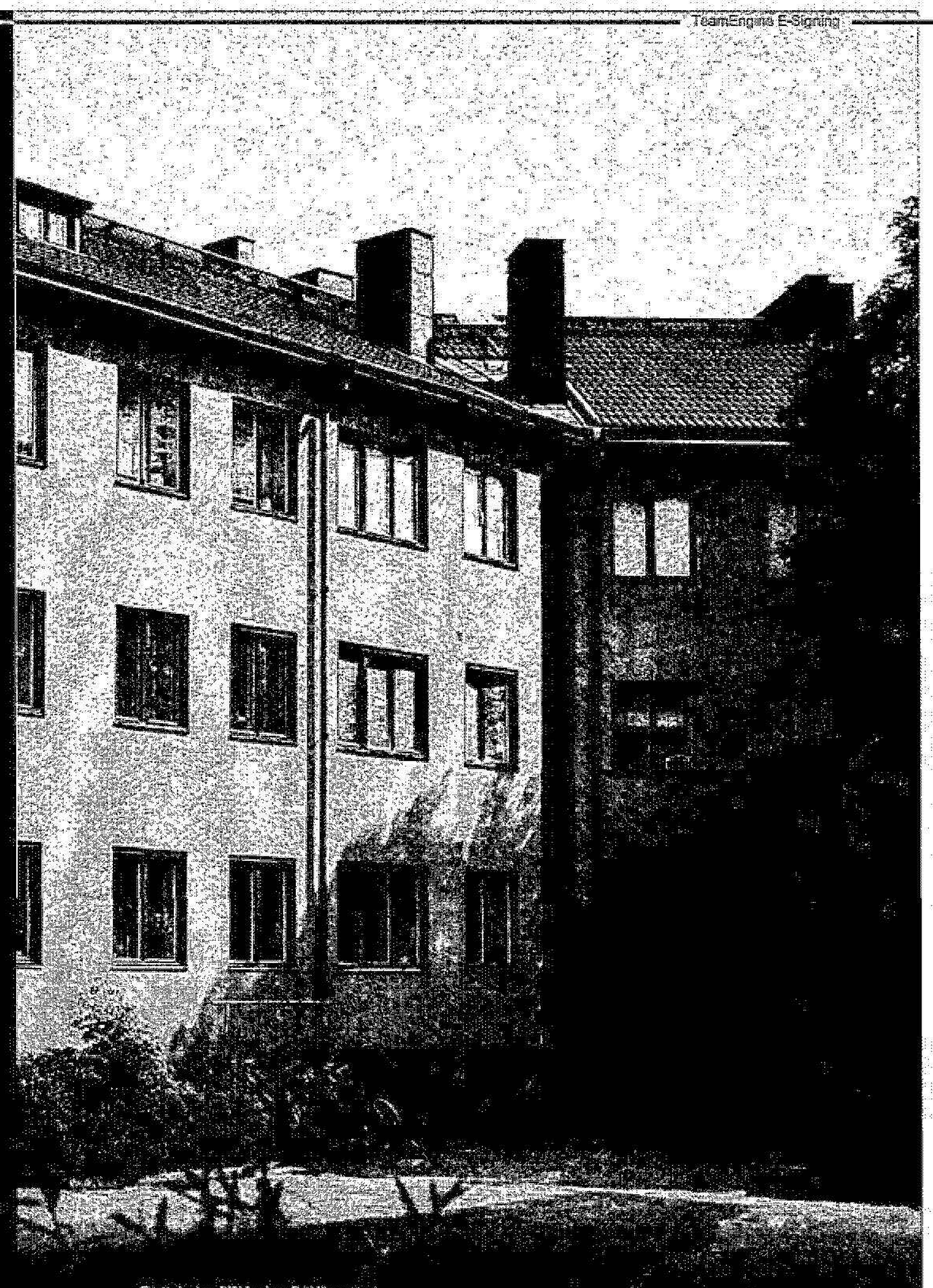
MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓



Fastigheten Blikklocken 2 i Hägersten.

Söderort/Nacka

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

Bostadsfastigheter utgör 63 procent av total uthyrbar area och består framför allt av fastigheter uppförda under 1990-talet. Resterande utgörs av kommersiella fastigheter, främst av kontor, vård- och omsorg samt närservice.

Stadsdelen Hägerstensåsen, där John Mattson idag äger närmare 500 lägenheter samt kommersiella fastigheter, var fram till mitten av 1930-talet helt obebyggt då en stadsplan för området togs fram bestående av smalhus och villor. Byggnationen stannade av i samband med andra världskriget och stadsplanen förändrades 1943. Med inspiration från utlandet samlades då alla butiker på ett ställe, vid det som idag heter Riksdalertorget och som fortfarande är ett levande torg för de boende i området.

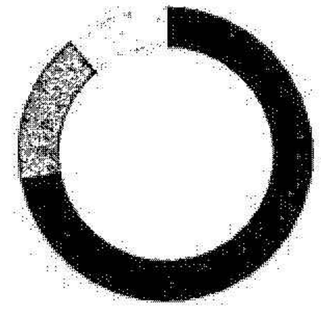
I Örby har John Mattson under 2023 färdigställt flera av totalt 129 nya lägenheter och LSS-boenden samt butikslokaler. Samtliga lägenheter beräknas var färdigställda under första kvartalet 2024. I samma område har uppgradering av ett sjuttiotal lägenheter genomförts under 2023. Inflyttning i de uppgraderade lägenheterna påbörjades under 2023 och fortsätter under 2024. Läs mer om våra utvecklingsprojekt på sidorna 29–32.

I slutet av 2023 avyttrades en fastighet i Högdalen.

NYCKELTAL SÖDERORT/NACKA

Nyckeltal, Söderort/Nacka	2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	38
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 991
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,4
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	44 579
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	69

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



FD1AD7. Page 29 of 111.

20240816030017

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Utvecklingsprojekt

John Mattson arbetar aktivt med fastighetsutveckling för att identifiera obebyggd mark där förtätning av befintlig bebyggelse och nyproduktion är möjlig och lämplig för att möjliggöra långsiktig värdetillväxt. Arbetet bedrivs på egen mark eller genom förvärv av mark eller markanvisningar. Lokaler som tidigare varit avsedda för andra ändamål än boende konverteras till bostäder där det är ekonomiskt gynnsamt.

Under 2023 har två projekt pågått i Örby vilka omfattar nybyggnation av närmare 130 lägenheter och lokaler samt uppgradering av ett sjuttiotal lägenheter och lokaler. Dessa kommer att slutföras under 2024. Nya projekt kommer att produktionsstartas när marknadsförutsättningarna är gynnsamma, vilket för uppgraderingsprojekt bedöms vara tidigast under 2024 och för förtätningsprojekt tidigast 2026.

Vid slutet av 2023 hade John Mattson en projektportfölj som möjliggör nyproduktion om närmare 800 nya lägenheter. Dessutom finns i beståndet cirka 600 lägenheter som både kan bas- och totaluppgraderas samt cirka 900 lägenheter som redan är basuppgraderade och som kan totaluppgraderas. Vårt långsiktiga mål är att årligen uppgradera omkring 200 lägenheter och att starta produktion av 250 lägenheter per år. Ambitionen är att starta produktion av 75 lägenheter under 2026 samt att därefter utöka produktionen över tid. I tabellen nedan presenteras John Mattsons totala projektportfölj i olika faser.

51
nya lägenheter färdigställdes under 2023

78
nya lägenheter i produktion

789
lägenheter totalt i utvecklingsportföljen

UTVECKLINGSPROJEKT

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh[1]	Tillkommande uthyrbar area[1]	Status	Bedömd detaljplan[2]
Gengasen, Örby	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	129	8 400	Produktion pågår	
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan laga kraft	
Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	20	1 300	Detaljplan laga kraft	
Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	50	1 750	Detaljplan laga kraft	
Pincetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder och bostadsrätter	210	13 000	Detaljplan pågår	2025
Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	Egen regi	Bostadsrätter	90	6 000	Detaljplan pågår	2026
Hjälplaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hyresbostäder	210	12 000	Detaljplan pågår	2026
Total utvecklingsportfölj				789	48 350		

[1] Antal lägenheter och area är uppskattningar av John Mattson och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektens gång.
[2] Bedömd detaljplan avser tidpunkten för när en detaljplan vinner laga kraft. Därefter sker en bedömning när projektarbetet kan inledas på byggrätten.



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

Produktion – inflyttning 2–3 år
Tidigt skede – lagakraftvunnen detaljplan 0–5 år

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 30 of 111.

20240816030018

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

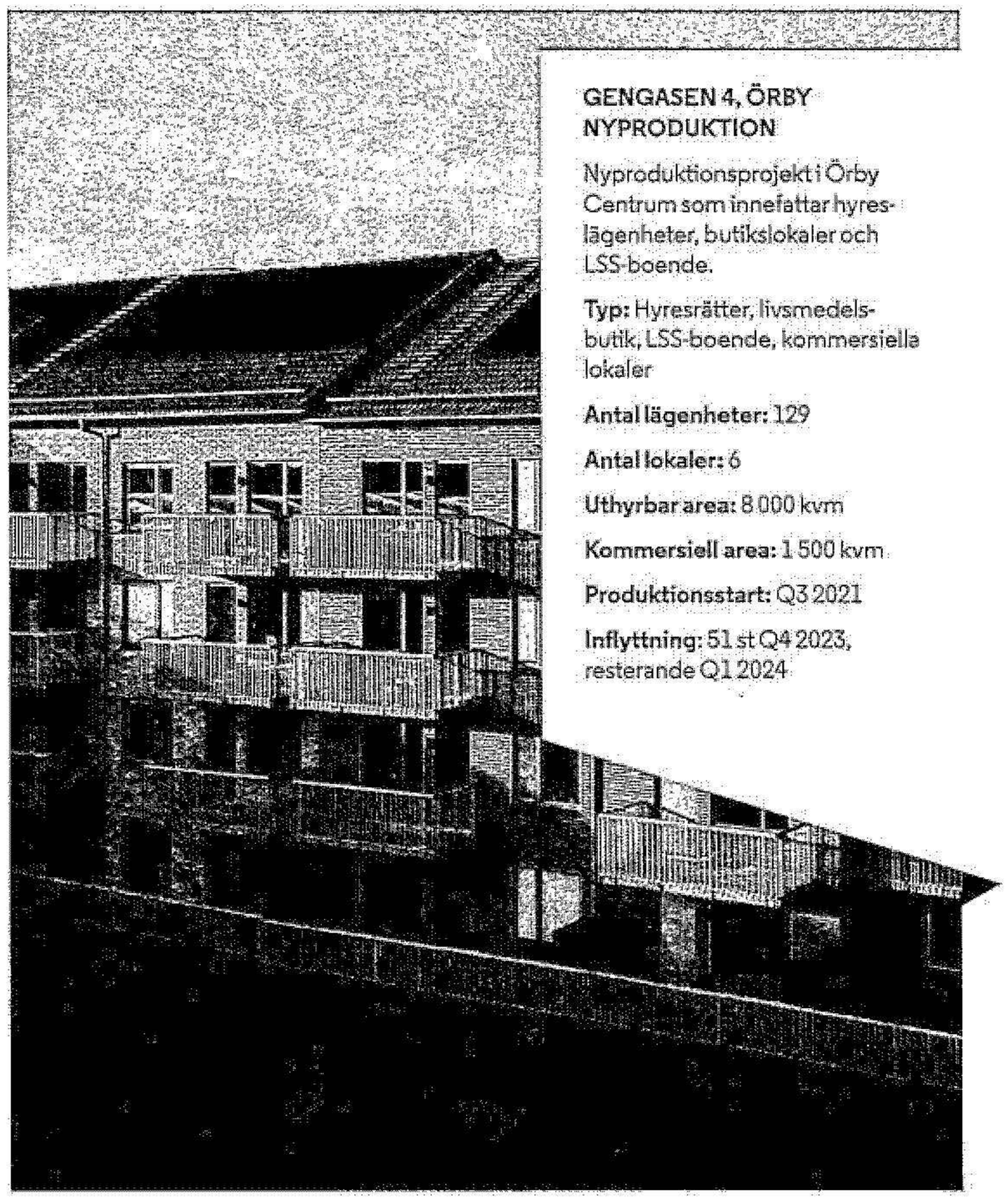
AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Pågående projekt



GENGASEN 4, ÖRBY NYPRODUKTION

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

Typ: Hyresrätter, livsmedelsbutik, LSS-boende, kommersiella lokaler

Antal lägenheter: 129

Antal lokaler: 6

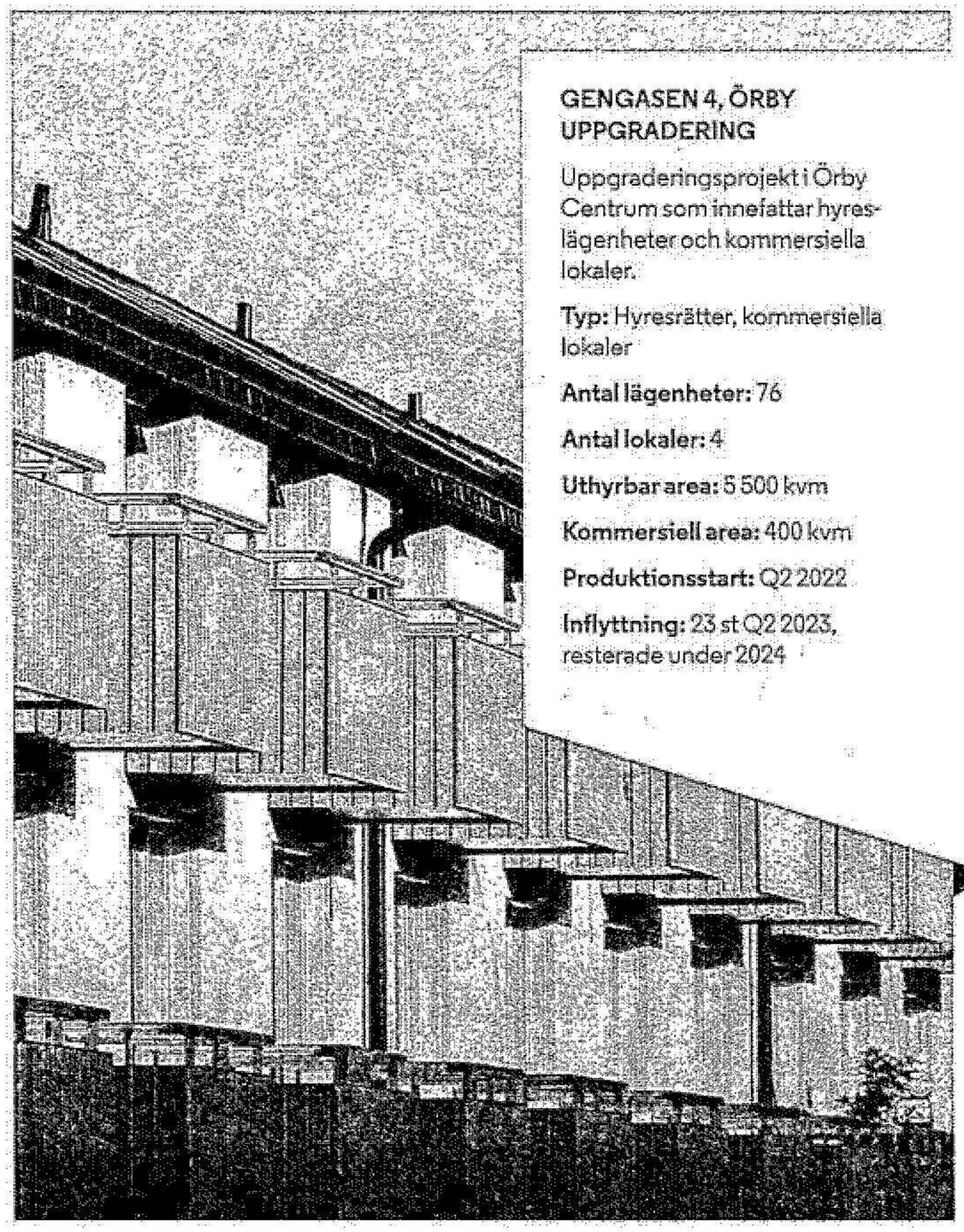
Uthyrbar area: 8 000 kvm

Kommersiell area: 1 500 kvm

Produktionsstart: Q3 2021

Inflyttning: 51 st Q4 2023, resterande Q1 2024

Pågående projekt



GENGASEN 4, ÖRBY UPPGRADERING

Uppgraderingsprojekt i Örby Centrum som innefattar hyreslägenheter och kommersiella lokaler.

Typ: Hyresrätter, kommersiella lokaler

Antal lägenheter: 76

Antal lokaler: 4

Uthyrbar area: 5 500 kvm

Kommersiell area: 400 kvm

Produktionsstart: Q2 2022

Inflyttning: 23 st Q2 2023, resterade under 2024

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B8-B85AA7FD1AD7. Page 31 of 111.

20240816030l9

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Kommande projekt

Slakthusområdet är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Det tidigare industriområdet är under omvandling till en levande stadsdel som ska rymma en mångfald av verksamheter i en varierad och småskalig miljö. Kulturhistoriska byggnader bevaras och utvecklas och tusentals nya bostäder, arbetsplatser samt skolor, handel, service och kultur tillkommer.

NYBYGGNATION – SLAKTHUSOMRÅDET

I Slakthusområdet innehar John Mattson tre tomträtter; Hjälpslaktaren 2, Hjälpslaktaren 7 och Hjälpslaktaren 8. Tomträtterna har ett attraktivt läge vid den kommande tunnelbanestationen och parken i området. Här ska John Mattson utveckla nya hyresbostäder med butiker och restauranger i bottenvåningarna för att ge liv och trygghet till platsen och bidra till områdets inriktning som blandstad med folkliv dag som natt. Detaljplanearbetet startade under våren 2022. Detaljplanen går ut på samråd under våren 2024 och bedöms vinna laga kraft under 2026 med möjlig byggstart därefter.

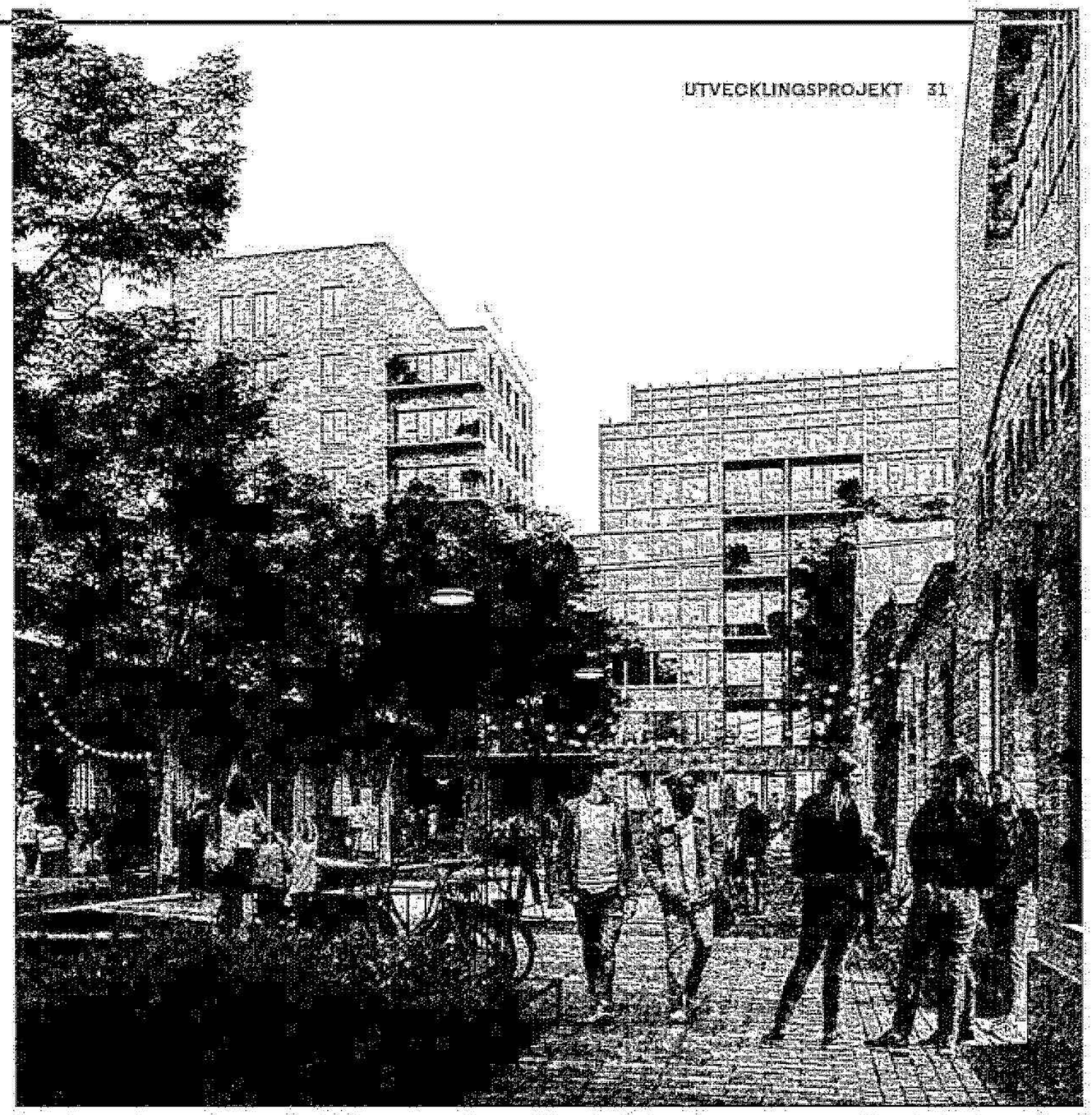
Konceptet Easy living

Vi utvecklar våra bostäder i Slakthusområdet för att underlätta ett hållbart vardagsliv för våra hyresgäster. Det ska vara enkelt att göra middagsinköp, hämta paket, hyra en bil eller tvätta cykeln. Med vårt koncept Easy living bygger vi vidare på erfarenheter från vårt bostadsprojekt i Upplands Väsby, där vi har skapat ett mobilitetshus med fokus på delningsekonomi och hållbara transportlösningar. I våra bostäder i Slakthusområdet kommer det därför finnas bland annat leveransskåp, lastcyklar, bilpool och cykeltvätt för att möjliggöra ett bekvämt liv utan behovet att äga en bil. Med tunnelbanestation endast 100 meter från bostaden och med köpcentrumet Globen Shopping på endast fem minuters gångavstånd underlättar det ytterligare att leva här utan bil.

Uthyrningar

Även om det dröjer några år innan John Mattsons nybyggnation kan starta arbetar vi aktivt med att hyra ut befintliga lokaler i området för att bidra till att utveckla platsen mot visionen om ett brett utbud av mat, kultur och upplevelser. Några av dessa lokaler kommer senare ge plats åt nybyggnationer medan andra kommer att bevaras, restaureras och komplettera de nya byggnaderna.

Under senare delen av 2023 och början av 2024 har hyresavtal för våra befintliga lokaler tecknats med namnstarka aktörer såsom Mr Cake, Pärlans Konfektyr, Sin Ramen och Chokladfabriken – något som visar på områdets attraktivitet och levandegör området under tiden det utvecklas.



210
nya hyreslägheter samt arbetsplatser

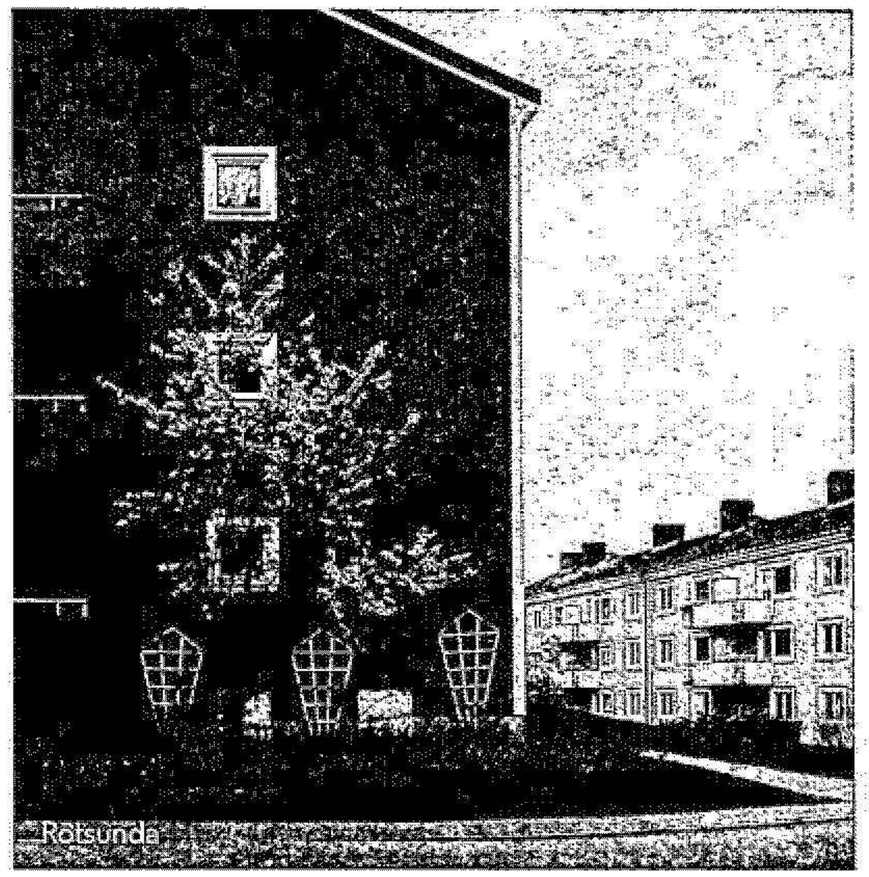
Slakthusområdet utvecklas med respekt för sin unika historia och arkitektur. Nu skapas en blandstad som bygger vidare på tidigare årtiondens byggnadskonst och tillför nya parker och torg. På John Mattsons tomträtter planeras för att utveckla 210 nya lägenheter samt arbetsplatser. Detaljplanen går ut på samråd under våren 2024 med möjlig byggstart 2026.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 32 of 111.

20240816030 20

TeamEngine E-Signing


Rotebro


Rotsunda

KOMMANDE STÖRRE UPPGRADERINGSPROJEKT

John Mattsons fastigheter i Rotebro och Rotsunda i Sollentuna kommun förvärvades 2019 och tillträddes 2020. Lägenheterna, som är byggda på 1970- respektive 1950-talet är i behov av renovering.

Uppgraderingsprojekt i Rotebro
Planering pågår för att under 2024 påbörja ett större uppgraderingsprojekt i Rotebro. Projektet omfattar basuppgradering av totalt cirka 280 lägenheter fördelat på 19 sammanhängande bostadshus med omedelbar närhet till Rotebros pendeltågsstation, butiker och service. Lägenheterna har en spridning avseende storlek, med tyngdpunkt på två- och trerumslägenheter.

I samband med basuppgraderingen totaluppgraderas vakanta lägenheter.

Uppgraderingsprojekt i Rotsunda
Uppgradering av lägenheterna i Rotsunda, där John Mattson äger drygt 240 lägenheter fördelade på 12 bostadshus, planeras att genomföras när uppgraderingsarbetet i Rotebro är slutfört, preliminärt under 2026. Förberedelser i form av projektering och godkännandeprocess pågår, vilket kommer att följas av möten med hyresgäster och hyresförhandling med Hyresgästföreningen.

I Rotebro planeras för uppgradering av 283 lägenheter. Arbetet beräknas påbörjas under 2024.

Uppgradering av lägenheter i Rotsunda planeras genomföras när uppgraderingsarbetet i Rotebro är slutfört.

210
hyres- och bostadsrätter

Pincetten, Örnsberg
I Örnsberg pågår detaljplanearbete för nybyggnation av 210 hyres- och bostadsrätter samt lokaler och en förskola. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 2025. Därefter sker en bedömning när projektarbetet kan inledas.

80
lägenheter för vård- och omsorgsboende

Geografiboken, Abrahamsberg
På fastigheten Geografiboken 1 i Bromma är detaljplanen antagen för byggnation av ett vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter. Projektet kommer att produktionsstartas när marknadsförutsättningarna bedöms som gynnsamma.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 33 of 111.

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓



Hållbarhetsarbete som integrerad del av affärsmodellen

Hållbarhet är en central del av John Mattsons verksamhet och är en integrerad del av John Mattsons affärsmodell. Våra långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål styr vår verksamhet mot en hållbar utveckling och bidrar till att nå visionen ”Goda livsmiljöer över generationer”.

75A1 [illegible] 2B8-B68AW7FD1ADT: Page 34 of 111

20240816030022

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓



Pergola på innergård vid John Mattsons mobilitetshus i Vilunda, Upplands Väsby.

Under året har vi haft ett *ökat fokus på bolagets klimatavtryck* och stärkt organisationen inom området.

PER NILSSON, VD

Prioriterade fokusområden

John Mattsons mest väsentliga och prioriterade hållbarhetsfrågor är grupperade i fyra fokusområden; levande och tryggt lokalsamhälle, ansvarsfull material- och avfallshantering, energieffektiva och fossilfria lösningar samt hälsosam och inspirerande arbetsplats. Dessa har identifierats i dialog med hyresgäster, medarbetare, långivare och större aktieägare. Vi arbetar aktivt med hållbarhetsarbetet inom samtliga områden.

Våra långsiktiga hållbarhetsmål för vart och ett av fokusområdena pekar ut riktningen för kommande år och höjer ambitionen på hållbarhetsarbetet ytterligare. Klimatmålen är godkända av Science Based Targets Initiative (SBTi) vilket betyder att de är vetenskapsbaserade och i linje med Parisavtalet. Genom hållbarhetslänkade lån integrerar vi hållbarhetsarbetet med finansiering vilket skapar ytterligare incitament. Villkoren för de hållbarhetslänkade lånen är kopplade till vår prestation inom trygghetsarbete och arbetet med energieffektivisering.

Visionen för vår verksamhet är att skapa goda livsmiljöer över generationer. Våra värderingar – långsiktighet, professionalitet och engagemang – ska genomsyra företagskulturen och hela vår verksamhet och är tillsammans med våra policyer vägledande i det dagliga arbetet. Läs mer på sidorna 36–42 om vilka policyer som är styrande inom vardera fokusområde.

Utöver våra fokusområden ser vi respekt för mänskliga rättigheter, motverkande av korruption och efterlevnad av lagar och riktlinjer som viktiga frågor att hantera. I slutet av året påbörjades arbetet med att ta fram en leverantörspolicy – uppförandekod för leverantörer – för att ställa krav på att våra leverantörer respekterar vår uppförandekod, uppnår kraven inom den egna organisationen och arbetar aktivt för att den efterlevs hos anlitade underleverantörer.

För att nå målen är en dialog med våra nyckelintressenter – hyresgäster, medarbetare, aktieägare, kommuner, leverantörer och entreprenörer – viktiga för våra prioriteringar framåt. För mer information om John Mattsons väsentlighetsanalys, intressentdialog samt de specifika hållbarhetsfrågor som ryms under de fyra fokusområdena, se sidan 45.

Hela organisationen är årligen delaktig i arbetet med att ta fram konkreta initiativ och åtgärder i form av handlingsplaner, som ska bidra till att nå de antagna hållbarhetsmålen.

20240816030023

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Prioriterade hållbarhetsområden och hållbarhetsmål

John Mattsons mest väsentliga och prioriterade hållbarhetsfrågor är grupperade i fyra fokusområden enligt nedan. Arbetet som sker inom ramen för de fyra områdena bidrar till flera av FN:s globala mål för hållbar utveckling.

Levande och tryggt lokalsamhälle
Engagemang i sociala frågor skapar värden för hyresgäster och lokalsamhällen. Läs mer på sidorna 36–38.

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

Ansvarsfull material- och avfallshantering
Ansvarsfulla materialval, återbruk av material och effektiv avfallshantering reducerar klimatpåverkan och ökar återvinningsgraden. Läs mer på sidan 39.

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

Energieffektiva och fossilfria lösningar
Energianvändningen under en fastighets livscykel är betydande. Fastigheters energiklass, val av fossilfria energislag och effektiv förvaltning reducerar klimatpåverkan. Läs mer på sidan 40.

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. Läs mer på sidorna 41–42.

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

Se utfall av hållbarhetsmål på sid 14

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 36 of 111.

20240816030024

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Levande och tryggt lokalsamhälle

Som fastighetsägare har vi själva och i samverkan med andra aktörer möjlighet att påverka de områden vi verkar i. Målet är att skapa trygga och attraktiva miljöer där människor vill leva, bo, umgås och arbeta. Trygga och attraktiva områden ökar såväl hyresgästernas och medarbetarnas trivsel som fastigheternas värde.

Målsättning och styrning

Social hållbarhet har varit viktigt för John Mattson från start. För att bibehålla vår position inom hållbarhet har vi antagit mål om att våra områden ska vara tryggare och mer attraktiva än genomsnittet för branschen, där vi jämför oss med samtliga hyresvärdar i Stockholmsregionen.

I 2023 års hyresgästenkät som genomfördes via undersökningsföretaget AktivBo uppgav 80,6 procent av våra hyresgäster att de upplever att våra fastigheter och bostadsområden är trygga. Branschsnittet uppgick till 80,5 procent. Ökningen från 2022 är störst i de områden vi har prioriterat mest och där behovet av att förbättra tryggheten är som störst. Den upplevda tryggheten i dessa områden ökade med 2,0–5,5 procentenheter under 2023 jämfört med 2022.

Enligt 2023 års undersökning upplever 85,0 procent av våra hyresgästerna att deras bostadsområde är attraktivt. Trivsel i området, huruvida hyresgästerna kan rekommendera andra att flytta dit samt hur väl man talar om sitt bostadsområde är delar som ingår i måttet "attraktiva områden". Branschsnittet uppgick till 85,9 procent.

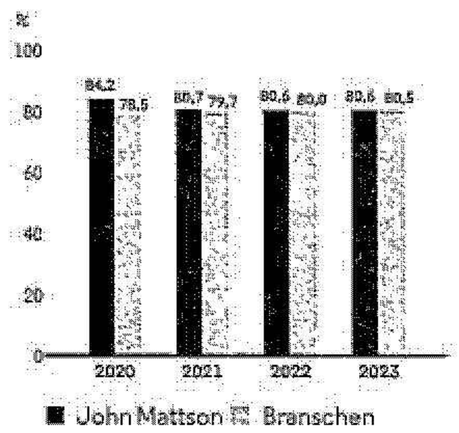
Vår modell för social hållbarhet styr arbetet inom detta område. Genom vår uthyrningspolicy för bostäder säkerställer vi en rättvis och bred uthyrningsprocess och genom tydliga interna rutiner styrs vårt arbete för att förhindra oriktiga hyresförhållanden.

Modell för social hållbarhet

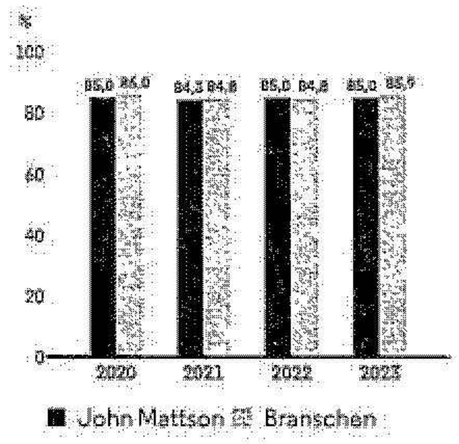
Då våra områden skiljer sig från varandra innebär det olika förutsättningar och prioriteringar av insatser för respektive område. Vår modell för social hållbarhet bidrar till att vi arbetar än mer systematiskt med social hållbarhet med hänsyn till områdenas olikheter och utvecklingsfaser. Läs mer om vår modell för social hållbarhet på sidorna 37–38.



TRYGGHET 2020–2023
INKL. BRANSCHJÄMFÖRELSE (%)[1]



ATTRAKTIVITET 2020–2023
INKL. BRANSCHJÄMFÖRELSE (%)[1]



[1] Enkät via företaget AktivBo augusti–september 2023. Andel hyresgäster som upplever att deras område är tryggt och attraktivt. Branschsnittet avser privata aktörer samt allmännyttan i Stockholmsområdet.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-885AA7FD1AD7. Page 37 of 111.

20240816030025

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

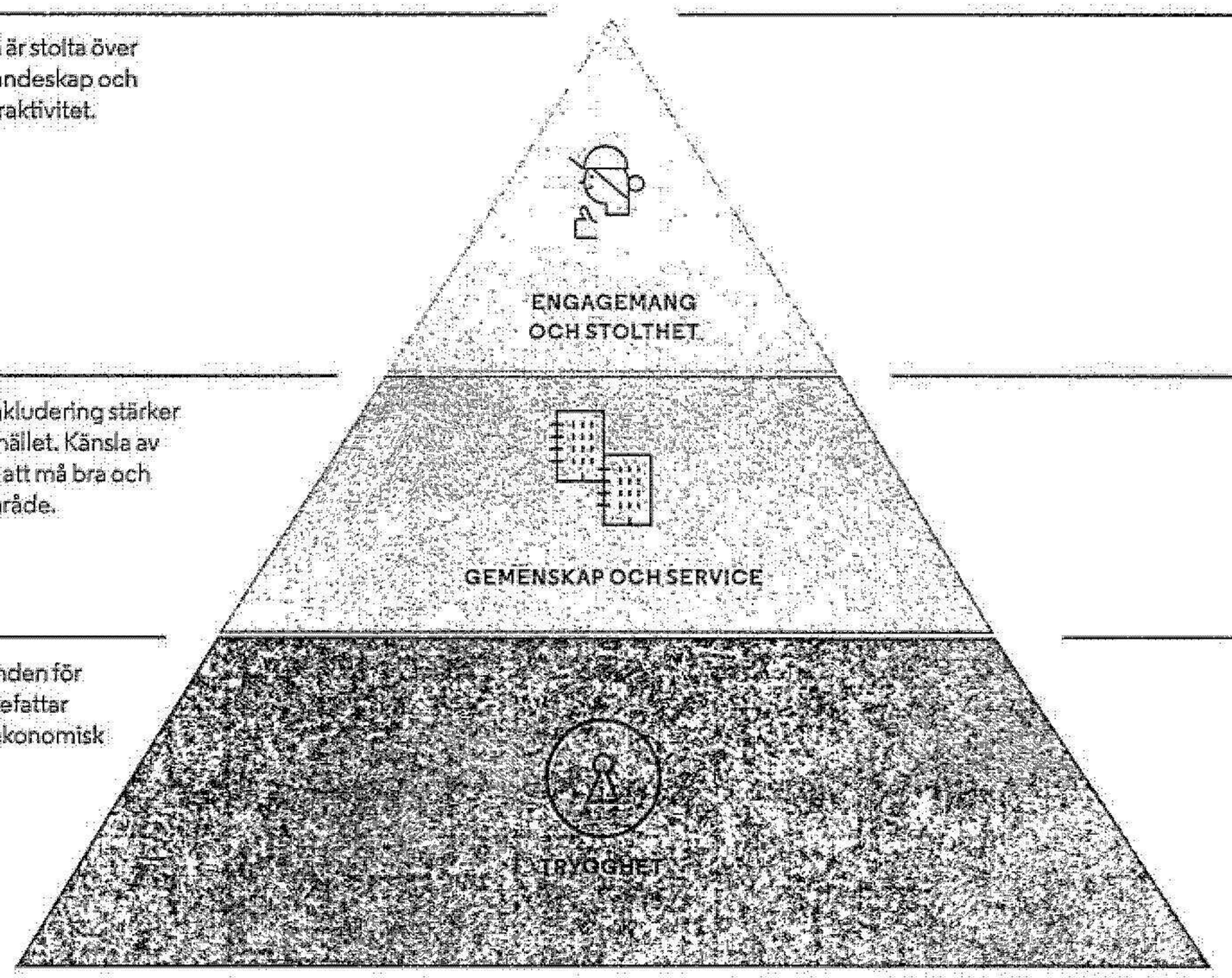
FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Modell för social hållbarhet

Engagerade hyresgäster som är stolta över sitt område tar ett positivt ägandeskap och bidrar till att öka områdets attraktivitet.



EXEMPEL PÅ AKTIVITETER:

- Områdesutveckling i samverkan med hyresgäster och andra intressenter – dialog, inflytande och medskapande
- Identitetsskapande konst och arkitektur
- Skapa förutsättningar för en hållbar livsstil för våra hyresgäster
- Evenemang som utvecklar platsens varumärke/identitet
- Sociala projekt

Mångfald , gemenskap och inkludering stärker bostadsområdet och närsamhället. Känsla av tillhörighet är en viktig del för att må bra och trivas i sin bostad och i sitt område.

- Bostäder i olika prisklasser, storlekar, lägen och upplåtelseformer
- Utbud av närservice och tilläggstjänster
- Fysiska och digitala mötesplatser
- Miljö för träning, lek och rekreation
- Agera katalysator för hyresgästernas initiativ
- Skapa tillgängliga, inkluderande och tillåtande områden

Trygghet och säkerhet är grunden för trivsel. Att känna trygghet innefattar såväl fysisk som psykisk och ekonomisk trygghet.

- Helt och rent
- Motverka oriktiga hyresförhållanden
- Belysning av stråk och platser
- Skapa orienterbara och överblickbara områden
- Aktivera bottenvåningar och skapa flöden av människor mellan husen
- Information till hyresgäster
- Hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen samt uppgradring av lägenheter i två steg
- Dialog och samverkan med kommunen och andra aktörer

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 38 of 111.

20240816030 26

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Så här arbetar vi med social hållbarhet

TRYGGHET

Trygghet grunden för trivsel

Trygghet och säkerhet är grunden för trivsel och innefattar fysisk, psykisk och ekonomisk trygghet. Basen i vårt trygghetsarbete är att det är helt och rent i och omkring våra hus, att otrygga platser förebyggs genom till exempel belysning, välskött utomhusmiljö och överblickbara områden. Det är också av största vikt att vi har kontroll på vilka som bor i våra fastigheter.

John Mattson har i hög utsträckning egna fastighetstekniker som jobbar nära hyresgästerna. Vi arbetar kontinuerligt för att motverka oriktiga hyresförhållanden – ett viktigt arbete för att förebygga osäkra boendeförhållanden, förekomst av störningar och kriminalitet.

Samverkan för ökad trygghet

Utöver vårt eget förebyggande trygghetsarbete, är samarbetet med andra aktörer mycket viktigt. John Mattson ingår i platssamverkan (BID) för områdena Tureberg och Rotebro, där vi tillsammans med Sollentuna kommun och andra aktörer arbetar för att öka tryggheten och attraktiviteten i dessa områden. Tillsammans genomförs till exempel trygghetsvandringar och deltagande i kommunens medborgardagar. John Mattson deltar även i Sollentuna kommuns projekt EST (Effektiv Samordning för Trygghet) som innebär ett regelbundet informationsutbyte om händelser i kommunen. Även på Lidingö har vi en nära samverkan med Lidingö stad och med polisen vad gäller trygghetsfrågor.

Ekonomisk trygghet

Hyresgästernas upplevelse av trygghet omfattar även ekonomisk trygghet. John Mattson förhandlar normalt de årliga hyresnivåerna för bostäder med Hyresgästföreningen i förväg. Vår modell för uppgradering av lägenheter i två steg bidrar också till att hyresgäster till viss del kan påverka i vilken utsträckning renovering genomförs.

Kommunikation med hyresgästerna

Trygghet skapas även genom god kommunikation med hyresgästerna. John Mattson använder flera digitala kommunikationskanaler, såsom Mina sidor, webbsida, digitala trapphustavlor och sociala kanaler, för att vara tillgänglig för frågor och dialog och för att nå ut med viktig information. Vi finns även tillgängliga via vår reception och via telefon samt anordnar vid behov hyresgästmöten. Vår årliga hyresgästundersökning är ett viktigt verktyg för att fånga hyresgästernas synpunkter och identifiera förbättringsåtgärder.

GEMENSKAP OCH SERVICE

Inkluderande boendemiljöer

Att verka för inkludering och mångfald stärker både bostadsområdet och närsamhället. Vi erbjuder hyresrätter i olika prisklasser, av varierande storlek och i olika lägen för att möjliggöra ett attraktivt boende för fler. Vi förmedlar de allra flesta av våra bostäder via bostadsförmedlingen och erbjuder allt från enrums- till femrumslägenheter och kollektivboende för ungdomar.

Förutsättningar för gemenskap

Levande och trygga områden åstadkoms även genom att etablera närservice och miljöer för träning, lek och rekreation samt genom att skapa mötesplatser och sociala sammanhang. Vi arrangerar regelbundet aktiviteter, såsom utomhusbio i Larsberg, ett flerårigt samarbete med Lidingö stad, samt basketturneringar med mera. Under året har vi även deltagit i kommunernas medborgardagar, för att möta både hyresgäster och andra medborgare, samt i evenemang såsom Slakthusdagen i Slakthusområdet.

I vårt mobilitetshus i Upplands Väsby har vi skapat förutsättningar för gemenskap mellan hyresgästerna bland annat genom att erbjuda tjänster inom delningsekonomi, såsom återbruksrum samt odlingslådor på innergården.

ENGAGEMANG OCH STOLTHET

Förutsättningar för hållbar livsstil

Vi tror att ett högt engagemang från de boende och stolthet över sitt område bidrar till positivt ägandeskap och till att öka områdets attraktivitet. Vi tror också att det är viktigt att skapa förutsättningar för att våra hyresgäster kan ha en hållbar livsstil. Ett exempel på hur vi skapar förutsättningar är vårt nybyggda bostadshus i Vilunda i Upplands Väsby som är byggt utifrån fokus att hyra, låna eller dela. Här erbjuds hyresgästerna en rad lösningar såsom bil- och cykelpool, återbruksrum, samt kylrum för matleveranser och e-handelsboxar.

Konsten i John Mattsons hus

John Mattson har under många år satsat på offentlig konst i våra områden. Vi tror att konsten skapar trivsel, stolthet och gemenskap och bidrar till positiva värden, både för de boende och för bolaget. I Larsberg på Lidingö finns ett tjugotal verk på fasader, entréer och i trapphus. Det senaste konstverket vi lät uppföra finns i vårt bostadshus i Vilunda i Upplands Väsby.

Sociala projekt

Vi samverkar med Lidingö stad och Sollentuna kommun för uthyrning av bostäder till kommunen samt erbjuder sommarjobb för ungdomar boende i Sollentuna kommun.

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

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD62-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 39 of 111.

20240816030027

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

2 Ansvarsfull material- och avfallshantering

Materialval har stor betydelse för en byggnads klimatpåverkan. John Mattson väljer därför hållbara material med lång livslängd och som går att underhålla när byggnader ska renoveras eller nyproduceras. Vi tar även ansvar för att material och avfall hanteras ansvarsfullt genom hela värdekedjan.

Vetenskapsbaserade klimatmål och styrning

År 2030 ska John Mattsons växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation per kvadratmeter ha reducerats i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen.

För styrning och uppföljning av målen används projekteringsanvisningar, ställs projektkrav på klimatsmart ny- och ombyggnation samt på miljöcertifiering i nyproduktion. Vi utför klimatberäkningar i projektering- och färdigställandeskedet.

Vår leverantörspolicy ska bidra till att säkerställa att alla våra leverantören har kunskap om och kontroll över sin miljöpåverkan, har ett system för att avfall tas om hand på korrekt sätt så att återanvändning och återbruk främjas samt att de arbetar aktivt för att det även efterlevs hos anlitade underleverantörer.

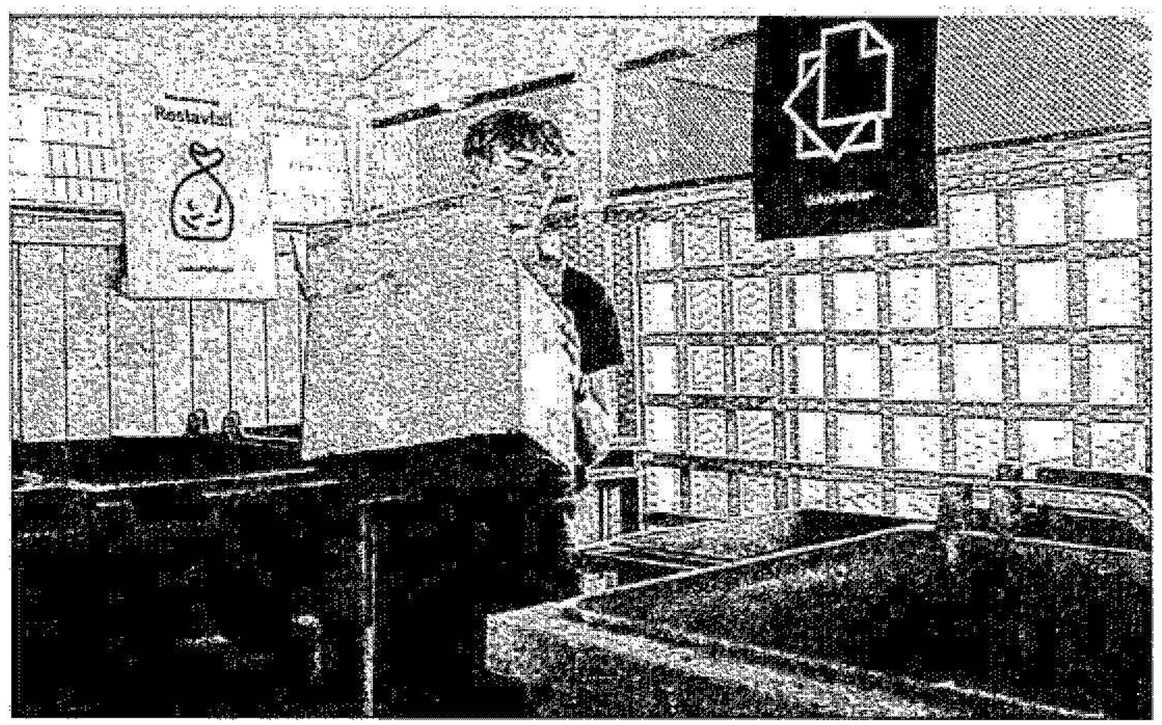
Minskad klimatpåverkan vid ny- och ombyggnation

Sett till byggnaders klimatpåverkan i ett livscykelperspektiv uppstår mer än hälften av koldioxidutsläppen från nybyggda hus under materialproduktion och uppförandeskede. Beslut i tidiga skeden är därför avgörande för att reducera klimatpåverkan. Genom att till exempel välja trästomme istället för betongstomme vid nyproduktion kan utsläppet av växthusgaser begränsas.

Nya reviderade projekteringsanvisningar för resurseffektiv ny- och ombyggnation samt mallar för entreprenadavtal är framtagna under året.Vid projektering och upphandling av entreprenader ställer vi krav på utsläppsnivå, för att säkerställa att utsläppen från ny och ombyggnation är i linje med eller lägre än genomsnittet för branschen. Uppföljning sker bland annat genom klimatdeklarationer.

När fastigheter renoveras eller nyproduceras väljer vi hållbara material med lång livslängd och som går att underhålla. Målet är att alla John Mattsons nyproducerade bostäder, som bolaget utvecklat från start, ska certifieras enligt Svanen, Nordens officiella miljömärkning.

Materialval vid projekt ska vara godkända i Byggvarubedömningen. Vid uppgraderingar ser vi över möjligheten till återbruk av material och inredning.



Ansvarsfull avfallshantering

Spill och avfall från bygg och fastighetssektorn är betydande. Det är därför viktigt att vid renovering återanvända så mycket material som möjligt samt att möjliggöra rätt hantering av byggavfall.

Vid renovering strävar vi efter att behålla så mycket som möjligt men såväl vid renovering som vid nyproduktion uppstår ändå avfall. Detta ska sorteras enligt våra angivna krav för avfallsfraktioner.

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

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 40 of 111.

2024081603028

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

3 Energieffektiva och fossilfria lösningar

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

Klimatmål och styrning

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

Vi har sedan tidigare en långsiktig plan som styr framdriften i detta. Under 2023 har även en treårsplan tagits fram för att reducera inköpt energi med 25 procent fram till 2026. Planen omfattar både reducering av byggnaders energianvändning och tillskapande av hållbara energikällor.

Vår leverantörspolicy ska säkerställa att våra leverantören har kunskap om och kontroll över sin miljöpåverkan samt att de tar hänsyn till materialval vid om- och tillbyggnad. En ny bilpolicy antogs under 2023 vilken begränsar våra nyinköp av tjänstefordon till enbart eldrivna fordon.

Energieffektiviseringar

Villkoren i våra hållbarhetslänkade lån är bland annat kopplade till bolagets förmåga att reducera energianvändningen. Vår energiplan rymmer både större åtgärder såsom uppvärmningssystem, förnybara energikällor och värmeåtervinning där det saknas idag, samt mindre åtgärder för att minska energianvändningen.

Hela förvaltningsorganisationen har energifrågan i fokus och arbetar löpande med effektiv uppföljning. Under 2023 har stor vikt lagts på att byta energiuppföljningssystem vilket sjösattes i början av 2024. Framöver kommer det nya systemet vara ett värdefullt verktyg för att följa upp energiförbrukning, koldioxidutsläpp, solelsproduktion med mera.

Under 2024 ligger fokus framför allt på energiåtgärder som främjar förnybara energikällor såsom bergvärme och solenergi. Vi planerar att producera egen, klimatvänlig el genom solceller, exempelvis planeras solcellsanläggningar på ett flertal fastigheter i Larsberg med målsättningen att ha dessa installerade till sommaren 2024.

Underlätta klimatsmart boende

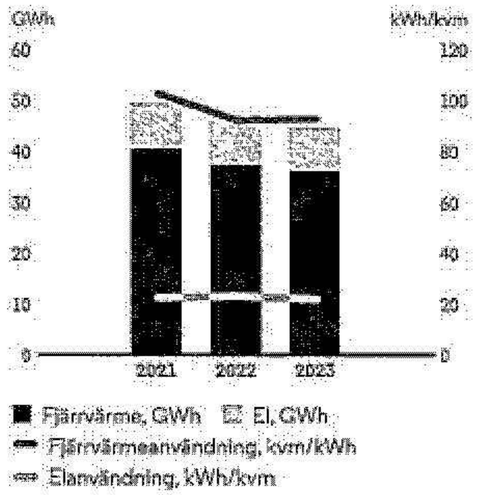
John Mattson vill inspirera och underlätta för våra hyresgäster att leva klimatsmart. Vårt bostadsprojekt i Vilunda i Upplands Väsby är ett exempel på ett flerbostadshus där privata parkeringsplatser har ersatts av hållbara mobilitetslösningar och delningsekonomi för att inspirera hyresgästerna till ett hållbart resande och boende.

Under året har vi fortsatt att informera hyresgästerna om hur man kan minska energianvändningen i det egna hushållet och sortera sitt matavfall. Vi har också installerat fler laddstolpar för elfordon och skapat utökade bilpoolslösningar i vårt bestånd.

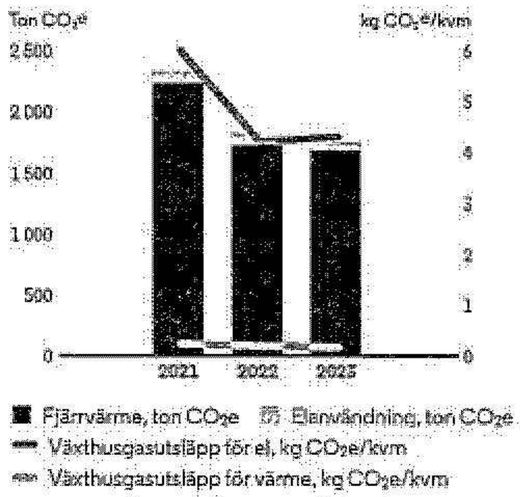
Fossilfri fordonspark

Vi fasar successivt ut fossildrivna tjänstefordon till förmån för fossilfria alternativ med ambition att uppnå en fossilfri bilpark 2028. Vid årsskiftet bestod 88 procent av vår fordonspark av fordon drivna med el eller biogas inklusive hybridbilar där arbetsresor per dag understiger fem mil.

ENERGIANVÄNDNING [1]



VÄXTHUSGASUTSLÄPP INKÖPT ENERGI [2]



[1] Under 2023 minskade den graddagskorrigerade fjärrvärmeanvändningen med cirka 2 %. Den totala elanvändningen minskade med cirka 10 %. Minskningen beror delvis på fastighetsförsäljningar. Köpt fjärrvärme utslaget på Alemp har ökat jmf med 2022 vilket beror på konvertering från oljepannor.

[2] Frånträdda fastigheter under året är inkluderade endast för perioden de varit i John Mattsons ägo.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DDS2-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 41 of 111.

20240816030029

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

4 Hälsosam och inspirerande arbetsplats

John Mattson ska erbjuda en arbetsplats som präglas av sunt klimat, hög trivsel, och stort engagemang, där alla anställda ges möjlighet att påverka. Våra arbetsplatser ska även vara säkra och trygga.



Målsättning och styrning

John Mattson har som mål att ligga över genomsnittet för jämförbara bolag vad gäller engagemang och effektiv organisation. Vi ska ha en inkluderande företagskultur och en jämställd organisation där andel kvinnor och män inte ska överstiga två tredjedelar inom bolag, ledning och styrelse. Den sammanlagda sjukfrånvaron hos medarbetare och ledning ska vara högst tre procent och antal olyckor på våra arbetsplatser, inklusive våra byggarbetsplatser, ska vara noll.

Styrande policys inom dessa områden är vår uppförandepolicy, arbetsmiljöpolicy, lönepolicy, visselblåsarpolicy, jämställdhets- och likabehandlingspolicy, samt policy mot missbruk. Vi har även riktlinjer om kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier samt riktlinjer för anpassning och rehabilitering.

Engagemang som utvecklar

John Mattson genomför veckovis kortare undersökningar för att mäta aktuell temperatur i organisationen. Det möjliggör för oss att agera proaktivt på avvikelser. Frågorna i undersökningarna berör ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla och engagemang. Trots stora effektiviseringar i verksamheten under 2023 ökade medarbetarnöjdheten väsentligt jämfört med 2022. Utfallet för det sammantagna värdet för samtliga områden var under fjärde kvartalet 2023 7,9 på en tiogradig skala, att jämföra med branschens 7,8.

För John Mattson är det viktigt att fånga flera olika perspektiv i frågor och medarbetarna inkluderas därför på olika sätt i bolagets utvecklingsarbete. Ett exempel är hyresgästenkäterna där medarbetare involveras för att analysera resultaten och ta fram konkreta handlingsplaner. Under 2023 genomfördes även en företagskonferens för hela organisationen med temat värdegrund.

För att styra mot bolagets mål och stärka känslan av delaktighet erbjuder John Mattson ett bonusprogram för alla medarbetare.

Hållbart ledarskap

John Mattsons chefer har en viktig roll i bolagets fortsatta resa. Under 2022 påbörjade samtliga chefer ett ledarutvecklingsprogram, en utbildning som har fortsatt under 2023. Syftet med programmet är att skapa en gemensam ledarskapsplattform utifrån en formulerad ledaridé och att ge cheferna goda kunskaper och verktyg för ett delegerat, målstyrt och prestationshöjande ledarskap. En viktig del i detta är feedback och motiverande samtal med medarbetare. Måluppföljning utifrån de årliga medarbetarsamtalen sker löpande under året, för att tydligt styra arbetet mot mål på både individ- och bolagsnivå.

Mångfald och likabehandling

John Mattson arbetar för könsbalans inom alla personalgrupper och ställer krav i rekryteringsprocesser för att främja ett brett urval av kompetenser. Vårt mål är att andelen kvinnor eller män inte ska överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen. Vid slutet av 2023 var andelen män/kvinnor 53/47 inom bolaget, 50/50 i ledningen och 57/43 i styrelsen.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 42 of 111.

2024081603030

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

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. För att främja hälsa och välbefinnande erbjuds samtliga medarbetare ett förmånspaket där bland annat friskvårdstimme, träningsbidrag, massage samt hälsoundersökning ingår.

Bolagets långsiktiga mål är att sjukfrånvaron inte ska överstiga tre procent. Den sammanlagda sjukfrånvaron under året (både långtids och korttidsfrånvaro) uppgick till 1,9 procent, en förbättring jämfört med 2022 då den var fyra procent.

Trygga och säkra arbetsplatser

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

Vi är medlemmar i Håll Nollan, ett branschinitiativ som samverkar för noll olyckor i byggbranschen.

Under 2023 implementerades en kris- och trygghetsapp för John Mattsons medarbetare. Appen är ett av flera verktyg för en tryggare arbetsmiljö och för effektiv krishantering.

Visselblåsarsystem

Under 2023 upprättade John Mattson ett visselblåsarsystem enligt EU-direktivet och lagen om skydd för visselblåsare. Genom visselblåsarsystemet kan en konfidentiell och säker anmälan göras om det finns misstanke om allvarliga missförhållanden som omfattas av visselblåsarlagen.

Hanteringen av en visselblåsaranmälan ska kunna ske konfidentiellt, oberoende, professionellt och utan onödigt dröjsmål. Vårt visselblåsarsystem stödjer en sådan process genom att omsätta anonyma rapporter till ett underlag för beslut, åtgärd eller vidare utredning. Bedömningar och beslut om åtgärder fattas av John Mattsons visselblåsarkommitté. Om ärendet kräver fördjupad utredning går rapporten vidare till en extern och oberoende aktör med expertkunskaper.

John Mattsons visselblåsarkanal finns på en extern plattform vilket möjliggör en säker hantering av rapportering under GDPR och att obehöriga inte kan få åtkomst. Anmälan om misstanke om missförhållande görs i visselblåsarsystemet genom en länk på vår webbplats.

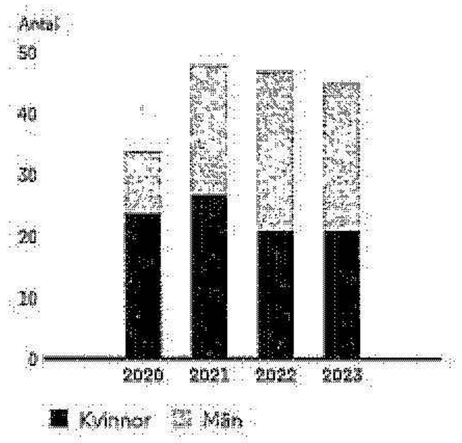
Noll
antal olyckor på John Mattsons arbetsplatser[1)]

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

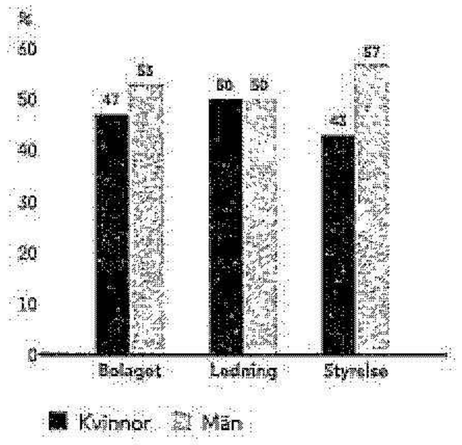
7,9
Engagerade medarbetare och effektiv organisation[2)]

[2)] Medarbetarundersökning fjärde kvartalet 2023. Sammantaget värde på en tiogradig skala inom områdena: ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla och engagemang.

TOTALA ANTALET MEDARBETARE (PER 31 DECEMBER 2023)



ANDEL KVINNOR/MÄN FÖR BOLAGET, LEDNINGEN OCH STYRELSEN 2023



TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 43 of 111.

20240816030031

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Färdplan för vetenskapsbaserade klimatmål

John Mattson står bakom Parisavtalet har antagit vetenskapsbaserade klimatmål godkända av Science Based Targetinitiativet (SBT), ett initiativ för stöd till företag att sätta vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet.

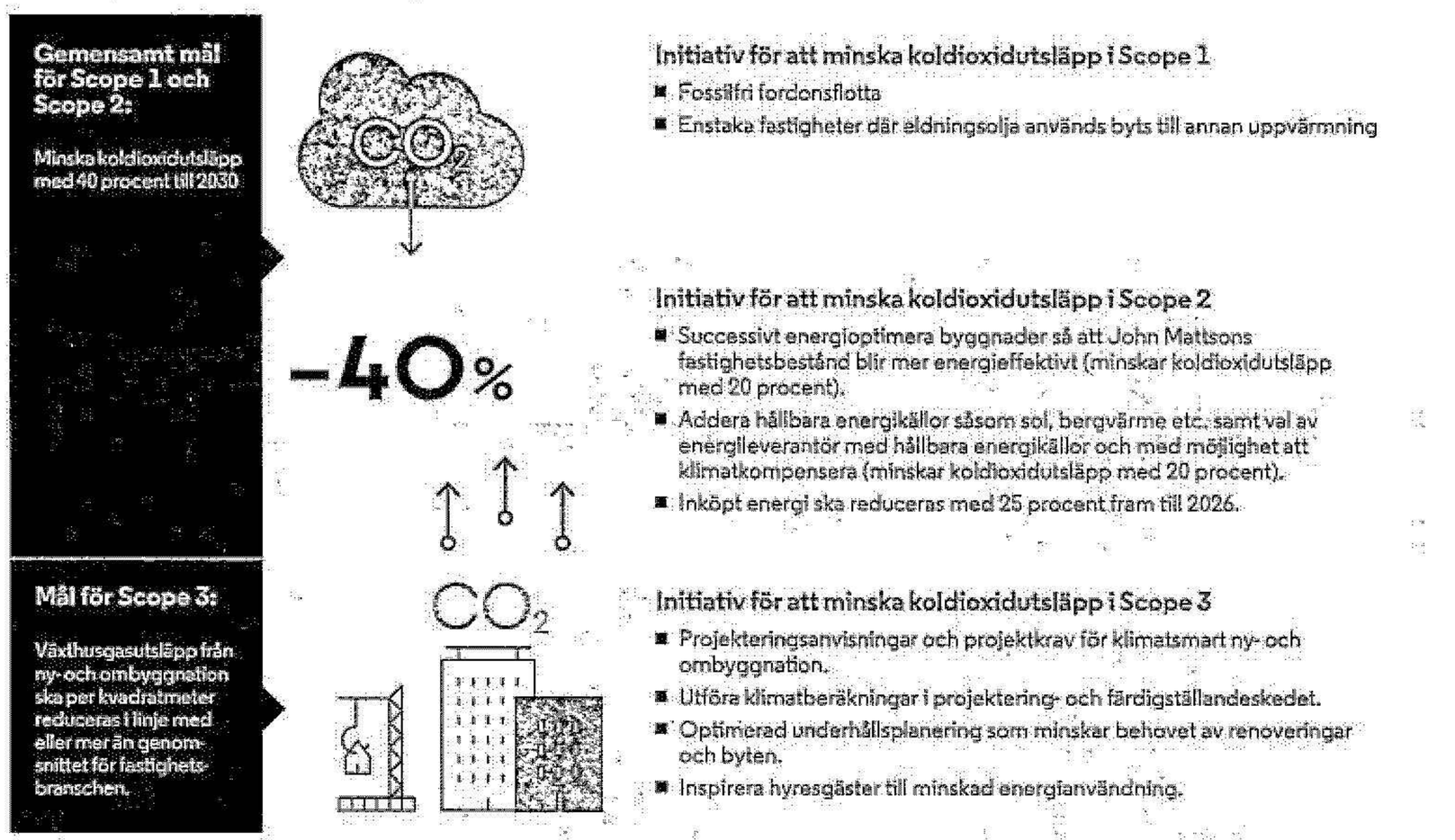
Vi har åtagit oss att minska koldioxidutsläppen inom Scope 1 (bolagets egna direkta utsläpp) och Scope 2 (utsläpp från inköpt energi) med minst 40 procent till 2030 jämfört med basår 2021. För att reducera utsläppen i Scope 3 (övriga utsläpp i värdekedjan) har vi även som mål att växthusgasutsläppen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

Färdplan mot målen

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

Dessa initiativ och åtgärder för att nå våra klimatmål till 2030 ligger främst inom våra prioriterade hållbarhetsområden; Ansvarsfull material och avfallshantering samt Energieffektiva och fossilfria lösningar.
Läs mer på sidorna 39–40.

Vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet



TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 44 of 111.

20240816030 32

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

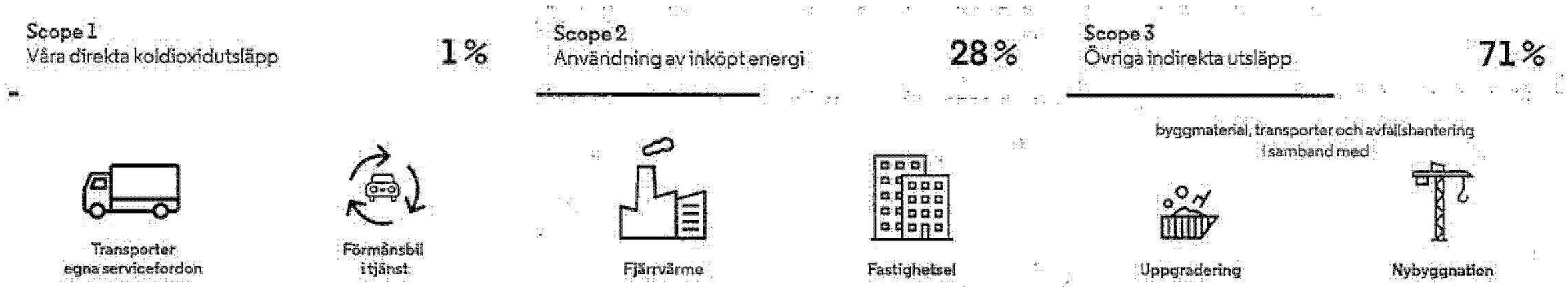
MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓



Ökat koldioxidavtryck 2023

John Mattsons koldioxidavtryck 2023 uppgick till totalt 6 335 (4 084) ton CO_2e. Koldioxidutsläppen från ny och ombyggnation ökade med 111 procent till 4 770 ton CO_2e (2 120) på grund av ökat antal färdigställda lägenheter i nyproduktions- och uppgraderingsprojekt.

Totala utsläpp av växthusgaser		Utsläpp CO_2e (ton) 2023	2022	2021
Scope 1 – Egna direkta utsläpp	Transporter[1]	20	14	18
	Förmånsbil i tjänst	0,1	0,1	0,1
	Egen produktion av värme	41	64	51
Scope 2 – Inköpt energi	Uppvärmning[2]	1 694	1 730	2 238
	Elanvändning[3]	62	98	95
Scope 3 – Övriga indirekta utsläpp	Byggmaterial, transporter och avfallshantering vid uppgradering	454	344	975
	Byggmaterial, transporter och avfallshantering vid nyproduktion	4 016	1 776	5 491
	Inköp av varor och tjänster	25	28	25
	Kapitalvaror	0	2	2
	Avfallshantering kontor och förvaltning	8	15	5
	Anställdas arbetspendling	13	13	12
	Transport förbrukningsvaror	0,2	0,2	0,3
	Total	6 335	4 084	8 912

[1] John Mattsons egna servicefordon, i huvudsak i samband med fastighetsskötsel.

[2] Uppvärmning för hela fastigheterna inkl. lägenheter. Omfattar samtliga fastigheter som John Mattson ägt respektive år förutom fastigheter med pågående projekt som i stället inkluderas i scope 3. Om fastigheter frånträtts eller tillträtts under året räknas endast förbrukningen för den del av året då fastigheten varit i John Mattsons ägo. Utsläppet för 2022 har reviderats då en mätpunkt för fjärrvärme saknades i 2022 års årsredovisning samt att fastigheter med pågående projekt har exkluderats för att i stället inkluderas i scope 3.

[3] Elförbrukning för John Mattsons kontor, kommersiella ytor samt gemensamma ytor (ej lägenheter). Omfattar samtliga fastigheter som John Mattson ägt respektive år förutom fastigheter med pågående projekt som i stället inkluderas i scope 3. Utsläppet för 2022 har reviderats där fastigheter med pågående projekt har exkluderats för att i stället inkluderas i scope 3.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 45 of 111.

20240816033033

TeamEngine E-Signing

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

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

Vår kartläggning av klimatrelaterade risker och möjligheter i vår värdekedja visar att nyproduktion och uppgraderingar står för en stor del av de klimatrelaterade utsläppen i värdekedjan.

De mest väsentliga områdena att fokusera på är de som bidrar mest till John Mattsons långsiktiga konkurrenskraft, såväl strategiskt som finansiellt. Det är också inom dessa områden bolaget främst bidrar till FN:s globala mål för hållbar utveckling. De fyra fokusområdena och dess underliggande hållbarhetsfrågor har diskuterats och förankrats med John Mattsons styrelse. Läs mer om våra fokusområden samt mål och måluppfyllelse för dessa på sidan 14 samt sidorna 36–42. Antikorruption och mänskliga rättigheter ingår också som väsentliga frågor som behöver hanteras på en hög nivå och som är hygienfaktorer för alla i branschen att hantera.

Biologisk mångfald och vatten är i dagsläget inte inkluderade i bolagets mest väsentliga hållbarhetsfrågor även om John Mattsons arbetar aktivt med dem. Om bolaget skulle initiera fler projekt där ny mark tas i anspråk eller om vattentillgången skulle minska i de områden vi är verksamma, ökar dessa frågor i betydelse och kommer rapporteras på en mer detaljerad nivå.

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

Öppen dialog och samverkan

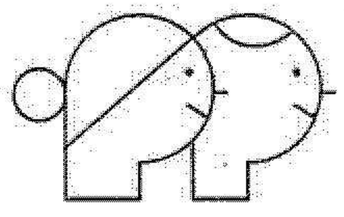
Dialogen med våra nyckelintressenter – hyresgäster, medarbetare, aktieägare, kommuner, leverantörer och entreprenörer – ger oss löpande inspel som är viktiga för våra prioriteringar framåt. Den löpande dialogen kompletteras av exempelvis medarbetarundersökningar, hyresgästenkäter och strategiska samverkansprojekt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

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

Under 2022 involverades ett antal personer från kapitalmarknaden i en särskild intressentdialog med syfte att få deras syn på bolagets prioriterade hållbarhetsfrågor samt kriterier för hållbar finansiering. Dialogen bekräftade bolagets sedan tidigare identifierade hållbarhetsfrågor där antikorruption och mänskliga rättigheter adderades till.

Externa initiativ och medlemskap som främst är kopplade till vårt strategiska hållbarhetsarbete:

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



Våra fyra fokusområden inom hållbarhet:

- Levande och tryggt lokalsamhälle
- Ansvarsfull material- och avfallshantering
- Energieffektiva och fossilfria lösningar
- Hälsosam och inspirerande arbetsplats

Underliggande hållbarhetsfrågor:

- Utsläpp
- Energi
- Material
- Avfall
- Trygghet
- Lokalsamhälle
- Arbetsmiljö
- Antikorruption
- Mänskliga rättigheter

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B55AA7FD1AD7. Page 46 of 111.

20240816030034

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2023 på sidorna 6–7, 14, 33–45, 47–50 samt 63 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

Uttalande
En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 47 of 111.

20240816030035

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förlätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

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 och hållbarhet. 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. På följande sidor framgår de prioriterade områdena för riskhantering utifrån John Mattsons verksamhet. Mer om de finansiella riskerna finns beskrivet i förvaltningsberättelsen på sidan 57.

Känslighetsanalys

John Mattsons resultat påverkas av ett antal faktorer. I tabellen nedan beräknas en teoretisk effekt på förvaltningsresultatet med utgångspunkt i John Mattsons aktuella intjäningsförmåga (aktuell intjäningsförmåga ska ej likställas med prognos) den 31 december 2023 givet en förändring utifrån fyra parametrar. Aktuell intjäningsförmåga återfinns i John Mattsons bokslutskommuniké 2023.

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
Hyresvärde	5 procent	+/– 31,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/– 6,2
Fastighetskostnader	5 procent	+/– 8,8
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	–35,8/+27,1

Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

Förändring Fastighetsvärde	–20 %	–10 %	0 %	10 %	20 %
Värdeförändring, Mkr	–2 714	–1 357		1 357	2 714
Belåningsgrad, %	62,3	55,4	49,8	45,3	41,5

Fysiska klimatrelaterade risker

De pågående globala klimatförändringarna innebär utmaningar även i Stockholmsregionen. Under 2022 genomfördes en klimatscreening av fastighetsbeståndets exponering mot klimatrelaterade risker såsom översvämning, ras/skred/erosion samt tunga snölaster, i syfte att få en konkret bild av vilka fysiska klimatrisker som finns vid John Mattsons fastigheter. Samtliga bolagets fastigheter analyserades. Varje byggnad kontrollerades genom geografisk positionsangivelse mot data och statistik med geografisk information om klimatrelaterade risker i det aktuella området. Den initiala analysen visade att den huvudsakliga risk som identifierats vid ett flertal fastigheter är risken för skyfall. Vid några fastigheter identifierades även risk för ras/skred/erosion samt höga temperaturer. Genom denna första klimatscreening förbättras möjligheterna att proaktivt arbeta med framtidssäkring av John Mattsons fastigheter.

Översikt risker

Riskkategori	Risk	Sannolikhet	Påverkan
Strategiska risker	Transaktionsrisk	○	●
	Planrisk	○	○
	Begränsad byggrättsportfölj	○	○
Hållbarhetsrisker	*Negativ miljöpåverkan, Klimatförändringar, Sociala förhållanden, Personal, Brott mot uppförandekod*	○	○
Operationella risker	Projektutveckling	◐	○
	Fastighetskostnader	○	○
Finansiella risker	Värdeförändringar	○	●
	Förändringar i marknadsräntor	○	○
	Ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk	○	●
	Finansiering på acceptabla villkor	○	○

○ Låg ◐ Medel ● Hög

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 48 of 111.

20240816030036

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Strategiska risker

Riskbeskrivning	Hantering/möjlighet	Sannolikhet/Påverkan
Transaktionsrisk Konkurrensen att förvärva fastigheter i attraktiva lägen är normalt stor. Brist på objekt att förvärva till relevant pris är John Mattsons största strategiska risk och kan utgöra en begränsning för önskad tillväxttakt. Skulle John Mattson tvingas avyttra en eller flera av sina fastigheter finns en risk för att en sådan avyttring inte kan genomföras alls eller enbart på villkor som är mindre gynsamma för bolaget.	John Mattson har tydliga strategier för förvärv. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv. Långvariga samarbeten och strategiska upphandlingar är prioriterat, liksom att närvara och aktivt arbeta på de marknader där bolaget har sina fastigheter och i kommuner med tydliga tillväxtplaner. John Mattson har välskötta fastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen vilket medför att fastigheterna är eftertraktade på transaktionsmarknaden.	Sannolikhet Påverkan
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 erhålla 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.	Sannolikhet Påverkan
Begränsad byggrättsportfölj En begränsad byggrättsportfölj kan utgöra en risk då den kan dämpa John Mattsons framtida tillväxt.	John Mattson utvärderar löpande förvärv av nya byggrätter, möjligheter till förtätning inom förvaltningsbeståndet samt genom markanvisningar från kommuner.	Sannolikhet Påverkan

Hållbarhetsrisker

Riskbeskrivning	Hantering/möjlighet	Sannolikhet/Påverkan
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: *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. Fastigheternas energiklassificering påverkar John Mattsons möjlighet att uppta ny bankfinansiering och villkoren för finansieringen. Om John Mattson inte genomför energibesparingar alls, eller i långsammare takt än vad som är planerat, så kommer det att få negativ effekt på bolagets fastighetsvärden och räntemarginal för de hållbarhetslänkade lånen. *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.	Ett strategiskt hållbarhetsarbete och transparens kring möjligheter och utmaningar stärker långsiktig konkurrenskraft och ger vägledning kring framtida investeringar och initiativ. *Negativ miljöpåverkan och klimatförändringar* • Ansvarsfulla materialval, återbruk av material och inredning samt effektiv avfallshantering • Ambition att miljöcertifiera bostäder; enligt Svanen där bolaget genomför nyproduktionen från start • Samverkan med leverantörer och hyresgäster för att få effekt i hela värdekedjan • Effektiv förvaltning som minskar energianvändning och miljöbelastning • 100 procent miljömärkt el i fastighetsdriften • Utfasning av fossildrivna tjänstefordon och installation av elladdstolpar för hyresgäster • Vetenskapsbaserade klimatmål till 2030, med basår 2021 • Klimatscreening av fastigheter för proaktiv hantering av fysiska klimatrisker • Kartläggning av klimatrelaterade utsläpp i värdekedjan genomförd. • Vi följer forskning och utveckling och de bedömningar och rapporter som görs utifrån klimatrisker • Energioptimering av fastigheter samt tillskapande av hållbara energikällor	Sannolikhet Påverkan

Sannolikhet/Påverkan: Låg Medel Hög

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 49 of 111.

20240816030037

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Hållbarhetsrisker forts.

Riskbeskrivning	Hantering/möjlighet	Sannolikhet/Påverkan
Sociala förhållanden: Otrygghet i bostadsområden och utanförskap minskar trivseln för både våra hyresgäster och andra i området. En risk förknippad med detta är oriktiga hyresförhållanden som kan orsaka störningar och otrygghet i området.	*Sociala förhållanden:* • Kontinuerlig kommunikation med hyresgäster och regelbundna hyresgästenkäter • Lokal förvaltning med närhet till hyresgästerna • Hyresrätter i olika prisklasser, varierande storlek och i olika lägen • Systematiskt arbete för att motverka oriktiga hyresförhållanden • Samverkan med kommuner, polis, andra fastighetsägare och organisationer för att öka trygghet och trivsel. • Trygghetsskapande åtgärder och trivselfrämjande aktiviteter	
Personal: Arbetsgivarvarumärket är en förutsättning för att bibehålla och rekrytera kompetent personal. Minskad attraktivitet innebär en risk för bolagets kompetensförsörjning. En arbetsmiljö som inte främjar fysiskt och psykosocialt välmående innebär en risk för arbetsplatsolyckor och sjukdom.	*Personal* • Medarbetarsamtal och medarbetarundersökningar • Målmedvetet jämställdhets- och likabehandlingsarbete • Förebyggande hälso- och friskvårdsarbete • Proaktivt arbete för trygga och säkra byggarbetsplatser • Kontinuerligt arbete med bolagets värdegrund, där samtliga medarbetare involveras	
Brott mot uppförandekod: Om medarbetare, konsulter eller samarbetspartners bryter mot mänskliga rättigheter, är involverade i korruption eller inte agerar etiskt och respektfullt bryter de mot uppförandekoden vilken innebär en risk för betydande skada för såväl John Mattsons affär som varumärke.	Brott mot uppförandekod: • Årlig genomgång av kodens innehåll för samtliga som omfattas. Beställare ansvarar för att externa partners har uppdaterad kunskap • Specifika policyer som kompletterar koden • Kontinuerligt arbete med bolagets värdegrund, där samtliga medarbetare involveras • Visselblåsarfunktion för att följa upp oegentligheter	

Operationella risker

Riskbeskrivning	Hantering/möjlighet	Sannolikhet/Påverkan
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 vilket kan medföra att John Mattson inte kompenseras för kostnader för sådana investeringar genom höjda hyror.	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 förbätta resultatet, med oförändrad låg risk för hyresbortfall. John Mattson har cirka åtta procent av lägenheterna med egensatt hyra.	Sannolikhet Påverkan
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 samarbetspartners är noggrant utvalda och vi arbetar i nära dialog med både interna och externa parter. Väl fungerande interna processer, inkluderat arbetsmiljö och säkerhet samt hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer ett effektivt projektgenomgörande där slutprodukten håller hög kvalité och är lämpad för långsiktig förvaltning. Överlämning från projektorganisation till John Mattsons förvaltningsorganisation sker på ett effektivt sätt.	Sannolikhet Påverkan
	För att attrahera och behålla våra medarbetare strävar vi efter att erbjuda en arbetsplats präglad av sunt klimat, hög trivsel och stort engagemang där alla medarbetare har en viktigt roll med möjlighet att påverka. Den senaste medarbetarundersökning visade på mycket starka värden på engagemang och medarbetarnöjdhet där 90 procent av medarbetarna instämmer att arbetet engagerar mycket.	

Sannolikhet/Påverkan: ⊘ Låg ○ Medel ● Hög

TeamEngine Document E-Sign ID: B477D052-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 50 of 111.

20240816030338

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Operationella risker forts.

Riskbeskrivning	Hantering/möjlighet	Sannolikhet/Påverkan
Fastighetskostnader John Mattson är exponerade för risker relaterade till fastighetskostnader. Dessa kostnader förutsätter inköp från leverantörer varav vissa har en monopolställning. I den mån kostnadsökningar från leverantörer inte kan kompenseras genom hyreshöjningar kan bolagets fastighetsvärde, resultat och kassaflöde påverkas negativt.	John Mattson har stort fokus på att effektivisera fastighetsdriften för att motverka effekterna av ökade fastighetskostnader. För vissa inköp säkras priset upp under en lägre tidsperiod för att skapa förutsägbarhet i utvecklingen av bolagets fastighetskostnader.	Sannolikhet Påverkan

Finansiella risker

Riskbeskrivning	Hantering/möjlighet	Sannolikhet/Påverkan
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. Ytterst kan fallande fastighetsvärden medföra att avtalde villkor och åtaganden i bolagets kreditavtal bryts, vilket i sin tur kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediter sägs upp av kreditgivaren.	John Mattsons hyresvärde är till 75 procent hänförligt till bostäder i Stockholmsregionen, vilket skapar ett stabilt kassaflöde med låg vakans. Cirka 25 procent av koncernens fastigheter externvärderas varje kvartal av Cushman & Wakefield. Resterande 75 procent värderas internt kvartalsvis. Detta innebär att samtliga fastigheter värderas externt minst en gång per år av Cushman & Wakefield.	Sannolikhet Påverkan
Förändringar i marknadsräntor påverkar marknadsvärdet på bolagets derivatportfölj. Värdet på derivaten och bolagets resultat minskar generellt om marknadsräntor för motsvarande löptider som ingångna ränteswappar löper med minskar och vice versa.	John Mattsons finanspolicy fastslår begränsningar för användandet av säkringsinstrument som ränteswapar som syftar till att reducer risken som dessa kan ha på bolaget.	Sannolikhet Påverkan
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.	Sannolikhet Påverkan
	I syfte att begränsa ränterisken ingås derivatavtal i form av ränteswappar. I syfte att begränsa refinansieringsrisken strävar John Mattson efter en genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder överstigande 2 år samt att ha flera långivare. Disponibla likviditeten, bestående av outnyttjat checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 543,6 Mkr (202,7). Därutöver finns ett outnyttjat byggkreditiv om 78,1 Mkr för framtida finansieringsbehov.	
För värdeskapande investeringar är bolaget bland annat beroende av finansiering på för John Mattson acceptabla villkor och att på ett effektivt sätt kunna konkurrera på hyres- och fastighetsmarknaden i Stockholmsregionen.	John Mattson säkerställer tillgång till finansiering genom att upprätthålla affärsrelationer med flera banker samt säkerställa att bolaget är attraktivt att finansiera genom att upprättahålla finansiella nyckeltal i enlighet med bolagets finanspolicy.	Sannolikhet Påverkan

Sannolikhet/Påverkan: Låg Medel Hög

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A286-B85AA7FD1AD7, Page 51 of 111.

20240816030039

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

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 4,3 miljarder kronor.

Aktieslag
John Mattson har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst.

Aktiekapital
Den 18 oktober 2023 tog John Mattsons extra bolagsstämma beslut om att genomföra en nyemission av aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Genom företrädesemissionen tillfördes John Mattson 1 250 miljoner kronor, efter avdrag av emissionskostnader, varigenom aktiekapitalet ökade med 12 632 321,69 kronor och det totala antalet aktier ökade med 37 896 965 aktier. Den 31 december 2023 uppgick John Mattsons aktiekapital till 25 264 643 kronor och antalet aktier i John Mattson uppgår till 75 793 930 aktier.

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 2023 var kursen 56,90 kronor. Justerat för företrädesemissionen var årets högsta kurs för John Mattsons aktie 76,49 kronor den 13 januari och årets lägsta kurs 39,80 kronor den 1 november.

Handel och omsättning
Under 2023 har 6,9 miljoner aktier omsatts till ett värde om 374,7 miljoner kronor. Av dessa var 87,7 procent handlade på Nasdaq Stockholm och resterande på andra handelsplatser.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2023	2022
Förvaltningsresultat, kr/aktie	3,37	4,10
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	–17,9	37,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	–31,75	3,30
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	87,09	174,02
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	–50,0	–1,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	79,99	162,08
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare kr/aktie	72,77	146,09
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	56,90	83,10
Börsvärde (kr/aktie) /Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,65	0,48
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	39 586 335	37 537 496
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 793 930	37 896 965

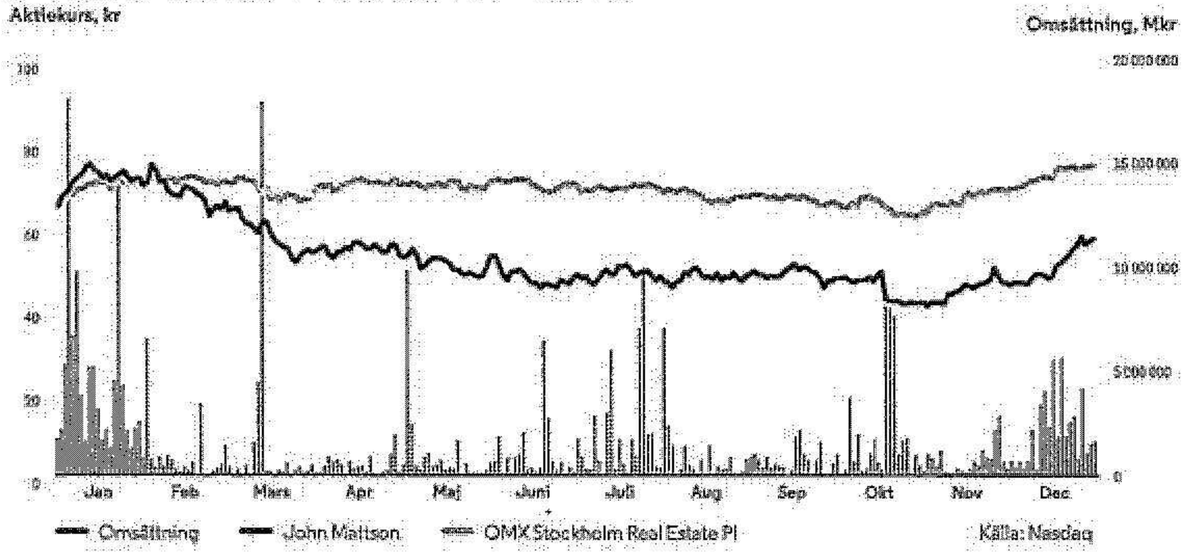
AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

År	Händelse	Förändring i antalet aktier[1]	Totalt	Förändring i aktiekapital (kr)	Totalt	Kvotvärde (kr)[2]
2010	Bildande	1 000	1 000	100 000	100 000	100
2011	Fondemission		1 000	9 900 000	10 000 000	10 000
2018	Aktiesplit 10 000:1	9 999 000	10 000 000		10 000 000	1
2018	Nyemission	1 223 344	11 223 344	1 223 344	11 223 344	1
2019	Aktiesplit 3:1	22 446 688	33 670 032		11 223 344	0,33
2021	Apportemission	2 694 795	36 364 827	898 265	12 121 609	0,33
2022	Apportemission	672 208	37 037 035	224 069	12 345 678	0,33
2022	Apportemission	859 930	37 896 965	286 643	12 632 321	0,33
2023	Nyemission	37 896 965	75 793 930	12 632 321	25 264 642	0,33

[1] Kopplat till förvärvet av fastigheter i februari 2022 beslutades om två apportemissioner om 672 208 respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 5 maj 2022. I december 2023 genomfördes en riktad nyemmison om totalt 37 896 965 st aktier vilka registrerades 15 december (37 783 415) och 21 december (113 550). Antal aktier uppgår den 31 december 2023 till 75 793 930.

[2] Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 december 2023 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

AKTIEKURSUTVECKLING 3 JANUARI–30 DECEMBER 2023



TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-78A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 52 of 111.

20240816030040

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Ägarstruktur

Vid årsskiftet fanns det 2 298 kända ägare i John Mattson. De tre största ägarna är AB Borudan Ett, Tagehus Holding AB och Carnegie Fonder som tillsammans äger 59,76 procent av aktierna i John Mattson. Det utländska ägandet i John Mattson uppgick vid årsskiftet till 10,25 procent.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 2023-12-31

Storleksklass	Antal aktier	Kapital/röster	Antal kända ägare	Andel av kända ägare
1–100	54 433	0,07 %	1191	51,83 %
101–200	43 071	0,06 %	274	11,92 %
201–300	26 858	0,04 %	105	4,57 %
301–400	35 989	0,05 %	94	4,09 %
401–500	26 310	0,03 %	56	2,44 %
501–1 000	155 195	0,21 %	198	8,62 %
1 001–2 000	181 423	0,25 %	116	5,05 %
2 001–5 000	328 312	0,45 %	96	4,18 %
5 001–10 000	369 795	0,50 %	47	2,05 %
10 001–20 000	540 684	0,73 %	38	1,65 %
20 001–50 000	972 587	1,36 %	31	1,35 %
50 001–100 000	1 321 615	1,91 %	19	0,83 %
100 001–500 000	3 410 334	4,82 %	17	0,74 %
500 001–1 000 000	4 469 639	5,90 %	7	0,30 %
1 000 001–5 000 000	12 488 447	18,75 %	6	0,26 %
5 000 001–10 000 000	16 593 564	21,89 %	2	0,09 %
10 000 001–50 000 000	28 702 110	37,87 %	1	0,04 %
50 000 001–	0	0,00 %	0	0,00 %
Okänd innehavsstorlek	6 073 564	5,13 %	0	0,00 %
Totalt	**75 793 930**	**100,00 %**	**2 298**	**100,00 %**

ÄGARE 2023-12-31

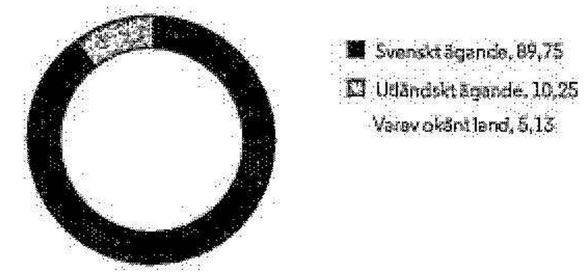
	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	28 702 110	37,9 %
Tagehus Holding AB	9 873 564	13,0 %
Carnegie Fonder	6 720 000	8,9 %
PriorNilsson Fonder	3 242 678	4,3 %
Bergamotträdet 9 Holding AB	3 064 276	4,0 %
Övriga ägare	24 191 302	31,9 %
Summa	**75 793 930**	**100,00 %**
Varav utländskt ägande	7 768 878	10,25 %

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance.

ÄGARKATEGORIER 2023-12-31, %



ÄGANDE PER LAND 2023-12-31, %



TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 53 of 111.

20240816030041

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick vid årets utgång till 87,09 kronor per aktie (174,02). Det långsiktiga substansvärdet har minskat med 50,0 procent jämfört med 31 december 2022. Aktuellt substansvärde uppgick vid årets utgång till 6 062,9 miljoner kronor (6 142,3) eller 80,0 kronor per aktie (162,08) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld.

Utdelningspolicy

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

Information till aktiemarknaden

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

SUBSTANSVÄRDE

	2023-12-31		2022-12-31	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen	5 515,6	72,77	5 536,2	146,09
Återläggning:				
Derivat enligt balansräkningen	–69,0	–0,91	–239,4	–6,32
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 154,2	15,2	1 298,0	34,25
Långsiktigt substansvärde	6 600,8	87,09	6 594,8	174,02
Avdrag:				
Derivat enligt balansräkningen	69,0	0,91	239,4	6,32
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	–607,0	–8,01	–691,9	–18,26
Aktuellt substansvärde	6 062,9	80,0	6 142,3	162,08

ANALYTIKER SOM FÖLJER JOHN MATTSON

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

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A286-B85AA7FD1AD7, Page 54 of 111.

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

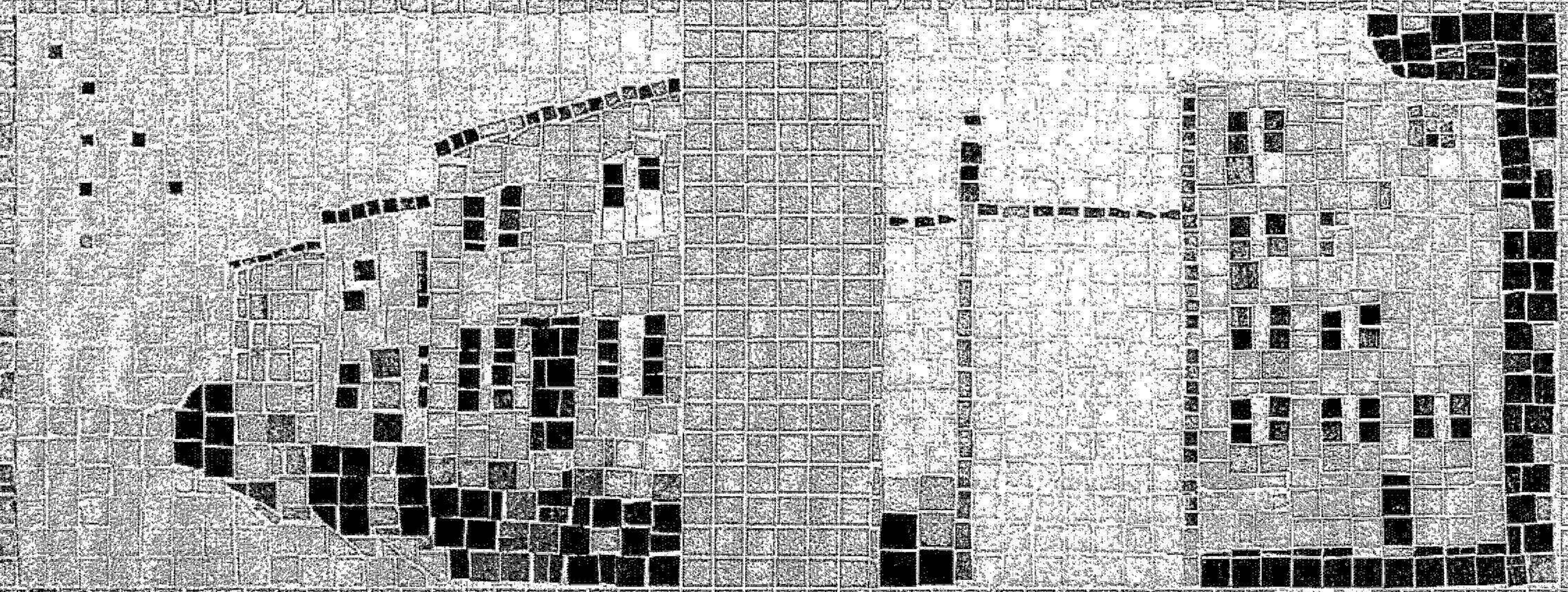
AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Finansiell information



John Mattson har en lång tradition av konst i våra bostadsområden. Konst...
bidrar till trivsel, stolthet och gemenskap. Här är ett exempel på konst...
Läs mer om vår konstsamling på hemsidan www.johnmattson.se/konst

Document Signing Document ID: 9477f082-75a1-4c...-a2e5-88aa7fd7a07 Page: 55 of 1

20240816030043

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Utmanande år med nödvändigt kapitaltillskott från ägarna

Som ny styrelseordförande sedan april 2023 är detta mitt första ordförandeord för John Mattson. Under min relativt korta tid i styrelsen har arbetet i hög grad präglats av att parera konsekvenserna som de nya marknadsförutsättningarna med hög inflation, stigande räntor och ökande avkastningskrav har fått för bolagets nyckeltal. De nyckeltal som framför allt har varit i fokus är belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Både långivare och investerare har under året haft en negativ syn på fastighetsmarknaden i allmänhet och fastighetsbolag med bostäder i synnerhet.

John Mattson gick in i det förändrade marknadsläget 2022 med en kraftig tillväxt i ryggen och med en belåningsgrad över bolagets finansiella riskbegränsning om 50 procent som under 2023 pressades ytterligare av sjunkande fastighetsvärden. Samtidigt höjde Riksbanken styrräntan i snabb takt, vilket även satte press på bolagets räntetäckningsgrad. Förutom operativa förbättringar och försäljningar av fastigheter tog vi under hösten beslut om att tillföra mer kapital till bolaget från ägarna genom en företrädesemission. Samtliga åtgärder gjordes av både kortsiktiga finansiella skäl på skuldsidan och långsiktiga skäl med fokus på värdeskapande investeringar framåt på tillgångssidan.

Lägre inflation och vändning i sikte, men fortsatt oroligt geopolitiskt läge

Rysslands fortsatta invasion i Ukraina, Hamas attack i Israel med efterföljande vedergällningar från Israel, Kinas verbala hot mot Taiwan och valet i USA 2024 har påverkat och påverkar fortfarande det geopolitiska läget i vår omvärld. I vilken omfattning det får konsekvenser framåt för de globala marknaderna och inflationen är svår att bedöma.

Som fastighetsbolag påverkas John Mattson mest av utvecklingen av inflationen och dess koppling till förändrade styrräntor. Under 2023 har inflationen mätt i KPI sjunkit från 12,3 procent i december 2022 till 4,4 procent i december 2023 samtidigt som styrräntan har höjts från 2,5 till 4,0 procent. Om det geopolitiska läget inte ändras dramatiskt till det sämre kommer vi sannolikt se en vändning under 2024 där Riksbanken gradvis sänker styrräntan.

Operativa förbättringar

Under 2022 inledde vi ett omfattande arbete med att ställa om bolaget operativt till de nya marknadsförutsättningarna. Arbetet har fortsatt under 2023 med samma intensitet. Ledningen och medarbetarna har gjort ett mycket gediget arbete med att sänka bolagets kostnader på alla nivåer utan att det har påverkat medarbetar- och kundnöjdhet, något vi i styrelsen har kunnat konstatera och glädjas åt vid upprepade avstämningar av både ekonomiska nyckeltal såsom överskottsgrad samt uppföljning av kund- och medarbetarundersökningar.

Företrädesemission med starkt ägarstöd

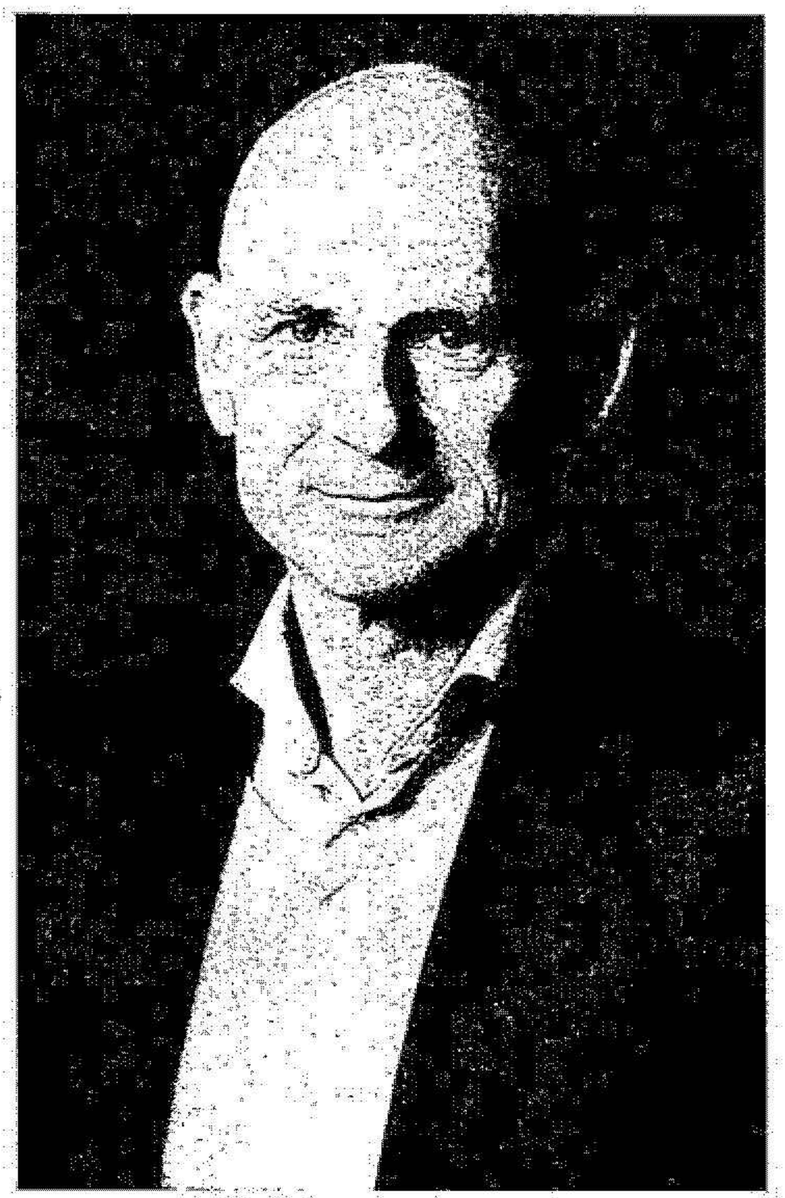
Efter sommaren tog styrelsen och ledningen beslut om att tillföra kapital till bolaget genom en företrädesemission. Att John Mattson har starka och engagerade huvudägare visade de tydligt genom att fullt garantera emissionen, vilket tillsammans med ledningens arbete och bra rådgivare var nyckeln till att emissionen blev övertecknad med över 30 procent och kunde genomföras på ett framgångsrikt sätt innan årets utgång.

Arbete i styrelse, ledning och av medarbetare

Givet det förändrade marknadsläget med högt tempo i finansiella och operativa åtgärder har arbetet i styrelse, ledning och av medarbetarna präglats av många möten och beslut i olika konstellationer både fysiskt, digitalt och per Capsulam. Samtliga inblandade har tagit sig an sina uppgifter med mycket energi. Styrelsen har haft 27 möten under året och dessutom har styrelsens Revisons- och finansutskott haft rollen som beslutsstöd till ledningen under emissionsprocessen.

Som ordförande i John Mattson är jag både glad, stolt och imponerad över den kompetens och bredd styrelsen och ledningen besitter. Jag ser fram emot ett 2024 där vi med samlad kraft kan ta bolaget vidare med ännu mer fokus på utvecklingen av fastighetsbeståndet.

Per-Gunnar (P-G) Persson,
styrelseordförande



TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 56 of 111.

20240816030044

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.) (556802-2858) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31. Företaget har sitt säte i Lidingö stad. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Jämförelseår avser 2022.

Information om verksamheten

John Mattson har varit verksamma inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling i över 55 år. Koncernens affärsidé är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. De kommersiella lokalerna ska komplettera bostadsbeståndet och ge service till bostadshyresgästerna.

Fastighetsbestånd

John Mattson äger hyreslägenheter i Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka och Upplands Väsby samt bedriver utvecklingsprojekt i Stockholmsområdet. Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av bostadsfastigheter. Beståndet omfattar vid räkenskapsårets utgång 4 270 hyreslägenheter med en uthyrbar area om totalt 342,8 tkvm (359,7). Den totala uthyrbara arean är fördelad på 82 procent bostäder och 18 procent kommersiella lokaler. Vid utgången av 2023 bedrivs utvecklingsprojekt i fastigheten Gengasen, Örby.

Per 31 december 2023 fördelas den uthyrbara arean mellan förvaltningsområdena enligt följande; Lidingö 46 procent, City/Bromma 14 procent, Norrort 23 procent, Söderort/Nacka 17 procent.

Under 2023 tecknades avtal om försäljning av tre fastigheter på Lidingö, i Högdalen samt i centrala Stockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 888 Mkr. Fem fastigheter belägna på Lidingö, i Högdalen samt i centrala Stockholm fränträddes till ett underliggande fastighetsvärde om 1 150 Mkr. Inga fastigheter har tillträtts.

Finansiella mål

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

- Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 7 procent, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie ska uppgå till minst 10 procent över en konjunkturcykel.

Målet avseende tillväxt i långsiktigt substansvärde ändrades från 10 procent till 7 procent mot bakgrund av rådande makroekonomiska förutsättningar och med beaktande av företrädesemissionen som genomfördes under fjärde kvartalet.

Strategi

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

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

Investeringar

Under året gjordes främst investeringar i vårt nyproduktions- och uppgraderingsprojekt Gengasen i Örby.

Under året har 72 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.

Organisation

John Mattsons organisation består av 46 (52) medarbetare varav 21 (27) kvinnor. Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2023 av verkställande direktör, cfo, affärs- och projektutvecklingschef, förvaltningschef och kommunikationschef.

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

Fastighetsvärdering

Cirka 25 procent av koncernens fastigheter värderas av externa värderare varje kvartal, vilket innebär att samtliga fastigheter värderas externt minst en gång per år av Cushman & Wakefield. Mer information om John Mattsons förvaltningsfastigheter återfinns i not 12.

Väsentliga händelser under året

- Två bostadsfastigheter på Lidingö avyttrades med ett underliggande fastighetsvärde om 262 Mkr under Q1.
- Hållbarhetslänkat kreditavtal om 949 Mkr tecknades.
- Bolagets cfo Mattias Lundström lämnade sin tjänst.
- En bostadsfastighet på Lidingö avyttrades med ett underliggande fastighetsvärde om 525 Mkr under Q2.
- Ebba Pilo Karth utsågs till ny cfo med tillträde 26 mars 2024.
- John Mattsons extra bolagsstämma fattade beslut om en nyemission av aktier om cirka 1,25 Mdkr med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Företrädesemissionen fulltecknades utan att garanti åtagandena tagits i anspråk.
- Beslut fattades om att revidera målet avseende genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie vilken ska uppgå till minst sju procent över en konjunkturcykel.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-4203-A286-B85AA7FD1AD7. Page 57 of 111.

20240816030045

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

- En bostadsfastighet i Högdalen i Stockholm samt en kontorsfastighet i centrala Stockholm avyttrades med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 363 Mkr under Q4.
- Samtliga bankkrediter med förfall fram till december 2024 förlängdes ett till sju år.
- Ett femtiotal lägenheter färdigställdes i första etappen av nyproduktionsprojektet i Örby i Stockholm.

Finansiell strategi och riskhantering

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

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

På sidorna 47–50 återfinns John Mattsons riskavsnitt, där de finansiella riskerna utgör en viktig del av bolagets totala risker. Här nedan följer en något mer detaljer beskrivning av de finansiella riskerna och John Mattsons finansieringsstrategi.

Finansieringsstrategi

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

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

Finansieringsrisk

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

Bolagets övergripande finansiella riskbegränsning är att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5 gånger. Vid utgången av 2023 uppgick belåningsgraden till 49,8 procent (56,6) och räntetäckningsgraden till 1,6 gånger (1,9).

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 ligger i intervallet 0–1 år. Den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,9 år (2,6) vid utgången av 2023.

Bolagets finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på marknadsmässiga villkor, strävar John Mattson efter en längre genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder fördelat på flera långivare. För att säkerställa en rimlig kapitalbindningstid ska bolaget eftersträva en jämn förfallostruktur för lånen och att den totala låneskulden ska ha en genomsnittlig kapitalbindning (volymviktad genomsnittlig återstående löptid) som överstiger två år. Den volymvägda genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 3,0 år (2,8) vid utgången av 2023.

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser vid reglering av finansiella skulder. Denna risk hanteras genom en checkräkningskredit om 110 Mkr (160) som vid utgången av 2023 var utnyttjad med 0,0 Mkr (0,0). Därutöver finns ett byggnadskreditiv om 400 Mkr där 322 Mkr var utnyttjat per utgången av 2023.

Utdelningspolicy

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

Hållbarhet

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har John Mattson valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från förvaltningsberättelsen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 6–7, 14, 33–45, 47–50 samt 63. John Mattson har en hög ambition och arbetar aktivt med sitt långsiktiga hållbarhetsarbete inom alla verksamhetsområden. Information om bolagets hållbarhetsarbete presenteras på sidorna 33–45.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

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

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

Förslag till riktlinjer upprättas av styrelsen minst var fjärde år och förslaget läggs fram för beslut vid årsstämman. Ersättning till

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 58 of 111.

20240816030046

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

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 2023 framgår av not 7. För vd ska den rörliga kontanta ersättningen inte överstiga sex månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen).

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

För fullständigt förslag avseende föreslagna riktlinjer för ledande befattningshavare, se John Mattsons webbplats corporate.johnmattson.se. För mer information om riktlinjer och principer för ersättning till ledande befattningshavare se Bolagsstyrningsrapport, sidorna 64–65.

EKONOMISKT UTFALL

Resultaträkning

Intäkter

Koncernens intäkter för året uppgick till 610,4 Mkr (620,9) vilket motsvarar 1 750 kr/kvm (1 726). Minskningen av hyresintäkterna uppgår till 10,5 Mkr och är främst hänförlig till avyttringar av fastigheter under året.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 472,7 Mkr (463,9), vilket motsvarar 1 618 kr/kvm (1 563). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2023 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 2,3–4,75 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 173,1 Mkr (223,1) motsvarande 454 kr/kvm (620), en kostnadsminskning per kvadratmeter med 166 kr. Vi har under året sänkt våra fastighetskostnader som följd av det effektiviserings- och kostnadsbesparingsprogram som införts.

Driftkostnaderna uppgick till 123,9 Mkr (141,2), vilket förklaras av lägre kostnader för energi och fastighetsskötsel.

Underhållskostnaderna uppgick till 15,3 Mkr (35,2).

Kostnaderna för fastighetsadministration minskade till 20,2 Mkr (33,1). Förändringen förklaras även här av effekter av genomförda effektiviserings och kostnadsbesparingsprogram.

Central administration

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 51,0 Mkr (58,8). I beloppet ingår 3,0 Mkr i jämförelsestörande kostnader varav 2,0 Mkr är kopplade till avslutande av tidigare cfo:s anställning. Totala kostnadsreduceringar, exklusive engångskostnader, om 10,8 Mkr beror på genomfört effektiviserings- och kostnadsbesparingsprogram.

Värdeförändringar

Fastigheter

Värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till –1 357,4 Mkr (–225,1). Realiserade värdeförändringar av frånträdda fastigheter under året uppgick till –34,6 Mkr (–13,9). Orealiserade värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till –1 322,8 Mkr (–211,1). De orealiserade värdeförändringarna var hänförliga ökade avkastningskrav vilket dock möttes av förbättrat driftöverskott kopplat till genomförda effektiviseringar och investeringar Den genomsnittliga värderingsyielden för koncernen uppgick till 3,4 procent (2,9).

Derivat

Bolaget har totalt tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 5 932,6 Mkr (4 788,6), vilket motsvarar 85,2 procent (61,7) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta. Ingångna avtal om ränteswapparna förfaller under år 2025 till 2033. Dessa räntederivat marknadsvärderas kvartalsvis enligt gällande redovisningsregler. Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till 69,0 Mkr (239,4). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till –170,4 Mkr (264,6). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under perioden.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –253,1 Mkr (–185,2). Det lägre finansnettot jämfört med föregående år förklaras av högre marknadsräntor. Aktiverade finansiella kostnader i pågående projekt uppgick till 29,2 Mkr (2,0). Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 3,43 procent (2,54) inklusive effekter av räntederivat. Vid årets utgång uppgick räntetäckningsgraden till 1,6 ggr (1,9).

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A286-B85AA7FD1AD7. Page 59 of 111.

20240816030 47

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Årets skatt
Aktuell skatt uppgick under året till 0,1 Mkr (–0,2). Uppskjuten skatt uppgick till 139,3 Mkr (–70,5) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om 307,6. Realiserade värdeförändringar och ej redovisad uppskjuten skatt för värdenedgångar av historiska tillgångsförvärv medför skattemässiga justeringar om netto 106,7 Mkr. Därutöver har ej avdragsgill ränta påverkat uppskjuten skatt med 42,2 Mkr. Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 45,4 Mkr (359,3), vilka utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Balansräkning
Vid årets utgång uppgick fastighetsvärdet till 13 567,6 Mkr (15 695,5 per 31 december 2022). Fastighetsvärdet har minskat med 2 128,0 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av försäljningar och orealiserade värdeförändringar.

Investeringar
Under perioden uppgick de totala investeringarna till 348,7 Mkr (1 001,2), varav 0,0 Mkr (643,2) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 169,0 Mkr (276,0) och avser framförallt nybyggnationsprojektet i Örby centrum. Investeringar i genomförda och pågående uppgraderingar uppgick till 131,2 Mkr (27,9). Under perioden har 72 lägenheter (86) färdigställts. I övriga investeringar ingår bland annat fönsterbyten.

Nyttjanderättstillgång tomträtt
Värdet av tomträttsavtal redovisas som en nyttjanderättstillgång med ett motsvarande skuldbelopp. Den 31 december 2023 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 375,7 Mkr (345,2).

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgick på balansdagen till 5 596,2 Mkr (5 641,5) vilket motsvarar 72,77 kronor per aktie (146,09). Under året har eget kapital minskat med årets resultat om –1 255,3 Mkr (122,7) och ökat genom en nyemission 1 232,9 Mkr (268,4) . Vid årets slut uppgick soliditeten till 38,4 procent (34,4).

Räntebärande skulder
Den utnyttjade kreditvolymen vid årets utgång uppgick till 7 192,6 Mkr (8 923,8) varav 6 083,9 Mkr (6 363,9) var långfristig skuld och 1 108,8 Mkr (2 559,9) var kortfristig skuld. Extern upplåning har under perioden gjorts med 1 696,2 Mkr (2 161,8). Amortering har under året gjorts med 3 427,7 Mkr (2 584,5).

Derivat
Marknadsvärdet på räntederivaten vid årets utgång uppgick till 69,0 Mkr (239,4). Den orealiserade värdenedgången om –170,4 Mkr (264,6) förklaras främst av kortare återstående tid framt till slutdatum för derivaten och förändrade marknadsräntor. Derivatinstrument används för att justera ränterisken i låneportföljen.

Uppskjuten skatt
Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2023 till 1 154,2 Mkr (1 298,0). Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till den temporära skillnaden på förvaltningsfastigheter. Förändring i skatteskuld förklaras av årets orealiserade värdeminskning av förvaltningsfastigheterna.

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 11,5 Mkr (13,9). Kostnader för central administration och marknadsföring uppgick till –28,4 Mkr (–43,5). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till –253,4 Mkr (–90,3).

Utsikter 2024
Utsikterna för 2024 är positiva. Inflationen har fallit tillbaka till en nivå nära Riksbankens långsiktiga mål. Även de långa räntorna har fallit tillbaka till en nivå som är attraktiv för lågavkastande tillgångar som bostäder. Utvecklingen i vår omvärld är dock fortsatt osäker och vi behöver ha beredskap för att det kan dröja innan räntor och inflation faller tillbaka ytterligare.

John Mattsons fastigheter finns i attraktiva områden i tillväxtkommuner i Stockholmsregionen. Vi har nöjda kunder och hög efterfrågan på våra bostäder. Betalningsviljan för våra bostäder är väsentligt högre än våra genomsnittliga hyror vilket ger stabila hyresintäkter med låg risk för vakanser.

Vi ser att bolaget kommer att påverkas negativt av fortsatta prisökningar under 2024, bland annat kommer taxebundna kostnader som fjärrvärme att öka. Fokus kommer fortsatt att vara på befintliga kassaflöden samt investeringar i energieffektiviseringar och värdeskapande lägenhetsuppgraderingar. Selektiva avyttringar kan även bli aktuellt i syfte att optimera vår kapitalanvändning.

Händelser efter balansdagen
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B65AA7FD1AD7. Page 60 of 111.

20240816030 48

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Flerårsöversikt

Koncernen Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Överskottsgrad, %	71,6	64,1	61,3	66,7	60,4
Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	622,4	626,6	609,7	336,5	275,1
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 664	1 610	1 557	1 485	1 485
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	96,1	95,9	95,6	94,5	94,9
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	342,8	359,7	355,5	215,9	171,5
Investeringar ny-, till och ombyggnation, mkr	348,7	358,0	254,6	217,4	160,1
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	39 581	43 638	44 710	36 861	37 124
Totalt antal lägenheter	4 270	4 515	4 414	2 829	2 251
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	72	86	339	368	65
Finansiella nyckeltal					
Hyresintäkter, mkr	610,4	620,9	407,9	294,0	253,0
Driftöverskott, mkr	437,3	397,8	249,8	196,0	152,8
Förvaltningsresultat, mkr	133,2	153,9	103,1	94,7	64,9
Resultat före skatt, mkr	–1 394,6	193,0	1 692,3	608,1	235,2
Årets resultat, mkr	–1 255,3	122,7	1 332,5	478,8	178,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	145,7	–4,6	121,1	115,9	46,2
Eget kapital, mkr	5 596,2	5 641,5	5 250,2	3 413,7	2 934,8
Balansomslutning	14 562,4	16 415,8	16 545,7	8 059,2	6 398,9
Soliditet (%)	38,4	34,4	31,7	42,4	45,9
Antal anställda	46	52	45	30	25
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	49,8	56,6	58,0	44,7	40,72
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,4	2,5	1,4	1,5	1,9
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,6	1,9	2,2	2,6	2,3
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,9	2,6	2,0	2,2	3,2
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	3,0	2,8	2,1	2,3	2,4
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	6 600,8	6 594,8	6 396,6	4 352,0	3 739,6
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	6 062,9	6 142,3	5 765,1	4 007,2	3 460,2

Koncernen Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Aktierelaterade nyckeltal (i kr)[1]					
Genomsnittligt antal aktier	39 556 335	37 537 496	34 600 537	33 670 032	33 670 032
Antal aktier vid periodens utgång	75 593 930	37 896 965	36 364 827	33 670 032	33 670 032
Förvaltningsresultat, kr/aktie	3,37	4,10	2,98	2,81	1,93
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	–17,9	37,6	6,0	45,8	159,0
Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt %[2]	–17,9	37,6	13,9	26,5	63,6
Årets resultat, kr/aktie	–31,75	3,30	38,21	14,22	5,31
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	87,09	174,02	175,90	129,25	111,07
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	–50,0	–1,1	36,1	16,4	6,6
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	79,99	162,08	158,54	119,01	103,36
Eget kapital, kr/aktie	72,77	146,09	141,45	101,39	87,16

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, Mkr	11,5	13,9	20,2	13,5	8,4
Eget kapital, Mkr	2 878,9	1 845,7	1 637,5	1 231,7	1 245,3
Balansomslutning, Mkr	7 224,2	5 664,2	5 725,5	1 993,5	1 807,2
Soliditet, %	39,9	30,6	28,6	61,8	68,9
Antal anställda	5	6	6	6	5

[1] Kopplat till förvärv av fastigheter i februari 2022 beslutades om två apportemissioner om 672 208 aktier respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 5 maj 2022. I december 2023 genomfördes en företrädesemission om totalt 37 896 965 st aktier vilka registrerades den 15 december (37 783 415) och den 21 december (113 550). Antal aktier uppgår per den 31 december 2023 till 75 793 930.

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

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 61 of 111.

20240816030 49

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 258 196 840
Balanserat resultat	795 117 732
Årets resultat	–199 635 103
Summa	2 853 679 469

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

I ny räkning överföres	2 853 679 469
Summa	2 853 679 469

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 62 of 111.

20240816030 30

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Bolagsstyrningsrapport 2023

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

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

Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Bolag behöver inte följa alla regler i Koden utan kan välja alternativa lösningar som de anser bättre lämpade för det aktuella bolagets specifika omständigheter, under förutsättning att bolaget rapporterar avvikelser, beskriver den alternativa lösningen och orsaken till avvikelsen förklaras i bolagsstyrningsrapporten (den s.k. följ eller förklara-principen). Under 2023 har John Mattson tillämpat Koden utan avvikelser.

Aktieägare
För information om ägarstruktur och största ägare, se sidorna 51–53 i denna årsredovisning.

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

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

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

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

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

Årsstämma 2023
På John Mattsons årsstämma 2023 fattades bland annat beslut om ett bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier. Christer Olofsson, Håkan Blixt, Johan Ljungberg och Ingela Lind omvaldes till styrelseledamöter och Åsa Bergström, Per-Gunnar (P-G) Persson och Katarina Wallin invaldes som nya styrelseledamöter. Per-Gunnar (P-G) Persson valdes till ny ordförande och Johan Ljungberg till vice ordförande. Ernst & Young AB omvaldes med huvudansvarig Katrine Söderberg till bolagets revisor. Det fattades också beslut om att inte lämna någon utdelning för räkenskapsåret 2022. Protokollet från årsstämman finns på John Mattsons webbplats.

Årsstämma 2024
John Mattsons årsstämma avhålls den 18 april 2024, klockan 14.00, i Malmstensalen på Campus Lidingö (Malmstenskolan), Larsbergsvägen 8, Lidingö. Instruktioner om anmälan till stämman kommer att finnas tillgängliga på bolagets webbplats.

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

I uppdraget ingår bland annat att lämna förslag till ordförande vid årsstämma, antal styrelseledamöter, val av ordförande och andra stämmovalda ledamöter i styrelsen, arvode och annan ersättning till var och en av de stämmovalda styrelseledamöterna och till ledamöter av styrelsens utskott, val av revisor och arvode till revisor. I den mån som 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. Sedan årsstämman 2023 har styrelsen bestått av totalt sju personer varav tre kvinnor (43 procent) och tre män (57 procent). Inget arvode ska utgå till valberedningens ledamöter. Bolaget ska dock svara för skäliga kostnader förenade med valberedningens uppdrag.

Valberedning inför årsstämman 2024
Valberedningen har haft fyra protokollförda möten under 2023 och 2024. 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 2024
- Ulrika Magnusson, utsedd av AB Borudan Ett (valberedningens ordförande)
- Johan Ljungberg, utsedd av Tagehus Holding AB
- Simon Blecher, utsedd av Carnegie Fonder
- Tino Goetze, utsedd av Bergamotträdet 9 Holding AB

TeamEngine Document E-Sign ID: 9477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 63 of 111.

20240816030S1

TeamEngine E-Signing

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 2023 beslutades att omvälja Johan Ljungberg, Håkan Blixt, Christer Olofsson och Ingela Lindh till styrelseledamöter, samt Åsa Bergström, Katarina Wallin och Per-Gunnar Persson invaldes till nya styrelseledamöter. Per-Gunnar Persson valdes till styrelseordförande. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i John Mattson, se avsnittet "Styrelse", sidan 66–67.

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

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

Hållbarhet
Styrelsen har det övergripande ansvaret för att hållbarhet är en central och integrerad del i den övergripande styrningen av bolaget. I John Mattsons affärsstrategi är hållbarhet en integrerad del. Styrelsen fattade under 2022 beslut om ett antal strategiska hållbarhetsmål, se vidare på sidan 35. Det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet är delegerat till verkställande direktören. Alla chefer ansvarar för att de väsentliga hållbarhetsfrågorna är integrerade i det löpande arbetet. Samtliga medarbetare och chefer är ansvariga att följa bolagets uppförandekod och övriga policies.

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

John Mattsons strategiska hållbarhetsarbete bedrivs inom fyra fokusområden samt inom antikorruption och mänskliga rättigheter. Läs mer på sidorna 35–42.

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 2023
John Mattsons styrelse har under 2023 haft 27 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. 2023 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: Per-Gunnar Persson (ordförande), Johan Ljungberg och Katarina Wallin, 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

		Mötesdeltagande			
Styrelseledamot	Arvode (tsek)	Styrelse	Revisions- och finansutskottet	Ersättningsutskottet	Oberoende
Per-Gunnar Persson[2)]	435	22/27	4/6	3/3	Ja
Johan Ljungberg	230	27/27	6/6	3/3	Nej[1)]
Åsa Bergström[2)]	240	22/27	4/6	–	Ja
Håkan Blixt	190	27/27	2/6	–	Ja
Christer Olofsson	190	27/27	–	–	Ja
Ingela Lindh	190	27/27	–	–	Ja
Katarina Wallin[2)]	205	21/27	–	3/3	Ja

[1)] Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Inte oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.
[2)] Invaldes som styrelseledamot på årsstämma 21 april 2023.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 64 of 111.

202408160305 2

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

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 2023 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: Åsa Bergström (ordförande), som bedömts uppfylla kravet på redovisnings- eller revisionskompetens, Johan Ljungberg och Per-Gunnar Persson. 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 2023 hade revisions- och finansutskottet sex ordinarie möten. Ledamöterna i utskottet närvarade vid samtliga möten. Vid mötena behandlades bland annat efterlevnad av bolagets finanspolicy, delårsrapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Ersättning till styrelseledamöter och styrelsens utskott

Vid årsstämman den 21 april 2023 beslöts att styrelsearvode ska utgå med 395 000 kronor till styrelsens ordförande och 190 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna för tiden intill slutet av årsstämman 2024, fördelat enligt tabellen på föregående sida. Vid samma årsstämma beslöts att ersättning ska utgå med 50 000 kronor till ordföranden och med 25 000 kronor till övriga ledamöter i styrelsens revisions- och finansutskott. Ledamöter i styrelsens ersättningsutskott beslöts en ersättning på 15 000 kronor vardera.

Vd och övriga ledande befattningshavare

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

Vd leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess medlemmar. Vidare är vd föredragande vid styrelsens sammanträden och ska tillse att styrelseledamöterna löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens finansiella ställning, resultat, likviditet och utveckling. Vd och övriga ledande befattningshavare presenteras närmare på sidan 68.

Riktlinjer för ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare

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

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

Principer för fast ersättning

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

Principer för rörlig ersättning

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

Under räkenskapsåret 2023 har ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare betalats ut i enlighet med tabell i not 7.

Pension

De ledande befattningshavarna ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor och pensionsnivåer.

Andra förmåner

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

Uppsägningstid och avgångsvederlag

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

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A286-B85AA7FD1AD7, Page 65 of 111.

202408 1603053

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Avvikelser från riktlinjerna
Styrelsen ska ha rätt att frångå dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen. Om sådan avvikelse sker ska information om detta och skälet till avvikelsen redovisas vid närmast följande årsstämma.

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

Revision
Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och redovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revision av bolagets finansiella rapporter och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utförs i enlighet med i Sverige accepterade revisionsstandarder. Enligt John Mattsons bolagsordning ska bolaget utse en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. På årsstämman den 21 april 2023 omvaldes Ernst & Young, med den auktoriserade revisorn Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor för perioden fram till årsstämman 2024. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lägga fram en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse för årsstämman. Vid ett av de tillfällen då styrelsen sammanträffar med revisorn ska ingen från företagsledningen närvara. Revisions- och finansutskottet granskar och övervakar revisorns opartiskhet och självständighet. Revisorn erhåller ersättning för sitt arbete i enlighet med beslut på årsstämman. För räkenskapsåret 2023 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 2,9 miljoner kronor.

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

Uppföljning av resultat och balans görs månadsvis. Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisorerna, säkerställer kontinuerligt arbetet med att förbättra processerna. Bolagets revisor granskar och rapporterar sina iakttagelser från granskningen samt sin bedömning av den interna kontrollen minst två gånger per år. Rapportering görs till såväl revisions- och finansutskott som styrelse och koncernledning. Den interna kontrollen bedöms vara tillförlitlig och ändamålsenlig varför styrelsen och ledningen inte bedömer att det inte finns behov för en separat funktion för internrevision.

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

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

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

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

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

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

John Mattson har under räkenskapsåret 2023 följt Koden utan avvikelse.

TeamEngine Document E-Sign ID: 8477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 66 of 111.

20240816030S4

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

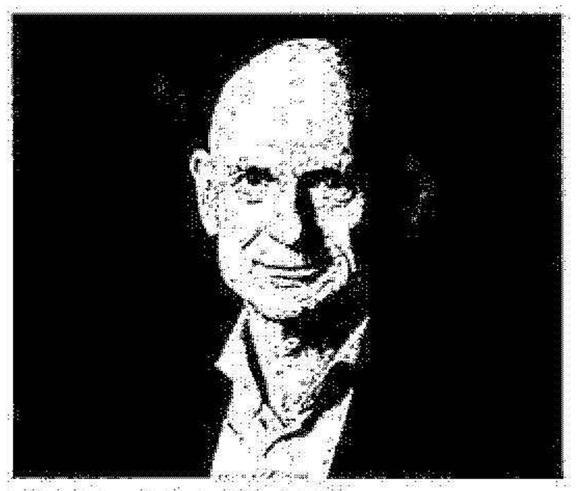
AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

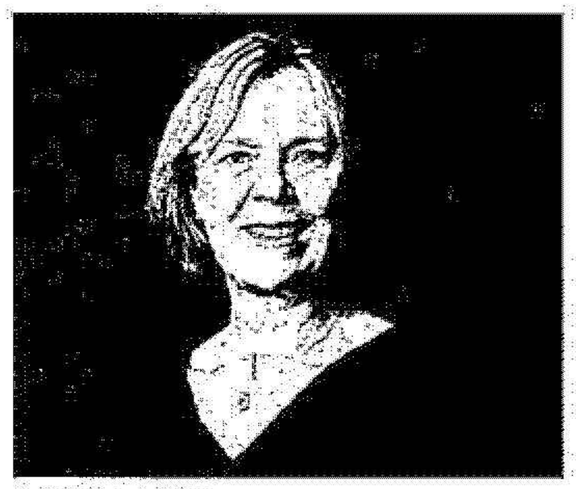
Styrelse



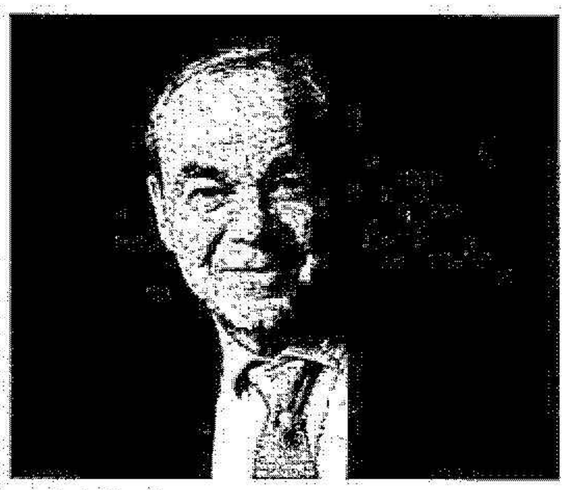
PER-GUNNAR (P-G) PERSSON
Styrelsens ordförande. Styrelseledamot sedan 2023. Ledamot i revisions- och finansutskottet och ordförande i ersättningsutskottet.
Född: 1965.
Utbildning: Civilingenjör, Chalmers tekniska högskola.
Relevant arbetslivserfarenhet: Många års erfarenhet från olika chefsroller inom fastighetsbranschen, bland annat som verkställande direktör för Platzer Fastigheter Holding AB samt inom Skanska och Coor Service Management.
Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Arise AB, Rikshem AB, Svenska Sportpublikationer AB, BRIS, Diös Fastigheter AB och AB Borudan Ett. Styrelseledamot och verkställande direktör i Safjället Holding AB.
Aktieinnehav i bolaget[1)]
(inkl. ev. närståendeinnehav): –
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Inte oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



JOHAN LJUNGBERG
Vice ordförande. Styrelseledamot sedan 2018, styrelsens ordförande 2020–2023. Ledamot i revisions- och finansutskottet och i ersättningsutskottet.
Född: 1972.
Utbildning: Civilingenjörsutbildning, Kungliga Tekniska högskolan och Tufts University.
Relevant arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet från fastighets- och kapitalmarknaden.
Övriga väsentliga uppdrag: Verkställande direktör och styrelseordförande i Tagehus Holding AB, styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Tagehus-koncernen, styrelseordförande i Atrium Ljungberg AB, styrelseledamot i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.
Aktieinnehav i bolaget[1)]
(inkl. ev. närståendeinnehav): 9 873 564 aktier genom majoritetsägande i Tagehus Holding AB.
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Inte oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



ÅSA BERGSTRÖM
Styrelseledamot sedan 2023. Ordförande i revisions- och finansutskottet.
Född: 1964.
Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet.
Relevant arbetslivserfarenhet: Lång erfarenhet av ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag, bland annat Granit & Beton samt Oskarsborg. Tidigare även Senior manager på KPMG.
Övriga väsentliga uppdrag: Vice verkställande direktör och cfo i Fabege AB. Styrelseordförande i Svenska Fastighetsfinansiering AB. Styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB.
Aktieinnehav i bolaget[1)]
(inkl. ev. närståendeinnehav): 8 000 aktier.
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



HÅKAN BLIXT
Styrelseledamot sedan 2012.
Född: 1957.
Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan.
Relevant arbetslivserfarenhet: Stor erfarenhet av att verka inom och leda internationella fastighetsfonder med fokus på investeringar i de nordiska länderna. Fondernas verksamhet har gått ut på att förvärva, finansiera och utveckla fastigheter inom flertalet fastighetssektorer. De senaste tio åren har fokus legat på att utveckla fastigheter inom sektorerna handel, kontor, logistik och bostäder.
Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Håkan Blixt Ensemble AB.
Aktieinnehav i bolaget[1)]
(inkl. ev. närståendeinnehav): 8 000 aktier.
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

[1)] Avser per 31 december 2023.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 67 of 111.

20240816030055

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

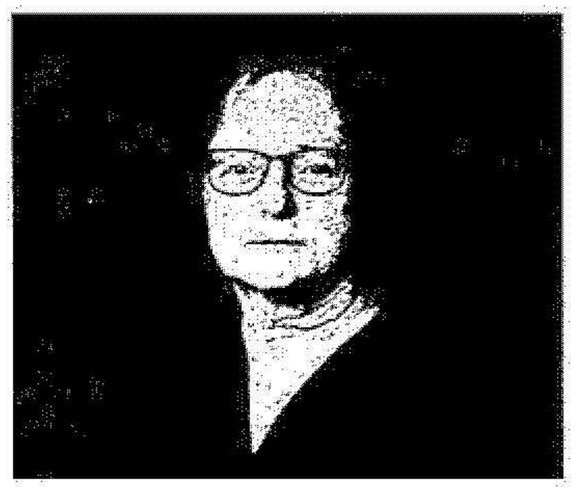
MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓



INGELA LINDH
Styrelseledamot sedan 2021
Född: 1959.
Utbildning: Arkitekturstudier, Kungliga Tekniska högskolan.
Relevant arbetslivserfarenhet: Stor erfarenhet av fastighetsbranschen och av stadsbyggnad. Stadsdirektör i Stockholm stad 2016–2018 och har även varit stadsbyggnadsdirektör vid Stockholms stadsbyggnadskontor, vd för Stockholms Stadshus AB samt vd för Stockholmshem.
Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Fastighetsägarna Sverige AB. Styrelseledamot i Anders Bodin Fastigheter AB och Stockholms Universitet.
Aktieinnehav i bolaget[1)]
(inkl. ev. närståendeinnehav): –
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.



CHRISTER OLOFSSON
Styrelseledamot sedan 2015.
Född: 1951.
Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan.
Relevant arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet från entreprenad och fastighetsverksamhet i Skanska och NCC. Tidigare vd för NIAM. Egen företagare projektutveckling Stockholm Waterfront och seniorkonsult Urban Escape.
Övriga väsentliga uppdrag: –
Aktieinnehav i bolaget[1)]
(inkl. ev. närståendeinnehav): 10 000 aktier.
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.



KATARINA WALLIN
Styrelseledamot sedan 2023. Ledamot i ersättningsutskottet.
Född: 1970.
Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan.
Relevant arbetslivserfarenhet: Lång och bred erfarenhet inom fastighets- och samhällsbyggnadsbranschen, bland annat som konsult inom strategi och verksamhetsutveckling samt som delägare i Evidensgruppen.
Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Belatchew Arkitekter AB, Evimetrix AB och Bernow Lindqvist Wallin AB. Styrelseledamot i Catena AB, Kavaljer AB, Evidens BLW AB och AB Borudan Ett. Styrelsesuppleant i Silhouettes AB.
Aktieinnehav i bolaget[1)]
(inkl. ev. närståendeinnehav): 2 200 aktier.
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Inte oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

[1)] Avser per 31 december 2023.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B5-B85AA7FD1AD7, Page 68 of 111.

20240816030356

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Ledning



PER NILSSON
Verkställande direktör.
Anställd sedan 2022, verkställande direktör sedan 2022.
Född: 1978.
Utbildning: Civilingenjör inom industriell ekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan.
Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i bolag inom John Mattson-koncernen.
Aktieinnehav i bolaget:[2] 4 943 aktier.



EBBA PILO KARTH
Cfo fr.o.m. 26 mars 2024.[1]
Ledande befattningshavare sedan 2024.
Född: 1979.
Utbildning: Civilingenjör inom industriell ekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan.
Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Get This Globe AB
Aktieinnehav i bolaget:[2] –



MARI EDBERG
Kommunikationschef.
Ledande befattningshavare sedan 2020.
Född: 1964.
Utbildning: Civilekonom med inriktning marknadsföring, Uppsala universitet.
Övriga väsentliga uppdrag: –
Aktieinnehav i bolaget:[2] 1 100 aktier.



DANIEL FORNBRANDT
Affärs- och projektutvecklingschef.
Ledande befattningshavare sedan 2020.
Född: 1979.
Utbildning: Magister i ekonomi, Uppsala universitet.
Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Levon Holding AB och i Lidingö Näringsliv. Befattningar i ett flertal bolag inom John Mattson-koncernen.
Aktieinnehav i bolaget:[2] 10 185 aktier.



MARIA WIRÉN
Förvaltningschef.
Ledande befattningshavare sedan 2023.
Född: 1981.
Utbildning: Kandidatexamen i ekonomi och fastighetsteknik, Högskolan i Gävle.
Övriga väsentliga uppdrag: Befattningar i ett flertal bolag inom John Mattson-koncernen.
Aktieinnehav i bolaget:[2] –

[1] Efterträder tf cfo Eva Wiklund.
[2] Avser per 31 december 2023.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A286-B65AA7FD1AD7. Page 69 of 111.

20240816030S7

TeamEngine E-Signing

Finansiella rapporter och noter

Koncernens räkningar

Koncernens resultaträkning 70
Koncernens rapport över totalresultat 70
Koncernens balansräkning 71
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 72
Koncernens rapport över kassaflöde 73

Koncernens noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper 74
Not 2 Upplysning om kommande standarder 77
Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar 77
Not 4 Hyresintäkter 78
Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag 78
Not 6 Arvode till revisor 78
Not 7 Anställda och personalkostnader 79
Not 8 Nyttjanderättsgångar och leasingskuld 80
Not 9 Räntekostnader 80
Not 10 Skatt 80
Not 11 Materiella anläggningstillgångar 82
Not 12 Förvaltningsfastigheter 82
Not 13 Finansiella instrument 84
Not 14 Likvida medel 85
Not 15 Koncernföretag 85
Not 16 Resultat per aktie 87
Not 17 Eget kapital 87
Not 18 Upplåning 87
Not 19 Finansiella risker 87
Not 20 Övriga skulder 89
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 89
Not 22 Kassaflödesanalys 90
Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 90
Not 24 Transaktioner med närstående 90
Not 25 Händelser efter balansdagen 90

Moderbolagets räkningar

Moderbolagets resultaträkning 91
Moderbolagets rapport över totalresultat 91
Moderbolagets balansräkning 92
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 93
Moderbolagets kassaflödesanalys 93

Moderbolagets noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper 94
Not 1 Väsentliga uppskattningar och bedömningar 94
Not 3 Materiella anläggningstillgångar 94
Not 4 Andelar i koncernföretag 94
Not 5 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder 95
Not 6 Fordringar hos koncernföretag 95
Not 7 Likvida medel 95
Not 8 Finansiella instrument 95
Not 9 Intäkter 95
Not 10 Anställda och personalkostnader 96
Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag 96
Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter 96
Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter 96
Not 14 Bokslutsdispositioner 96
Not 15 Skatt 96
Not 16 Eget kapital 96
Not 17 Upplåning 97
Not 18 Transaktioner med närstående 97
Not 19 Arvode till revisor 97
Not 20 Kassaflödesanalys 97
Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 97
Not 22 Händelser efter balansdagen 97
Not 23 Förslag till vinstdisposition 97

Styrelsens försäkran 98
Revisionsberättelse 99
Fastighetsförteckning 102
Avstämningstabeller 105
Definitioner 107
Finansiell kalender 108

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 70 of 111.

20240816030S8

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Koncernens resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Hyresintäkter	4	610,4	620,9
Driftkostnader	5, 12	–123,9	–141,2
Underhåll	5, 12	–15,3	–35,2
Fastighetsskatt		–13,7	–13,6
Fastighetsadministration	5, 7, 12	–20,2	–33,1
Driftöverskott		457,3	397,8
Central administration	5, 6, 7	–51,0	–58,8
Ränteintäkter		1,8	1,6
Räntekostnader leasingskuld	9	–10,8	–10,6
Räntekostnader	9	–244,1	–176,1
Förvaltningsresultat		133,2	153,9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	–1 357,4	–225,1
Värdeförändring räntederivat	13	–170,4	264,6
Resultat före skatt		–1 394,6	193,4
Aktuell skatt	10	0,1	–0,2
Uppskjuten skatt	10	139,2	–70,5
Årets resultat		–1 255,3	122,7
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		–1 255,9	123,7
Innehav utan bestämmande inflytande		0,6	–1,0
Genomsnittligt antal aktier, tusental		39 559	37 538
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare före och efter utspädning per aktie (kr)	17	–31,75	3,30

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Årets resultat		–1 255,3	122,7
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		–1 255,3	122,7
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		–1 255,9	123,7
Innehav utan bestämmande inflytande		0,6	–1,0

Årets resultat och årets totalresultat fördelas mellan moderbolagets aktieägare och innehav utan bestämmande inflytande enligt ovan.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 71 of 111.

20240816030S9

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	13 567,6	15 695,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	8	375,7	345,2
Derivatinstrument	13,19	69,0	226,5
Maskiner och inventarier	11	11,8	9,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	–	2,3
Summa anläggningstillgångar		14 024,1	16 279,4
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar	13,19	4,4	1,9
Derivatinstrument	13,19	–	12,9
Övriga fordringar		34,8	55,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65,4	18,0
Likvida medel	14	433,7	47,6
Summa omsättningstillgångar		538,3	136,4
SUMMA TILLGÅNGAR		14 562,4	16 415,8

Belopp i Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Aktiekapital		25,3	12,6
Övrigt tillskjutet kapital		2 258,3	1 038,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 232,1	4 485,5
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		5 515,6	5 536,1
Innehav utan bestämmande inflytande		80,5	105,3
Summa eget kapital		5 596,2	5 641,5
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13,18,19	6 083,9	6 363,9
Avsättning till pension	7	1,0	1,4
Leasingskuld	8	375,7	345,3
Övriga långa skulder		7,0	7,0
Uppskjuten skatteskuld	10	1 154,2	1 298,0
Summa långfristiga skulder		7 621,8	8 015,6
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18,19	1 108,8	2 559,9
Leverantörsskulder	13,19	107,3	82,5
Övriga kortfristiga skulder	20	28,1	19,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13,19,21	100,2	97,1
Summa kortfristiga skulder		1 344,4	2 758,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 562,4	16 415,8

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 72 of 111.

20240816030600

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital[1,2]	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	12,1	770,1	4 361,8	5 143,9	106,2	5 250,2
Årets resultat	–	–	123,7	123,7	–1,0	122,7
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	123,7	123,7	–1,0	122,7
Apportemission	0,5	267,9		268,4	–1,0	268,4
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	0,0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	0,0
Utgående eget kapital 2022-12-31	12,6	1 038,0	4 485,5	5 536,1	105,3	5 641,5
Ingående eget kapital 2023-01-01	12,6	1 038,0	4 485,5	5 536,1	105,3	5 641,5
Årets resultat	–	–	–1 255,9	–1 255,9	0,6	–1 255,3
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	–	–	–1 255,9	–1 255,9	0,6	–1 255,3
Nyemission	12,6	1 238,1	–	1 250,7	–	1 250,7
Kostnader hänförliga till emission	–	–22,3	–	–22,3	–	–22,3
Skatt på emissionskostnader	–	4,6	–	4,6	–	4,6
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	–	–	2,4	2,4	–25,3	–22,9
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	–
Utdelning	–	–	–	–	–	–
Utgående eget kapital 2023-12-31	25,3	2 258,3	3 232,1	5 515,6	80,5	5 596,2

[1] Kopplat till förvärv av fastigheter i februari 2022 beslutades om två apportemissioner om 672 208 aktier respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 5 maj 2022. I december 2023 genomfördes en företrädesemission om totalt 37 896 965 st aktier vilka registrerades den 15 december (37 783 415) och den 21 december (113 550). Antal aktier uppgår per den 31 december 2023 till 75 793 930.

[2] Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 december 2023 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 73 of 111.

20240816030061

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		–1 394,6	193,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22		
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter		1 357,4	225,1
Värdeförändring på derivat		170,4	–264,6
Avskrivningar och utrangeringar		3,5	3,9
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		–1,3	1,5
Betald inkomstskatt	10	0,1	–0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		135,5	159,1
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		–25,9	8,9
Förändringar av rörelseskulder		36,1	–172,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		145,7	–4,6
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv[1)]		–	–263,9
Investeringar i inventarier		–4,5	–5,4
Investeringar i förvaltningsfastigheter		–348,6	–358,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter		1 119,4	874,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		766,3	247,6

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 228,3	–
Förvärv av minoritetsandelar		–22,9	–
Upptagna lån		1 696,2	2 161,8
Amortering av lån		–3 427,7	–2 584,5
Förändring – Långfristigt lån från ägarbolag		–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–526,0	–422,8
Årets kassaflöde		386,0	–179,8
Likvida medel vid årets början		47,6	227,5
Likvida medel vid årets slut	14	433,7	47,6
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen			
Erhållen ränta		1,8	1,6
Erlagd ränta		–244,1	–173,8

[1)] Specifikation av förvärv av förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	–	643,2
Rörelsefordringar	–	5,7
Likvida medel	–	6,8
Uppskjuten skatt i periodiseringsfonder	–	0,0
Övertagna skulder	–	–116,6
Övertagna räntebärande	–	0,0
Avgår: Tidigare redovisad resultatandel från intresseföretag	–	0,0
Övertagna nettotillgångar	–	539,0
Nyemission	–	–268,4
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	–	0,0
Utbetald köpeskilling	–	270,7
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten	–	–6,8
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	–	263,9

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 74 of 111.

20240816030062

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Koncernens noter

Belopp i mkr om inget annat anges

Not 1. Väsentlig information om redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.), organisationsnummer 556802-2858 och dess dotterföretag.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till Lidingö och består huvudsakligen av bostadsfastigheter.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Lidingö kommun, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Larsbergsvägen 10, 181 10 Lidingö.

Styrelsen har den 19 mars 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 18 april 2024.

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

Samtliga John Mattsons förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärvet avser förvaltningsfastigheter.

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. John Mattson följer upp verksamheten som en enhet vars resultat i sin helhet rapporteras till och utvärderas av den högste verkställande beslutsfattaren. Koncernen rapporterar därför endast ett segment.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott, med undantag för vissa driftkostnader som debiteras i efterhand, och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Hyresintäkterna omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräkning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt samt tilläggsdebitering i form av extratjänster så som värme, el, vatten, sopor och snöröjning mm. John Mattson har analyserat detta för att fastställa om bolaget agerar huvudman eller agent för dessa tjänster och kommit fram till att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman och att eventuella serviceintäkter inkluderade i faktureringen är oväsentliga.

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. Tomträtter beaktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer inte att skrivas av. Det verkliga värdet fastställs genom nuvärdesberäkning där framtida tomträttsavgälder diskonteras med den implicita räntan

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 75 of 111.

20240816030630

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

i tomträttsavtalet. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Koncernen är även leasetagare avseende ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner där samtliga underliggande tillgångar klassificerats vara av lågt värde. De leasingavgifter som härrör från dessa leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helthet som en finansiell kostnad.

Central administration
Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, och fastighetsutveckling.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner.

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
Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar och utdelningsintäkter. Kostnaderna omfattar räntekostnader samt andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning, som uppläggningskostnader och administrativa avgifter. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i resultaträkningen den period de avser. Finansiella kostnader som avser större ny-, till- och ombyggnader aktiveras på investeringen under produktionstiden i koncernredovisningen.

Skatter
Årets skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde.

För mer information av värdering av John Mattson förvaltningsfastigheter, se Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.
Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

Rörelsefastigheter
Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion, lagring eller administrativa ändamål. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring och en annan del används i rörelsen gör John Mattson en bedömning om delarna kan säljas var för sig. Om så är fallet delas fastigheten upp i en förvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedöms kunna säljas var för sig klassificerar John Mattson fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen uppgår till högst 20 procent av den totala fastigheten, annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet. John Mattsons fastighetsbestånd är i sin helhet klassificerat som förvaltningsfastigheter.

Låneutgifter
I koncernredovisningen aktiverar John Mattson lånekostnader vid större om- och tillbyggnationer till den del de har uppkommit under byggnationstiden. I övriga fall redovisas lånekostnaden i den period de uppstår undantaget finansieringskostnader som periodiseras över lånens löptid.

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.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 76 of 111.

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

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 eller kontrakt som ger upphov till en finansiell tillgång eller skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen är; kundfordringar, likvida medel och derivatinstrument. Finansiella skulder utgörs av leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Finansiella tillgångar och skulder i koncernen delas in i följande kategorier i enlighet med IFRS 9:

- Derivatinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen
- Kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder och låneskulder värderas till anskaffningsvärde.

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 räntеintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fodringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till av produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

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

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

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser 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.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-4203-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 77 of 111.

20240816030651

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

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 2024 eller senare bedöms inte ha någon påverkan på John Mattsons finansiella rapporter. Nämnas bör att den i januari 2020 publicerade IASB ändringar av IAS 1 avseende klassificering av skulder som kort- eller långfristiga, särskilt vid förekomsten av kovenanter. Ändringen ska enligt IASB tillämpas retroaktivt för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 eller senare. Koncernen har finansiella kovenanter i avtal för kreditfaciliteter och övervakar aktivt utrymmet för dessa kovenanter. Koncernen uppfyller för närvarande dessa kovenanter. Ändringen bedöms därmed inte få någon påverkan på koncernens finansiella rapporter den period den tillämpas första gången.

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.

Förvaltningsfastigheter
Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område inom vilket uppskattningar och bedömningar kan innebära en risk för justerade värden under kommande räkenskapsår. Bedömningarna kan ha en väsentlig påverkan på fastighetsvärderingarna och därmed koncernens resultat och finansiella ställning.

För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 12 Förvaltningsfastigheter.

Kreditförluster
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 19.

Förvärv
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.

Uppskjuten skatt
En annan bedömningsfråga i redovisningen berör värderingen av uppskjuten skatt. Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Avseende uppskjuten skatt redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till historiska tillgångsförvärv. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Hållbarhets- och miljörisker
John Mattson genomför klimatriskanalyser för att minimera risken för att vissa fastigheter i framtiden ska bli obrukbara eller att kostnaden för att åtgärda skadorna blir höga. John Mattsons bedömning av de klimatrisker som identifierats för verksamheten är att de inte kommer att ha någon väsentlig finansiell påverkan på kort sikt.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 78 of 111.

20240816030666

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Not 4. Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Hyresintäkter	2023	2022
Bostäder	472,2	470,3
Lokaler, garage	134,1	146,9
Övriga intäkter	4,0	3,8
Hyresintäkter enligt resultaträkning	610,4	620,9

Löptidsanalysen avseende samtliga hyreskontrakt hänförliga till ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

Avtalade framtida hyresintäkter avseende kommersiella lokaler	2023-01-01–2023-12-31	2022-01-01–2022-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	97,5	114,0
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	225,9	223,0
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	96,8	116,0
Summa lokaler	420,2	453,0

Avtalade framtida hyresintäkter bostäder och parkering [1]	2023	2022
Bostäder	118,1	117,6
Parkering	33,5	24,8
Summa bostäder och parkering	151,6	142,4

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

Hyresintäkter, Mkr	2023	2022
Lidingö	297,4	311,9
Norrort	101,1	96,2
City/Bromma	96,1	95,7
Söderort/Nacka	115,8	117,1
Summa hyresintäkter	610,4	620,9

Kr/kvm [1]	2023	2022
Lidingö	1 825	1 809
Norrort	1 256	1 206
City/Bromma	1 954	1 973
Söderort/Nacka	2 054	1 982
Totalt	1 750	1 726

[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 och förvaltningsområde

Driftskostnader	2023	2022
Taxebundna driftkostnader	69,4	74,6
Fastighetsskötsel	15,8	19,8
Övrigt	38,7	46,8
Summa	123,9	141,2
Fastighetsadministration		
Personalkostnader	9,2	18,1
Kontorsanslutna kostnader	4,1	6,2
Övrigt	6,9	8,8
Summa	20,2	33,1
Central administration		
Personalkostnader	26,3	23,6
Rådgivning	3,9	4,4
Revisionskostnader	2,9	2,5
Övriga kostnader	17,9	28,3
Summa	51,0	58,8

Fastighetskostnader, Mkr	2023	2022
Lidingö	70,9	104,6
Norrort	43,0	55,0
City/Bromma	29,3	29,1
Söderort/Necka	29,8	34,4
Summa fastighetskostnader	173,1	223,1

	Lidingö		Norrort		City/Bromma		Söderort/Nacka		Totalt	
Kr/kvm [1]	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Driftskostnader	296	398	373	444	338	351	284	343	317	393
Underhåll	35	80	48	123	64	111	24	107	40	98
Fastighetsskatt	33	33	31	34	52	53	49	44	38	38
Fastighetsadministration	58	97	57	89	59	84	59	88	57	92
Totalt	423	607	510	690	514	599	417	582	454	620

[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	2023	2022
Revisionsuppdraget	2,4	2,4
Övriga tjänster	0,5	0,1
Summa	2,9	2,5

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 79 of 111.

20240816030 67

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Not 7. Anställda och personalkostnader

Anställda

	2023		2022	
	Medelantal anställda	Varav män, %	Medelantal anställda	Varav män, %
Moderföretaget	5	60 %	6	60 %
Dotterföretagen	41	54 %	47	47 %
Totalt i koncernen	46	54 %	52	48 %

	2023		2022	
	Antal på balansdagen	Varav män, %	Antal på balansdagen	Varav män, %
Styrelseledamöter	7	60 %	5	60 %
Verkställande direktör	1	100 %	1	100 %
Övriga ledande befattningshavare	4	60 %	5	60 %
Totalt i koncernen	12	45 %	11	45 %

Personalkostnader

	2023	2022
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	11,9	12,3
Sociala avgifter	3,1	7,1
(varav pensionskostnader)	1,8	2,6
Summa	15,0	19,4
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	20,4	24,6
Sociala avgifter	6,3	10,4
(varav pensionskostnader)	1,7	2,3
Summa	26,8	35,0
Totalt i koncernen	41,8	54,4

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 2023 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Vid utgången av 2023 upppgick Alectas överskott mätt som den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring preliminärt till 178 procent (2022 fastställt till 172 procent). Pensionsplanen ITP2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Under 2023 uppgick kostnaden för avgiftsbestämda pensioner till 2,1 (7,4) mkr.

Ersättning till ledande befattningshavare

2023	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Per-Gunnar Persson	0,4	–	–	–	0,4
Styrelseledamot					0,0
Ingela Lindh	0,2	–	–	–	0,2
Katarina Wallin	0,2	–	–	–	0,2
Håkan Blixt	0,2	–	–	–	0,2
Christer Olofsson	0,2	–	–	–	0,2
Åsa Bergström	0,2	–	–	–	0,2
Johan Ljungberg	0,2	–	–	–	0,2
Verkställande direktör					0,0
Per Nilsson	2,6	0,4	0,8	–	3,8
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	6,3	0,5	1,1	–	7,9
Summa	10,5	1,0	1,8	–	13,4

2022	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Johan Ljungberg	0,5	–	–	–	0,5
Styrelseledamot					
Ingela Lindh	0,2	–	–	–	0,2
Håkan Blixt	0,2	–	–	–	0,2
Christer Olofsson	0,2	–	–	–	0,2
Ulrika Danielsson	0,2	–	–	–	0,2
Verkställande direktör					
Per Nilsson	2,4	0,3	0,6	–	3,4
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	6,4	0,4	1,9	–	8,7
Summa	10,2	0,7	2,6	–	13,4

Ersättningar och villkor för ledande befattningshavare
Ersättning och förmåner till koncernledning bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består dels av en grundlön, dels av en rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram. Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, pensionsförmåner samt övriga förmåner som bilförmån. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B5-B85AA7FD1AD7. Page 80 of 111.

2024081603068

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Not 8. Nyttjanderättstillgångar och leasing

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 är av lågt värde. Årets leasingavgifter för dessa avtal uppgår till 0,3 (0,3) 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 375,7 Mkr (354,2).

Löptidsanalys tomträttsavgälder	2023	2022
Förfallotidpunkt 1 år	0,8	0,8
Förfallotidpunkt 2–5 år	5,7	5,7
Förfallotidpunkt efter 5 år	6,4	4,1
Summa	12,9	10,6

Räntekostnad för rapportperioden och jämförelseåret kopplat till leasing framgår i not 9 Räntekostnader.

Not 9. Räntekostnader

	2023	2022
Tomträttsavgäld	–10,8	–10,6
Räntekostnader externa kreditgivare	–241,5	–172,5
Övriga finansiella kostnader	–2,7	–2,2
Summa	–254,9	–185,3

Lånekostnader aktiveras vid större om-, till- och nybyggnadsprojekt. Räntekostnader beräknas kvartalsvis med utgångspunkt i koncernens genomsnittliga ränta på samtliga lån. Räntesatsen i fjärde kvartalet uppgick till 3,43 procent (1,35). Under 2023 har 29,2 Mkr i ränta aktiverats. I de fall koncernen har byggnadskreditiv kopplade till ett specifikt projekt aktiveras den faktiska räntan på kreditivet.

Not 10. Skatt

Skatt i resultaträkning

Aktuell skatt	2023	2022
Aktuell skatt på årets resultat	0,1	–0,2
	0,1	–0,2
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, enligt gällande skattesats	209,2	–70,3
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag, enligt gällande skattesats	–70,0	–0,2
	139,1	–70,6
Redovisad skatt i resultaträkningen	139,3	–70,7

4,5 Mkr (–) i Uppskjuten skatt har redovisats direkt mot eget kapital hänförligt till emissionskostnader. Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Effektiv skatt Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat före skatt	–1 394,6	193,4
Skatt enligt gällande skattesats	287,3	–39,8
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	0,0
Ej avdragsgilla räntekostnader	–42,2	–24,6
Ej avdragsgilla kostnader	–0,4	0,0
Avdrag för tidigare ej aktiverade carry-forward räntor	2,1	–
Begränsning uppskrivning uppskjuten skatteskuld på grund av IRE	–139,4	–
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolagsaktier	32,5	–
Övrigt	–0,6	–6,3
Redovisad skatt	139,3	–70,7
Effektiv skattesats	10,0 %	36,6 %

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran/ Uppskjuten skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
Underskottsavdrag	9,4	74,9
Derivat	–14,2	–49,3
Förvaltningsfastigheter	–1 142,7	–1 315,8
Obeskattade reserver	–6,7	–7,9
Redovisat värde	–1 154,2	–1 298,1

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD62-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 81 of 111.

2024081603069

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Not 10, forts.

Bruttoförändringar	Förvaltnings-fastigheter	Obeskattade reserver	Underskotts-avdrag	Derivat	Summa
Ingående redovisat värde 2023-01-01	**–1 315,8**	**–7,8**	**74,9**	**–49,3**	**–1 298,0**
Redovisat:					
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats	173,1	1,1	–70,0	35,1	139,3
Redovisat i eget Kapital	–	–	4,5	–	4,5
Utgående redovisat värde 2023-12-31	**–1 142,7**	**–6,7**	**9,4**	**–14,2**	**–1 154,2**
Ingående redovisat värde 2022-01-01	**–1 335,7**	**–6,8**	**109,8**	**5,2**	**–1 227,5**
Redovisat:					
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats	19,9	–1,0	–34,9	–54,5	–70,5
Utgående redovisat värde 2022-12-31	**–1 315,8**	**–7,8**	**74,9**	**–49,3**	**–1 298,1**

Samtliga skattemässiga underskottsavdrag har redovisats i balansräkningen som uppskjuten skattefordran. Totala underskottsavdrag uppgår till 45,4 Mkr (364,7 Mkr).

	2023		2022	
Skatteberäkning i koncernen	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	133,2	–	153,9	–
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	–89,9	89,9	–91,8	91,8
ny- och ombyggnationer	–105,8	105,8	0,0	0,0
Övriga skattemässiga justeringar	381,4	337,5	107,5	28,4
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**318,9**	**533,2**	**169,6**	**120,2**
Värdeförändringar fastigheter	–	–1 357,4	–	–211,1
Värdeförändringar derivat	–	–170,4	–	264,6
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**318,9**	**–994,6**	**169,6**	**173,7**
Underskottsavdrag, ingående balans	–364,7	364,7	–533,4	533,4
Underskottsavdrag, utgående balans	45,4	–45,4	364,7	–364,7
Skattepliktigt resultat	**–0,4**	**–675,3**	**1,0**	**342,3**
Skatt på årets resultat	0,1	139,1	–0,2	–70,5
Skatt enligt resultaträkningen	**0,1**	**139,1**	**–0,2**	**–70,5**

Aktuell skatt uppgick under perioden till 0,1 Mkr (–0,2). Uppskjuten skatt uppgick till 139,2 Mkr (–70,5) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 307,6 Mkr (53,5).

I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 204,9 Mkr (–119,2), vars skattevärde ej aktiverats. Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas till 45,4 Mkr (364,7), 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 9 915,8 Mkr (11 663,1). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent (20,6), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärv.

Nominell och bedömd uppskjuten skatteskuld

2023-12-31	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	–9 915,8	–2 042,7	–594,9
Derivat	–69,0	–14,2	–13,1
Underskottsavdrag	45,4	9,4	7,7
Obeskattade reserver	–32,1	–6,6	–6,6
Summa	–9 971,5	–2 054,1	–607,0
Fastigheter, tillgångsförvärv [1]	4 368,6	899,9	–
Totalt	–5 602,9	–1 154,2	–607,0
Enligt balansräkningen		–1 154,2	

2022-12-31	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	–11 663,1	–2 402,6	–699,8
Derivat	–239,4	–49,3	–45,5
Underskottsavdrag	364,7	74,9	62,0
Obeskattade reserver	–37,3	–7,8	–7,7
Summa	–11 575,1	–2 384,8	–691,0
Fastigheter, tillgångsförvärv [1]	5 275,8	1 086,8	–
Totalt	–6 299,3	–1 298,0	–691,0
Enligt balansräkningen		–1 298,0	

[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.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 82 of 111.

20240816030 70

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Not 11. Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	26,0	24,0
Inköp under året	5,3	5,5
Försäljningar och utrangeringar	–1,3	–3,5
Utgående anskaffningsvärde	30,0	26,0
Ingående ackumulerade avskrivningar	–16,3	–14,6
Årets avskrivningar	–3,2	–4,2
Försäljningar och utrangeringar	1,3	2,5
Utgående ackumulerade avskrivningar	–18,2	–16,3
Utgående redovisat värde	11,8	9,7

Not 12. 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. Värderingen görs enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Det verkliga värdet fastställs genom att en bedömning görs av marknadsvärdet för varje enskilt objekt, delvis med användandet av icke observerbara indata. Värdering har utförts av extern värderare av cirka 25 procent av fastighetsbeståndets totala värde varje kvartal. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats, vilket innebär att varje fastighet externvärderas minst en gång per år. Cushman & Wakefield har anlitats som extern värderare för de två redovisade åren.

Värderingar av förvaltningsfastigheter är baserad på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga. Värderingar baseras även på en analys av genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter, för bedömning av marknadens avkastningskrav. Utvecklingsfastigheter värderas antingen som byggrätt eller pågående projekt. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA. Pågående projekt värderas till färdigställt skick med avdrag för återstående investeringar och ett riskavdrag beroende på vilken fas projektet befinner sig i.

De externa värderingarna har utförts med en kalkylperiod om 10 år, perioden januari 2024 till december 2033. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2034 beräknats. Ett par av värderingsobjekten utgörs av nybyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta. Modell för internvärdering är baserad på restvärdesberäkning där vissa värderingsparametrar stäms av mot marknadsdata från de externa värderarna. Bedömning görs löpande om det finns andra indikationer på fastigheternas verkliga värde, dessa kan utgöras av utflyttningar, uppsägningar och väsentliga förändringar i avkastningskrav.

Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett kortsiktigt inflationsantagande om 2,0 (2,0) procent för 2024 och 2,0 procent långsiktigt, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad, driftskostnader och avkastningskrav.

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring. John Mattson har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar, utöver kvarvarande investeringar i pågående projekt om 15,4 mkr. Se not 23 för information om anläggningstillgångar som ställts som säkerhet.

Värderingsmodell
+ Hyresinbetalningar
– Drifts- och underhållsutbetalningar
= Driftsöverskott
– Avdrag för investeringar
= Fastighetens kassaflöde

Hyresinbetalningar
Hyresinbetalningarna har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå och indexklausuler. De lokalhyreskontrakt som bedöms ha marknadsmässiga villkor har antagits bli förlängda på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktsperiod. För övriga kontrakt har en hyresjustering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån gjorts för den resterande kalkylperioden efter utgången av nuvarande kontraktsperiod.

Drifts- och underhållsutbetalningar
Bedömningen av utbetalningar för drift, administration och underhåll har gjorts med utgångspunkt i historiskt utfall. Den externa värderingen 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.

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. 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.

Värderingsantaganden
Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data som har störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader.

Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer de som har störst inverkan på värdet. Nedan följer information om hur förändring i icke observerbara indata kan påverka värdet på fastigheterna.

Förändringar av den riskfria räntan leder till förändringar av diskonteringsräntor och avkastningskrav. Dels då investerarnas totalavkastningskrav påverkar hur mycket kompensation de vill ha för att investera i fastigheter och dels eftersom den påverkar investerarnas kostnad för att finansiera investeringen.

Skillnaden mellan investerarnas direktavkastningskrav på fastigheter och den riskfria räntan, den så kallade riskpremie som investerarna vill ha för att investera i fastigheter, har ökat med start i mitten av 2022 p g a minskat antal transaktioner på fastighetsmarknaden vilket i sin tur har lett till ökade diskonteringsräntor och direktavkastningskrav..
Avkastningskrav härleds från faktiska transaktioner. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårare att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation i stället från liknande orter eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner som helhet, baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 83 of 111.

20240816030 71

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Not 12, forts.

		2023		2022	
Fastighetstyp	Betydande icke-observerbara indata	Intervall	Viktat genomsnitt[1]	Intervall	Viktat genomsnitt[1]
Bostäder	Hyresvärde (kr/kvm)	1 112 – 3 526	1 718	1 062 – 3 473	1 712
	Fastighetskostnader (kr/kvm)	417 – 876	581	396 – 1 009	554
	Långsiktig vakans	0,0 – 5,3 %	0,8 %	0,0 – 5,3 %	0,5 %
	Direktavkastningskrav	2,2 – 4,3 %	3,1 %	2,0 – 3,8 %	2,7 %
	Kalkylränta[2]	4,6 – 6,4 %	5,2 %	4,0 – 5,95 %	4,9 %
Kommersiellt	Hyresvärde (kr/kvm)	1 250 – 3 706	3 420	1 294 – 5 382	3 027
	Fastighetskostnader (kr/kvm)	165 – 1 172	678	163 – 870	714
	Långsiktig vakans	0,5 – 5,9 %	3,8 %	1,9 – 5,0 %	3,7 %
	Direktavkastningskrav	3,7 – 6,4 %	5,0 %	3,9 – 6,3 %	4,8 %
	Kalkylränta[2]	5,7 – 8,5 %	6,8 %	5,3 – 8,5 %	6,4 %

[1] Genomsnitten är viktade utifrån verkligt värde.
[2] Informationen avseende den kvantitativa indata gällande kalkylräntan baseras på värderingar gjorde i en 10-årig modell.

Hela John Mattsons fastighetsportfölj är lokaliserad i olika områden inom Stockholmsregionen, där det bedöms råda en homogen marknad och inga större skillnader i risk för olika fastighetstyper. John Mattson följer upp och rapporterar verksamheten som en enhet och har därmed ingen uppdelning i olika segment. Uppdelning görs endast på fastighetstyperna "bostäder" och "kommersiellt".

Förändring fastighetsvärde

Totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till –1 357,4 Mkr (–225,1) och redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter". Av dessa uppgick realiserade värdeförändringar av frånträdda fastigheter under året till –34,6 Mkr (–13,9) och orealiserade värdeförändringar uppgick till –1 322,8 (–211,1).

Mkr	31/12/2023	varav bostäder	varav komersiellt	varav utveckling	31/12/2022
Ingående fastighetsvärde, 2023-01-01	15 695,5	13 691,1	1 305,6	698,8	15 894,6
+ Förvärv	–	–	–	–	643,2
+ Investeringar i nybyggnation	169,0	–	–	169,0	276,0
+ Investeringar i uppgraderingar	131,2	23,2	–	108,0	27,8
+ Övriga investeringar	48,6	4,9	7,3	36,4	54,1
– Försäljningar	–1 153,8	–1 026,3	–127,5	–	–989,0
+/– Orealiserade värdeförändringar	–1 322,8	–1 293,2	–23,8	–6,0	–211,1
Utgående fastighetsvärde, 2023-12-31	13 567,6	11 399,6	1 161,6	1 006,3	15 695,5

Specifikation av värdeförändringar	2023-12-31	2022-12-31
Driftnettoförändring	1 050,0	266,6
Pågående projekt/byggrätter	185,6	260,3
Avkastningskrav	–2 558,2	–778,8
Avyttrade/Förvärvade fastigheter	–34,6	26,8
Totalt	–1 357,2	–225,1

	2023-12-31	2022-12-31
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	8 874,2	6 833,3
Skattemässigt restvärde	3 651,8	4 236,5

Känslighetsanalys

Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen som orealiserade värdeförändringar och påverkar därmed bolagets finansiella ställning och belåningsgrad. Fastighetsvärderingen grundar sig på ett antal ekonomiska indata och antaganden. I värderingsprocessen finns det risk för att gjorda antaganden inte speglar marknaden eller faktiska förhållanden vid det givna tillfället vilket gör att värderingen därmed är behäftad med viss osäkerhet.

Förändringen av en indata/antagande kan samvariera med en eller flera andra indata/antaganden vilket innebär att effekten på verkligt värde av en förändring kan vara svår att beskriva.

Nedan illustreras hur en förändring av olika indata och antaganden påverkar verkligt värde på fastigheterna.

Stigande räntor höjer avkastningskravet som påverkar det verkliga värdet negativt. Ökad inflation påverkar hyror som är inflationskopplade vilket då leder till höjda hyresnivåer. Höjda hyror leder till ökat kassaflöde men kan samtidigt leda till ökad rörlighet bland hyresgäster och ökade vakansgrader vilket i sin tur kan sätta press på hyresnivåerna neråt vilket leder till att resultatet faller. Detta påverkar det verkliga värdet negativt. En ökad inflation påverkar även drift och underhållskostnader vilket belastar resultatet negativt.

Vid värderingar som görs i framtiden kommer antagandena att förändras vilket innebär att fastigheternas verkliga värde också kommer att ändras vid denna värdetidpunkt.

Känslighetsanalys, verkligt värde Mkr		2023-12-31	2022-12-31
Hyra/Marknadshyra	+/– 1,0 %	181,7	342,5
Bostäder		167,1	302,3
Kommersiellt		14,6	40,3
Fastighetskostnader	+/– 50 kr/kvm	509,3	651,0
Bostäder		481,5	597,7
Kommersiellt		27,8	53,3
Långsiktig vakansgrad	+/– 2,0 %	365,5	688,1
Bostäder		335,7	606,5
Kommersiellt		29,8	81,6
Avkastningskrav, exit	–0,5 %	2 161,9	2 788,5
Bostäder		2 054,5	2 517,5
Kommersiellt		107,4	271,0
Avkastningskrav, exit	+0,5 %	–1 624,8	–2 905,5
Bostäder		–1 534,7	–2 646,5
Kommersiellt		–90,1	–259,0
Kalkylräntan[1]	–0,5 %	542,9	677,6
Bostäder		498,1	626,0
Kommersiellt		44,7	51,7
Kalkylräntan[1]	+0,5 %	–514,3	–641,0
Bostäder		–471,7	–591,8
Kommersiellt		–42,7	–49,2

[1] Känslighetsanalysen avseende kalkylräntan har beräknats genom att applicera den relative förändringen som beräknats fram i den externt värderade delen av portföljen.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-885AA7FD1AD7. Page 84 of 111.

20240816030 72

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Not 12, forts.

Osäkerhet i bedömningar
Till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter ligger ett antal bedömningar och antaganden. Bedömningar och antaganden baseras på den information och de förutsättningar som är kända i samband med respektive värderingstillfälle. Det innebär att det finns en osäkerhet i bedömningarna som kan innebära en betydande risk för justeringar av värdet på förvaltningsfastigheter i framtida perioder, och därmed på koncernens resultat och finansiella ställning. Väsentliga bedömningar har bland annat gjorts avseende kalkylränta och direktavkastningskrav. Se vidare not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar samt sid 47, under avsnitt Känslighetsanalys.

Not 13. Finansiella instrument

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

Värdering till verkligt värde
John Mattson använder räntederivat för att hantera ränterisk och önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer uppstå värdeförändringar i räntederivaten, främst till följd av förändrade marknadsräntor. John Mattsons derivat påverkas främst av förändringar i de långa marknadsräntorna.

Verkligt värde för räntederivat beräknas genom diskontering av framtida kassaflöden utifrån noterad marknadsränta på balansdagen för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive räntederivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. John Mattson tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument. Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

Totala värdeförändringen 2023 på derivaten uppgick till 170,4 mkr (264,6) och bokfördes över resultaträkningen. Den negativa värdeförändringen förklaras främst av kortare återstående tid fram till slutdatum för derivaten.

Per den 31 december 2023 uppgick marknadsvärdet för räntederivatportföljen till 69,0 (239,4) där verkligt värde fastställdes enligt nivå 2, i enlighet med IFRS 13.

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. 2023 års verkliga värde uppgår till 7 024 Mkr (8 629,2).

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen 2023-12-31	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Tillgångar				
Långfristiga fordringar	–	–	–	–
Derivatintrsument	0	69	69	69
Kundfordringar och andra fordringar	105	–	105	105
Likvida medel	434	–	434	434
Summa tillgångar	538	69	607	607
Skulder				
Räntebärande skulder	7 193	–	7 193	7 024
Derivatinstrument	–	–	–	–
Leverantörsskulder och andra skulder	236	–	236	236
Summa skulder	7 428	–	7 428	7 260

Koncernen 2022-12-31				
Tillgångar				
Långfristiga fordringar	–	–	–	–
Derivatintrsument	–	239	239	239
Kundfordringar och andra fordringar	76	–	76	76
Likvida medel	48	–	48	48
Summa tillgångar	124	239	363	363
Skulder				
Räntebärande skulder	8 924	–	8 924	8 629
Derivatinstrument	–	–	–	–
Leverantörsskulder och andra skulder	199	–	199	199
Summa skulder	9 123	–	9 123	8 828

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 85 of 111.

20240816030731

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Not 14. Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	433,7	47,6
Redovisat värde	433,7	47,6

Not 15. Koncernföretag

Moderföretagets, John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.), innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell.

Företag	Säte	Organisationsnummer	Huvudsaklig aktivitet	2023-12-31[1]	2022-12-31[1]
John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.)	Lidingö	556802-2858	Koncernens moderföretag	Moderföretag	Moderföretag
John Mattson Fastighets AB	Lidingö	556056-6977	Uthyrning och förvaltning	100 %	100 %
John Mattson Tomt AB	Lidingö	556077-6253	Vilande bolag	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Projekt AB	Lidingö	556598-0496	Vilande bolag	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Skolfastigheter AB	Lidingö	556703-0357	Uthyrning kommersiella lokaler	100 %	100 %
John Mattson Butiksfastigheter AB	Lidingö	556792-8568	Uthyrning kommersiella lokaler	100 %	100 %
John Mattson Parkering AB	Lidingö	556902-1206	Uthyrning parkeringsplatser	100 %	100 %
John Mattson Käppala AB	Lidingö	559161-7500	Komplementär i kommanditbolag	100 %	100 %
John Mattson Juno Herkules KB	Lidingö	969646-6946	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt[1]	Indirekt helägt[1]
John Mattson Rotebro och Rotsunda AB	Lidingö	559087-2478	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	100 %
John Mattson Stockholm Holding AB	Lidingö	559251-3286	Holdingbolag	100 %	100 %
John Mattson Hjälpsiaktaren 1 AB	Lidingö	559218-0086	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Hjälpsiaktaren 2 AB	Lidingö	559218-0102	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Hjälpsiaktaren 8 AB	Lidingö	559218-0094	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Sicklaön AB	Lidingö	559305-4926	Komplementär i kommanditbolag	100 %	100 %
John Mattson Sicklaön KB	Lidingö	916641-4236	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt[1]	Indirekt helägt[2]
John Mattson Väsby Holding AB	Lidingö	559314-1376	Holdingbolag	100 %	100 %
John Mattson Vilunda AB	Lidingö	559308-0665	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Häggvik Tureberg AB	Lidingö	559087-2494	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	100 %
John Mattson HEFAB AB	Lidingö	556304-8510	Uthyrning bostäder och förvaltning	97,5 %	97,5 %
John Mattson Efib AB	Lidingö	556262-1953	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100 %	100,0 %
John Mattson Gullmars Holding AB	Lidingö	559358-4716	Holdingbolag	100 %	100 %

[1] Ägarandelen är den samma som röstandelen.

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

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B88AA7FD1AD7. Page 86 of 111.

20240816030074

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Not 15, forts.

Företag	Säte	Organisationsnummer	Huvudsaklig aktivitet	2023-12-31[1]	2022-12-31[1]
John Mattson Gravyren 1 AB	Lidingö	559011-1208	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100 %
Gullmars Fastighetsförvaltning KB	Lidingö	969667-1024	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt[1]	99,9 %
John Mattson Likriktaren Holding AB	Lidingö	556805-6120	Holdingbolag	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Likriktaren 3 AB	Lidingö	556757-4552	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Likriktaren 4 AB	Lidingö	559141-9386	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Hägersten Holding 2 AB	Lidingö	556858-1416	Holdingbolag	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Örby Centrum AB	Lidingö	556858-1424	Projektutveckling	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Johanneshov AB	Lidingö	559013-4499	Uthyrning av bostäder	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Skattsedeln AB	Lidingö	556980-0187	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Örnsberg AB	Lidingö	559225-6993	Projektutveckling	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Hägersten 3 AB	Lidingö	559003-2537	Holdingbolag	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Lilla Bantorget AB	Lidingö	559008-0775	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Lilla Katrineberg 4 AB	Lidingö	559013-6619	Uthyrning av kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Traneberg AB	Lidingö	556966-2827	Uthyrning av bostäder	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Tullare AB	Lidingö	559065-1179	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Hägersten Parkering AB	Lidingö	556974-4948	Uthyrning av garage	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Katrineberg Holding AB	Lidingö	556097-5434	Vilande bolag	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Katrineberg AB	Lidingö	556684-0947	Vilande bolag	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Ulvsunda AB	Lidingö	556750-2983	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100 %
John Mattson Geografiboken AB	Lidingö	559190-8297	Projektutveckling	Indirekt helägt	100 %

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

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B8-B85AA7FD1AD7. Page 87 of 111.

20240816030750

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Not 16. Resultat per aktie

I samband med nyemissionen 15 december 2023 om totalt 1 250 Mkr emitterades 37 896 965 aktier vilka registrerades den 15 december (37 783 415) och den 21 december (113 550). Per den 31 december 2023 omfattade det registrerade aktiekapitalet 75 793 930 (37 896 965).

I samband med förvärvet av fastigheterna vid Gullmarsplan 2022 genomfördes två emissioner om totalt 268,4 Mkr motsvarande 672 208 aktier samt 859 930 aktier vilka registrerades den 6 februai respektive den 16 maj 2022. Per den 31 december 2023 omfattade det registrerade aktiekapitalet 75 793 930 aktier (37 896 965) 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 –1 255,9 Mkr (123,7). Detta delas med det vägda genomsnittet antal aktier vid tillfället 39 556 335 (37 537 496). Varken utspädning vid beräkning av resultat per aktie föreligger eller något innehav utan bestämmande inflytande i koncernen.

Resultat per aktie före och efter utspädning	2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat tillika årets totalresultat	–1 255,9	123,7
Genomsnittligt utestående antal aktier före utspädningseffekt	39 556 335	37 537 496
Resultat per aktie före utspädning (kr)	**–31,75**	**3,30**

Not 17. Eget kapital

Aktiekapital
Per den 31 december 2023 omfattade det registrerade aktieantalet 75 930 930 stamaktier (37 896 965). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till John Mattsons kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag. Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,33 kr per aktie (0,33).

	2023-12-31	2022-12-31
Antal utestående aktier vid årets början	37 896 965	36 364 827
Nyemission	37 896 965	–
Aktiesplit	–	1 532 138
Antal utestående aktier vid årets slut	**75 793 930**	**37 896 965**

Not 18. Upplåning

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	6 083,9	6 363,9
Redovisat värde	**6 083,9**	**6 363,9**
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	1 108,8	2 559,9
Redovisat värde	**1 108,8**	**2 559,9**
Summa upplåning	**7 192,7**	**8 923,8**

I summa upplåning ingår skulder till kreditinstitut och annan upplåning mot säkerhet på 7 192,7 Mkr (8 923,8). Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter. Säkerhet för byggkreditiv utgörs av moderbolagsborgen.

Not 19. 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 att uppskatta förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar, hyres- och kundfordringar, som redovisas till upplupet anskaffningsvärde. 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 osäkra, 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)

	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna kundfordringar	–	0,1
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	1,0	0,3
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	2,0	0,9
Förfallna kundfordringar >90 dagar	1,6	0,2
Redovisat värde	**4,5**	**1,5**

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-76A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 88 of 111.

20240816030 76

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Not 19, forts.

Reserv för förväntade kreditförluster

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	1,2	1,1
Årets bortskrivningar	–0,4	0,4
Årets övriga förändringar	–0,3	–0,4
Utgående redovisat värde	0,5	1,2

Årets konstaterade kreditförluster uppgår till 0,4 Mkr (0,1).

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 i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker. Koncernen innehar inga poster i utländsk valuta.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut.

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. För att nå önskad ränteförfallostruktur används räntederivatinstrument i form av ränteswappar.

Koncernen använder räntederivat i form av swappar för att hantera ränterisk och konvertera rörliga räntor till fasta. De avtalade kassaflödena sker mellan 3–6 månaders mellanrum för att matcha räntekostnader. Se löptidstabeller nedan för analys av ränterörelser. 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 5 933 Mkr (4 789).

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2023

	Räntebindning		Kreditbindning			Derivat		
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%)[1]	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)[2]
0–1 år	1 442	10,42	20	1 297	1 109	15	–	–
1–2 år	721	–1,25	10	1 269	1 269	18	1 883	–
2–3 år	1 538	1,48	21	1 745	1 745	24	1 350	–
3–4 år	1 527	2,46	21	971	971	13	1 400	–
4–5 år	1 216	2,09	17	995	995	14	600	–
>5 år	749	2,67	10	1 103	1 103	15	700	–
Summa	7 193	3,43	100	7 381	7 193	100	5 933	–1,84

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2022

	Räntebindning		Kreditbindning			Derivat		
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%)[1]	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)[2]
0–1 år	3 453	4,05	39	2 720	2 560	29	471	–
1–2 år	–15	24,74	–	1 714	1 385	16	–	–
2–3 år	1 623	1,23	18	1 193	1 193	13	1 668	–
3–4 år	1 752	1,62	20	912	912	10	1 350	–
4–5 år	527	2,11	6	1 213	1 213	14	400	–
>5 år	1 585	1,99	18	1 661	1 661	19	900	–
Summa	8 924	2,54	100	9 412	8 923,8	100	4 789	–1,04

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

I tabellen nedan visas, givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen, en ränteuppgång/-nedgång påverkan på resultat före skatt. Hänsyn är tagen till bolagets räntederivat.

	2023-12-31	2022-12-31
Marknadsränta +1 %, Mkr	–6,3	–50,2
Marknadsränta –1 %, Mkr	27,7	23,6

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

	2023-12-31	2022-12-31
Marknadsränta +1 %, Mkr	136,1	130,3
Marknadsränta –1 %, Mkr	–143,7	–138,1

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 110 Mkr (160) som vid utgången av 2023 var outnyttjad (0). Därutöver finns ett byggkreditiv på 400 mkr där 322 mkr är utnyttjat per utgången av 2023.

Koncernens kontraktsenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 89 of 111.

20240816030777

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Not 19, forts.

2023-12-31

Löptidsanalys	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Leverantörsskulder	107,3	–	–	–	–	107,3
Räntebärande skulder	677,9	677,9	3 508,3	2 460,2	1 597,2	8 921,5
Derivat	–	–	–100,5	11,6	19,8	–69,0
Summa	726,2	677,9	3 608,8	2 448,6	1 577,3	8 959,7

2022-12-31

Löptidsanalys	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Leverantörsskulder	82,5	–	–	–	–	82,5
Räntebärande skulder	1 393,5	1 393,5	3 032,5	4 239,7	0,0	10 059,2
Derivat	–	3,1	80,9	118,9	33,5	236,4
Summa	1 488,8	1 396,6	3 113,4	4 358,6	33,5	10 378,1

I tabellerna avseende löptidsanalys inkluderas framtida räntebetalningar varför totalbelopp enligt denna överstiger balansräkningens belopp. I löptidsanalysen är inte tomträtter inkluderad.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk innebär svårigheter att erhålla finansiering eller finansiering med mycket oförmånliga villkor vid en given tidpunkt. För att säkerställa behovet av finansiering och likviditet arbetar John Mattson kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Som säkerhet för upptagna lån lämnar John Mattson säkerheter i fastighetsinteckningar. Risken hanteras också genom låg belåningsgrad som vid årsskiftet uppgick till 49,8 procent (56,6). Bolagets stabila kassaflöde bidrar till en tryggad räntetäckningsnivå.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som John Mattson ingått:

	Belopp 2023-12-31	Utnyttjad 2023-12-31	Belopp 2022-12-31	Utnyttjad 2022-12-31
Bindande låneavtal i bank	6 870,5	6 870,5	8 352,5	8 398,9
Kreditöfte och checkkredit	510,0	322,1	1 060,0	524,9
Summa	7 380,5	7 192,6	9 412,5	8 923,8

Kapitalhantering

Koncernens strategi syftar till att skapa en god avkastning till aktieägarna under finansiell stabilitet. Strategin avspeglas i de finansiella målen, som under 2023 var:

- Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 7 procent, inklusive värdeförändringar, över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel.

Not 20. Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	3,6	4,4
Moms	5,0	1,2
Skatteskuld	15,9	9,4
Övriga poster	3,7	4,2
Redovisat värde	28,1	19,3

Not 21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förbetalda hyresintäkter	46,7	59,1
Upplupna räntekostnader	26,4	13,1
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	3,8	5,1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23,3	19,8
Redovisat värde	100,2	97,1

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 90 of 111.

202408160307 8

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Not 22. Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2023	2022
Avskrivningar	3,5	3,9
Orealiserade värdeförändring på förvaltningsfastigheter	1 357,4	225,1
Orealiserade värdeförändring på derivat	170,4	–264,6
Avsättningar till pensioner	0,4	1,3
Övrigt	–1,7	–
Redovisat värde	1 530,0	–34,3

Förändring av skulder hänförliga till finansierings-verksamheten	2022-12-31	Periodens kassaflöde	Förvärv	2023-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	2 559,9	–1 451,1	–	1 108,8
Långfristiga räntebärande skulder	6 363,9	–280,0	–	6 083,9
	8 923,8	–1 731,1	–	7 192,7

	Kassaflödespåverkande förändringar		Ej kassaflödespåverkande förändringar	
Förändring av skulder hänförliga till finansierings-verksamheten	2021-12-31	Periodens kassaflöde	Förvärv	2022-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	3 221,9	–622,0	–	2 599,9
Långfristiga räntebärande skulder	6 224,6	139,3	–	6 363,9
	9 446,5	–622,7	–	8 923,7

Not 23. Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 870,8	8 827,4
Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner	1,0	–
Summa	6871,8	8 827,4

Not 24. Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter och medlemmar i företagsledning samt till dessa närstående personer och bolag. Närståendekretsen omfattar även bolagen i koncernen enligt not 16.

Alla transaktioner med närstående görs på marknadsmässiga villkor.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 7 Anställda och personalkostnader.

Utöver de belopp som framgår av not 7 har moderbolaget i maj 2023 upptagit ett kortfristigt reverslån om 580 Mkr från bolagets två största aktieägare. Lånen upptogs till en marknadsmässig ränta motsvarande STIBOR tre månader +1,65 % marginal. Lånen har under fjärde kvartalet återbetalats i sin helhet.

Not 25. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-4203-A2B5-B85AA7FD1AD7. Page 91 of 111.

20240816030790

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Intäkter	9	11,5	13,9
Central administration och marknadsföring	10	–28,4	–43,5
Rörelseresultat		–16,8	–29,6
Resultat från andelar i koncernföretag	11	–114,3	–
Ränteintäkter	12	14,0	4,5
Räntekostnader	13	–136,2	–65,1
Resultat efter finansiella poster		–253,4	–90,3
Bokslutsdispositioner	14	60,4	29,8
Resultat före skatt		–192,9	–60,5
Skatt	15	–6,7	–
Årets resultat		–199,6	–60,5

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Årets resultat		–199,6	–60,5
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		–199,6	–60,5

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B65AA7FD1AD7. Page 92 of 111.

20240816080080

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	3	1,2	0,9
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	5 257,3	5 320,5
Långfristiga fordringar på koncernföretag	8	1 178,9	–
Andra långfristiga fordringar	8	0,2	–
Uppskjuten skattefordran	5	0,9	3,0
Summa anläggningstillgångar		6 438,5	5 324,4
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	6	342,6	323,6
Övriga fordringar	8	9,1	10,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	0,5	1,4
Likvida medel	7	433,4	4,7
Summa omsättningstillgångar		785,7	339,8
SUMMA TILLGÅNGAR		7 224,2	5 664,2

Belopp i Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25,3	12,6
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 258,2	855,6
Balanserat resultat		796,1	1 037,9
Årets resultat		–199,6	–60,5
Summa eget kapital		2 878,9	1 845,7
Avsättningar			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	10	0,3	–
Summa avsättningar		0,3	–
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	–	475,0
Summa långfristiga skulder		0,0	475,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	8	3,8	3,6
Skulder till koncernföretag	8	4 328,1	2 430,8
Kortfr del av långf skuld	17	–	893,1
Övriga kortfristiga skulder	8	2,7	8,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	10,4	8,1
Summa kortfristiga skulder		4 344,9	3 343,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 224,2	5 664,2

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 93 of 111.

20240816030B1

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

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 2022-01-01	12,1	769,8	858,0	–2,4	1 637,5
Omföring resultat föregående år	–	–	–2,4	2,4	0,0
Årets resultat	–	–	–	–60,5	–60,5
Årets övrigt totalresultat	–	–	–		
Årets totalresultat				–60,5	–60,5
Transaktioner med ägare					
Utdelning	–	–	–	–	–
Nyemission	0,5	268,1	–	–	268,7
Summa	0,5	268,1	–	–	268,7
Utgående eget kapital 2022-12-31	12,6	1 037,9	855,6	–60,5	1 845,7
Ingående eget kapital 2023-01-01	12,6	1 037,9	855,6	–60,5	1 845,7
Omföring resultat föregående år	–	–	–60,5	60,5	–
Årets resultat	–	–	–	–199,6	–199,6
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	12,6	1 037,9	–	–199,6	–199,6
Transaktioner med ägare					
Nyemission	12,6	1 238,1	–	–	1 250,7
Kostnader hänförliga till emission	–	–22,3	–	–	–22,3
Skatt på emissionskostnader	–	4,6	–	–	4,6
Summa	12,6	1 220,3	–	–	1 232,9
Utgående eget kapital 2023-12-31	25,3	2 258,2	795,1	–199,6	2 878,9

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		–192,9	–60,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	20		
Avskrivningar och utrangeringar		0,7	0,8
Nedskrivning andelar i dotterföretag		300,4	
Resultat försäljning av dotterbolag		–186,1	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		–78,0	–59,7
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		–17,2	58,8
Förändringar av rörelseskulder		1 019,8	1 433,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		924,6	1 432,2
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		–22,9	–
Försäljning dotterföretag		214,6	
Investeringar i inventarier		–1,1	–0,9
Avyttringar av inventarier		0,1	–
Förändring långfristiga lån till koncernföretag		–1 178,9	–
Lämnat aktieägartillskott		–242,8	–3,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–1 230,9	–3,9
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		–1 368,1	–1 732,0
Utdelning		–	–
Upptagna lån		–	–
Förändring långfristiga lån koncernföretag		814,3	–
Nyemission		1 228,3	268,7
Erhållet/Lämnat koncernbidrag		60,4	29,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		734,9	–1 542,5
Årets kassaflöde		428,8	–5,1
Likvida medel vid årets början		4,8	9,9
Likvida medel vid årets slut	7	433,4	4,8
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen			
Erhållen ränta		1,7	4,5
Erlagd ränta		26,2	65,4

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 94 of 111.

20240816030B2

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Moderbolagets noter

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehavet. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot företagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger företagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Intäkter
Bolagets intäkter avser främst serviceintäkter avseende fakturering av koncerninterna tjänster till dotterföretag. Intäkter avseende detta redovisas i takt med att tjänsterna utförs.

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Leasing
Moderföretaget har valt att utnyttja de lättnadsregler som finns i RFR 2 avseende redovisning av Leasing i juridisk person och redovisar därigenom samtliga leasingavtal som operationella.

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip minskat med nedskrivning för förväntade kreditförluster.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar, inkluderat koncerninterna fordringar ska skrivas ned för förväntade kreditförluster. För metod rörande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens not 1. Förväntade kreditförluster för koncerninterna fordringar uppskattas genom att bedöma motpartens kreditvärdighet.

Skatter
I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Not 2. Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Moderbolagets viktigaste tillgångspost består av värdet på Aktier i koncernföretag. I de dotterföretag med större värden finns fastigheter där ett väsentligt övervärde föreligger.

Not 3. Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2,7	2,6
Inköp under året	1,1	0,5
Försäljningar och utrangeringar	–1,3	–0,3
Utgående anskaffningsvärde	2,4	2,7
Ingående ackumulerade avskrivningar	–1,8	–1,1
Årets avskrivningar	–0,7	–0,9
Försäljningar och utrangeringar	1,3	0,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	–1,2	–1,8
Utgående planenligt restvärde	1,2	0,9

Not 4. Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 320,5	5 317,6
Aktieägartillskott	242,8	3,0
Förvärv	22,9	–
Försäljningar	–28,5	–
Nedskrivningar	–300,4	–
Utgående anskaffningsvärde	5 257,3	5 320,5

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B65AA7FD1AD7. Page 95 of 111.

20240816030B3

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

fortsättning not 4

Nedan förteckning inkluderar direktägda företag. De indirekt ägda företagen redovisas i not 15 koncernföretag.

Företag	Org. nr.	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Ägd andel	2023-12-31	2022-12-31
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 %	0,2	0,2
John Mattson Dalenum AB	556909-1472	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	0 %	–	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 Solfentuna Holding AB	559229-6619	Lidingö	Holdingbolag	0 %	–	4,0
John Mattson Gullmars Holding AB	559358-4716	Lidingö	Holdingbolag	100 %	52,7	–
John Mattson Sicklaön AB	559305-4926	Lidingö	Komplementär i kommanditbolag	100 %	3,6	0,6
John Mattson Effi AB	556262-1853	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	99,96 %	1 425,5	1 425,5
John Mattson Rotebro och Rotsunda AB	559087-2478	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100 %	20,8	130,1
John Mattson Häggvik Tureberg AB	559087-2494	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100 %	7,2	3,0
John Mattson Väsby Holding AB	559314-1376	Lidingö	Holdingbolag	100 %	0,2	2,9
John Mattson Stockholm Holding AB	559251-3286	Lidingö	Holdingbolag	100 %	–	1,3
John Mattson HEFAB AB	556304-8510	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	97,5 %	2 102,1	2 079,3
					5 257,3	5 320,3

Not 5. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

2023-12-31	Tillgångar	Skulder	Netto
Underskottsavdrag	0,9	–	0,9
Summa	0,9	–	0,9

2022-12-31	Tillgångar	Skulder	Netto
Underskottsavdrag	3,0	–	3,0
Summa	3,0	–	3,0

Avstämning nettoförändring av uppskjuten skatt	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	3,0	3,0
Redovisat i resultatet	–6,7	–
Redovisat i eget kapital	4,6	–
Vid årets slut	0,9	3,0

Not 6. Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	323,6	387,4
Tillkommande fordringar	342,6	–
Avgående fordringar	–323,6	–63,8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	342,6	323,6
Utgående redovisat värde	342,6	694,6

Not 7. Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	433,4	4,7
Redovisat värde	433,4	4,7

Not 8. Finansiella instrument

Beräkning av verkligt värde

Räntebärande fordringar och skulder
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärandefordringar 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. Intäkter

	2023	2022
Koncerninterna intäkter	10,6	13,7
Övriga intäkter	1,0	0,1
Summa	11,5	13,9

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 98 of 111.

20240816030B4

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Not 10. Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	–11,9	–14,0
Sociala avgifter	–3,1	–4,7
(varav pensionskostnader)	–1,8	–2,6
Summa	–15,0	–18,7

Medeltal antal anställa i moderbolaget under året uppgick till 5 (6) anställda av vilka 60 procent (60) är män.

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

Not 11. Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Reavinst / reaförlust försäljning	186,1	–
Nedskrivning	–300,4	–
Summa	–114,3	0,0

Not 12. Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från dotterföretag	1,7	1,3
Ränteintäkter från koncernföretag	11,0	3,2
Övriga ränteintäkter	1,4	–
Summa	14,0	4,5

Not 13. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till dotterföretag	–66,9	–19,9
Räntekostnader till koncernföretag	–42,0	–4,1
Övriga räntekostnader	–26,2	–40,2
Övriga finansiella kostnader	–1,1	–0,9
Summa	–136,2	–65,1

Not 14. Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnat koncernbidrag	–	–
Erhållet koncernbidrag	60,4	29,8
Summa	60,4	29,8

Not 15. Skatt

	2023	2022
Aktuell skatt	–	–
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–6,7	–
Redovisad skatt	–6,7	–

Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat före skatt	–192,9	–60,5
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	39,7	12,5
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	38,3	
Ej avdragsgilla kostnader	–79,8	–12,5
Övrigt	–4,9	–
Redovisad skatt	–6,7	–

Not 16. Eget kapital

Per den 31 december 2023 omfattade det registrerade aktiekapitalet 75 793 930 stamaktier (37 895 965). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till John Mattsons kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag. Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 97 of 111.

2024081603085

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Not 17. Upplåning

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	–	475,0
Redovisat värde	–	475,0
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	–	893,1
Redovisat värde	–	893,1
Summa upplåning	–	1 368,1

Not 18. 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 balans-dagen	Skuld på balans-dagen
Koncernföretag					
2023	8,8	–2,2	–96,3	1 521,5	4 328,1
2022	13,7	–5,0	–19,5	323,6	2 536,9

Not 19. Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2023	2022
Revisionsuppdraget	1,9	0,3
Övriga tjänster	0,5	–
Summa	2,4	0,3

Not 20. Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2023-01-01–2023-12-31	2022-01-01–2022-12-31
Avskrivningar	0,7	0,8
Nedskrivning andelar i dotterföretag	300,4	–
Resultat försäljning dotterföretag	–186,1	–
Redovisat värde	114,9	0,8

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2022-12-31	Kassaflödes-påverkande förändringar: Periodens kassaflöde	Ej kassaflödes-påverkande förändringar: Förvärv	2023-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	893,1	–893,1	–	–
Långfristiga räntebärande skulder	475,0	–475,0	–	–
	1 368,1	–1 368,1	–	–

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2021-12-31	Periodens kassaflöde	Förvärv	2022-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	1 300,0	–406,9	–	893,1
Långfristiga räntebärande skulder	1 800,0	–1 325,0	–	475,0
	3 100,0	–1 731,9	–	1 368,0

Not 21. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2023	2022
Fastighetsinteckningar	–	–
Summa	–	–

Eventualförpliktelser	2023	2022
Borgensförbindelser för dotterbolag	1 212,6	96,4

Not 22. Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 23. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):	
Överkursfond	2 258 196 840
Balanserat resultat	795 117 732
Årets resultat	–199 635 103
	2 853 679 469
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:	
I ny räkning överföres	2 853 679 469
	2 853 679 469

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 98 of 111.

20240816030B6

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Styrelsens försäkran

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.)
556802-2858

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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per-Gunnar (P-G) Persson
Styrelseordförande

Johan Ljungberg
Vice ordförande

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Per Nilsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 99 of 111.

20240816030087

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningenn

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för John Mattson Fastighetsföretagen (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62–65. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 56–65 och 69–98 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 2023 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 2023 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 62–65. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2023 till 13 567,6 mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till –1 322,8 mkr.

Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Cirka tre fjärdedelar av fastighetsbeståndet värderas internt och cirka en fjärdedel värderas externt, vilket innebär att hela fastighetsbeståndet värderas externt årligen. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans med redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår av not 12.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering.

Vi har utvärderat värderingsmetod, modell, och indata i de externt och internt upprättade värderingarna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet samt utvärderat bolagets värderingskompetens.

Vi har med stöd av intern värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering och granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom hyresintäkter, driftkostnader, direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad för ett urval av fastigheterna samt gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.

Urval har gjorts utifrån kriterierna risk och storlek. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledningen.

Vi har för ett urval av fastigheterna granskat indata i värderingsmodellen avseende bland annat hyresintäkter, kontraktslängd och fastighetsinvesteringar mot redovisningen och kontrollberäknat värderingarna.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–45, 47–55, 66–68 och 102–108. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 100 of 111.

20240816030888

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

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

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

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 101 of 111.

20240816030B9

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande
Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 *Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster* som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62–65 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 Mattsons Fastighetsföretagen ABs revisor av bolagsstämman den 21 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2021.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 102 of 111.

20240816030900

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Fastighetsförteckning

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
556802-2858

Fastighetsinnehav 2023-12-31

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Bygg/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm) Boarea kvm	Lokalarea kvm	Total area kvm
Lidingö							
Bodals gård 1	Larsbergsv. 8	8 292	1934/2009	–	–	2 886	2 886
Farleden 2	Larsbergsv. 32–42	7 170	1967/2018	93	9 106	29	9 135
Fyrbåken 1	Larsbergsv. 19–21	6 915	1967/2018	124	9 231	251	9 482
Fyren 1	Larsbergsv. 44	2 872	1968/2018	59	4 418	165	4 583
Fyren 2	Larsbergsv. 46	3 061	1968/2018	52	3 925	30	3 955
Fyren 3	Larsbergsv. 48	3 754	1968/2018	52	3 925	86	4 011
Fyren 4	Larsbergsv. 50	3 901	1969/2018	61	4 542	30	4 572
Fyrmästaren 1	Larsbergs parkv 1–7	5 144	1967/2015	114	7 551	–	7 551
Fyrmästaren 2	Larsbergstorg 4–6	724	1968/2016	34	1 813	905	2 718
Fyrskeppet 1	Larsbergsv. 9	3 009	1966/2018	62	4 570	–	4 570
Fyrtornet 1	Larsbergsv. 23	3 831	1968/2018	63	4 681	117	4 798
Fyrtornet 2	Larsbergsv. 25	2 581	1968/2015	63	4 681	129	4 810
Fyrtornet 5	Larsbergsv. 29	4 025	1968/2012	–	–	1 531	1 531
Fyrtornet 6	Larsbergsv. 27	3 290	1968/2015	64	4 768	33	4 801
Herkules 1	Merkuriusvägen 1–31	14 138	1958/2018/2020	215	11 148		11 148
Juno 2 & 3	Jupitervägen 29–45, 30–70	31 158	1961	303	18 836	990	19 826
Klockbojen 2	Agavägen 36–38	3 203	2018	80	4 898	–	4 898
Klockbojen 4	Larsbergstorg 7–9 Agavägen 14–34 Agavägen 40	11 558	1967 1969/2014 2019	224	12 623	1 780	14 403
Radiofyren 1	Agavägen 1	14 387	2011/2015	–	–	3 698	3 698
Sjöjungfrun 2	Larsbergsv. 10–30	17 131	1967/2015	150	14 276	1 545	15 821
Sjömärket 1	Larsbergsv. 11–13	6 951	1966/2015	122	9 134	–	9 134
Sjömärket 2	Larsbergsv. 15–17	8 011	1967/2015	124	9 132	–	9 132
Summa Lidingö		162 104		2 059	143 258	14 204	157 462

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 103 of 111.

20240816030911

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Bygg/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm) Boarea kvm	Lokalarea kvm	Totalarea kvm
Norrort							
Regeln 1, Riset 1, Runan 1	Drabantstigen 1–5, 2, 4, 7–11	3879	1972/2013	84	4552	183	4735
Ringaren 2	Ytterbyvägen 4B, 4C	1949	1992	14	1171	5	1176
Riset 3, Ryttaren 1, Röken 3	Skvadronsvägen 1, 3 Rotsunda torg 1–7, Staffans Väg 16 Rotsunda torg 2, 4	5195	1972/2016	66	4185	1041	5226
Ritaren 10,11,18	Kung Hans väg 85 – 97, 49–81, 9–45	2698	1976	108	6060	367	6427
Ritaren 4,5,6,7,8,9	Sturevägen 108A – 120, 96–106, 84–94 Kung Hans väg 185 – 191, 171–183, 159–169	20004	1976	72	5448		5448
Ritbordet 3,4,9	Gillbostråket 45–61, 27–43, 7–23	1980	1977	70	4388	295	4683
Ritbordet 5,6,7,8	Gillbostråket 91–97, 83–89, 73–79, 65–71	10718	1977	32	2688		2688
Rosten 1, Ränseln 1, Röken 1, Röken 2	Rusthållarevägen 18, 20, 13–17, 3–11 Skvadronsvägen 2– 6	6196	1972	93	5593	1098	6691
Skivan 1	Skälbyvägen 1–15	5567	1974	54	3231	721	3952
Skopan 1	Skälbyvägen 18A–B	1693	1952	15	1192		1192
Skällen 2	Västervägen 1–23	10575	1949	72	3960	463	4423
Spettet 3	Häggviksvägen 12–16, Minervavägen 1	3582	2002	84	5615	-	5615
Spettet 4	Häggviksvägen 18, Studievägen 2–16, Svartbäcksvägen 2	9258	1958	59	3460	1957	5417
Sångaren 7	Västervägen 25–31	5167	1946	21	1130	96	1226
Traktören 8	Malmvägen 12A–C	3205	1971	75	5260	2541	7801
Traktören 9	Malmvägen 10A–C	2654	1971	76	5259	3328	8587
Vilunda 18:1	Finnspångsvägen 2	1961	2022	73	3857	584	4441
Summa Norrort		96271		1068	67049	12679	79728
City/Bromma							
Almanackan 4	Plåtslagarvägen 14–16	5567	1974	12	654	40	694
Burspråket 5	Burspråkvägen 11	636	1939	19	594	79	673
Frisen 1	Skulptörvägen 24	1125	1945	22	850	65	915
Fulufjället 1	Sulitelmavägen 17–21	1317	2017	27	1623		1623
Generatorn 16	Lintavägen 4	–	1958			2060	2060
Geografiboken 1	Abrahamsbergsvägen 87–91	3205	1971	40	3765	928	4693
Gravyren 1	Gullmarsplan 2	268	1946	19	1563	384	1947
Historieboken 1	Grundläggarvägen 24	2654	1971	11	977	77	1054
Hjälpslaktaren 1	Hallvägen 13	3582	1960	–	–	1901	1901
Hjälpslaktaren 2	Hallvägen 11, Styckmästaregatan 2	9258	1960	–	–	1970	1970
Hjälpslaktaren 8	Slakthusgatan 8	5167	1935	–	–	2620	2620
Kopparsticket 8	Gullmarsplan 4–6	3630	1947	21	1750	3686	5436
Lilla Katrineberg 4	Katrinebergsbacken 35	3226	1993	-		2308	2308
Måltplåten 1	Hammarby Allé 94–102	3393	2005	110	6999	844	7843
Naturläran 7	Arkitektsvägen 51	–	1960	11	977	64	1041

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B8-B85AA7FD1AD7. Page 104 of 111.

20240816030922

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

					Uthyrbar area (kvm)		
Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Bygg/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Boarea kvm	Lokalarea kvm	Total area kvm
Portalen 10	Bursprånkvägen 10–18	2 175	1942	56	2 623	130	2 753
Vinjetten 6	Gullmarsplan 1–5	1 586	1950	39	2 849	1 501	4 350
Vävstolen 8	Spinnrocksvägen 2–8	1 367	1944	28	1 277	149	1 426
Åmen 1	Stopvägen 78–82	840	1960	18	780	120	900
Årsboken 1	Arkitektsvägen 42–46	–	1935	18	1 026	125	1 151
Summa City/Bromma		48 996		451	28 307	19 051	47 358
Söderort/Nacka							
Blåklockan 2	Midsommarvägen 11	886	1938	23	997	174	1 171
Faktorn 7	Bokbindarvägen 74	1 730	1945	24	1 367	38	1 405
Gengasen 4	Stigtomtavägen 3–43	8 236	1968/2023	124	7 375	1 880	9 255
Gradhyveln 2	Bordsvägen 36–40	2 027	1948	25	1 413	18	1 431
Likriktaren 3	Mikrofonvägen 28	5 615	2003			5 298	5 298
Likriktaren 4	Mikrofonvägen 30	3 481	1999			2 150	2 150
Nacka Sicklaön 37:46	Östra finnbodavägen 29	10 575	1949			1 400	1 400
Skattsedeln 10	Sedelvägen 20–34	6 089	1995	97	7 134	278	7 412
Skattsedeln 11	Sedelvägen 40	858	1995				
Skattsedeln 12	Sedelvägen 42–44	680	1995	20	1 343	90	1 433
Skattsedeln 14	Sedelvägen 46	2 624	2000	42	3 405	120	3 525
Skattsedeln 15	Valutavägen 37	1 246	2021	44	1 752	956	2 708
Skattsedeln 8	Sparbanksvägen 31	1 017					
Skattsedeln 9	Sparbanksvägen 30	1 198	1994	29		2 488	2 488
Tollare 1:430	Sockenvägen 40–42	5 251	2018	49	2 376	614	2 990
Valutan 2	Sedelvägen 2	2 562	1997	30	2 456	682	3 138
Valutan 3	Sedelvägen 4–18	6 714	1996	97	7 130	252	7 382
Värmskatten 7	Valutavägen 88–92	3 585	2020	88	4 928	701	5 629
Summa Söderort/Nacka		64 374		692	41 676	17 139	58 815
Summa		371 745		4270	280 290	63 073	343 363

[A] På fastigheten finns parkeringsgarage.
[B] Projektfastighet.
[C] Taxerad som specialanhet och saknar taxeringsvärde.
[D] Småhustomt.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 105 of 111.

20240816030 93

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Avstämningstabeller

Avstämningstabeller		jan–dec 2023	jan–dec 2022
Aktuellt substansvärde, kr/aktie			
A	Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) vid periodens utgång, mkr	6 062,9	6 142,3
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	37 897
A/B	**Aktuellt substansvärde, kr/aktie**	79,99	162,08
Belåningsgrad vid periodens utgång, %			
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	7 192,6	8 923,8
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	433,6	47,6
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	13 567,6	15 695,5
(A–B)/C	**Belåningsgrad vid periodens utgång, %**	49,8	56,6
Eget kapital, kr/aktie			
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	5 515,6	5 536,2
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	37 897
A/B	**Eget kapital, kr/aktie**	72,77	146,09
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %			
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	598,1	601,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	24,3	25,6
A/(A+B)	**Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %**	96,1	95,9
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm			
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	13 567,6	15 695,5
B	Bokfört värde pågående projekt vid periodens utgång, mkr		0,0
C	Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	342,8	359,7
(A–B)/C	**Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm**	39 581	43 638
Förvaltningsresultat, kr/aktie			
A	Förvaltningsresultat under perioden, mkr	133,2	153,9
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	39 556	37 537
A/B	**Förvaltningsresultat, kr/aktie**	3,37	4,10
Förvaltningsresultat, Mkr			
A	Årets resultat	–1 256,3	122,7
B	Aktuell och uppskjuten skatt	–139,3	70,7
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	–1 528,2	39,5
D	Resultatandelar från intressebolag		
A+B–C–D	**Förvaltningsresultat, mkr**	133,2	153,9

Avstämningstabeller		jan–dec 2023	jan–dec 2022
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %			
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 – leasingavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	247,0	227,1
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende IFRS 16 – leasingavtal, vid periodens utgång, mkr	7 192,6	8 923,8
A/B	**Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %**	3,4	2,5
Hyresvärde vid periodens utgång, mkr			
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	598,1	601,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	24,3	25,6
A+B	**Hyresvärde vid periodens utgång, mkr**	622,4	626,6
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm			
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, mkr	463,5	464,1
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	3,0	13,7
C	Uthyrbar yta lägenheter vid periodens utgång, tkvm	280,3	296,8
A/B	**Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm**	1 664	1 610
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie			
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, mkr	6 600,8	6 594,8
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	37 897
A/B	**Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie**	87,09	174,02
Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, mkr			
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	5 515,6	5 536,2
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	–69,0	–239,4
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	1 154,2	1 298,0
A+B+C=D	**Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr**	6 600,8	6 594,8
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	69,0	239,4
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, mkr	–607,0	–691,9
D–B–E	**Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr**	6 062,9	6 142,3
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, mkr			
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, mkr	7 192,6	8 923,8
B	Likvida medel vid utgången av perioden, mkr	433,6	47,6
A–B	**Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, mkr**	6 759,0	8 876,1

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7. Page 106 of 111.

20240816030944

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Avstämningstabeller		jan–dec 2023	jan–dec 2022
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr			
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	136,2	153,9
B	Finansiella kostnader, exklusive omrättsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, mkr	241,1	173,9
(A–B)/–B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,6	1,9
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %			
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	3,37	4,10
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	4,10	2,98
A/B–1	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	–17,9	37,6
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %			
A	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens utgång, kr/aktie	87,06	174,02
B	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid utgången av föregående tolvmånadersperiod, kr/aktie	174,02	175,90
A/B–1	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	–50,0	–1,1
Överskottsgrad under perioden, %			
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, mkr	437,3	397,8
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	610,4	620,9
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	71,6	64,1

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 107 of 111.

2024081603095

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Definitioner

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.) tillämpar European Securities and Markets Authority's (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dess riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, IFRS och Årsredovisningslagen.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), mkr	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital, dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av Bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	Kontrakterade hyror på årstakt i förhållande till kontrakterade hyror plus rabatter och vakanser på årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet underlättar bedömning av John Mattsons effektivitet i utnyttjande av ytor i sina förvaltningsfastigheter.
Fastighetskostnader, mkr	I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	Verkligt värde för fastigheter exklusive pågående projekt dividerat med uthyrbar yta för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons genomsnittliga fastighetsvärde per kvm.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för bolagets resultatgenerering.
Förvaltningsresultat, kr/aktie	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn taget till utestående aktier.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	Periodens hyresintäkter i förhållande till bruttohyra under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av ytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	Periodens bostadshyresintäkter i förhållande till bruttohyra bostäder under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av bostadsytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk.
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	Kontrakterade bostadsytor på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden dividerat med uthyrbar bostadsyta för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential avseende bostäder, per kvadratmeter.
Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential.
Kontraktsvärde vid periodens utgång, mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), mkr	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. EPRA NAV är ett nyckeltal som definierats av organisationen European Public Real Estate Association.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Räntebärande nettoskuld vid utgången av perioden, mkr	Räntebärande skulder vid utgången av perioden med avdrag för likvida medel vid utgången av perioden.	Används för att tydliggöra hur stor skulden är med avdrag för nuvarande likvida medel.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.	Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för ränteförändringar, då det visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Överskottsgrad, %	Periodens driftöverskott i procent av redovisade hyresintäkter.	Används för att belysa hur stor del av John Mattsons intäkter som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD62-75A1-42D3-A286-B85AA7FD1AD7. Page 108 of 111.

20240816030960

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
2023 i korthet
Vd har ordet

STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Långsiktiga finansiella mål
Förvaltning
Förädling
Förtätning
Förvärv
Våra områden och fastigheter
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Finansiell kalender 2024

Årsstämma	18 april
Delårsrapport januari – mars	25 april
Delårsrapport januari – juni	12 juli
Delårsrapport januari – september	31 oktober

Om den här rapporten

John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 56–98.

John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 6–7, 14, 33–45, 47–50 samt 63.

Kontakt

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
Tel: 08-613 35 00
e-post: info@johnmattson.se

Mer information

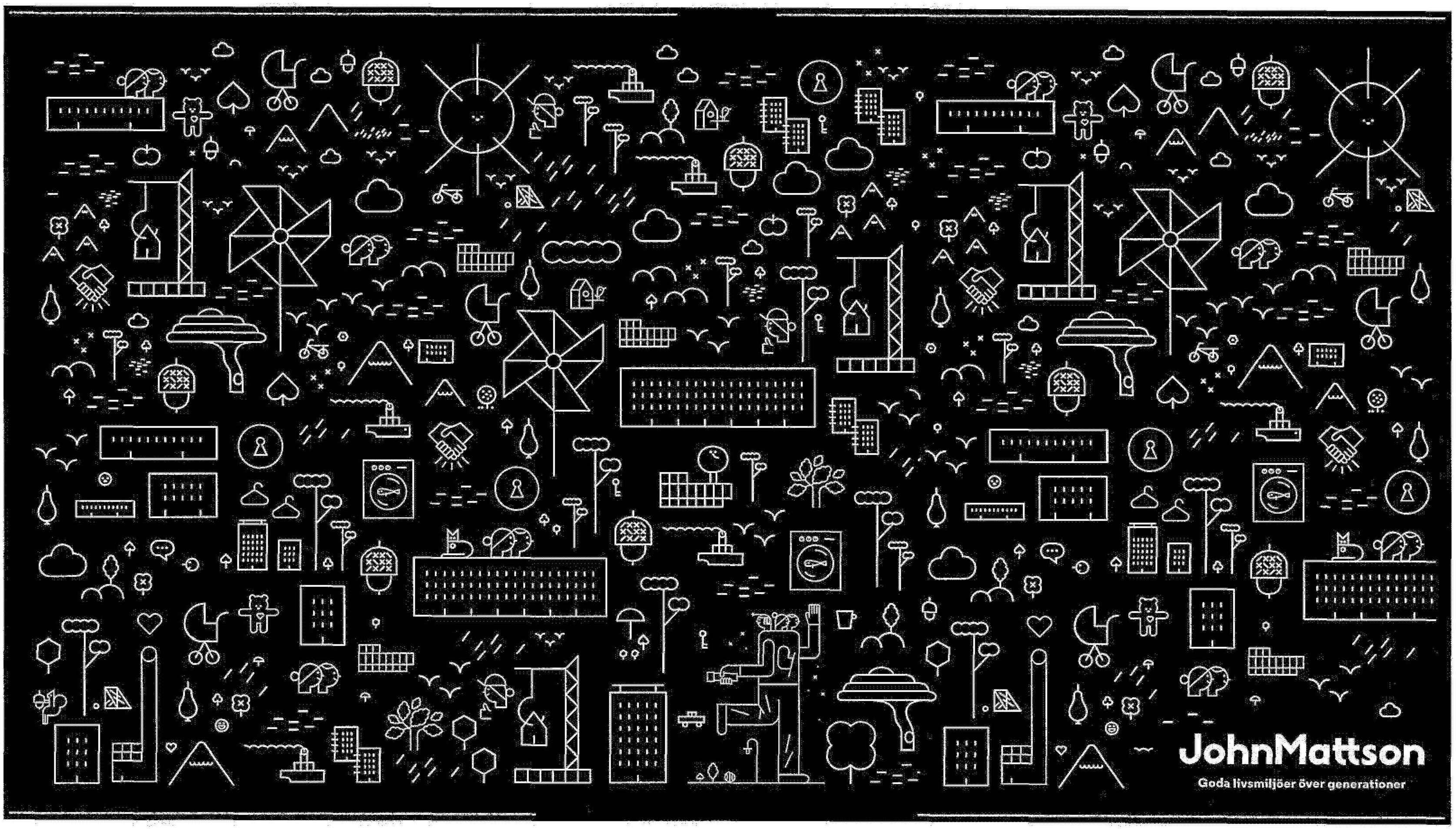
På John Mattsons webbplats finns möjlighet att ladda ned och prenumerera på pressmeddelanden, delårsrapporter och årsredovisning.

→ **corporate.johnmattson.se**

→ **corporate.johnmattson.se**

Omslagsfoto: Fredrik Hjerling.
Foto: Hans Alm: sid. 1, 16, 24, 25, 32, 33, 39, 41, 53, 54, 65–67. Jennifer Bergström: sid. 18. Fredrik Hjerling: sid. 3, 4, 8, 9, 19, 20, 21, 22, 27, 28, 30, 34. Pixprovider: sid. 26, 32 t.h.
Illustration: Nils Jarlsbo.
Visualisering: Nyréns Arkitektkontor: sid. 31.
Produktion: John Mattson i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson. © John Mattson 2024.

TeamEngine Document E-Sign ID: B477DD52-75A1-42D3-A2B6-B85AA7FD1AD7, Page 109 of 111


JohnMattson
Goda livsmiljöer över generationer

20240816003098

Christer Olofsson
Christer Olofsson
Date: 2024-03-19 20:50 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: christer@olofssonpartners.se

Åsa Bergström
Åsa Bergström
Date: 2024-03-19 21:08 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: asa.bergstrom@fabege.se

Johan Ljungberg
Johan Ljungberg
Date: 2024-03-19 21:11 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: johan.ljungberg@tagehus.se

Ingela Lindh
Ingela Lindh
Date: 2024-03-19 21:12 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: ingelalindh@live.se

Per-Gunnar Persson
Per-Gunnar Persson
Date: 2024-03-19 21:23 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Owner
Signed via account: pgpersson@anliem.se

Per Nilsson
Per Nilsson
Date: 2024-03-19 21:24 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: per.nilsson@johnmattson.se

Håkan Blixt
Håkan Blixt
Date: 2024-03-19 21:25 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: hakanblixt28@gmail.com

Katarina Wallin
Katarina Wallin
Date: 2024-03-19 22:40 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: katarina.wallin@evidensgruppen.se

Katrine Söderberg
Katrine Söderberg
Date: 2024-03-20 13:53 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: katrine.soderberg@se.ey.com

20250120038S7

Lidingö 16 januari 2025

Bolagsverket

851 81 Sundsvall

Utbyte av årsredovisning

Då den tidigare registrerade årsredovisningen skannats på ett ofullständigt sätt, behöver den ersättas med den årsredovisning som skickats in till er 2024-08-16, ärende 9589788/24. Årsredovisningen är i övrigt identisk med den tidigare registrerade årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Med vänlig hälsning

John Mattson Fastighetsföretagen AB

Per Nilsson
Verkställande direktör