20250526014533

Årsredovisning och koncernredovisning John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.)

Org.nr 556802-2858

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

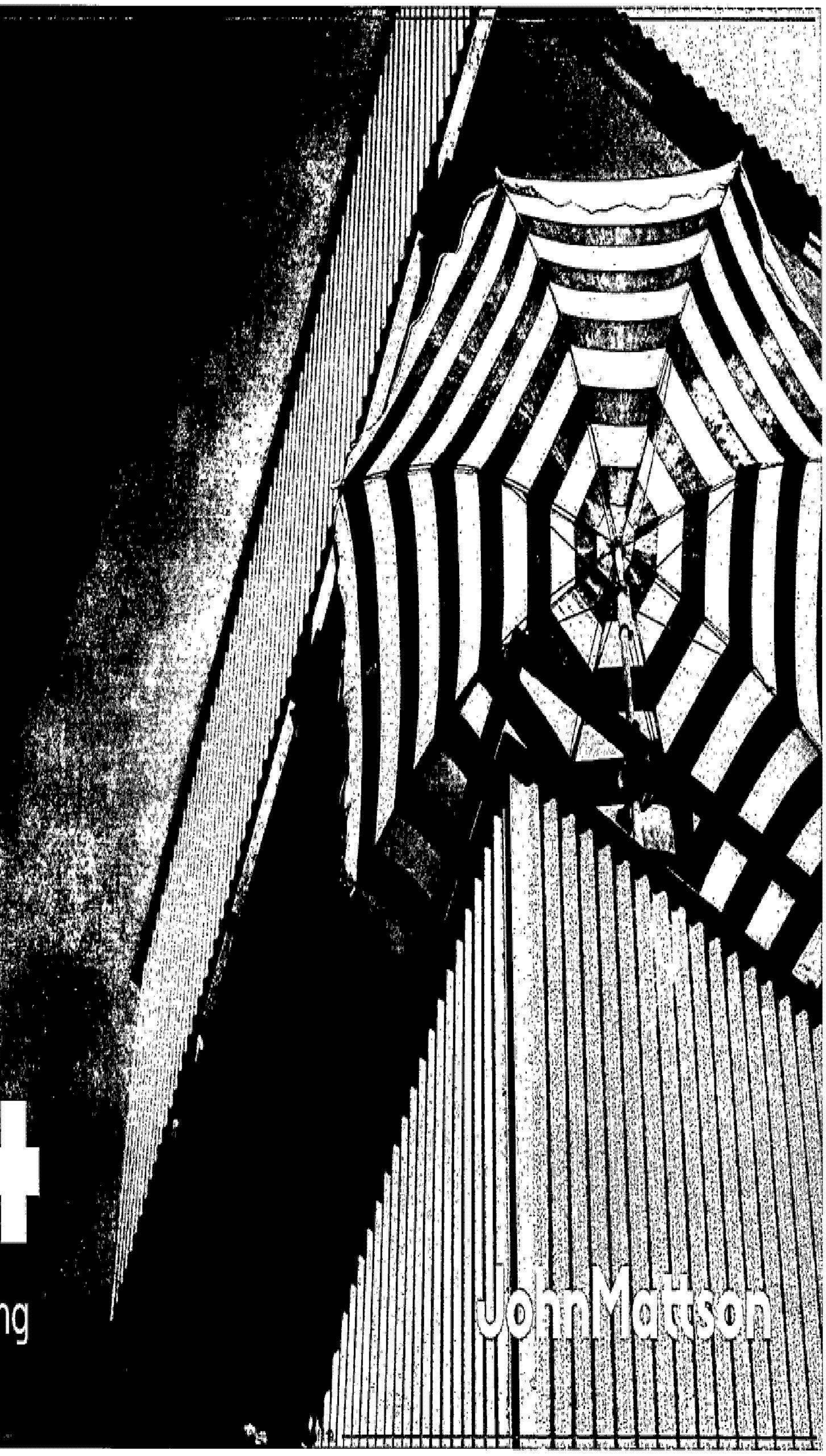
Fastställelseintyg
Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 24 april 2025
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lidingö den 24 april 2025

Per Nilsson
Verkställande direktör

Fokus på *tillväxt och hållbarhet*



2024

Års- och hållbarhetsredovisning

John Mattson



rginia E-Signing

Innehåll

INTRODUKTION	
Om John Mattson	3
Året som gått	5
Vd har ordet	7
VERKSAMHET OCH STRATEGI	**9**
Värdeskapande	10
Marknadsöversikt	12
Mål och måluppfyllelse	16
Strategi – fyra hörnstenar	19
Förvaltning	21
Förädling	23
Förtätning	25
Förvärv	27
Våra områden	28
Utvecklingsprojekt	34
HÅLLBARHET	**39**
MÖJLIGHETER OCH RISKER	**55**
AKTIEN	**59**
FINANSIELL INFORMATION	**62**
Ordförandeord	63
Förvaltningsberättelse	64
Flerårsöversikt	69
Vinstdisposition	70
Bolagsstyrningsrapport	71
Styrelse	75
Ledning	77
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER	**78**
Koncernens räkningar	79
Koncernens noter	83
Moderbolagets räkningar	100
Moderbolagets noter	103
Styrelsens försäkran	107
Revisionsberättelse	108
Fastighetsförteckning	111
Avstämningstabeller	114
Definitioner	116
Finansiell kalender	117

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 64–107.
John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 10–11, 17–18, 39–53, 56–57 samt 72.

57-A231-236A24EF0E28. Page 2 of 119.

TeamEngine E-Signing

Det här är John Mattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

John Mattson har en lång tradition av att äga, förvalta och utveckla fastigheter. Redan 1965 startade byggmästare John Mattson fastighetsbolaget med förvaltning och utveckling av fastigheter främst på Lidingö. Bolaget var familjeägt fram till 2019 då det börsnoterades. Idag har John Mattson cirka 2 250 aktieägare och äger hyreslägenheter samt kommersiella lokaler i fem attraktiva kommuner i Stockholmsregionen. Ambitionen är att fortsätta växa i bra marknadslägen.

Vår vision är att skapa goda livsmiljöer över generationer genom förvaltning, förädling, förtätning och förvärv av fastigheter. Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i alla delar av verksamheten och vi arbetar utifrån ett helhetsperspektiv för att skapa trygga och attraktiva boendemiljöer och lokalsamhällen. Förvaltningen sker i egen regi med god lokalkännedom och närhet till hyresgästerna.

14,1 mdkr
fastighetsvärde

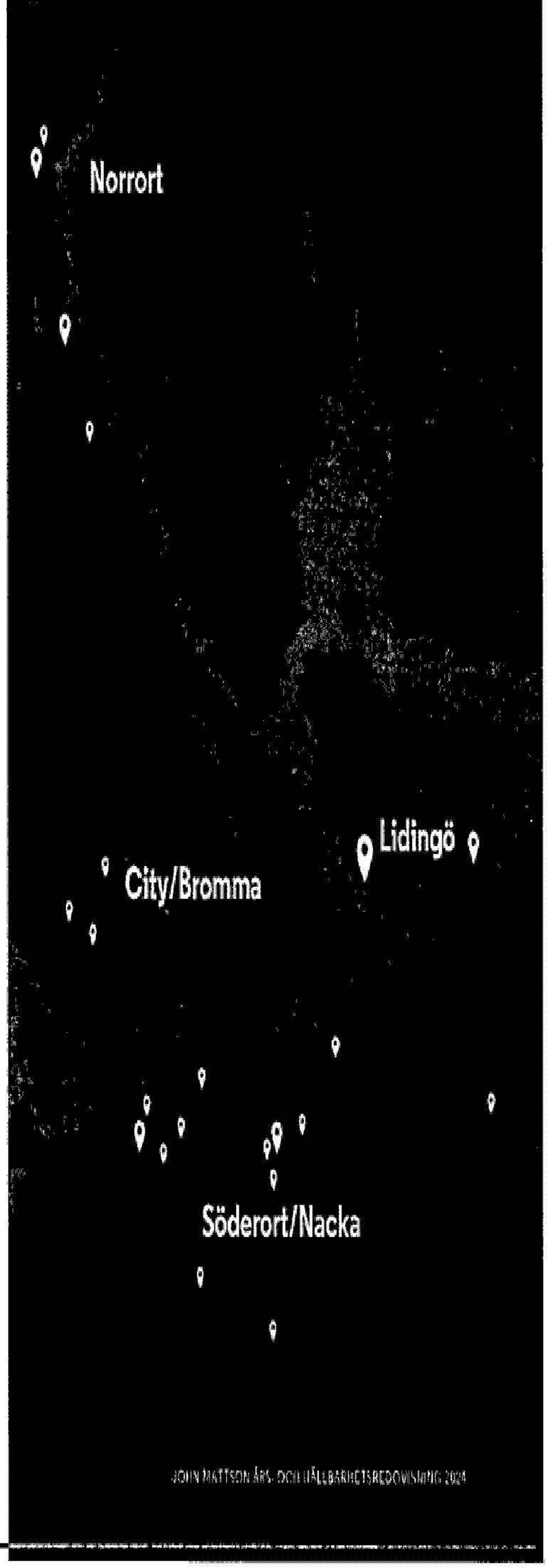
345 000 kvm
uthyrbar area

4 326 st
lägenheter

1 500 st
lägenheter i beståndet som kan uppgraderas

5 kommuner
Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka och Upplands Väsby

JOMA
John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap (JOMA)



Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 3 of 119.

20250526081457

TeamEngine E-Signing

Tre anledningar att äga aktier i John Mattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Attraktiva bostäder i Stockholmsregionen

John Mattsons fastighetsportfölj är renodlad mot bostäder. Fastigheterna är välskötta och finns i attraktiva områden i Stockholmsregionen med hög efterfrågan på bostäder, vilket skapar goda tillväxtmöjligheter.

Betalningsviljan för våra bostäder överstiger väsentligt våra genomsnittliga hyror, vilket medför låg risk för vakanser och en värdepotential vid en eventuell framtida förändring av hyresmarknaden.

Vi har fyra förvaltningsområden med tillräcklig skala och geografisk avgränsning vilket möjliggör en effektiv förvaltning och fastighetsutveckling. Förvaltningen sker med egen personal och vi har god förståelse för våra hyresgästers behov. Vi har låg omflyttning av hyresgäster vilket möjliggör en kostnadseffektiv förvaltning. Vår geografiska avgränsning gör att vi kan våra delmarknader väl och har väl utvecklade relationer med för bolaget viktiga aktörer.

Värdeskapande aktör inom social hållbarhet

John Matsson 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 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 att generera tillväxt genom nära samarbete med kommuner och andra aktörer på marknaden.

Tillväxt med balanserad risk

Vår tillväxtstrategi bygger på värdeskapande inom de fyra strategiska hörnstenarna förvaltning, förädling, förtätning och förvärv. Genom denna bredd är vi inte beroende av enskilda förutsättningar för vår tillväxt. Vi har möjlighet att över tid skifta fokus inom dessa strategiska hörnstenar beroende på bolagets och omvärldens förutsättningar.

Vårt fastighetsbestånd har 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.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 4 of 119.

20250526014S8

TeamEngine E-Signing

Året som gått

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER



Gengasen 4, Örby.



Bostadsprojektet Ekporten på Lidingö.

Q1

- Hyresavtal tecknades med flera nya aktörer för lokaler i Slakthusområdet i Stockholm.
- Sista etappen av totalt 129 nyproducerade lägenheter i fastigheten Gengasen 4 i Örby i Stockholm färdigställdes.
- Andra etappen av totalt 76 uppgraderade lägenheter i fastigheten Gengasen 4 i Örby i Stockholm färdigställdes.
- John Mattsons största solcellsprojekt startade i Larsberg – beslut om energi-investeringar om totalt 20 miljoner kronor.

Q2

- Bostadsfastigheten Fulufjället 1 i Alvik i Stockholm avyttrades med ett underliggande fastighetsvärde om 93 miljoner kronor före avdrag för latent skatt.
- Planavtal signerades för bostadsprojektet Ekporten på Lidingö.

”Under 2024 har vi färdigställt ett nybyggnads-projekt, påbörjat ett stort uppgraderingsprojekt och ökat vår byggrättsportfölj.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4857-A231-236A04EF0E28. Page 6 of 119.

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

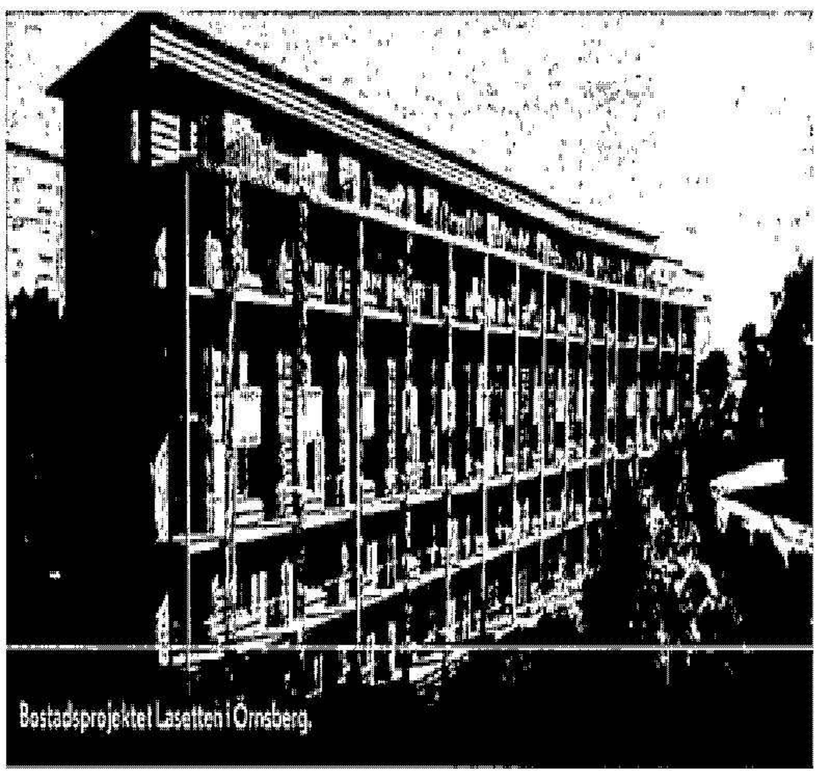
HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

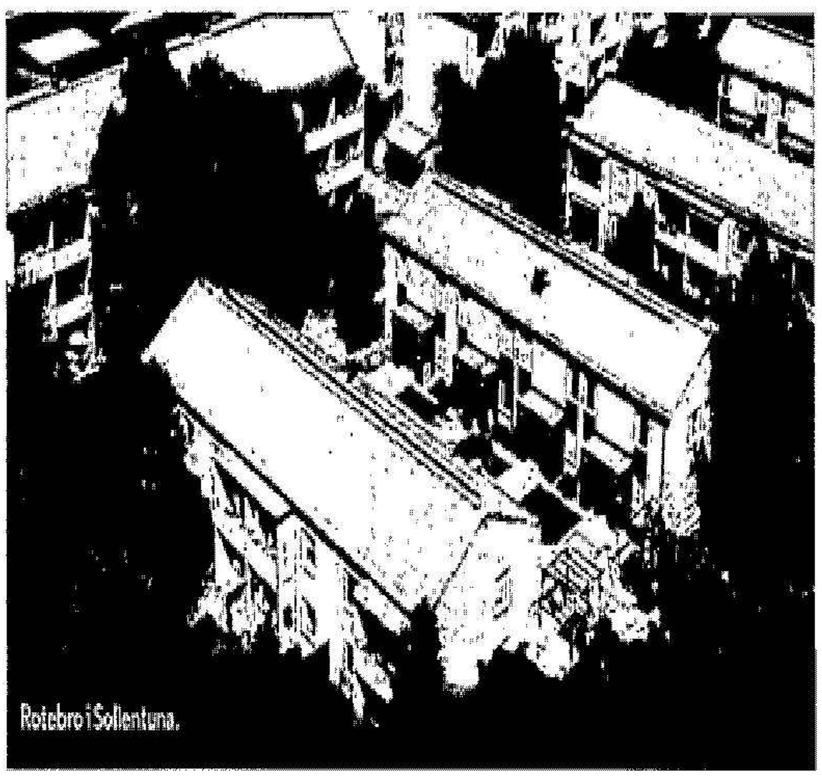
AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER



Bostadsprojektet Lasetten i Örnsberg.



Rotebro i Sollentuna.

Q3

→ Avtal tecknades med energibolaget Stockholm Exergi om investering om 57 miljoner kronor för omställning av Stockholm Exergis fjärrvärmeproduktion. John Mattson säkerställer försörjning av kostnadseffektiv och hållbar fjärrvärme till stor del av bolagets fastigheter.

→ Beslut fattades om att starta ett uppgraderingsprojekt av drygt 280 lägenheter i Rotebro i Sollentuna kommun.

→ Avtal tecknades med Stockholms stad om en markanvisning för ytterligare 50 lägenheter i Örnsberg i södra Stockholm.

Q4

→ Avtal tecknades med huvudentreprenör för uppgraderingsprojekt i Rotebro i Sollentuna kommun. Projektet beräknas pågå i cirka två år och omfattar en bergvärmeanläggning, loftgångsrenoveringar samt uppgradering av cirka 280 lägenheter.

Nyckeltal

	2024	2023
Hyresintäkter, Mkr	642,7	610,4
Driftöverskott, Mkr	459,7	437,3
Förvaltningsresultat, Mkr	195,1	133,2
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,57	3,37
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-23,6	-17,9
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	5,66	-31,75
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 097,7	13 567,6
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	96,4
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,6	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,6
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	94,66	87,09
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	8,7	-50,0
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	86,20	79,08

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4364-4857-A231-236A24EF0E28, Page 6 of 119.

20250526O1460

TeamEngine E-Signing

Ett framgångsrikt år skapar möjlighet att åter fokusera på tillväxt

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

”Det är mycket glädjande att konstatera att John Mattson fortsatte att utvecklas positivt under 2024.



Fortsatt positiv utveckling

Det är mycket glädjande att konstatera att John Mattson fortsatte att utvecklas positivt under 2024. För helåret redovisar vi en stark tillväxt i både förvaltningsresultat och i långsiktigt substansvärde. Högre intäkter, fortsatt effektivisering av driften av våra fastigheter och en lägre skuld resulterade i ett ökat förvaltningsresultat om hela 46 procent jämfört med 2023.

Vi har lyckats bibehålla en rekordhög överskottsgrad om 72 procent genom att framgångsrikt ha motverkat effekter av kraftiga prisökningar av taxebundna kostnader och statligt elstöd som erhölls 2023 men som uteblev 2024.

Jag vill särskilt lyfta fram vårt arbete med att effektivisera våra fastigheters energianvändning. Vi sänkte energianvändningen med drygt tio procent under fjärde kvartalet jämfört med samma period föregående år i jämförbart bestånd. Dessutom har partnerskapet med Stockholm Exergi bidragit till att sänka kostnaderna för uppvärmning av våra fastigheter.

Våra attraktiva lägen och ett framgångsrikt uthyrningsarbete ledde även till ökade intäkter. Uthyrningsgraden ökade till 97,6 procent, främst tack vare en positiv nettouthyrning i vårt kommersiella bestånd där uthyrningsgraden förbättrades med åtta procentenheter under 2024.

Sedan 2022 har marknadens avkastningskrav, för vårt och liknande fastighetsbestånd, stigit men under 2024 stabiliserades avkastningskraven och vårt arbete med att effektivisera fastighetsdriften reflekteras nu i fastigheternas positiva värdeutveckling. Värdeutvecklingen i John Mattsons fastighetsbestånd uppgick till 2,3 procent för helåret. Den positiva värdeutvecklingen under året medförde att det långsiktiga substansvärdet ökade med 8,7 procent under 2024.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28, Page 7 of 119.

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

”Vi står väl rustade inför framtiden och en fortsatt expansion av bolaget.

Ökat fokus på tillväxt och hållbarhet

Under 2024 avslutade vi ett framgångsrikt arbete med att ställa om bolaget till nya makroekonomiska förutsättningar. Vi har nu gått in i en ny fas, med fokus på tillväxt och hållbarhet. Initialt kommer vi att skapa tillväxt i befintligt bestånd genom värdeskapande lägenhetsuppgraderingar och energieffektiviseringar, eftersom dessa investeringar i dagsläget är mest lönsamma. Arbetet har påbörjats och under 2024 investerade vi i energieffektiviseringar om totalt 80 miljoner kronor samt beslutade att i början av 2025 starta ett stort uppgraderingsprojekt i Rotebro i Sollentuna kommun. Vi planerar att under 2026 återigen starta nyproduktionsprojekt och vi har under året arbetat med att öka vår byggrättsportfölj för att möjliggöra vårt långsiktiga mål om produktionsstart av 250 lägenheter per år. Det är därför mycket glädjande att vi under 2024 tecknade planavtal för att ta fram en detaljplan för 90 lägenheter på Lidingö och erhöll en markanvisning om 50 lägenheter i Örnsberg i södra Stockholm.

Under 2024 har vi även fortsatt att utveckla vårt hållbarhetsarbete. Vi har tagit stora steg i att reducera klimatavtrycket från uppvärmning av våra fastigheter, både genom energieffektiviseringar och genom det partnerskapet som vi under året ingick med energibolaget Stockholm Exergi. Genom partnerskapet får John Mattson tillgång till hållbar och kostnadseffektiv fjärrvärme samtidigt som vi bidrar till omställningen av Stockholms energisystem mot nettonollutsläpp.

Den utbredda otryggheten i samhället berör även våra bostadsområden och återspeglar sig i våra hyresgästers upplevda trygghet. Från att den upplevda tryggheten i John Mattsons bestånd ökade under 2023 har den, med variationer inom beståndet, tyvärr fallit tillbaka under 2024. I våra mest prioriterade områden där vi har gjort flest trygghetsfrämjande åtgärder har den upplevda tryggheten glädjande nog ökat. Vi får aldrig acceptera otrygghet i samhället och på John Mattson fortsätter vi att systematiskt arbeta med social hållbarhet, på egen hand och i samverkan med andra, för att skapa trygga och attraktiva bostadsområden.

För att stärka förutsättningarna för tillväxt och hållbarhet genomför vi från mars 2025 förändringar i bolagsledningen genom nyrekryteringar och tillsättandet av projektutvecklingschef och hållbarhetschef. Två för bolaget nya roller.

Då vi prioriterar investeringar i tillväxt föreslår styrelsen att ingen utdelning görs för räkenskapsåret 2024.

Bostäder i attraktiva lägen står starka

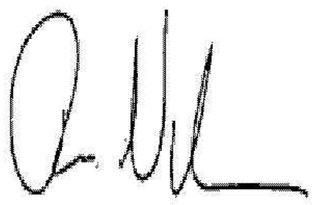
Under 2024 har förutsättningarna för fastighetsbolag utvecklats positivt. Inflationen har fallit tillbaka under Riksbankens mål vilket medfört att styrräntan har kunnat sänkas. Tillgången till finansiering har förbättrats och transaktionsmarknaden har återhämtat sig, även om det är från låga nivåer. Även hyrorna fortsätter att utvecklas positivt där hyresförhandling för 2025 har resulterat i hyreshöjningar för våra bostäder på mellan 5,2 och 5,3 procent beroende av geografi.

Det råder dock åter högre osäkerhet om förutsättningarna för fastighetsbolag framöver. Vi upplever ett fortsatt osäkert geopolitiskt läge där införande av importtullar kan leda till stigande inflation och stigande räntor.

Även om vi ser positivt på framtiden har vi beredskap om marknadsförutsättningarna åter skulle försämras. Våra stabila intäkter från bostäder i attraktiva lägen, långa räntebindningstider och starka balansräkning gör att vi står väl rustade inför framtiden och en fortsatt expansion av bolaget.

Tack till medarbetare

Jag vill slutligen tacka alla medarbetare för ett fantastiskt arbete under året och ser mycket fram emot att tillsammans med er alla öka vårt fokus på tillväxt och hållbarhet framåt.



Per Nilsson, vd
JOHN MATTSON FASTIGHETSFÖRETAGEN AB

Ladda ned PDF A4 ↓

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Verksamhet och strategi



”Under 2024 avslutade vi ett framgångsrikt arbete med att ställa om till nya marknads-förutsättningar. Vi har nu gått in i en ny fas, med fokus på tillväxt och hållbarhet.

PER NILSSON, VD

Ladda ned PDF A4 ↓

Värdeskapande

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

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

VERKSAMHET

Vision

Goda livsmiljöer över generationer.

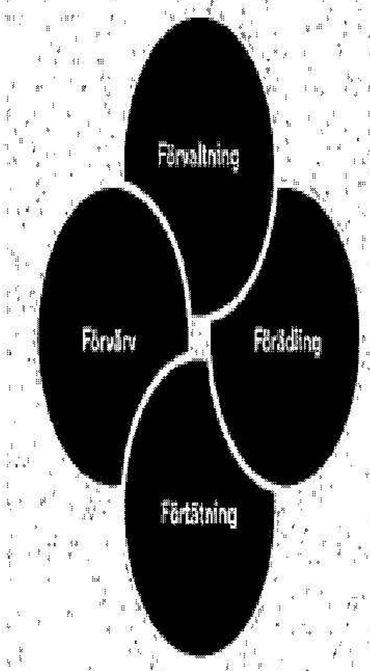
Affärsidé

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

Värderingar

Långsiktighet, engagemang och nytänkande 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

- Totalavkastning för 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 byggnadskvalitet

För miljön

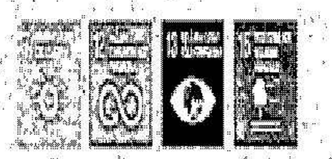
- Effektiv användning av resurser
- Förvaltning och material med långa livscykler och låg miljöpåverkan
- Återvinning och återbruk

PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN



Levande och tryggt lokalsamhälle

Engagemang i sociala frågor skapar värden för hyresgäster och lokalsamhällen.

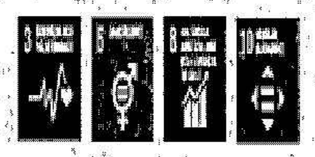


Ansvarsfull material- och avfallshantering

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: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E22, Page 10 of 119,

20250526014644

TeamEngine E-Signing

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.

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

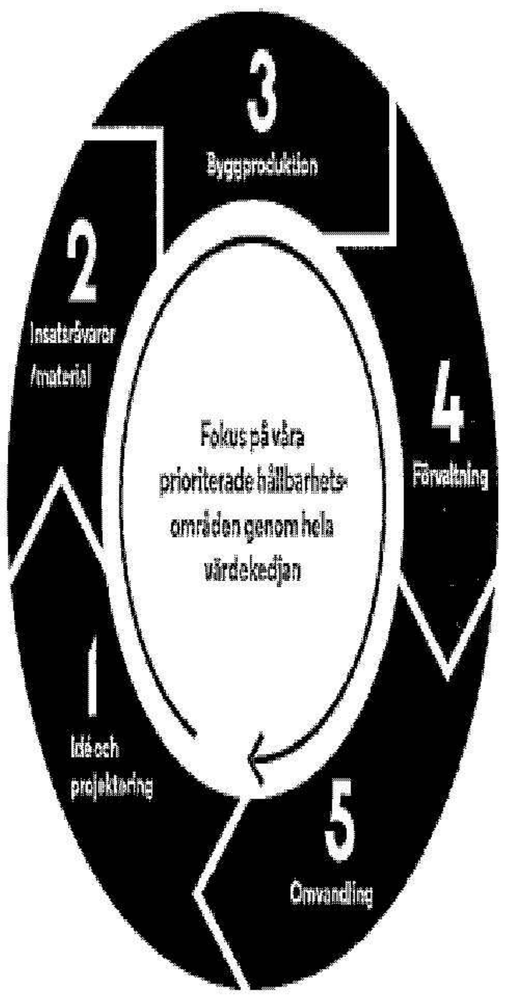
HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER



1	2	3	4	5
Idé och projektering	Insatsråvaror/material	Byggproduktion	Förvaltning	Omvandling

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGORNA

1	2	3	4	5
■ Växthusgasutsläpp under livscykeln ■ 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

1	2	3	4	5
■ Samverkan med kommuner och leverantörer i tidiga skeden ■ Projektanvisningar för resurseffektiv ny- och ombyggnation ■ Krav på utsläppsnivå i projekteringen vid produktion och i förvaltning ■ 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 ■ Arbeta 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●●●

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-238A24EF0E28. Page 11 of 119.

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

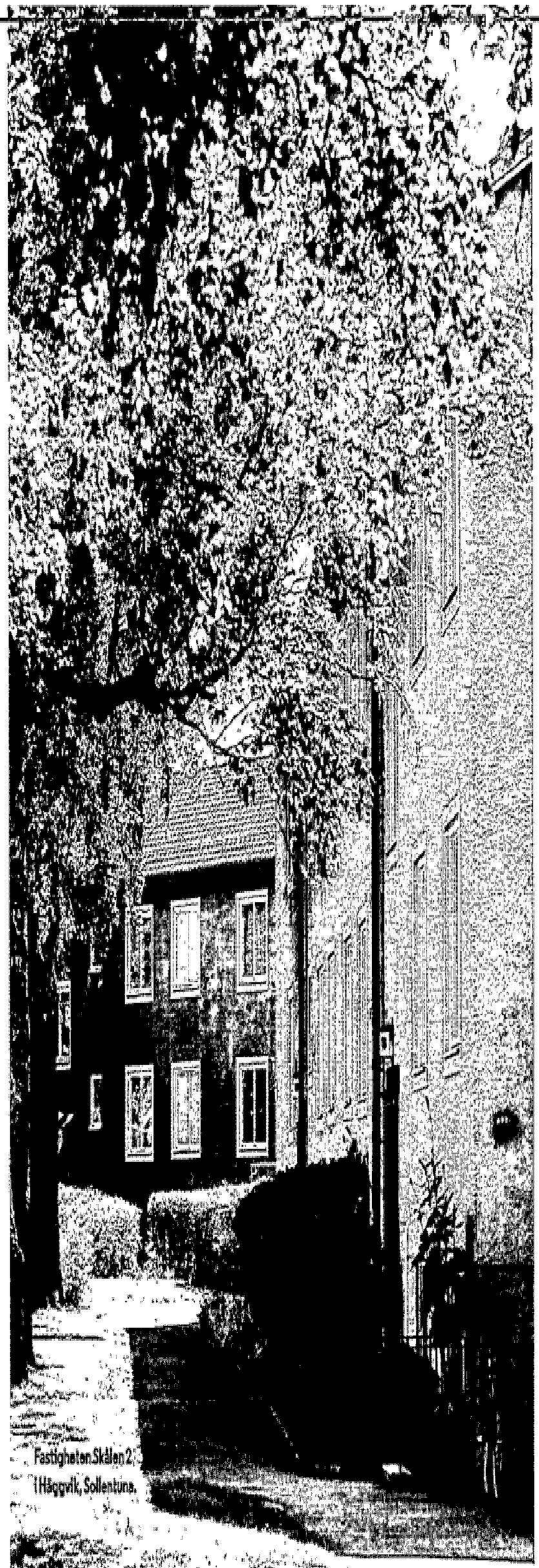
HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER



Fastigheten Skålen 2 i Häggvik, Sollentuna.

Ladda ned PDF A4 ↓

Återhämtning på fastighetsmarknaden

År 2024 präglades av en gradvis ekonomisk stabilisering i Sverige och fastighetsmarknaden visade tecken på återhämtning. Hyresmarknaden står inför utmaningar i delar av landet, men områden med hög efterfrågan, såsom Stockholm, har låg risk för vakanser och goda möjligheter för lönsamma projekt.

Text i samarbete med Newsec

Makroekonomi och finansmarknaden

Inflation och penningpolitik i förändring

Under 2024 förändrades de ekonomiska förutsättningarna i Sverige genom avtagande inflation och sänkta räntenivåer. Efter en period av hög inflation som nådde sin topp under 2022, sjönk inflationen successivt under 2024. I december 2024 låg inflationstakten (KPIF) på 1,5 procent, något under Riksbankens mål på två procent. Trots den positiva utvecklingen finns risk för bakslag, särskilt kopplat till globala och inhemska faktorer som geopolitisk instabilitet, hushållens konsumtionsmönster och långsiktiga effekter av penningpolitiken.

Räntesänkningar stimulerar konsumtion och investeringar

De stora höjningarna av styrräntan, som påbörjades 2022, avstannade under 2024. I maj 2024 sänkte Riksbanken styrräntan till 3,75 procent, och under resten av året gjordes ytterligare fyra räntesänkningar. Vid årets slut låg styrräntan på 2,50 procent. Räntesänkningarna har bidragit till att stimulera hushållens konsumtion och investeringar, men den svenska ekonomin hade trots detta en svag tillväxt om endast 1,0 procent under 2024. Finansdepartementet förutspår en återhämtning under 2025 med en BNP-tillväxt på 2,0 procent, driven av ökade investeringar, särskilt inom bostadssektorn.

Utmaningar på arbetsmarknaden

Den svenska arbetsmarknaden försämrades något under 2024 med ökat antal varsel och färre lediga tjänster. Arbetslösheten ökade marginellt från 6,6 procent i slutet av 2023 till 7,1 procent i december 2024, enligt Arbetsförmedlingen. Under 2025 förväntas en återhämtning på arbetsmarknaden.

Förändringar på finansmarknaden

Efter en period av restriktiv utlåning, med skärpta krav för belåningsgrad och räntetäckningsgrad, blev bankerna under 2024 mer finansieringsvilliga. I kombination med

TeamEngine.Document E-Sign ID: CA433ED7-4354-4957-A231-238A24EF0E28. Page 12 of 118.

20250526014666

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

sjunkande kreditkostnader och ökad konkurrens från obligationsmarknaden, bidrog detta till att pressa bankernas marginaler för utlåning. Samtidigt har bankernas krav på hållbarhet vid finansiering av fastigheter ökat, med fokus på både initial prestanda och förbättringar under kreditperioden.

Sammanfattningsvis präglas 2024 av en stabilisering av ekonomiska indikatorer, en gradvis återhämtning från lågkonjunkturen och förändrade förutsättningar på finansmarknaden som ger nya möjligheter, särskilt inom fastighetssektorn.

Fastighetsmarknaden

Viss ökad transaktionsvolym

Transaktionsmarknaden i Sverige återhämtade sig något under 2024. Transaktionsvolymen uppgick till cirka 140 miljarder kronor fördelat på 342 affärer, en ökning från 2023 års nivå på 104 miljarder kronor. Volymen är dock betydligt lägre än de historiska toppnoteringarna. Stockholmsregionen stod för 45 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige, vilket understryker regionens fortsatta attraktionskraft.

Av de totala fastighetstransaktionerna utgjorde bostadsfastigheter den största andelen med 31 procent, motsvarande 42,8 miljarder kronor, en dubblering av 2023 års volym om 22,5 miljarder kronor. Kontorsfastigheter utgjorde den näst största andelen med 26 procent, motsvarande ett värde av 36,7 miljarder kronor. Detta var en betydande ökning från 2023 års volym om 18 miljarder kronor.

Andelen transaktioner genomförda av internationella investerare utgjorde 17 procent, en minskning jämfört med 2023 då andelen var 29 procent. Detta speglar ett minskat utländskt intresse för svenska fastighetstransaktioner i ett osäkert globalt klimat.

En gemensam nämnare för de fastighetsaffärer som genomfördes under 2024 var hög kvalitet på byggnader och/eller attraktiva lägen. Kapitalstarka aktörer var mest aktiva, vilket speglar en marknad där möjligheter att förvärva premiumtillgångar togs tillvara. Däremot genomfördes få byggrättsaffärer, vilket signalerar fortsatt osäkerhet kring nyproduktionsprojekt.

Yieldutveckling

Yielderna ökade under 2024 för samtliga fastighetssegment, även om den största ökningen skedde under 2023. Effekterna av de senaste räntejusteringarna har ännu inte fullt ut slagit igenom i yieldnivåerna, men för bostadsfastigheter förväntas marknaden stabiliseras på nuvarande nivåer, med viss potential för sjunkande yieldnivåer. En yieldkompression kan även ske för nyproduktion, särskilt för projekt med hög kvalitet och attraktiva lägen samt för moderna och centralt belägna kontorsfastigheter.

Bostadsegmentet stabiliseras

Trots utmaningar inom nyproduktion, med högre bygg- och finansieringskostnader samt osäkerhet kring värdeutveckling, har bostadssegmentet visat tecken på stabilisering och fortsatt attraktivitet för investerare.

Sammanfattningsvis präglades 2024 av en försiktig återhämtning där aktörer med stark finansiell position tog tillvara på möjligheter.

Bostads- och hyresmarknaden

Svagare befolkningstillväxt

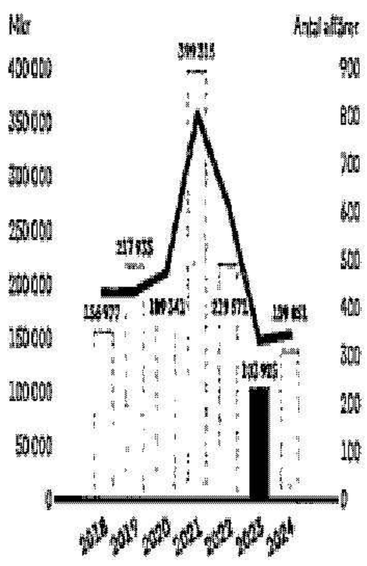
Prognoserna för Sveriges befolkningstillväxt indikerar en fortsatt låg tillväxttakt generellt, med stora skillnader mellan starkare och svagare delmarknader, vilket minskar det akuta behovet av nybyggnation. Det råder dock fortsatt bostadsbrist i många områden. Områden med hög efterfrågan, som Stockholms närförorter där John Mattson verkar, visar goda möjligheter för nyproduktion, särskilt med tanke på en betalningsvilja som överstiger de presumtionshyror som behövs för ekonomiskt genomförbara projekt. Se diagram för betalningsvilja och befolkningsprognos på sidan 15.

Antalet vakanser har ökat på svagare delmarknader i Sverige, medan situationen är en annan i exempelvis Stockholm, där bostadsbristen är mer påtaglig och efterfrågan fortsatt stark, vilket speglar en obalans i efterfrågan.

Stark hyresutveckling för bostäder

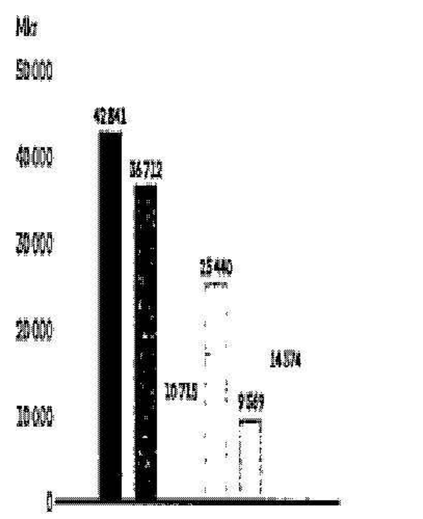
Historiskt har bostadsfastighetsägare blivit kompenserade för inflationen, även om det ofta sker med en viss fördröjning innan hyrorna justeras för att motsvara inflationen. Hyresförhandlingarna för bostäder för 2024 landade på nivåer som inte fullt

TOTAL TRANSAKTIONSVOLYM, MKR
(TRANSAKTIONER >= 40 MKR)



Källa: Newsec

SEGMENTSFÖRDELNING, MKR
(TRANSAKTIONER >=40 MKR)



Källa: Newsec

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4364-4957-A231-236A24EF0E28, Page 13 of 119.

20250526O1467

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

ut kompenserar för den snabba kostnadsutvecklingen. För större fastighetsägare i Stockholm varierade hyreshöjningarna mellan 4,0 och 5,9 procent, med ett genomsnitt på 5,7 procent. För John Mattsons bruksvärdesförhandlade hyror blev utfallet 5,7 procent i Stockholm, 5,35 procent på Lidingö och 4,9 procent i Sollentuna. För 2025 kommer hyreshöjningarna för John Mattsons bostäder ligga på mellan 5,2 och 5,3 procent. De kommande åren förväntas hyreshöjningar om 3–5 procent, baserat på att flera fleråriga hyresavtal nyligen har tecknats på dessa nivåer.

Betalningsviljan för hyresrätter i attraktiva områden, såsom Stockholm och dess närförorter där John Mattson verkar, överstiger väsentligt de genomsnittliga hyresnivåerna som en följd av en reglerad hyresmarknad. Detta ger stabila intäkter med låg risk för vakanser och skapar samtidigt förutsättningar för att uppgradera befintliga lägenheter med möjligheter till betydande hyreshöjningar. Betalningsviljan i dessa områden bedöms öka med 4,5 procent per år under de kommande fem åren, drivet av hushållens ökade köpkraft och reallöneökningar. Denna starka efterfrågan ger också goda möjligheter för lönsam nyproduktion i områden med hög betalningsvilja, utan risk för vakanser.

För kommersiella fastigheter var hyresjusteringarna under 2024 högre än för bostadsfastigheter, vilket stärkte intäkterna i detta segment. Som en följd av fallande inflation förväntas dock ökningstakten för kommersiella hyror att sjunka framöver, samtidigt som den svaga ekonomiska utvecklingen i Sverige riskerar att resultera i stigande vakanser och sjunkande marknadshyror.

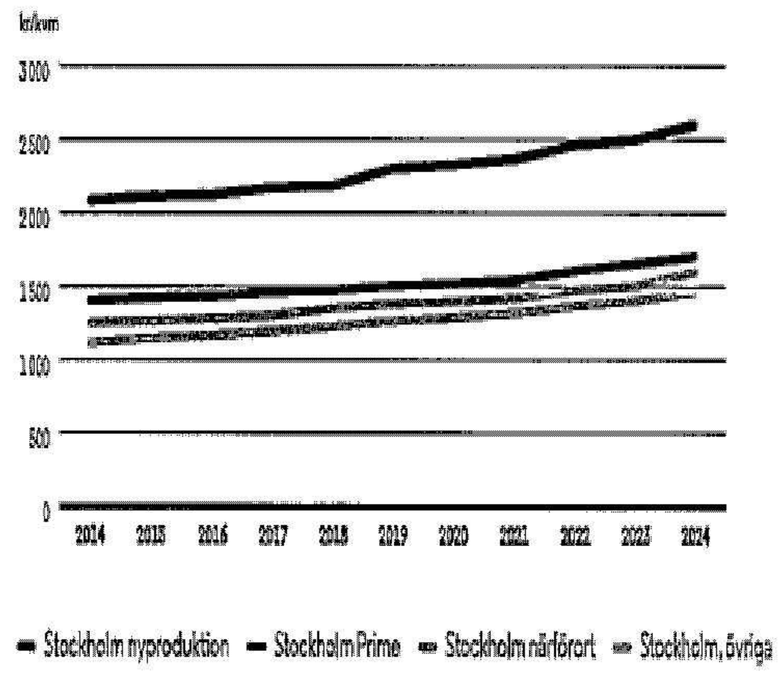
Minskad invandring och barnafödande gör att befolkningstillväxten förväntas bli betydligt svagare framöver. Samtidigt förväntas urbaniseringen fortsätta och den huvudsakliga befolkningstillväxten koncentreras till Sveriges storstadsregioner. Andra delar av landet kommer uppleva en krympande befolkning.

Sammanfattningsvis står hyresmarknaden i delar av Sverige inför utmaningar, präglad av ökade vakanser och en osäker hyresutveckling. På marknader där John Mattson verkar ser situationen däremot betydligt bättre ut. Här finns en hög och stabil efterfrågan på bostäder, kombinerat med en stark betalningsvilja, vilket ger stabila intäkter och låg risk för vakanser samt förutsättningar att utveckla lönsamma projekt.

Hållbarhet

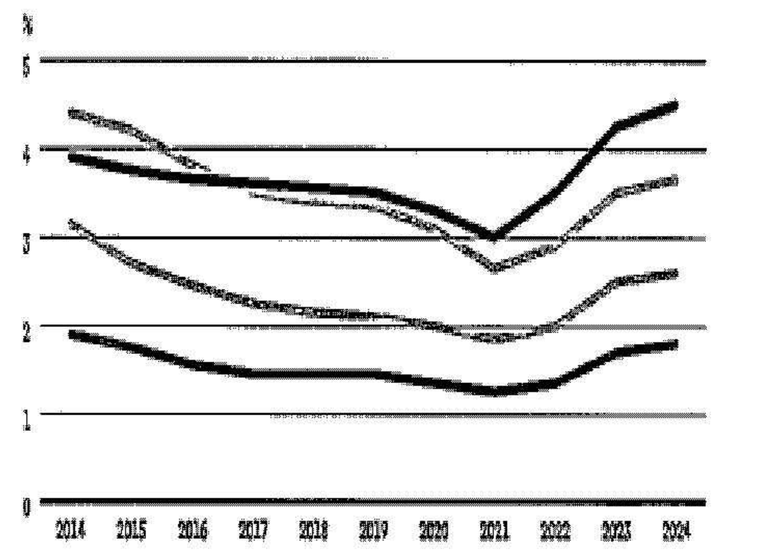
Hållbarhet fortsatte att vara en central fråga inom fastighetssektorn under 2024, med EU:s skärpta krav på energieffektivisering och en tydlig målsättning om klimatneutralitet till 2050. Nya gränsvärden för energiprestanda hos befintliga byggnader och höjda ambitioner om årlig energieffektivisering driver utvecklingen mot mer hållbara byggnader. Krav på installation av solceller, utfasning av fossila energikällor och återbruk av bygg-

HYRESUTVECKLING BOSTÄDER FÖR DELOMRÅDEN 2014–2024, KR/KVM



Källa: Newsec

DIREKTAVKASTNINGSKRAV BOSTÄDER FÖR DELOMRÅDEN 2014–2024, %



Källa: Newsec

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-23BA24EF0E28. Page 14 of 119.

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

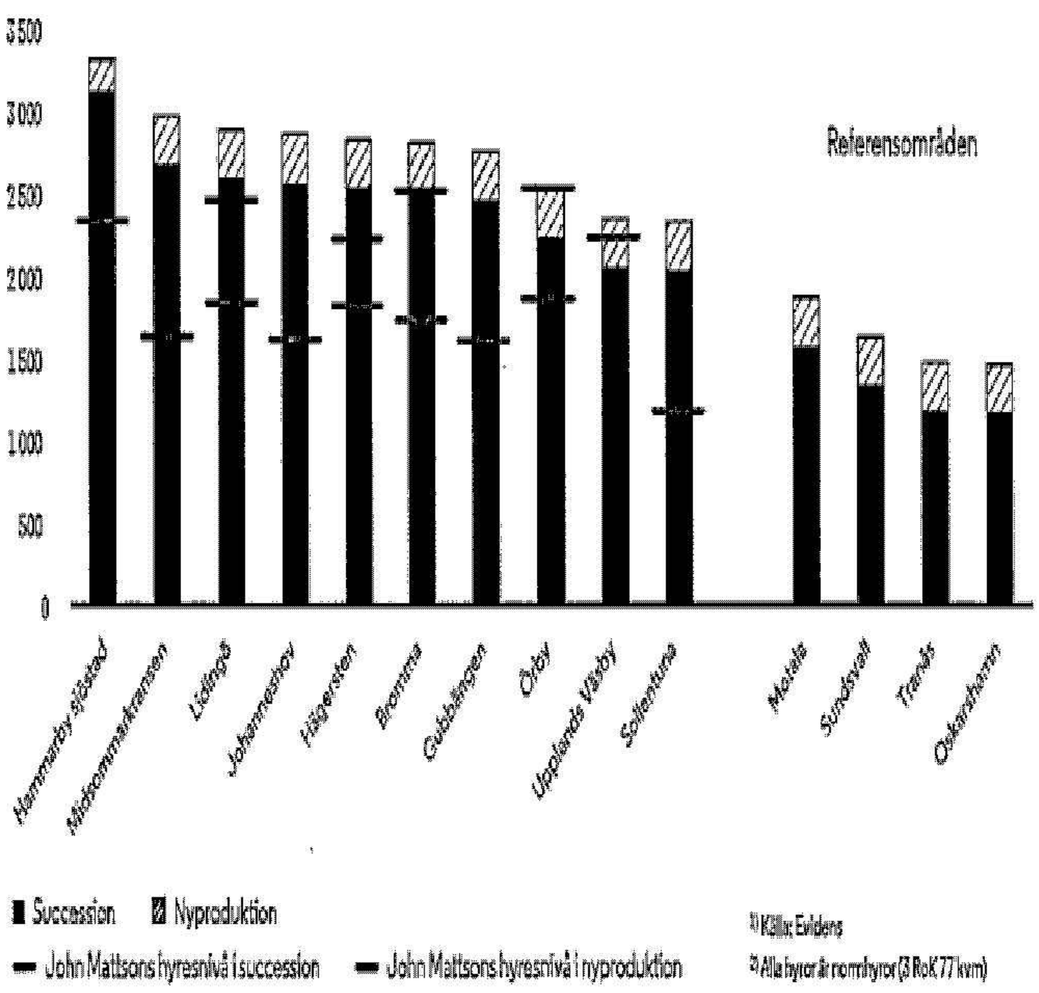
nadsmaterial påverkar både nyproduktion och förvaltning, vilket innebär att fastighetsbolag måste anpassa sina strategier för att möta de nya regelverken.

På transaktionsmarknaden har hållbarhetskraven blivit en allt viktigare faktor vid värdering och investeringar. Byggnader med hög hållbarhetsprestanda och certifieringar attraherar investerare, medan fastigheter med bristande energiprestanda riskerar att bli mindre attraktiva och kan kräva omfattande investeringar för att uppfylla kommande standarder.

Allokeringen av kapital påverkas också av hållbarhetskraven, där investerare i allt högre grad prioriterar fastighetsbolag med tydliga mål för minskade koldioxidutsläpp och energieffektivisering.

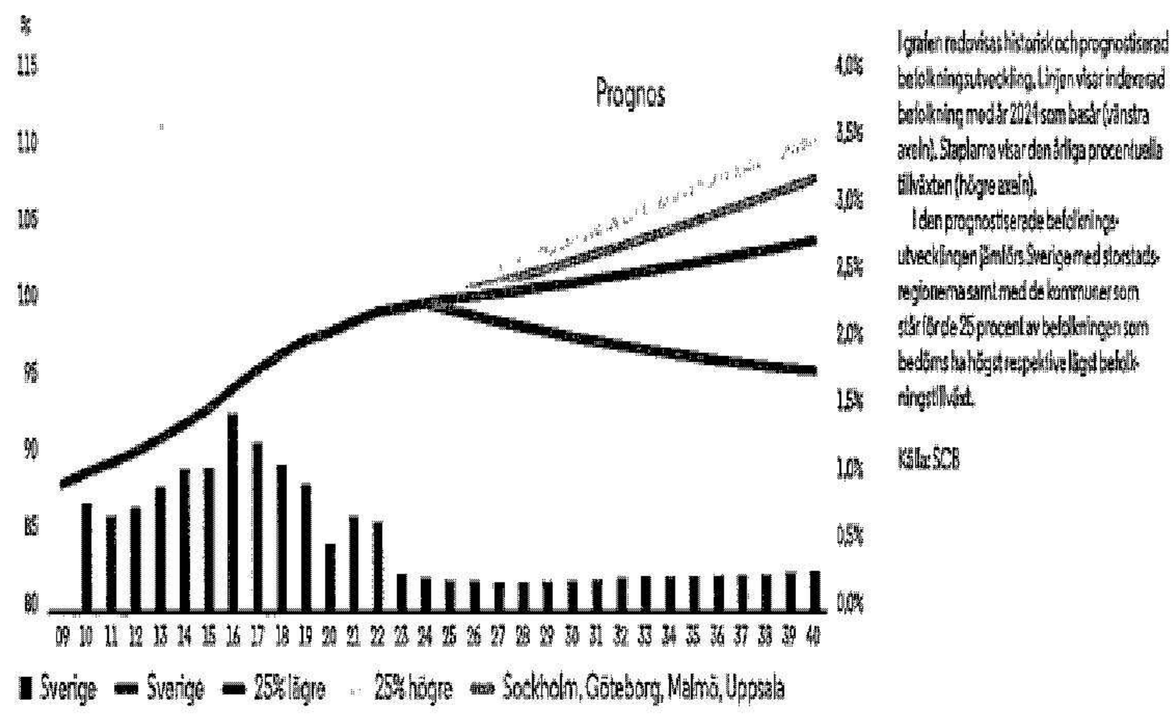
Även trygghet har blivit en allt viktigare fråga för fastighetssektorn, och behovet av trygga och säkra boendemiljöer adresseras genom olika nationella initiativ. Sammantaget markerar 2024 ett år där hållbarhet, både miljömässig och social hållbarhet, fortsätter att vara centrala frågor inom fastighetssektorn och formar framtidens marknad.

JÄMFÖRELSE MELLAN BETALNINGSVILJA[1] OCH JOHN MATTSONS GENOMSNITTLIGA NORMHYRA FÖR SUCCESSION OCH NYPRODUKTION[2], KR PER KVM



[1] Källa: Evidens
[2] Alla hyror är normhyror (3 RoK 77 kvm)

BEFOLKNINGSTILLVÄXT



I grafen redovisas historisk och prognostiserad befolkningsutveckling. Linjen visar indexerad befolkning med år 2024 som basår (vänstra axeln). Staplarna visar den årliga procentuella tillväxten (högre axeln).

I den prognostiserade befolkningsutvecklingen jämförs Sverige med storstadsregionerna samt med de kommuner som står för de 25 procent av befolkningen som bedöms ha högst respektive lägst befolkningstillväxt.

Källa: SCB

TeamEngine Document E-Sign ID: CA433ED7-4354-4957-A231-228A24EF0E28, Page 16 of 119.

20250526O1469

TeamEngine E-Signing

Långsiktiga finansiella mål

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

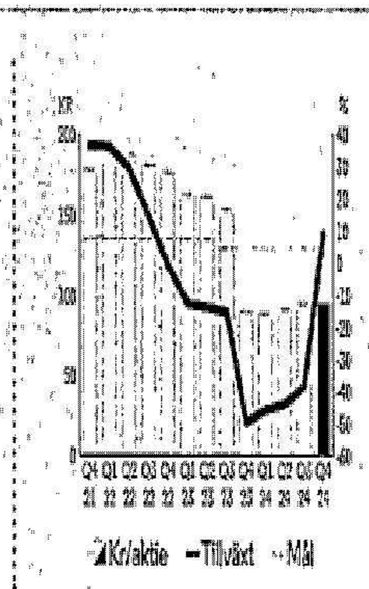
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Förvaltningsresultatet ökade under 2024 som följd av effektiviseringar av fastighetsdriften och lägre räntekostnader. Genom förbättrat förvaltningsresultat och stigande fastighetsvärden ökade även substansvärdet.

Genom en företrädesemission under fjärde kvartalet 2023 dubblerades antalet aktier. Detta medför att långsiktigt substansvärde per aktie (baserat på antal aktier på balansdagen) inte är fullt jämförbart under perioderna Q1–Q3 2024 men fullt jämförbart vid 2024 års utgång, då antalet aktier är detsamma som vid 2023 års utgång. Av samma anledning är förvaltningsresultat per aktie (baserat på viktat antal aktier under perioden) inte fullt jämförbart med 2023 under perioderna Q1–Q4 2024.

Långsiktigt substansvärde per aktie

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



Finansiella riskbegränsningar

John Mattson eftersträvar låg finansiell risk. Det innebär att:

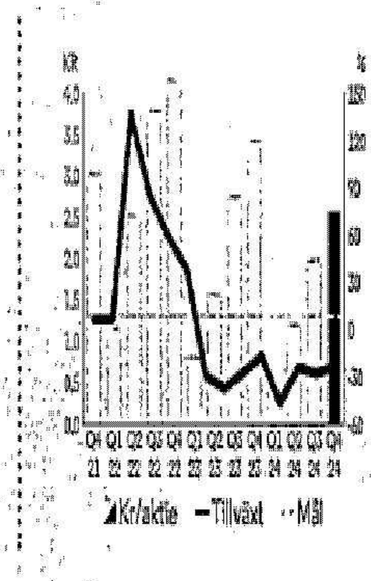
- *belåningsgraden* netto långsiktigt inte ska överstiga 50 procent, och
- *räntetäckningsgraden* långsiktigt inte ska understiga 1,5 ggr.

8,7 %

Tillväxt i substansvärde per aktie 2024

Förvaltningsresultat per aktie

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



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.

-23,6 %

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie 2024

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4657-A231-256A24EF0E28, Page 16 of 119.

20250526O1470

TeamEngine E-Signing

Långsiktiga hållbarhetsmål

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

John Mattson har långsiktiga hållbarhetsmål för vart och ett av bolagets fyra fokusområden inom hållbarhet. Målen inkluderar vetenskapsbaserade klimatmål och ska styra verksamheten mot en hållbar utveckling och bidra till att nå visionen ”Goda livsmiljöer över generationer”. Läs mer om våra fyra fokusområden på sidorna 42–51.

Under 2024 fortsatte vi att utveckla vårt hållbarhetsarbete och tog bland annat stora steg i att minska klimatavtrycket från uppvärmning av våra fastigheter. Vi sänkte våra CO_2e-utsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med 7,5 procent jämfört med 2023. Det är också mycket glädjande att medarbetarnöjdheten fortsätter att öka och ligger över branschsnittet.

Den utbredda otryggheten i samhället påverkar även John Mattsons bostadsområden. Efter en förbättring 2023 har den upplevda tryggheten fallit tillbaka under 2024, sett till hela vårt bestånd. Det är dock glädjande att tryggheten har ökat i de områden som vi har prioriterat för trygghetsfrämjande åtgärder. Vi fortsätter att systematiskt arbeta med social hållbarhet med fokus på trygghet, på egen hand och i samverkan med andra, för att skapa trygga och attraktiva bostadsområden.

Levande och tryggt lokalsamhälle

Engagemang i sociala frågor skapar värden för hyresgäster och lokalsamhällen.

Mål

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

Utfall

79,1 % (Bransch: 81,0 %)

83,8 % (Bransch: 85,0 %)

Framsteg och kommentar

Drygt 79 procent av våra hyresgäster upplever våra fastigheter och områden som trygga, en minskning med 1,6 procentenheter jämfört med 2023. I de områden som vi har prioriterat mest, och där behovet av att förbättra tryggheten är som störst, har den upplevda tryggheten ökat med 2,4 procent under 2024. Branschsnittet för privata fastighetsbolag samt allmännyttiga bostadsföretag i Stockholmsregionen uppgick under 2024 till 81,0 procent.

Närmare 84 procent av våra hyresgäster upplever våra områden som attraktiva, en minskning med 1,2 procentenheter jämfört med 2023. Trivsel i området, om hyresgästen kan rekommendera andra att flytta dit samt hur väl man talar om sitt bostadsområde är delar som ingår i måttet attraktiva områden. Branschsnittet för privata fastighetsbolag samt allmännyttiga bostadsföretag i Stockholmsregionen uppgick under 2024 till 85,0 procent.

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.

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.

Utfall

I linje med branschen

7,5 % (Mål: 5,5 %/år)

Framsteg och kommentar

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 2024 ha en påverkan på klimatet som är i linje med branschen.

Våra utsläpp av CO_2e under 2024 minskade med 7,5 procent jämfört med 2023. Målet om en genomsnittlig reduktion om 5,5 procent, för att uppnå målet om en minskning med 40 procent till 2030, uppnåddes därmed. Jämfört med basåret 2021 är den genomsnittliga reduktionen under 2022–2024 9,6 procent per år, vilket överstiger målet om en genomsnittlig reduktion om 5,5 procent per år. (Fastigheten Glengasen 4 har exkluderats i beräkningen på grund av pågående nyproduktion och ROT-projekt.)

Mål uppfyllt Mål delvis uppfyllt Mål ej uppfyllt

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 17 of 119.

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

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.

Mål	Utfall	Framsteg och kommentar
• Engagerade medarbetare och effektiv organisation: över genomsnittet för jämförbara bolag.	8,0 (Gränsch: 7,8)	Via plattformen Winningtemp mäter vi veckovis välmående inom organisationen med frågor kring ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla, engagemang och självledarskap. Det sammantagna värdet för samtliga områden var under 2024 i genomsnitt 8,0 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 välmående i organisationen kan vi kontinuerligt följa upp medarbetarnas upplevelse av att bli respekterade och inkluderade. Under 2024 hade frågor kring respekt, glädje att gå till jobbet samt frihet från mobbing eller kränkning ett svarsvärde på 8,8 på en tiogradig skala, i vårt mätverktyg.
• Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen.	Under två tredjedelar	Vid slutet av 2024 var andelen kvinnor/män 44/56 procent i bolaget, 60/40 i ledningen och 43/57 i styrelsen. Under 2024 placerade sig John Mattson på Allbrights lista över Sveriges mest jämställda bolag. Den genomsnittliga andelen kvinnor/ män för börsnoterade fastighetsbolag i Sverige var 2024 41/59 för ledningsgrupper och 35/65 för styrelser.
• Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre procent.	5,2 % (Mål: 3 %)	Den sammanlagda sjukfrånvaron under året (långtids- och korttidsfrånvaro) uppgick till 5,2 procent, en ökning jämfört med 2023 då den var 1,9 procent. Rensat från sjuskrivningar längre än 90 dagar uppgick sjukfrånvaron till 3,0 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 (Mål: 0)	Under 2024 rapporterades noll olyckor.

Mål uppfyllt · Mål delvis uppfyllt · Mål ej uppfyllt

20250526601472

TeamEngine E-Signing

Tillväxt genom fyra strategiska hörnstenar

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

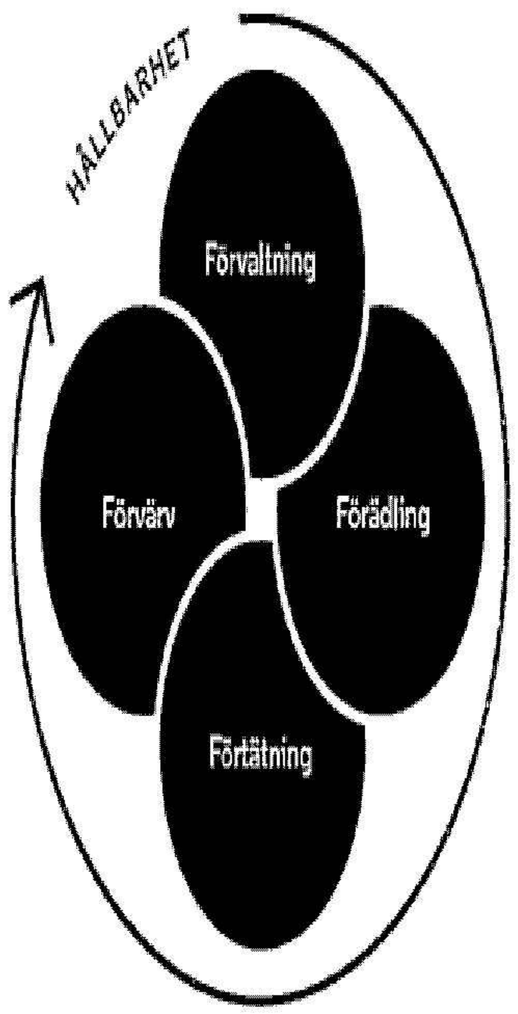
MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

John Mattsons strategi för tillväxt bygger på att skapa värde inom fyra strategiska hörnstenar. Vi integrerar hållbarhetsarbetet i varje del och förvaltar och utvecklar våra områden i nära samverkan med andra. Genom vår bredd är vi inte beroende av enskilda förutsättningar för vår tillväxt, utan kan över tid skifta fokus inom dessa hörnstenar.



→ 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 fastighetsförvaltningen genom effektiviseringar och värdeskapande investeringar i syfte att uppnå en mer hållbar fastighetsdrift och ökat driftnetto. Ett viktigt fokusområde är att optimera fastigheternas förbrukning och därmed minska driftkostnaderna.

Målet är att minska energianvändningen med cirka 45 procent fram till 2030 jämfört med 2021 års nivå, till en investering om cirka 200 Mkr kronor.

Läs mer på sidorna 21–22

→ Förädling

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

Uppgradering av våra lägenheter sker oftast i två steg; basuppgradering med stambyte där fastighetens tekniska status säkras samt totaluppgradering där resterande delar av lägenheten moderniseras. Även andra varianter förekommer, såsom tillvalsrenoveringar. Uppgradering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas normalt 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. Direktavkastningen för både bas- och totaluppgradering är cirka 5 procent med en investering om 1,25 Mkr per lägenhet.

Direktavkastningen för totaluppgradering från basuppgraderad lägenhet är cirka 6,5 procent med en investering om cirka 0,4 Mkr per lägenhet.

Läs mer på sidorna 23–24

→ Förtätning

Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även tillbyggnation 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 påbörjas under 2026. Initialt i små volymer för att skalas upp enligt målet om att starta produktion av 250 lägenheter per år.

Läs mer på sidorna 25–26

→ 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 sidan 27

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-235A24EF0E28, Page 19 of 119.

Investeringar i befintligt bestånd prioriteras

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi - fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

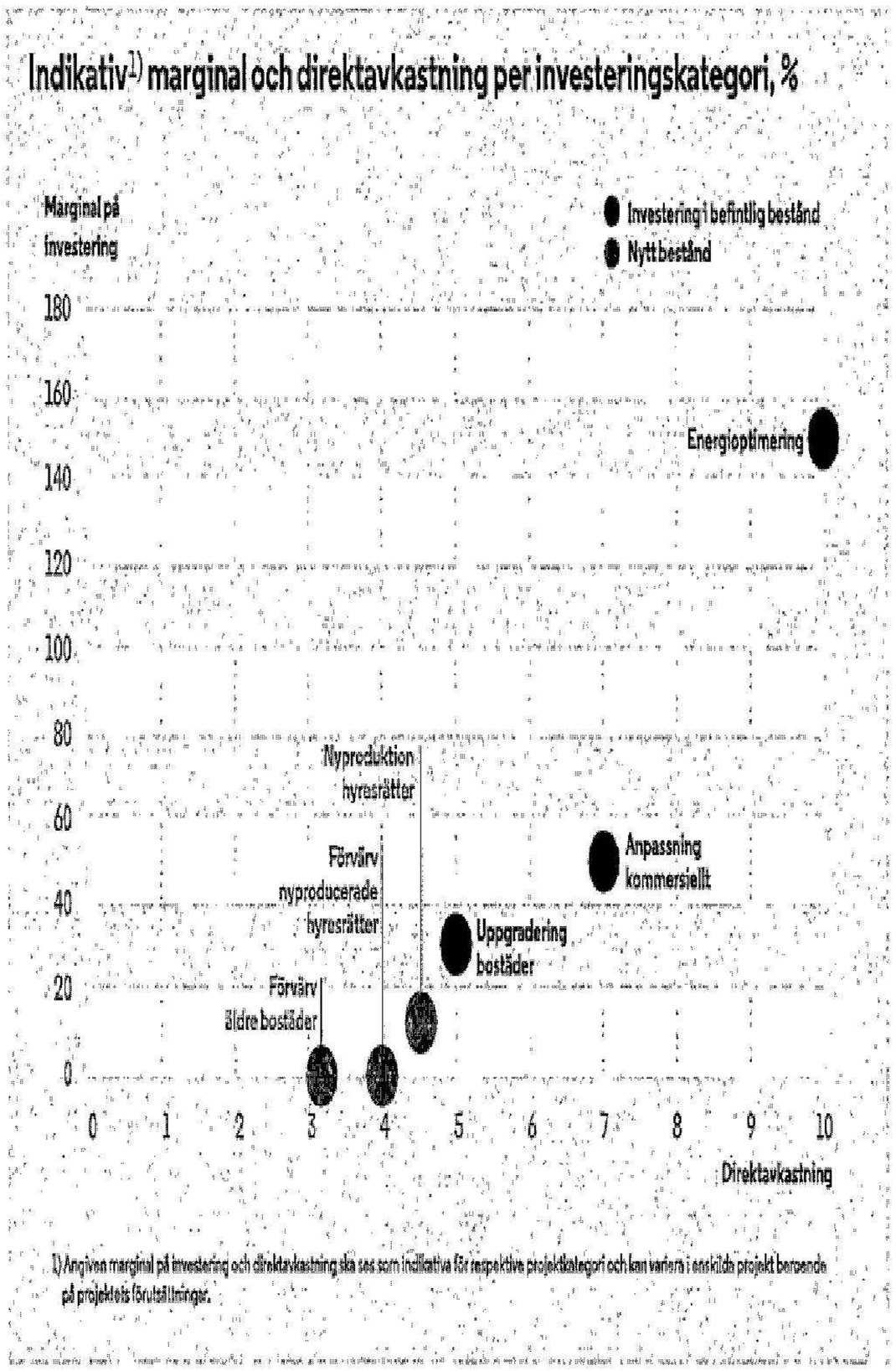
I närtid prioriterar John Mattson investeringar i befintligt bestånd, såsom energiinvesteringar och uppgradering av lägenheter. Här har vi en stor potential och dessa investeringar bedöms i dagsläget ge bäst lönsamhet.

Genom bredden av våra fyra strategiska hörnstenar har John Mattson en flexibilitet att, beroende av bolagets och marknadens förutsättningar, fokusera på de investeringar som vid var tid ger bäst lönsamhet med balanserat risktagande.

Under 2024 förändrades marknadsförutsättningarna positivt och John Mattson kan nu åter fokusera på tillväxt. I närtid prioriteras investeringar i befintligt bestånd, såsom energiinvesteringar och uppgraderingar av lägenheter. Dessa investeringar bedöms i dagsläget vara mer lönsamma, med högre direktavkastning och marginal på investering, än investeringar i nyproduktion av hyresrätter eller förvärv av nyproducerade hyresbostäder eller äldre bostäder. Vi har också goda möjligheter att genomföra investeringar inom energiinvesteringar och uppgraderingar av lägenheter i vårt fastighetsbestånd.

Diagrammet intill visar en indikativ lönsamhet av olika investeringar samt de olika investeringsalternativens direktavkastning och bedömda investeringsmarginal. Investeringar i befintligt bestånd är markerade med blått och investeringar genom nyproduktionsprojekt och förvärv av förvaltningsfastigheter är markerade med grönt.

Vi utvärderar löpande investeringsalternativ vilket gör att våra prioriteringar kan komma att förändras framåt.



20250526014744

TeamEngine E-Signing

Hållbar och nära förvaltning

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Hållbarhet är integrerat i alla delar i vår affär, så även inom förvaltningen. Vi underhåller våra fastigheter utifrån ett långsiktigt perspektiv och optimerar resursanvändningen genom effektiv drift och skötsel. Vår vision "Goda livsmiljöer över generationer" pekar ut riktningen för att skapa trygga och attraktiva platser med låg resursanvändning där människor vill leva, bo, arbeta och mötas.

Effektiv förvaltning i egen regi

John Mattson arbetar kontinuerligt för att skapa en så effektiv förvaltning som möjligt med en hållbar fastighetsdrift, nöjda hyresgäster och ökat driftöverskott. Våra fyra förvaltningsområden utgör geografiskt sammanhållna områden med goda förutsättningar för en effektiv förvaltning. De sammanhängande områdena utgör också en plattform för tillväxt där nya fastigheter kan integreras på ett effektivt sätt.

Vi har en egen förvaltningsorganisation som består av huvudsakligen egna medarbetare med hög kompetens, stort engagemang och god lokalkännedom. På så sätt säkerställer vi närheten till våra hyresgäster och hög kvalitet på fastighetsskötseln.

Energieffektiviseringar

Energieffektiviseringar, effektiv avfallshantering och minskad klimatpåverkan är prioriterade områden inom vår förvaltningsverksamhet. I början av 2024 sjösatte vi ett nytt energiuppföljningssystem som har varit ett värdefullt verktyg för att följa upp energiförbrukning, koldioxidutsläpp, solelsproduktion med mera.

Under 2024 investerade vi i flera energiprojekt för att minska fastigheternas energianvändning och energikostnader samt för att fasa ut användningen av fossila bränslen. Läs mer om våra energieffektiva och fossilfria lösningar på sidorna 47–48.

Genom partnerskap med energibolaget Stockholm Exergi investerar vi i omställningen till koldioxidfri fjärrvärmeproduktion och får kostnadseffektiv och hållbar fjärrvärme till en stor del av våra fastigheter. Läs mer om partnerskapet med Stockholm Exergi på sidan 22.

Trygghetsarbete i samverkan

Vårt sociala ansvarstagande, där trygghet prioriteras, genomsyrar arbetet inom förvaltningen. Vi arbetar med trygghetsfrågor på flera sätt, på egen hand och tillsammans med andra.

Grunden för trygga områden är att hålla helt och rent i och omkring bostäderna, ett aktivt arbete mot olovlig andrahandsuthyrning och tydlig kommunikation med hyresgästerna.

Otrygga platser förebyggs genom till exempel aktivt utemiljöarbete för att skapa



Förvaltningen sker i egen regi med närhet till hyresgästerna.

Ladda ned PDF A4

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E26. Page 21 of 119.

20250526014753

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

överblickbara områden, säkert skalskydd, bra belysning samt väl fungerande avfallshantering. Vi tar hand om klotter, förstörelse och nedskräpning omgående för att minska risken för eskalerande problem.

Som en del av vårt trygghetsarbete startade vi under 2024 Trygga trappan i utvalda fastigheter. Trygga trappan är ett beprövat koncept i samarbete med polisen som syftar till att få bort obehöriga personer från trapphusen och öka tryggheten för dem som bor i husen och deras besökare. Utvärdering kommer att ske under 2025.

För att förebygga oriktiga hyresförhållanden, störningar, kriminalitet och upplevd otrygghet har vi tydliga processer och rutiner vid uthyrning av bostäder och vi arbetar aktivt med att förhindra otillåten andrahandsuthyrning och skenbyten av hyreskontrakt. Under 2024 återtogs 34 lägenheter som hyrts ut olovligt.

Den 1 juli 2024 trädde en ny lagändring i kraft i Sverige som syftar till att skapa tryggare bostadsområden. Lagen ger både fastighetsägare med hyresrätter och hyresgäster ökade möjligheter att säkerställa en trygg boendemiljö.

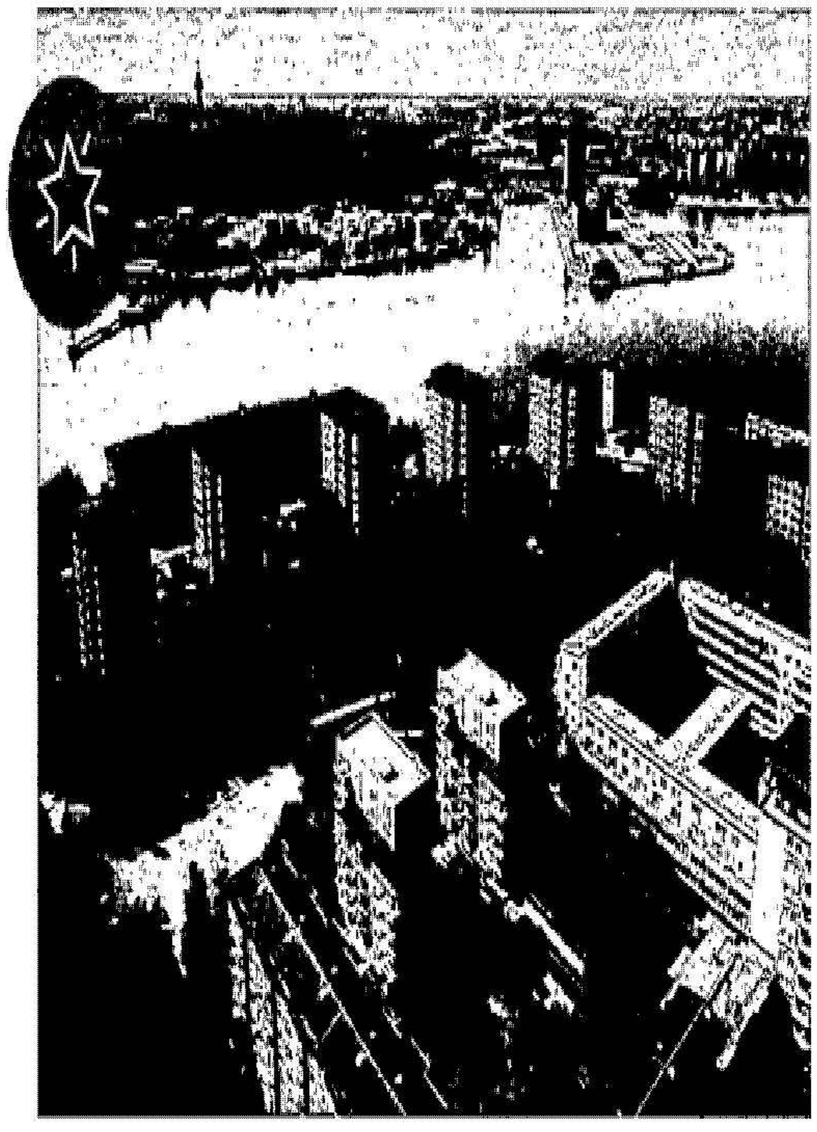
Samverkan är det största framgångsfaktorn för proaktivt trygghetsarbete. I områden där vi är en betydande fastighetsägare arbetar vi nära kommunen och polisen och ingår i samverkansgrupper tillsammans med dem, övriga fastighetsägare, det lokala näringslivet, organisationer, Hyresgästföreningen med flera.

Vi har en tydlig modell för vårt arbete inom social hållbarhet. Modellen utgår från att trygghet och säkerhet är grunden för att skapa trivsel och öka områdets attraktivitet. Läs mer om våra samarbeten och vår modell för social hållbarhet på sidorna 43–45.

Kundservice och kommunikation

Vi använder flera kanaler för att kommunicera med våra hyresgäster på ett effektivt sätt. I vår digitala plattform Mina sidor hittar hyresgästerna information om sitt boende och gör digital felanmälan. Felanmälan kan också göras via telefonväxel, där vi under året har utökat öppettiderna. Vår egen kundtjänstpersonal är tillgänglig för frågor och dialog via e-post, chatt och telefon. Vi finns även tillgängliga i vår reception på Lidingö samt anordnar vid behov hyresgästmöten. Utöver detta kommunicerar vi med våra hyresgäster på hyresgästwebb, via digitala trapphustavlor och i sociala medier.

Vi genomför löpande hyresgästundersökningar i samarbete med undersökningsföretaget AktivBo AB. Undersökningen är ett viktigt verktyg för att identifiera förbättringsåtgärder och få insikter från våra hyresgäster. Vi strävar hela tiden efter att förbättra och effektivisera hyresgästkommunikationen och öka kundnöjdheten då nöjdare kunder oftast bor kvar längre vilket minskar kostnaderna som omflyttningar medför. Läs mer om resultat från hyresgästundersökningen 2024 på sidan 43.



Partnerskap för fossilfri uppvärmning och lägre kostnader

I juni 2024 tecknade John Mattson och energibolaget Stockholm Exergi avtal om partnerskap. Genom partnerskapet investerar John Mattson i Stockholm Exergis fjärrvärmeproduktion.

Investeringen bidrar till omställning av Stockholm Exergis fjärrvärmeproduktion till nettonollutsläpp av koldioxid senast 2033. Omställningen sker genom att först fasa ut fossila bränslen och i slutändan genom koldioxidinfångning.

För John Mattson innebär partnerskapet även att vi minskar kostnaden för fjärrvärme till en stor del av våra fastigheter, initialt till en tredjedel av fastighetsbeståndet, samt att vi minskar vårt klimatavtryck.

Ladda ned PDF A4

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28, Page 22 of 119.

20250526014 76

TeamEngine E-Signing

Förädling bidrar till värdeskapande

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

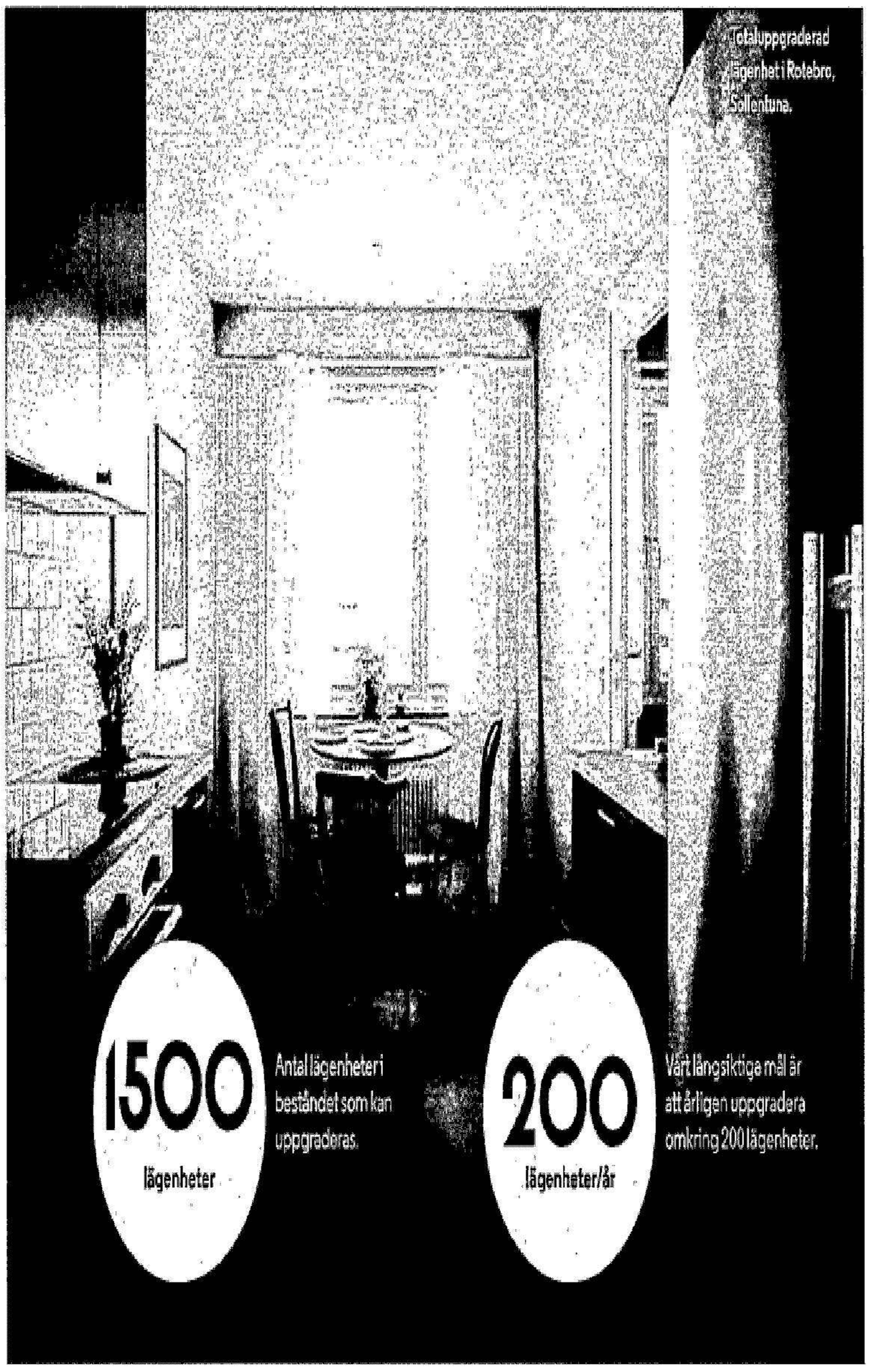
MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

John Mattson förädlar byggnader genom att uppgradera lägenheter eller anpassa kommersiella lokaler samt genom att bygga till och konvertera outnyttjade utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet. Vårt långsiktiga mål är att uppgradera omkring 200 lägenheter per år.



Uppgradering av lägenheter

En viktig del av fastighetsutvecklingen är att löpande uppgradera våra hyreslägenheter. Genom uppgradering säkrar vi byggnadernas livslängd och hyresgästerna får ett attraktivt boende som möter moderna krav på säkerhet, funktion och hållbarhet. God teknisk status på fastigheterna bidrar till effektivare förvaltning, hållbarhetsvinster genom energioptimering samt minskade driftkostnader.

Uppgradering av våra lägenheter sker oftast i två steg, basuppgradering och totaluppgradering, men andra varianter, såsom tillvalsrenoveringar förekommer också. En basuppgradering innebär stambyte, ny elinstallation, renoverat badrum och nya säkerhetsdörrar. Vid basuppgradering görs även områdesstärkande insatser och allmänna delar av fastigheten, såsom trapphus och tvättstugor, renoveras. Vid en

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4857-A231-228A24EF0E28. Page 23 of 119.

20250526014777

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

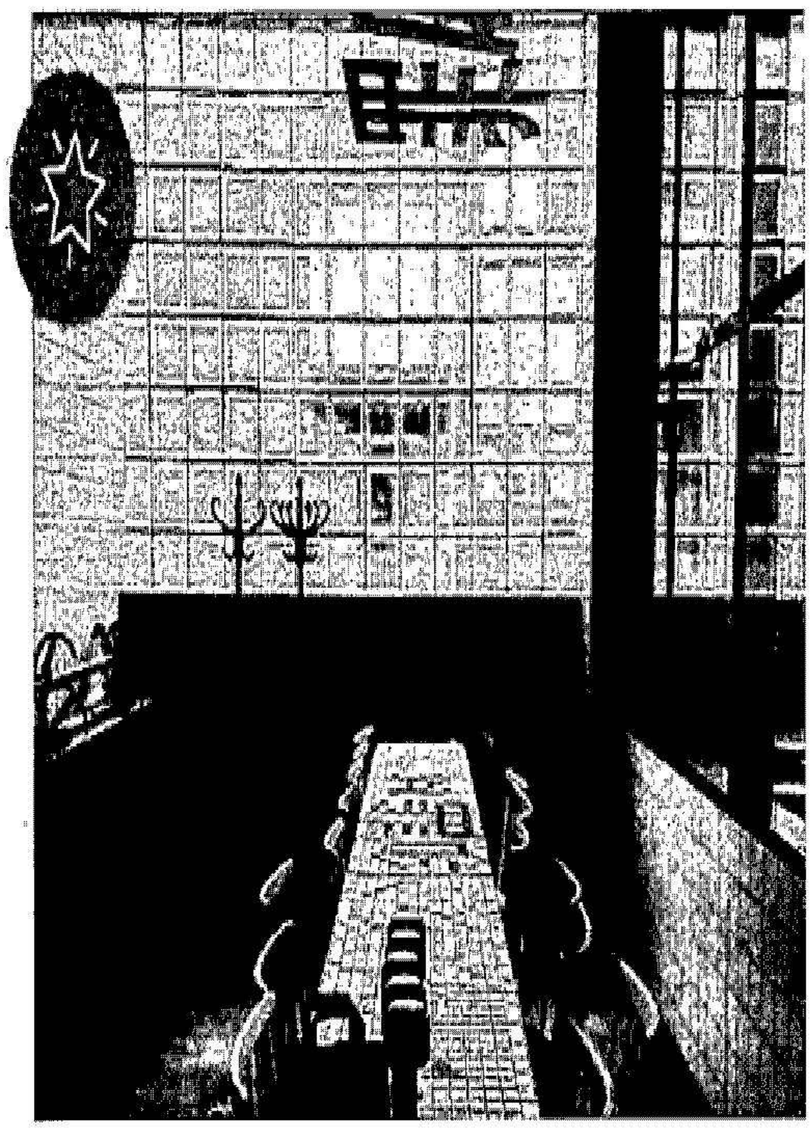
HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER



Slakterilokal byggdes om till ny restaurang för Sin Ramen

Restaurangaktören Sin Ramen är en av flera aktörer som ser möjligheter med stadsutvecklingsprojektet i Slakthusområdet i Stockholm. Under 2024 har de tidigare slakterilokalerna byggts om och anpassats för restaurangverksamhet och egen tillverkning av nudlar.

Med sitt japanska koncept SIN Slaughterhouse bidrar Sin Ramen till att levandegöra området som, när det står klart, ska rymma en mångfald av verksamheter i en varierad och småskalig miljö.

totaluppgradering moderniseras resterande delar av lägenheten, köksinredning byts ut och alla ytskikt renoveras. Ofta sker bas- och totaluppgradering stegvis men när en lägenhet är vakant sker det vid samma tillfälle. När både en bas- och totaluppgradering har utförts innebär det att en fullständig renovering av lägenheten har skett.

En totaluppgradering av en lägenhet medför en högre hyresjustering än för en basuppgraderad lägenhet. Vid en totaluppgradering kan hyresnivån höjas med närmare 50 procent och fastighetskostnaderna kan reduceras med cirka 20 procent, framför allt som följd av förbättrad energiprestanda. De justerade hyresnivåerna som följer av både bas- och- totaluppgraderingar förhandlas normalt med Hyresgästföreningen i förväg.

Långsiktigt uppgraderingsmål

John Mattsons långsiktiga mål är att årligen uppgradera omkring 200 lägenheter. Vid slutet av 2024 hade vi cirka 1 500 lägenheter i beståndet som både kan bas- och totaluppgraderas. Cirka 900 av dessa är redan basuppgraderade och kan vid tillfälle totaluppgraderas. Under 2024 färdigställdes totalt 83 bas- och totaluppgraderade lägenheter.

Ett större uppgraderingsprojekt om drygt 280 lägenheter i Rotebro i Sollentuna påbörjades under första kvartalet 2025 och kommer att pågå i cirka två år. Läs mer på sidan 36.

Tillbyggnad och konvertering

Förädling av vårt fastighetsbestånd innebär även att vi bygger till redan befintliga fastigheter, konverterar outnyttjade utrymmen till lägenheter eller lokaler eller gör anpassningar i kommersiella lokaler utifrån hyresgästens behov. Förädling bidrar till ökade hyresintäkter och högre fastighetsvärden samt till att tillgängliggöra fler lägenheter och kommersiella lokaler.

Under 2024 tecknade John Mattson hyresavtal med flera nya aktörer för lokaler i Slakthusområdet, i Örby och i Sollentuna. Lokalerna i Slakthusområdet har historiskt inhyst slakteri och verksamhet för styckning och tillverkning av charkuterivaror. Under året har vi anpassat flera av dessa till bland annat restaurangverksamhet, konfektyr- och bageritillverkning. Många starka varumärken såsom Sin Ramen, Pärlans konfektyr, Mr Cake och Chokladfabriken har öppnat och bidrar starkt till platsutvecklingen enligt visionen för framtidens Slakthusområde.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: C44B3ED7-4034-4957-A231-236A24EF0E28. Page 24 of 119.

202505260l478

TeamEngine E-Signing

Förtätning breddar utbudet

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

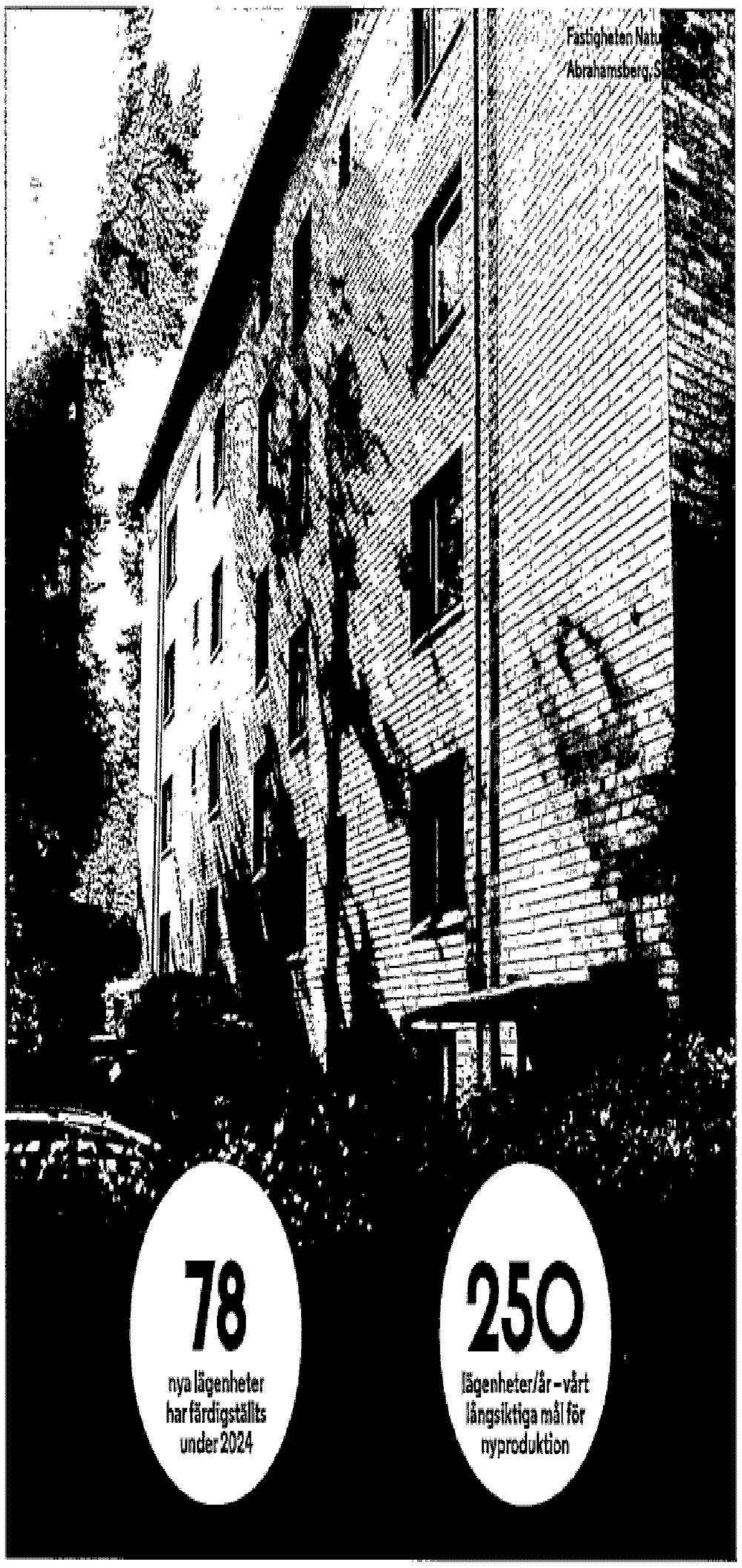
Nyproduktion och förtätning är en viktig del för att skapa värdetillväxt i bolaget. Det breddar utbudet av bostäder och verksamheter, tillför nya kvaliteter och ökar attraktiviteten i våra bostadsområden.

För att möjliggöra långsiktig värdetillväxt i bolaget arbetar vi aktivt med att identifiera obebyggd mark där nyproduktion är möjlig och lämplig. Utvecklingsarbetet utgörs både av att identifiera möjligheter för nyproduktion på egen mark, samt av dialog med kommuner för att erhålla markanvisningar.

Långsiktiga mål för nybyggnation

John Mattsons långsiktiga mål är att starta produktion av 250 nya lägenheter per år. Mot bakgrund av de senaste årens osäkra marknadsförutsättningar, med bland annat stigande entreprenadkostnader, räntor och avkastningskrav, har inga nya förtätningsprojekt påbörjats sedan 2022. Pågående projekt har dock fullföljts och under 2024 färdigställde vi den sista etappen av ett stort nyproduktionsprojekt i Örby i Stockholm. Läs mer på sidan 35.

Under 2024 tecknade vi planavtal för 90 bostäder i området Larsberg/Dalénum på Lidingö samt erhöll markanvisning för 50 bostäder i Örnsberg. Vid slutet av 2024 hade John Mattson därmed en projektportfölj som möjliggör nyproduktion av 730 lägenheter. Utvecklingsprojekt befinner sig i olika faser och vi bedömer att nya nyproduktionsprojekt påbörjas tidigast under 2026 till förmån för investeringar i befintligt bestånd. Vår ambition är att från 2026 starta produktion av 75 lägenheter och därefter utöka produktionen mot vårt långsiktiga mål om att starta produktion av 250 lägenheter per år. För att skapa



TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4657-A231-238A24EF0E28. Page 25 of 119.

20230526O1479

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER



Nytt bostadskvarter i Örby

Örby, strax söder om Stockholm city, är ett karaktärsstiskt område med arkitektur från tidigare årtionden. Här finns parker och naturområden, skolor, kyrka, handel och service.

Sedan beslut om att rusta Örby centrums offentliga miljö och tillföra fler bostäder och lokaler har John Mattson haft ett nybyggnads- och uppgraderingsprojekt i fastigheten Gengasen 4 invid centrumet. I början av 2024 var samtliga nya lägenheter, totalt 129 stycken i varierande storlekar från 1–5 rum och kök, färdigställda och inflyttade. De nybyggda husen ligger nu sida vid sida med de ursprungliga byggnaderna, där lägenheterna har renoverats, och ett nytt bostadskvarter med garage under kvartersbyggnaden har skapats. I kvarterets bottenvåning har Hemköp etablerat en modern livsmedelsbutik och i mars 2025 öppnar STC gym i samma byggnad, två långsiktiga aktörer som bidrar till att levandegöra området. Arbete pågår för att öppna fler verksamheter i kvarteret för att öka utbudet ytterligare.

mångfald och kunna erbjuda olika boendeformer i våra områden kan nyproduktion även omfatta bostadsrätter. Läs mer om vår projektportfölj på sidan 34.

Breddat utbud ökar attraktiviteten

Utöver bostadsbebyggelse är handel, service och samhällsfastigheter såsom vårdboende, skolor och förskolor, viktiga för att göra ett område mer attraktivt. 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 en mer varierad målgrupp för aktörer inom handel och service, vilket är positivt för etablering av ett varierat serviceutbud.

Förtätning med begränsad påverkan

Förtätning sker oftast på vår egen mark eller i nära anslutning till våra befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Exempelvis kan parkeringsytor som används i liten 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, eller motsvarande.

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

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.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B5ED7-4364-4857-A231-236A24EF0E28, Page 26 of 118.

20250526014B0

TeamEngine E-Signing

Förvärv av fastigheter och byggrätter

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

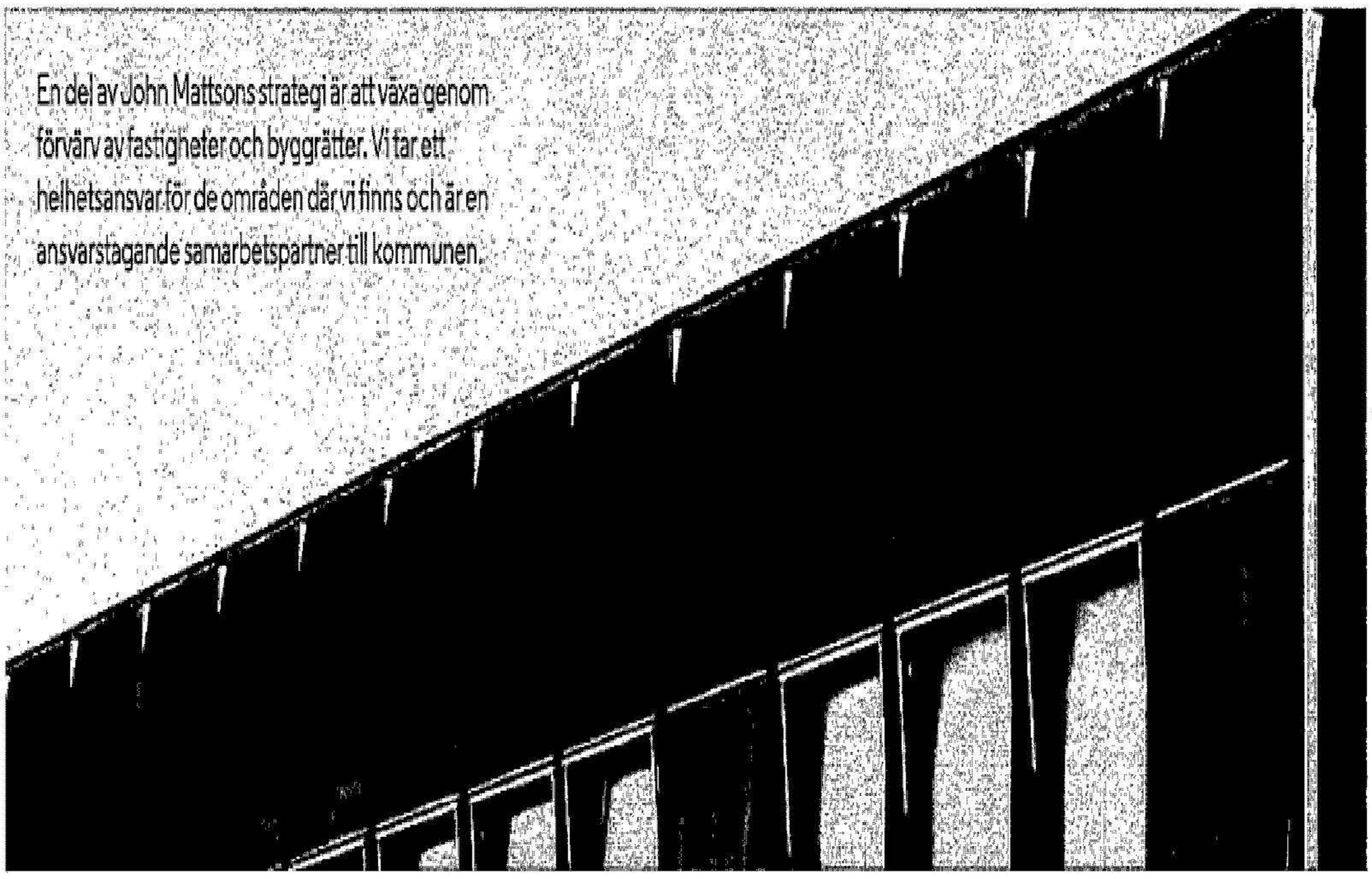
HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER



En del av John Mattsons strategi är att växa genom förvärv av fastigheter och byggrätter. Vi tar ett helhetsansvar för de områden där vi finns och är en ansvarstagande samarbetspartner till kommunen.

Ansvarstagande samarbetspartner

Förvärv av fastigheter och byggrätter sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv där vi tar ett helhetsansvar med fokus på trygghet och social hållbarhet. 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 trygga och attraktiva områden.

Förvärv och avyttringar de senaste åren

Efter börsnoteringen 2019 växte John Mattson både storleksmässigt och geografiskt. På kort tid gick bolaget från att endast äga fastigheter på Lidingö till att vara etablerat i fem kommuner i Stockholmsregionen och dubblerade fastighetsvärdet. Under åren 2022–2023 avyttrades flera fastigheter varav samtliga fastigheter i centrala Stockholm. Under 2024 avyttrades en bostadsfastighet i Alvik i Stockholm. 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.

Strategi framåt

John Mattson ska fortsätta växa på attraktiva områden i goda marknadslägen i Stockholmsregionen. För att säkra en långsiktig tillväxt arbetar vi därför aktivt med att på sikt öka vår fastighets- och projektportfölj genom förvärv av fastigheter och byggrätter i områden där möjlighet till förädling och utveckling är särskilt attraktiva.

Vi ser fördelar med att förvärva sammanhängande bestånd då det möjliggör effektiv förvaltning och där vi över tid kan skapa områden där bostäder, arbetsplatser, handel, närservice och kultur samverkar.

Vi utvärderar löpande sammansättningen av vårt fastighetsbestånd och gör selektiva avyttringar. 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.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E2B. Page 27 of 119.

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

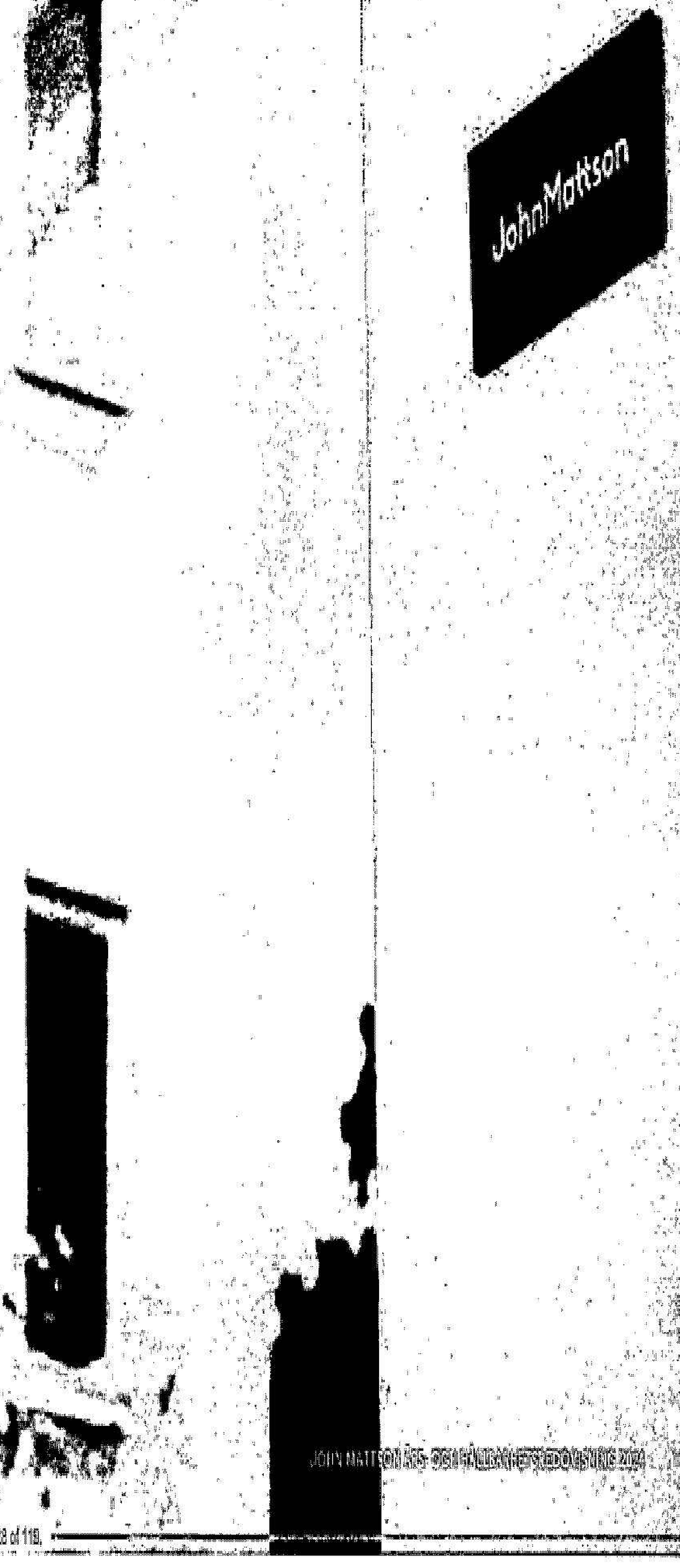
MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Våra områden och fastigheter



”Hög efterfrågan på våra bostäder innebär stabila intäkter och låg risk för vakanser. Nyckeln är våra attraktiva områden”.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: [illegible] Page 23 of 119.

20250526014B2

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER



Fastigheten Vävstolen 8 i Bromma, Stockholm.

Fastigheter i attraktiva områden

John Mattsons fastigheter är belägna i attraktiva områden i fem kommuner i Stockholmsregionen; Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka och Upplands Väsby. Den 31 december 2024 bestod fastighetsbeståndet av en total uthyrbar area om cirka 345 000 kvadratmeter med ett fastighetsvärde om 14,1 miljarder kronor.

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

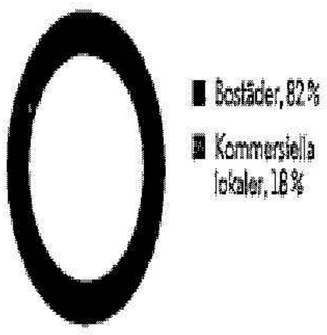
Med fokus på hög förvaltningskvalitet och social hållbarhet arbetar vi aktivt för att skapa trygga och attraktiva områden. Sammantaget skapar detta nöjda kunder, hög efterfrågan på våra bostäder samt hög betalningsvilja. Det bidrar även till låg omflyttning av hyresgäster, vilket i sin tur håller nere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

Cirka 19 procent av John Mattsons hyresintäkter på årsbasis härrör från kommersiella hyresgäster varav cirka hälften av dessa intäkter kommer från hyresgäster med skattefinansierad verksamhet eller med verksamheter inom livsmedel, vilka i mindre utsträckning påverkas av ett sämre ekonomiskt läge.

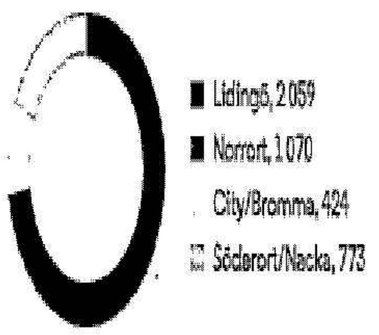
FASTIGHETSINNEHAV 2024-12-31

	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Lidingö	2 059	157	7 264	46 163	307	1 948
Norrort	1 070	80	1 774	22 248	113	1 416
City/Bromma	424	45	1 999	44 348	94	2 079
Söderort/Nacka	773	63	3 060	48 544	146	2 312
Summa fastigheter	**4 326**	**345**	**14 098**	**40 857**	**659**	**1 909**

ANDEL BOSTÄDER/ KOMMERSIELLA LOKALER, AREA



ANTAL LÄGENHETER PER OMRÅDE



Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 29 of 119.

20250526O1483

TeamEngine E-Signing

Lidingö: hög standard i naturnära miljö

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Lidingö är John Mattsons största förvaltningsområde sett till antalet lägenheter och till fastighetsvärde. I stadsdelen 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 och vi har även ett stort fastighetsbestånd i stadsdelen Käppala.

Bostadsfastigheter står för 95 procent av vår totala uthyrbara area på Lidingö, motsvarande totalt cirka 2 000 lägenheter. Samtliga fastigheter har närhet till vatten, park- och grönområden samt goda kommunikationer.

I våra kommersiella lokaler på Lidingö bedrivs närservice och utbildningsverksamhet. I Larsberg ligger även John Mattsons huvudkontor.

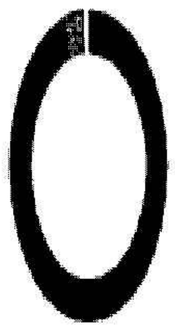
Majoriteten av fastigheterna är uppförda under 1960-talet men här finns även hus byggda på 2000-talet och framåt. Bostäderna håller genomgående hög standard där hela beståndet är basuppgraderat och cirka 64 procent är totaluppgraderat eller nybyggt. Totaluppgraderingar pågår löpande i både Larsberg och i Käppala.

I Larsberg finns även en utvecklingsfastighet som går under namnet Ekporten. Under året signerades planavtal för nya bostäder och detaljplanearbete pågår. Läs mer om våra utvecklingsprojekt på sidorna 34–38.

NYCKELTAL LIDINGÖ

Nyckeltal, Lidingö	2024
Area bostadsfastigheter, tkvm	149
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 871
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,3
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	45 243
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	75

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



- Bostadsfastigheter
- Kommersiella fastigheter
- Utvecklingsfastigheter



Parkhusen i Larsberg på Lidingö uppfördes 2018.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 30 of 119.

20250526014484

TeamEngine E-Signing

Norrort: sammanhållna bestånd med potential

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

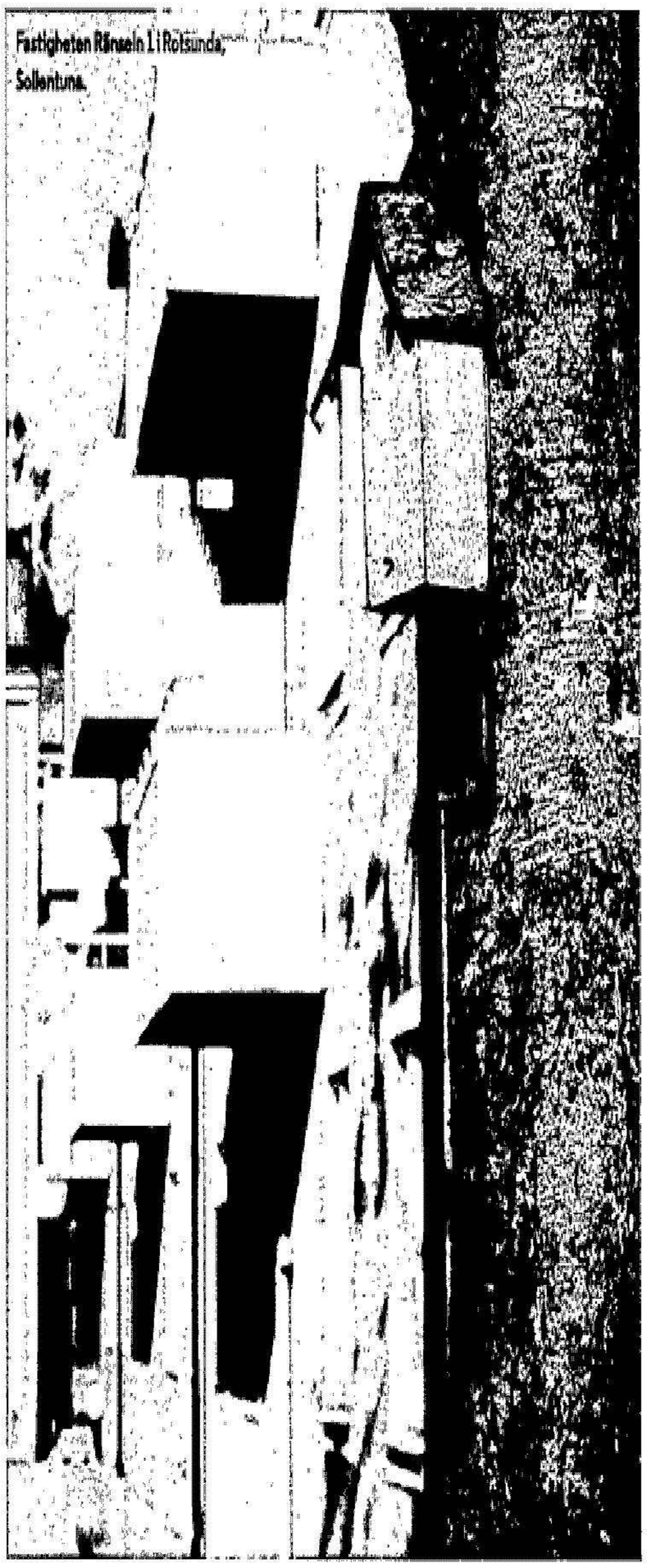
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

I förvaltningsområdet Norrort utgörs John Mattsons fastighetsbestånd framför allt 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 här finns även äldre byggnader från 1940- och 1950-talet samt nyare 1990-talet eller senare.

Ett uppgraderingsprojekt av drygt 280 lägenheter i Rotebro startade under första kvartalet 2025. Projektet kommer pågå i cirka två år och genomförs i etapper. Läs mer på sidan 36.

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 del i en större affär. Vi planerar även för uppgradering av lägenheterna i Rotsunda när uppgraderingsprojektet i Rotebro är slutfört. På grund av uppgraderingsprojekten i Rotebro och i Rotsunda har fastigheterna här tillfälligt en något högre vakansgrad.

I Vilunda i Upplands Väsby äger John Mattson ett nyproducerat bostadshus med ett sjuttiotal hyreslägenheter samt verksamheter i bottenvåningarna. Huset är utrustat med flera mobilitetslösningar som syftar till att möjliggöra ett hållbart boende och resande för hyresgästerna.

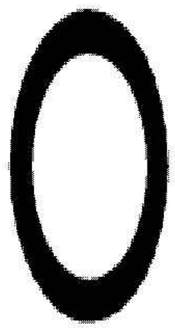


Fastigheten Rönnen 1 i Rotsunda, Sollentuna.

NYCKELTAL NORRORT

Nyckeltal, Norrort	2024
Area bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 416
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	93,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	22 126
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	54

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



- Bostadsfastigheter
- Kommersiella fastigheter
- Utvecklingsfastigheter

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28, Page 31 of 119.

202505260148S

TeamEngine E-Signing

City/Bromma: centralt med hög efterfrågan

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

I förvaltningsområdet City/Bromma äger John Mattson fastigheter i bland annat Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov, Abrahamsberg samt på Gullmarsplan. Bostadsfastigheter står för 65 procent av total uthyrbar area.

Fastigheterna i Abrahamsberg är byggda på 1940-talet och 1990-talet. Området kallas ibland för den "gula staden" då det i tidigare stadsplan 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.

Utöver förvaltningsfastigheter äger John Mattson även utvecklingsfastigheter i Abrahamsberg och i Slakthusområdet. Under 2023 vann detaljplanen för byggnation av ett vård- och omsorgsboende på fastigheten Geografiboken 1 i Abrahamsberg laga kraft.

I Slakthusområdet pågår planarbete för nybyggnation av bostäder och detaljplanen bedöms vinna laga kraft under 2026. Läs mer om våra utvecklingsprojekt på sidorna 34–38.

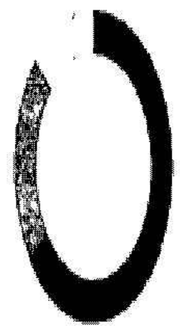
Under 2024 avyttrades en bostadsfastighet, Fulufjället 1 i Alvik i Stockholm.


Fastigheten Måltplåten 1, Hammarby Sjöstad, Stockholm.

NYCKELTAL CITY/BROMMA

Nyckeltal, City/Bromma	2024
Area bostadsfastigheter, tkvm	29
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 081
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,8
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	48 461
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	71

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



- Bostadsfastigheter
- Kommersiella fastigheter
- Utvecklingsfastigheter

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4857-A231-236A2AEF0E28, Page 32 of 119.

20250526O1486

TeamEngine E-Signing

Söderort/Nacka: attraktivt och förvaltningsvänligt

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

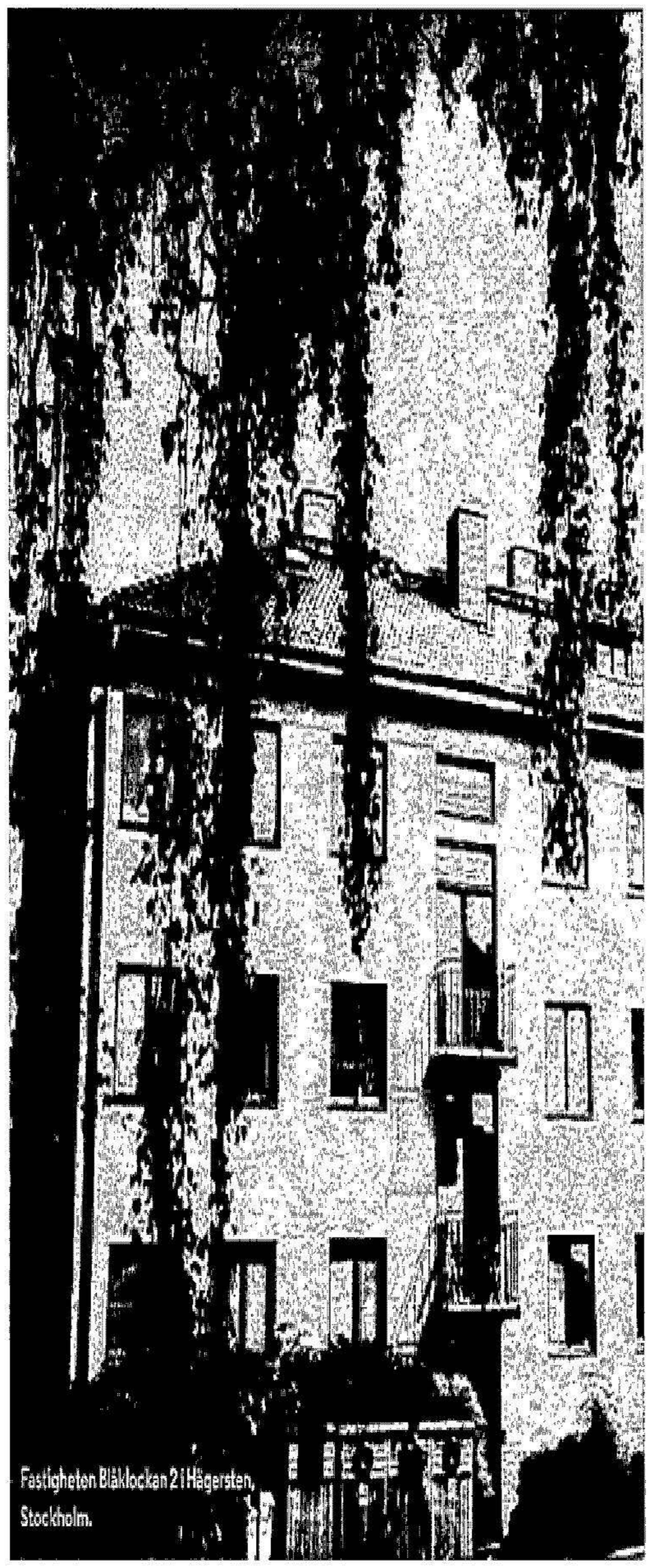
John Mattsons fastighetsbestånd i Söderort och Nacka finns främst i Hägerstensåsen, vid Telefonplan i Västberga samt i Örby. I beståndet ingår även en kontorsfastighet vid Finnboda kaj i Nacka kommun.

Bostadsfastigheter utgör 73 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 är utvecklingen av fastigheten Gengasen i sitt slutskede. Den sista etappen av ett nyproduktionsprojekt om totalt 129 lägenheter och LSS-boenden samt lokaler färdigställdes under första kvartalet 2024. I samma kvarter pågår även ett uppgraderingsprojekt av totalt 76 lägenheter, varav elva lägenheter återstår att färdigställa under 2025.

Läs mer om våra utvecklingsprojekt på sidorna 34–38.

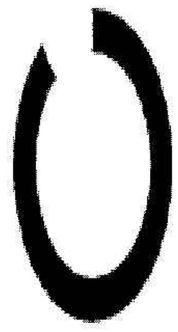


Fastigheten Bläklocken 2 i Hägersten, Stockholm.

NYCKELTAL SÖDERORT/NACKA

Nyckeltal, Söderort/Nacka	2024
Area bostadsfastigheter, tkvm	46
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 206
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,4
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	49 769
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	74

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



- Bostadsfastigheter
- Kommersiella fastigheter
- Utvecklingsfastigheter

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-226A24EF0E28. Page 33 of 118.

20250526O1487

TeamEngine E-Signing

Utvecklingsprojekt: nyproduktion och uppgraderingar

John Mattson har en projektportfölj som möjliggör nyproduktion av 730 lägenheter och uppgradering av cirka 1 500 lägenheter. Bedömningen är att byggstart av nyproduktionsprojekt sker under 2026.

Under 2024 färdigställde vi 78 nya lägenheter i Örby. Hela projektet, som omfattar totalt 129 nya lägenheter och lokaler, är därmed slutfört. Därutöver har totalt 83 lägenheter bas- och totaluppgraderats i vårt bestånd under året och ett uppgraderingsprojekt om drygt 280 lägenheter har påbörjats i Rotebro i Sollentuna. Projektet kommer att genomföras i etapper och pågå i cirka två år.

I slutet av 2024 hade John Mattson en projektportfölj med möjlighet för nyproduktion av 730 lägenheter. Utöver det finns i beståndet cirka 1 500 lägenheter med uppgraderingspotential. Vårt långsiktiga mål är att årligen uppgradera omkring 200 lägenheter och att starta produktion av 250 nya lägenheter per år. Ambitionen är att under 2026 starta produktion av 75 lägenheter och att därefter utöka produktionen över tid.

Under 2024 anställdes en projektutvecklingschef som tillträder i mars 2025.

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

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

UTVECKLINGSPROJEKT - NYPRODUKTION LÄGENHETER

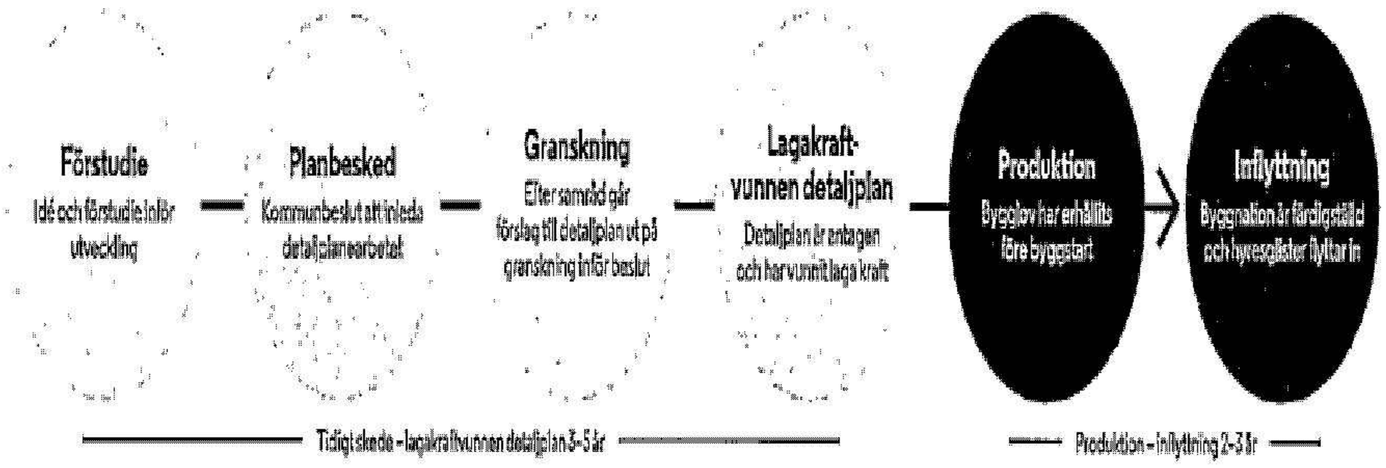
Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh[1]	Tillkommande uthyrbar area[1]	Status	Bedömd detaljplan[2]
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan laga kraft	
Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	Egen regi	Bostadsrätter	40	1 300	Detaljplan laga kraft	
Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	50	1 750	Detaljplan laga kraft	
Pincetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	210	11 000	Detaljplan pågår	2026
Lansetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Bostadsrätter	50	4 000	Detaljplan pågår	2026
Ekporten, Lansberg/Dalénum	Lidingö	Egen regi	Bostadsrätter	90	6 000	Detaljplan pågår	2026
Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hyresbostäder	210	12 000	Detaljplan pågår	2026
Total utvecklingsportfölj				730	41 950		

[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 byggplatsen.

Från idé till inflytt

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



Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-235A24EF0E26, Page 34 of 119.

20250526O1488

TeamEngine E-Signing

Färdigställt projekt

Pågående projekt

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

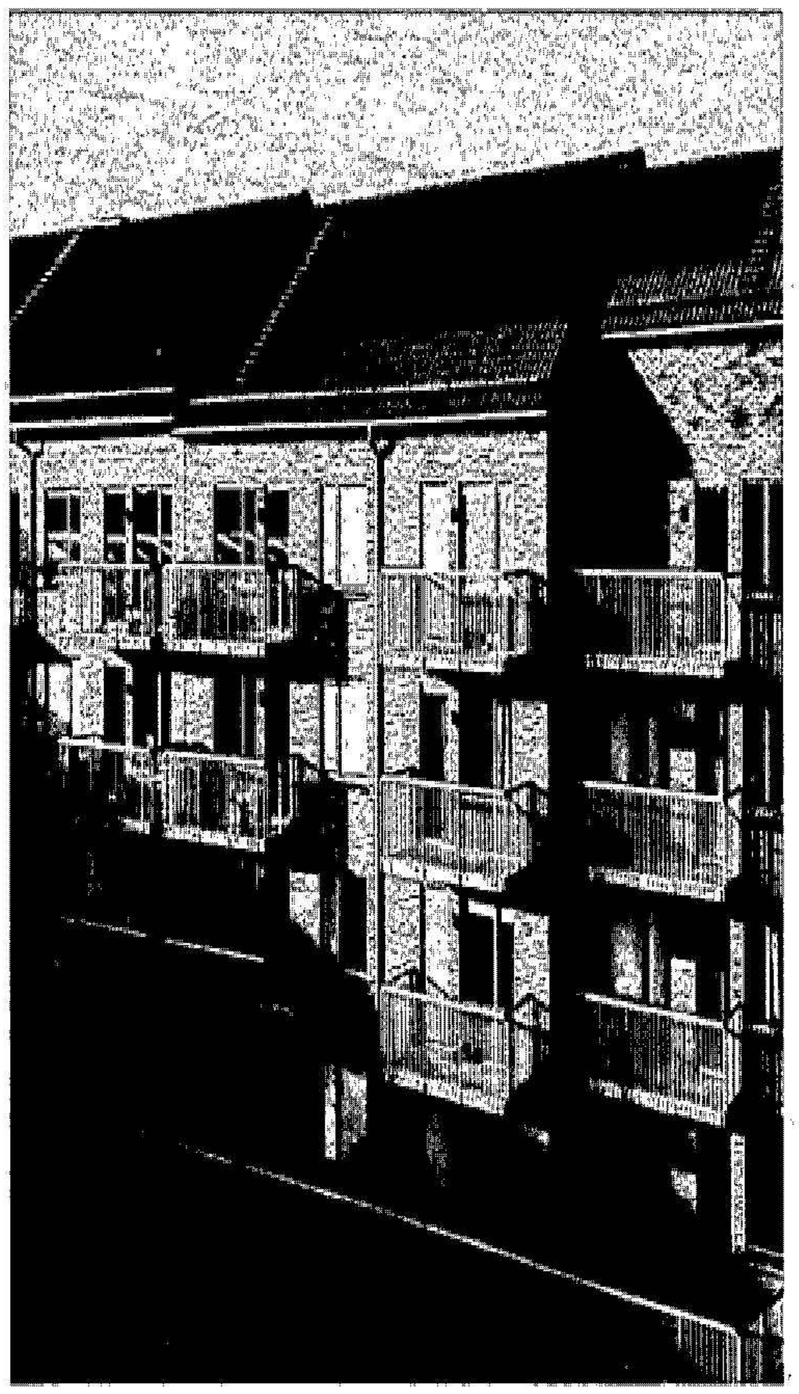
HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER



GENGASEN 4, ÖRBY
NYPRODUKTION

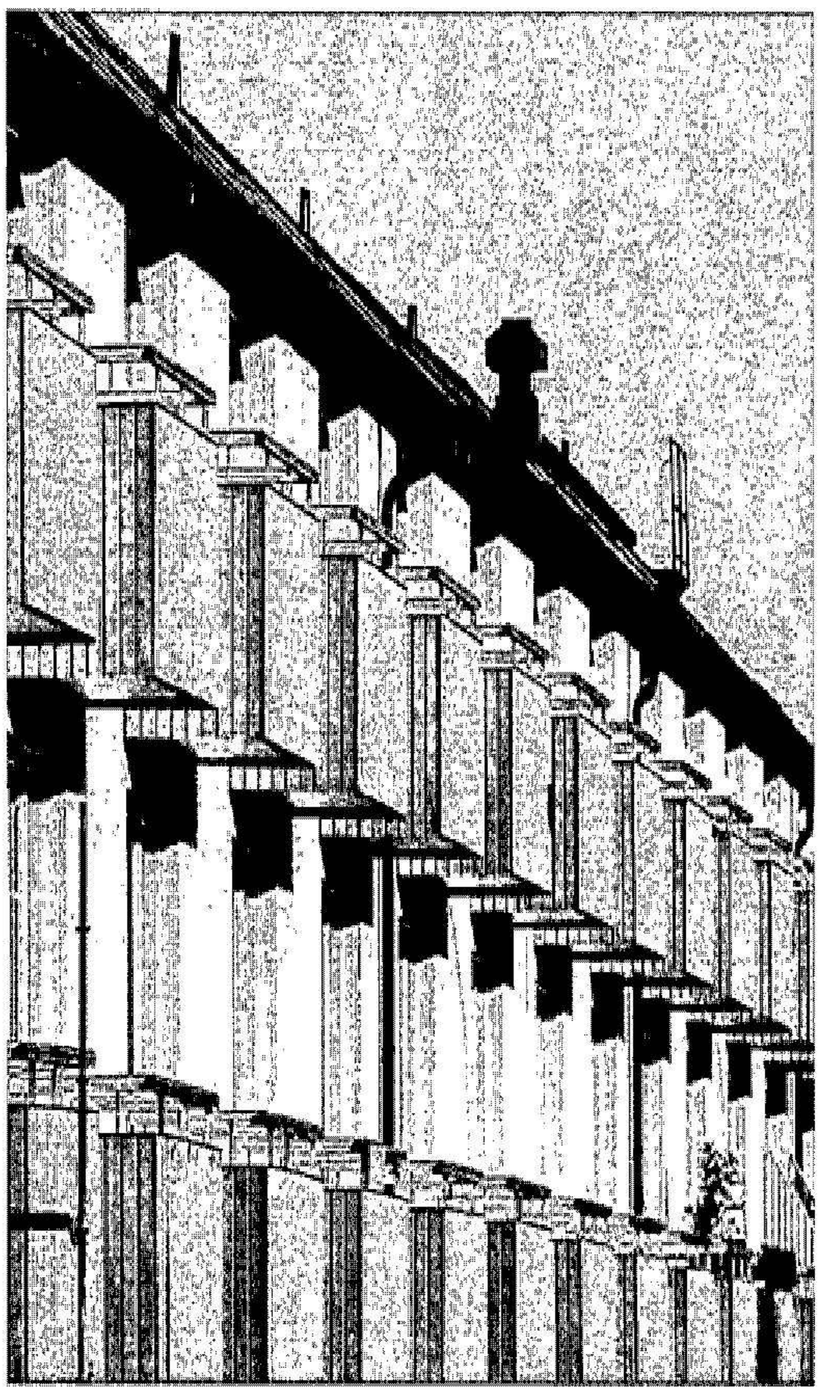
Nyproduktion av hyreslägenheter, butikslokaler och LSS-boende i Örby.

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

Antal lägenheter: 129 **Antal lokaler:** 6

Bostadsarea (BOA): 8 000 kvm **Lokalarea (LOA):** 1 500 kvm

Produktionsstart: Q3 2021 **Inflyttning:** 51 st Q4 2023, 78 st Q1 2024



GENGASEN 4, ÖRBY
UPPGRADERING

Uppgradering av hyreslägenheter och kommersiella lokaler i Örby. Elva lägenheter med underliggande källarlokaler kvarstår att färdigställa.

Typ: hyresrätter, kommersiella lokaler

Antal lägenheter: 76 **Antal lokaler:** 4

Bostadsarea (BOA): 5 500 kvm **Lokalarea (LOA):** 400 kvm

Produktionsstart: Q2 2022 **Inflyttning:** 23 st Q2 2023, 42 st 2024, 11 st Q3 2025

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4657-A231-236A24EF0E28, Page 35 of 119.

20250526O1489

TeamEngine E-Signing

Pågående projekt

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

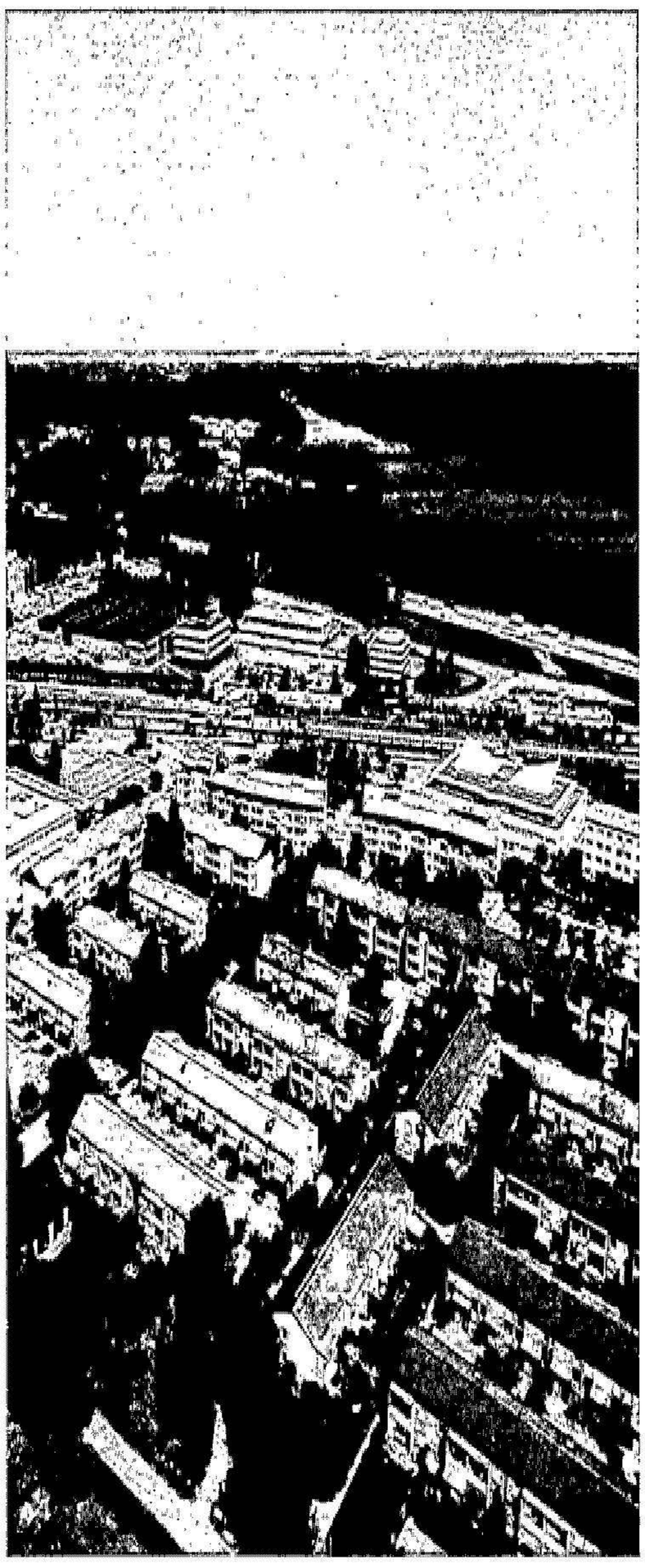
MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓



Förbättrad boendemiljö i Rotebro

John Mattson genomför nu ett stort uppgraderingsprojekt i Rotebro i Sollentuna. Lägenheternas kvalitet förbättras och en boendemiljö för ökad trivsel och trygghet skapas. Även fastigheternas energiprestanda förbättras väsentligt.

Projektet i Rotebro omfattar bas- och totaluppgradering av drygt 280 lägenheter. Under hösten 2024 inleddes förarbetena med att energioptimera fastigheterna. Den primära uppvärmningskällan kommer att vara bergvärme och en ny bergvärmeanläggning driftsattes under första kvartalet 2025. Renovering av loftgångar inleddes vid årsskiftet och i början av mars 2025 påbörjades renovering av lägenheterna.

Projektet genomförs i flera etapper med 2–3 huskroppar per etapp. Att basuppgradera en lägenhet tar 10–11 veckor och hyresgästerna är då evakuerade. I lägenheter som vi har tomställt utförs totaluppgradering. Målet är att möjliggöra totaluppgradering av minst 150 lägenheter i Rotebro.

Hela uppgraderingsarbetet beräknas pågå under cirka två år.

ROTEBRO
UPPGRADERING

Basuppgradering av lägenheter.

Typ: hyresrätter

Antal lägenheter: 282

Bostadsarea (BOA): 18 600 kvm	**Lokalarea (LOA):** 700 kvm
Produktionsstart: Q4 2024	**Inflyttning:** etappvis t.o.m. Q1 2027

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4057-A231-228A24EF0E26, Page 36 of 119.

20250526014900

Kommande projekt

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓



GEOGRAFIBOKEN, ABRAHAMSBERG NYPRODUKTION

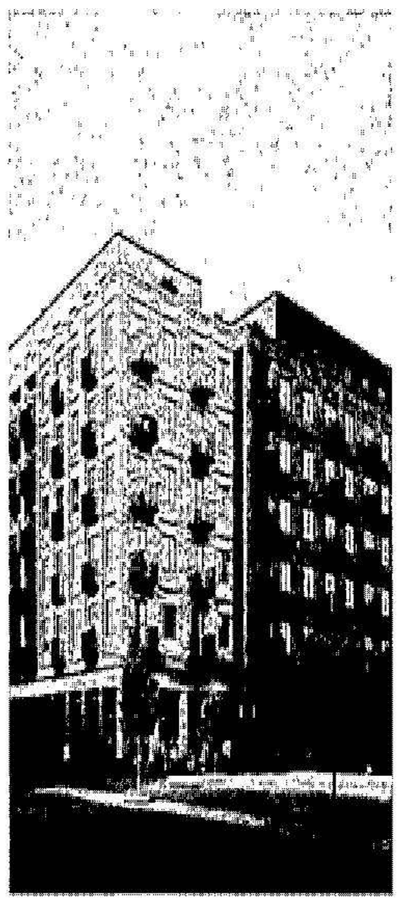
Nyproduktion av vård- och omsorgsboende i Bromma. Färdig detaljplan finns.

Typ: vård- och omsorgsboende

Bostads/lokalarea (BOA/LOA): 5 900 kvm

Antal lägenheter: 80

Produktionsstart: tidigast 2026



HJÄLPSLAKTAREN, SLAKTHUSOMRÅDET, NYPRODUKTION

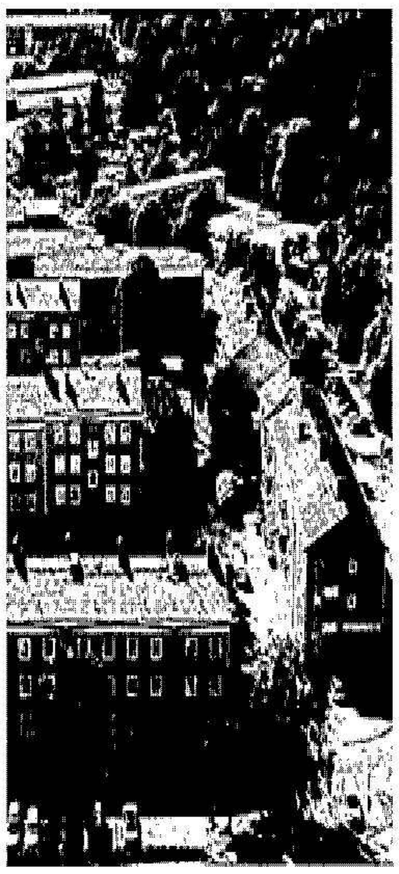
Nyproduktion av hyresbostäder och lokaler i Slakthusområdet i Stockholm. Detaljplanearbete pågår.

Typ: hyresrätter, kommersiella lokaler

Bostads/lokalarea (BOA/LOA): 12 000 kvm

Antal lägenheter: 210

Produktionsstart: tidigast 2026



ROTSUNDA UPPGRADERING

Basuppgradering av lägenheter.

Typ: hyresrätter

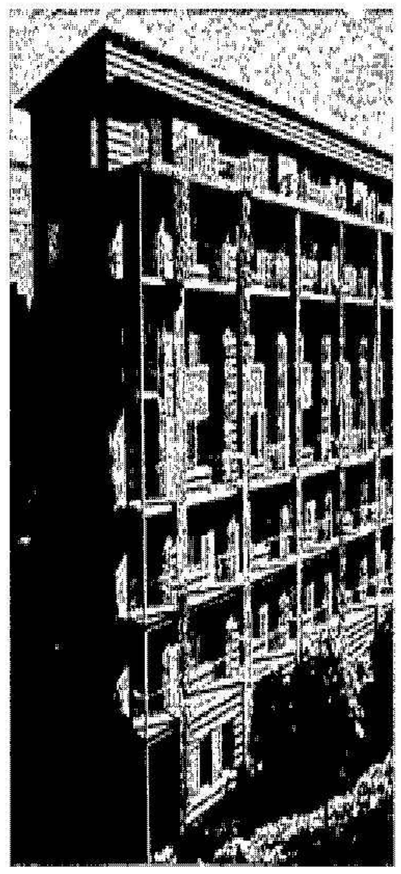
Antal lägenheter: 245

Bostadsarea (BOA): 14 500 kvm

Lokalarea (LOA): 2 200 kvm

Produktionsstart: tidigast 2026

Inflyttning: etappvis



LANSETTEN, ÖRNSBERG NYPRODUKTION

Nyproduktion av bostadsrätter i Örnsberg i södra Stockholm. Detaljplanearbete pågår.

Typ: bostadsrätter

Bostads/lokalarea (BOA/LOA): 4 000 kvm

Antal lägenheter: 50

Produktionsstart: tidigast 2026

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4364-4957-A231-236A24EF0E28, Page 37 of 119.

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER



FINNBODA, NACKA
NYPRODUKTION

Nyproduktion av bostadsrätter vid Finnboda kaj i Nacka. Färdig detaljplan finns.

Typ: bostadsrätter

Bostads/lokalarea (BOA/LOA): 1 300 kvm

Antal lägenheter: 40

Produktionsstart: tidigast 2026



JUNO, KÄPPALA
NYPRODUKTION

Nyproduktion av hyresbostäder i Käppala på Lidingö. Färdig detaljplan finns.

Typ: hyresrätter

Bostads/lokalarea (BOA/LOA): 1 750 kvm

Antal lägenheter: 50

Produktionsstart: tidigast 2026



EKPORTEN, LARSBERG/DALÉNUM
NYPRODUKTION

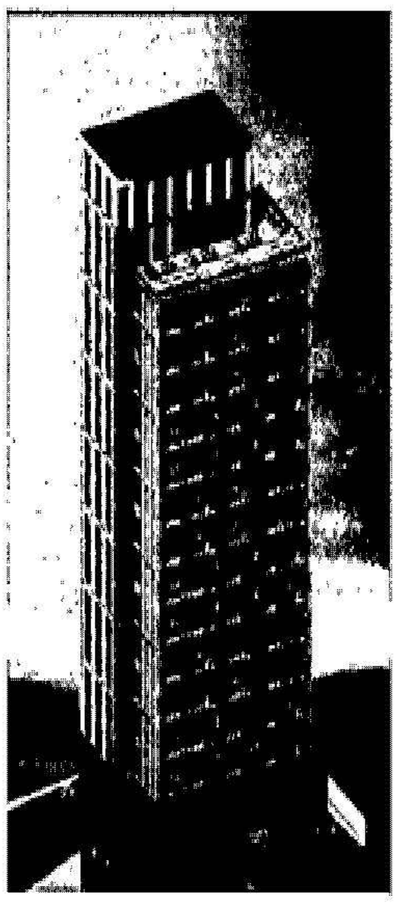
Nyproduktion av bostadsrätter i Larsberg/Dalénum på Lidingö. Detaljplanearbete pågår.

Typ: bostadsrätter

Bostads/lokalarea (BOA/LOA): 6 000 kvm

Antal lägenheter: 90

Produktionsstart: tidigast 2026



PINCETTEN, ÖRNSBERG
NYPRODUKTION

Nyproduktion av hyresbostäder, lokaler och förskola i Örnsberg i södra Stockholm. Detaljplanearbete pågår.

Typ: hyresrätter, förskola, kommersiella lokaler

Bostads/lokalarea (BOA/LOA): 11 000 kvm

Antal lägenheter: 210

Produktionsstart: tidigast 2026

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4364-4957-A231-238A24EF0E28. Page 38 of 119.

20250526101492

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vi har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordföranden ord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Hållbarhet genomsyrar alla delar i verksamheten

” Våra hållbarhetsmål och vetenskapsbaserade klimatmål styr verksamheten mot en hållbar utveckling och bidrar till att nå visionen ”Goda livsmiljöer över generationer”.

20250526014493

TeamEngine E-Signing

Hållbarhetsstyrning

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Värdeposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

John Mattsons hållbarhetsmål styr verksamheten mot en hållbar utveckling. Vår vision, värdegrund, uppförandekod samt övriga policyer och riktlinjer vägleder styrelse, ledning, medarbetare och samarbetspartners i det dagliga arbetet.

Ansvarsfullt företagande

Visionen för vår verksamhet är att skapa goda livsmiljöer över generationer. Vår värdegrund – långsiktighet, engagemang och nytänkande – genomsyrar företagskulturen och är tillsammans med policyer och riktlinjer vägledande i det dagliga arbetet. FN:s Global Compacts tio principer för hållbart företagande utgör grunden för vårt ansvarsfulla företagande och för bolagets uppförandekod. Uppförandekoden kompletteras av specifika policyer inom olika områden. Under 2024 upprättades en leverantörspolicy för att tydliggöra kravet på våra leverantörer och för att möjliggöra ökad samverkan kring hållbarhetsfrågorna.

Ansvar

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att hållbarhet är en central och integrerad del i den övergripande styrningen av bolaget. Läs mer i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 70–73.

Sedan 2022 arbetar John Mattson efter strategiska hållbarhetsmål fattade av styrelsen och som är kopplade till bolagets fokusområden inom hållbarhet. Läs mer om våra fokusområden och hållbarhetsmål på sidorna 42–51.

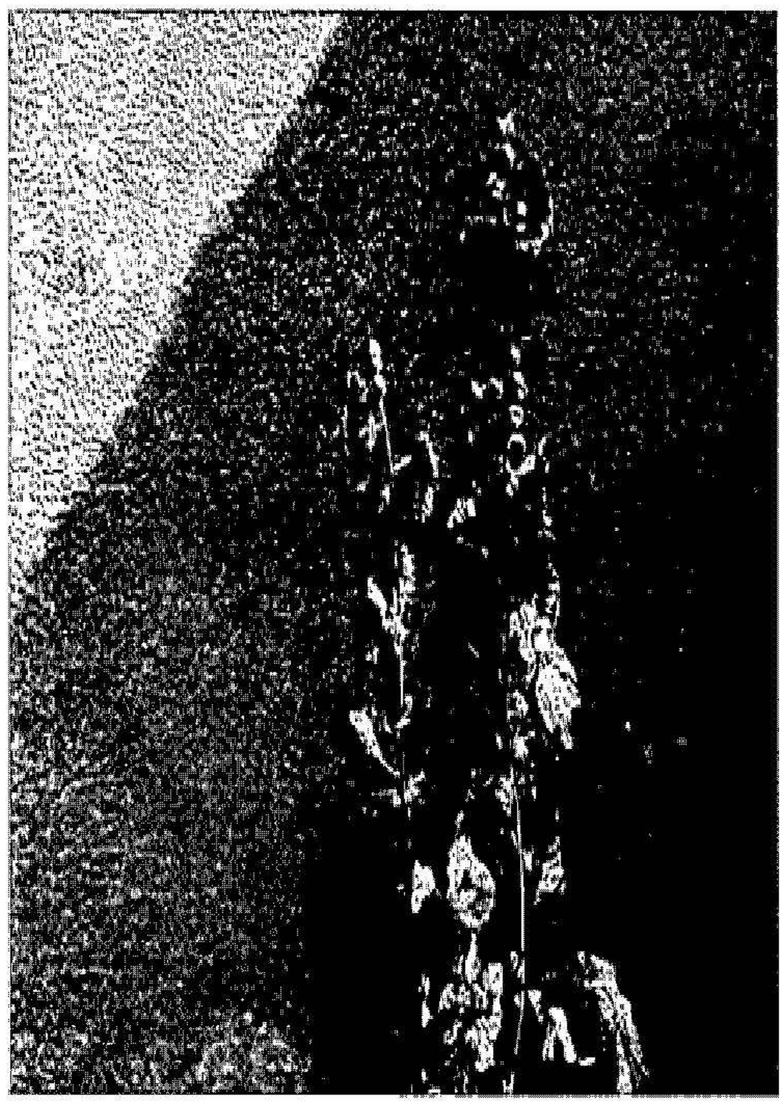
Det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet är delegerat till verkställande direktören och alla chefer ansvarar för att de väsentliga hållbarhetsfrågorna är integrerade i det löpande arbetet. Hela organisationen är delaktig i arbetet med att ta fram konkreta initiativ och åtgärder i form av handlingsplaner, som ska bidra till att nå våra hållbarhetsmål.

Samtliga medarbetare och chefer är ansvariga att följa bolagets uppförandekod och övriga policyer. Policyerna uppdateras årligen och förankras hos alla medarbetare.

Under 2024 anställdes en hållbarhetschef med det övergripande ansvaret för att utveckla John Mattsons hållbarhetsstrategi samt utveckla och samordna bolagets hållbarhetsarbete. Hållbarhetschefen tillträder i mars 2025.

Visselblåsning

Misstankar om missförhållanden och oegentligheter samt misstankar om överträdelser mot uppförandekod, policyer och riktlinjer kan rapporteras anonymt och på ett säkert sätt genom bolagets visselblåsarfunktion. Under året har inga fall av korruption eller brott mot mänskliga rättigheter rapporterats.



Hållbarhet – styrande policyer och riktlinjer

- Uppförandepolicy
- Leverantörspolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Uthyrningspolicy
- Lönepolicy
- Bilpolicy
- Visselblåsarpolicy
- Mångfalds- och jämställdhetspolicy
- Riktlinjer för hantering av missbruk
- Riktlinjer om kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier
- Riktlinjer för arbetsanpassning och rehabilitering

Läs mer på sidorna 42–51 om vilka policyer och riktlinjer som är styrande inom respektive fokusområde.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 40 of 119.

20250526101494

TeamEngine E-Signing

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

John Mattsons mest väsentliga och prioriterade hållbarhetsfrågor har identifierats i dialog med bolagets viktigaste intressenter. Under 2024 har en väsentlighetsanalys utifrån ett dubbelt väsentlighetsperspektiv genomförts, som en förberedelse inför krav på hållbarhetsrapportering enligt nya EU-direktiv.

Dialog och samverkan

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

Särskilda intressentdialoger med fokus på hållbarhet har kompletterat den löpande dialogen och bidragit med värdefull input från bland annat aktieägare, banker, ESG-analytiker, ledning och medarbetare.

Under 2022 involverades ett flertal 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.

Analys utifrån ett dubbelt väsentlighetsperspektiv

Som förberedelse inför krav på hållbarhetsrapportering enligt EU-direktiv har vi under 2024 genomfört en väsentlighetsanalys utifrån ett dubbelt väsentlighetsperspektiv. Den dubbla väsentlighetsanalysen är gjord i enlighet med Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Vilka bolag som ska omfattas av CSRD är dock ännu inte fastställt. I februari 2025 publicerade EU ett förslag om att företag med färre än 1 000 anställda samt noterade små- och medelstora företag ej ska omfattas av de nya rapporteringskraven.

I John Mattsons dubbla väsentlighetsanalys har bolagets väsentliga hållbarhetspåverkan identifierats ur två perspektiv; hur bolagets verksamhet påverkar människor och miljö (påverkansmaterialitet) och hur olika hållbarhetsfrågor påverkar bolaget ur ett finansiellt perspektiv (finansiell materialitet). Analysen omfattar John Mattsons värdekedja både uppströms och nedströms.

Metoden som har använts utgår ifrån de krav som ställs i ESRS samt från tillgänglig vägledning från EFRAG vid tidpunkten för utförandet av analysen.

Process

Den dubbla väsentlighetsanalysen har med stöd av extern specialistkompetens genomförts av en kärngrupp från John Mattsons ledningsgrupp. Övriga avdelningschefer och medarbetare med specifik kompetens har involverats i arbetet och resultatet har förankrats och fastställts hos ledningen och styrelsen. Processen har varit indelad i följande delar:

1. Förståelse för bolagets kontext utifrån affärsmodell, värdekedja, riskanalys, områden i ESRS. Definitioner för respektive hållbarhetsfråga samt definitioner av skala för bedömning av bedömningsparametrar har fastställts (såsom skala, omfattning, sannolikhet och finansiella tröskelvärden).
2. Identifiering av faktisk/potentiell påverkan, risker och möjligheter. Hållbarhetsfrågor har bedömts utifrån perspektiven väsentlig påverkan och finansiell effekt.
3. Validering av väsentliga hållbarhetsfrågor. Hållbarhetsfrågorna har stämts av och förankrats med ledande befattningshavare.
4. Fastställande av väsentliga hållbarhetsfrågor för rapportering. Väsentliga hållbarhetsfrågor har sammanställts, baserat på gränsvärden som beslutats.

Resultat och nästa steg

Under 2025 fortsätter vi att förbereda för att rapportera vårt hållbarhetsarbete enligt gällande EU-direktiv och med upplysningskrav enligt ESRS-standarden. Detta kommer att presenteras i års- och hållbarhetsredovisning 2025 som publiceras i mars 2026.

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

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

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

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4857-A231-226A24EF0E28, Page 41 of 119.

20250526014955

TeamEngine E-Signing

Fokusområden inom hållbarhet

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

De prioriterade hållbarhetsfrågorna är grupperade i fyra områden. Vårt hållbarhetsarbete inom respektive område bidrar till flera av FN:s globala mål för hållbar utveckling.



Våra prioriterade hållbarhetsfrågor är grupperade i områdena; levande och tryggt lokalsamhälle, ansvarsfull material- och avfallshantering, energieffektiva och fossilfria lösningar samt hälsosam och inspirerande arbetsplats. Hållbarhetsfrågor inom dessa områden bidrar mest, såväl strategiskt som finansiellt, till John Mattsons långsiktiga konkurrenskraft och till FN:s globala mål för hållbar utveckling.

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

Utöver våra fokusområden ser vi respekt för mänskliga rättigheter, motverkande av korruption och efterlevnad av lagar och riktlinjer 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 Mattson arbetar aktivt med dem. Om 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.

Hållbarhetsmål

Våra hållbarhetsmål inom vardera fokusområde pekar ut riktningen för kommande år och höjer ambitionen för hållbarhetsarbetet ytterligare. Klimatmålen är godkända av Science Based Targets Initiative (SBTi), det vill säga vetenskapsbaserade och i linje med Parisavtalet. Läs mer om våra hållbarhetsmål på sidorna 17–18.

Hållbarhetslänkade lån

Genom hållbarhetslänkade lån integrerar vi hållbarhetsarbetet med finansiering vilket skapar ytterligare incitament. Villkoren för de hållbarhetslänkade lånen är kopplade till våra prestationer inom trygghetsarbetet och energieffektivisering.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-435A-4857-A231-235A24EF0E28, Page 42 of 119.

20250526081496

TeamEngine E-Signing

1 Levande och tryggt lokalsamhälle

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Vi vill 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.

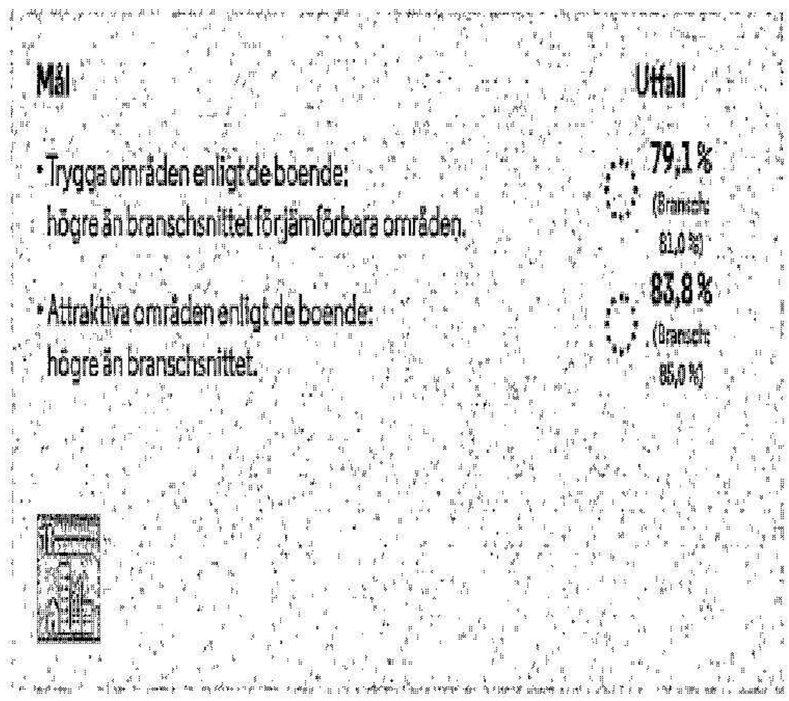
Mål och styrning

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. Vi jämför oss med samtliga hyresvärdar i Stockholmsregionen.

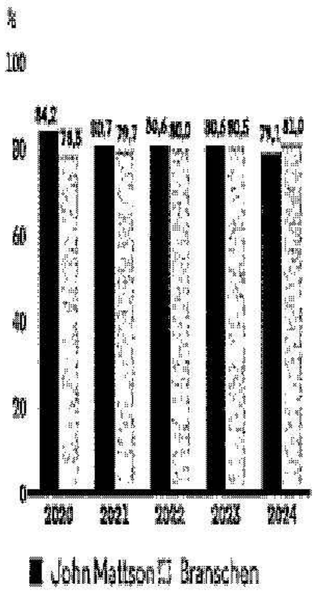
I 2024 års hyresgästenkät, som genomfördes via undersökningsföretaget AktivBo, uppgav 79 procent av våra hyresgäster att de upplever att våra fastigheter och bostadsområden är trygga, en minskning med 1,5 procentenheter jämfört med 2023. Branschsnittet för 2024 uppgick till 81 procent. Under året har vi prioriterat att arbeta med trygghetsskapande åtgärder i områden där behovet har varit störst; på Gullmarsplan i Stockholm samt i Rotsunda, Rotebro och Tureberg i Sollentuna. Arbetet har glädjande nog gett positivt resultat. Den upplevda tryggheten i dessa områden ökade med totalt 2,4 procentenheter under 2024 jämfört med 2023.

Enligt 2024 års hyresgästenkät upplever närmare 84 procent av våra hyresgäster att deras bostadsområde är attraktivt. Trivseln i området, om hyresgästerna kan rekommendera andra att flytta dit samt hur väl man talar om sitt bostadsområde är frågor som ställs för att mäta attraktivitet. Branschsnittet för 2024 uppgick till 85 procent.

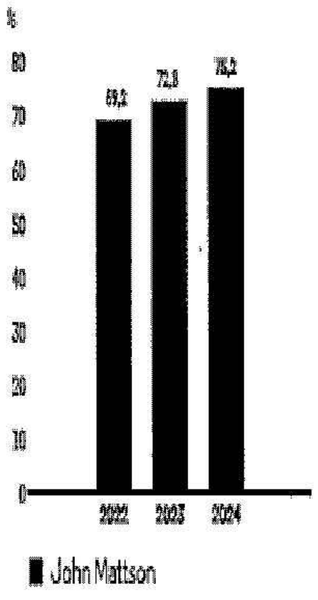
Vi har ett tydligt arbetssätt och modell som styr vårt arbete inom social hållbarhet. En rättvis och bred uthyrningsprocess säkerställs genom vår uthyrningspolicy och i samverkan med myndigheter driver vi ett aktivt arbete med att motverka oriktiga hyresförhållanden.



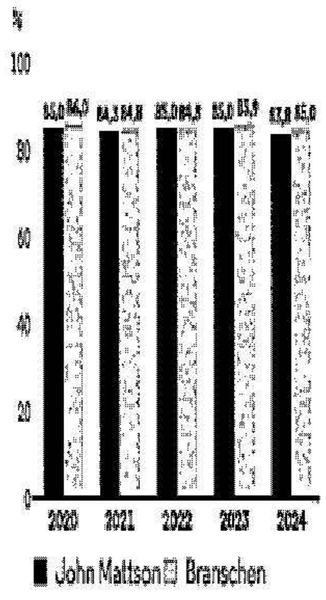
TRYGGHET HELA BESTÅNDET 2020–2024 INKL. BRANSCHJÄMFÖRELSE[1]



TRYGGHET PRIORITERADE OMRÅDEN 2022–2024[1]



ATTRAKTIVITET HELA BESTÅNDET 2020–2024 INKL. BRANSCHJÄMFÖRELSE[1]



[1] Enkät via AktivBo AB september–december 2024. Andel hyresgäster som upplever att deras boende och område är tryggt/attraktivt. Våra prioriterade områden avser Gullmarsplan, Rotsunda/Rotebro och Tureberg. Branschsnittet avser privata aktörer samt allmännyttan i Stockholmsområdet.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4857-A231-239A24EF0E28. Page 43 of 110.

20250526081497

TeamEngine E-Signing

Så här arbetar vi med social hållbarhet

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

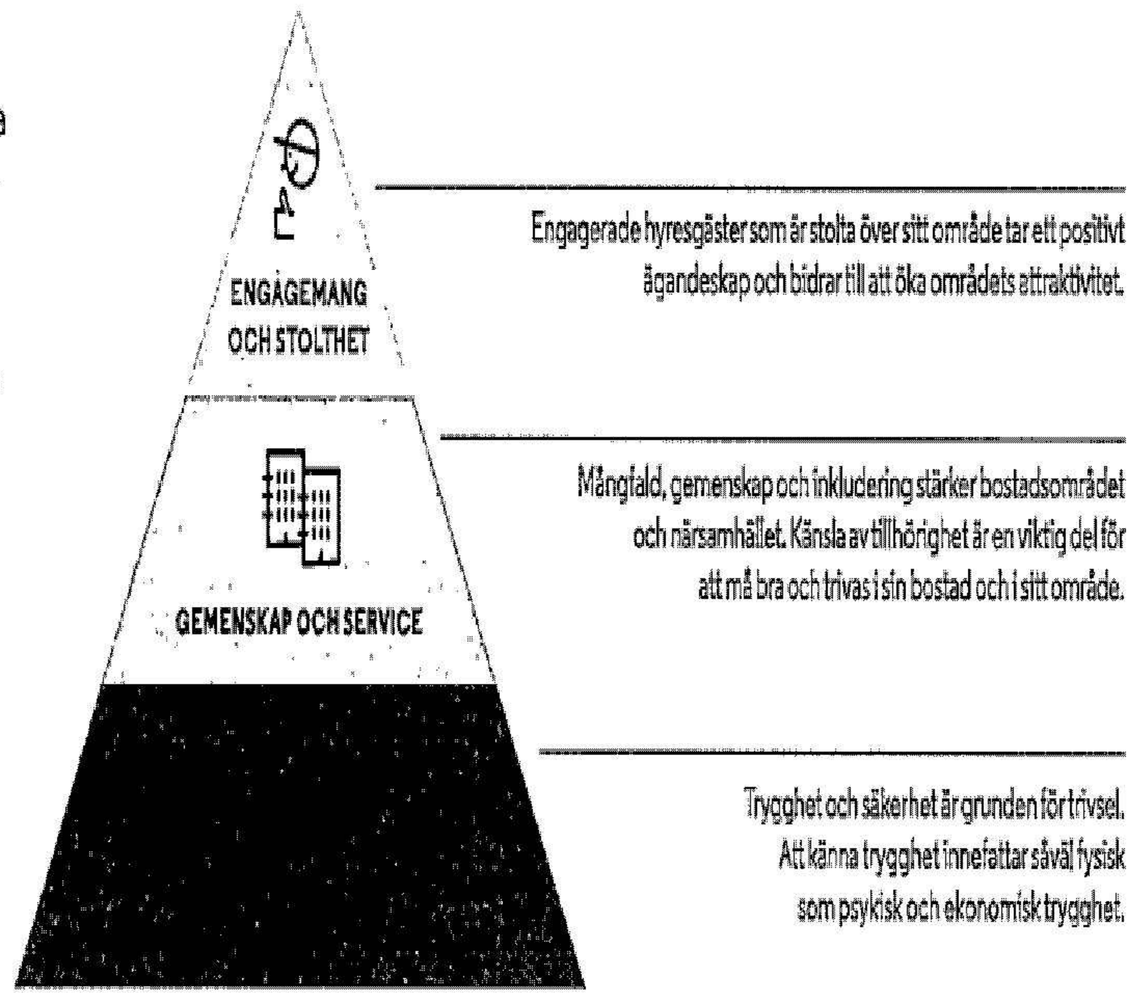
MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Våra områden skiljer sig från varandra och har olika förutsättningar, vilket innebär att vi anpassar insatserna för respektive område. Modellen för social hållbarhet hjälper oss att arbeta systematiskt med social hållbarhet med hänsyn taget till områdenas olikheter och utvecklingsfaser.



TRYGGHET

Helt och rent

Basen i vårt trygghetsarbete är att det är helt och rent i och omkring våra hus, att otrygga platser förebyggs genom till exempel bra belysning, välskött utomhusmiljö med överblickbara områden och aktiva verksamheter i fastigheternas bottenvåningar.

Oriktiga hyresförhållanden

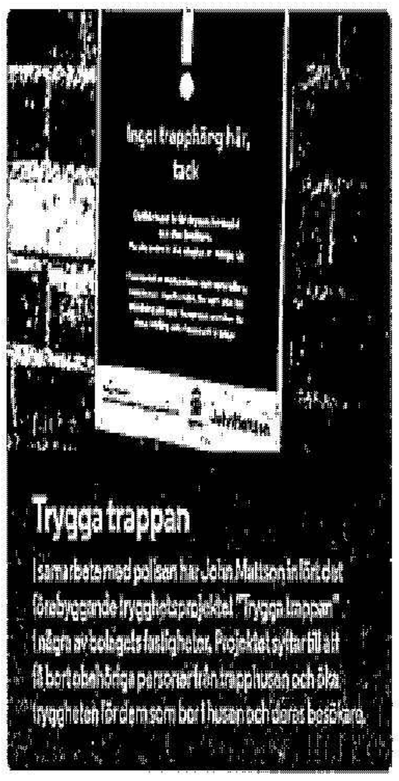
Det är också av största vikt att ha kontroll på vilka som bor i våra fastigheter för att förebygga osäkra boendeförhållanden, förekomst av störningar och kriminalitet. Vi har i hög utsträckning egna fastighetstekniker som jobbar nära våra hyresgäster och vi arbetar kontinuerligt och systematiskt för att motverka oriktiga hyresförhållanden.

Samverkan med andra

Utöver vårt eget trygghetsarbete ingår vi i platssamverkan (BID) för Tureberg och Rotebro, där vi tillsammans med Sollentuna kommun, polis, andra fastighetsägare med flera, arbetar för att öka tryggheten och attraktiviteten i dessa områden. Tillsammans genomför vi till exempel trygghetsvandringar och deltar i kommunens medborgardagar. Vi deltar också i Sollentuna kommuns projekt EST (Effektiv Samordning för Trygghet), ett informationsutbyte om händelser i kommunen. Vi har även en nära samverkan med Lidingö stad och med polisen vad gäller trygghetsfrågor i våra områden på Lidingö.

Hyresgästkommunikation

God kommunikation och möjlighet att för hyresgästerna att lämna synpunkter skapar trygghet hos våra hyresgäster och utvecklar oss som bolag. Vi genomför hyresgästundersökningar löpande under året och dessa är ett viktigt verktyg för att fånga synpunkter och identifiera förbättringsåtgärder.



Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-256A24EF0E28. Page 44 of 119.

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Vi informerar regelbundet hyresgästerna om vad som sker i deras hus och områden. Främst används digitala kommunikationskanaler såsom Mina sidor, digitala trapphustavlor, webb, och sociala kanaler. För frågor och dialog finns även vår kundtjänstpersonal tillgänglig via telefon, e-post och i vår reception på huvudkontoret. Vid behov anordnar vid hyresgästmöten.

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 i viss omfattning kan påverka i vilken utsträckning renovering genomförs. Om livssituationen för hyresgästen förändras erbjuder vi till viss del omflytt inom vårt bestånd.



Spontanfotboll

som del av trygghetsarbetet

Genom ett samarbete mellan John Mattson, Lidingö stad och Lidingö fotbollsförening IBG Spartans genomfördes spontanfotboll för barn och ungdomar i Larsbergsparken på Lidingö under våren och försommaren 2024.

Engagemanget är en del av vårt trygghetsarbete, för att skapa mer liv och rörelse i våra områden och för att främja meningsfulla och hälsosamma aktiviteter för barn och ungdomar.

GEMENSKAP OCH SERVICE

Boendemiljöer för alla

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 erbjuder även kollektivboende för ungdomar. Huvuddelen av våra bostäder förmedlas via bostadsförmedlingen.

Handel, service och mötesplatser

Handel, service, vård och skolor är viktiga ingredienser för att skapa levande och trygga områden. Så är även miljöer för träning, lek, rekreation och mötesplatser för sociala sammanhang. Vår verksamhet för kommersiell uthyrning arbetar kontinuerligt för att etablera verksamheter som bidrar till områdets attraktivitet och kompletterar övriga verksamheter.

Evenemanget utomhusbio i Larsberg, ett flerårigt samarbete med Lidingö stad, är ett exempel på hur vi arbetar för att skapa mötesplatser och levandegöra våra områden. Vi deltar även regelbundet på medborgardagar, för att möta och samtala med hyresgäster och andra medborgare.

ENGAGEMANG OCH STOLTHET

Förutsättningar för hållbar livsstil

Genom exempelvis bilpooler, laddstolpar för elbilar och avfallsrum som gör det lätt att sortera rätt, skapar vi förutsättningar för våra hyresgäster att ha en hållbar livsstil.

I vårt bilfria bostadshus i Upplands Väsby erbjuds hyresgästerna en rad lösningar såsom bil- och cykelpool, återbruksrum, kylrum för matleveranser samt e-handelsboxar. Under 2024 införde vi även hållbara hyresavtal för nya bostadshyresgäster, vilket innebär att hyresgästen åtar sig att teckna gröna elavtal, följa nya reglerna för avfallshantering samt bidra till en ren och hållbar boendemiljö.

Konsten i John Mattsons hus

Vi har under många år satsat på offentlig konst i våra områden. Konsten bidrar till positiva värden, både för de boende och för oss som bolag. 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.

Socialt engagemang

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



Sommarjobb för ungdomar

John Mattson har under flera år erbjudit ungdomar i Sollentuna kommun sommarjobb inom bolagets förvaltning.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E22. Page 45 of 110.

20250526081499

TeamEngine E-Signing

2 Ansvarsfull material- och avfallshantering

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Materialval har stor betydelse för en byggnads klimatpåverkan. John Mattson väljer därför hållbara material med lång livslängd och tar ansvar för att material och avfall hanteras ansvarsfullt genom hela värdekedjan.

Mål och styrning

John Mattsons ska fram till år 2030 reducera bolagets växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation. Målet är en reduktion per kvadratmeter i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen.

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

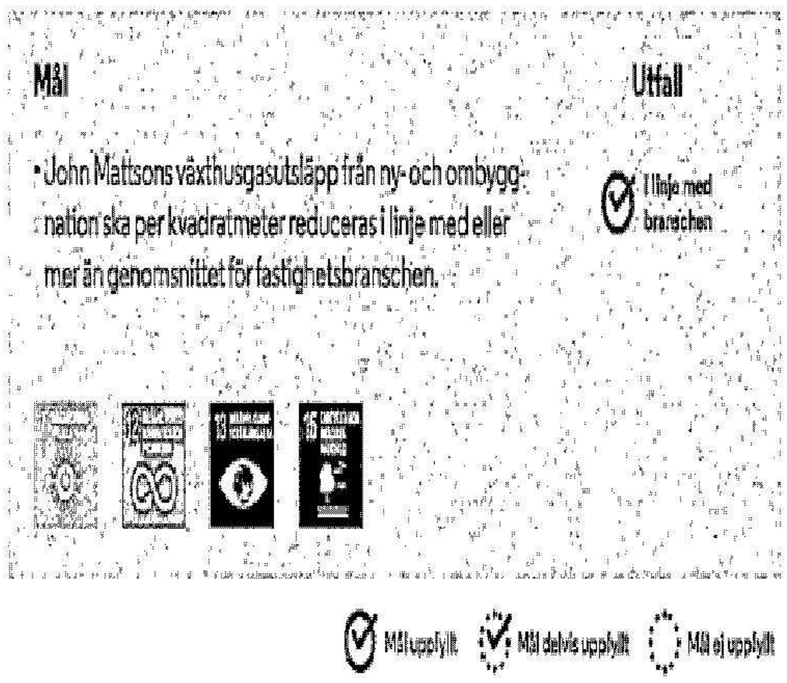
Vår leverantörspolicy bidrar till att säkerställa att våra leverantörer och deras underleverantörer har kunskap om och kontroll över sin miljöpåverkan, har ett system för att avfall tas om hand på korrekt sätt så att återanvändning och återbruk främjas.

Materialval och miljöcertifiering

Mer än hälften av koldioxidutsläppen från nybyggda hus uppstår, i ett livscykelperspektiv, under materialproduktion och uppförandeskede. Därför är beslut i tidiga skeden avgörande för att reducera klimatpåverkan. Genom att till exempel välja trästomme och klimatförbättrad betong vid nyproduktion kan utsläppet av växthusgaser begränsas.

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.

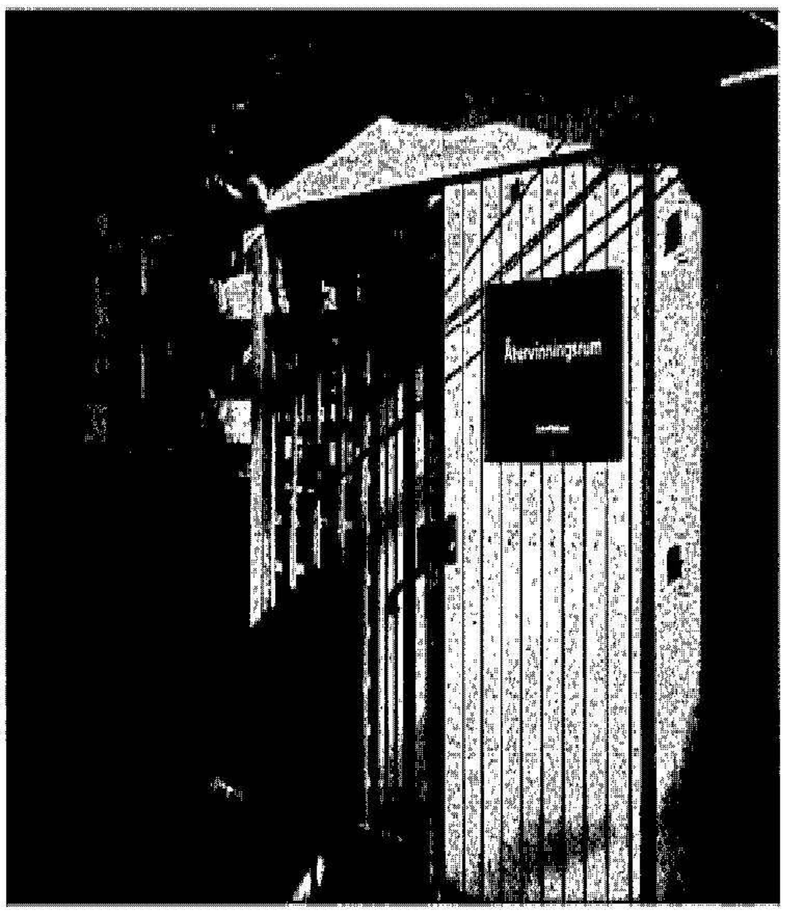
För att minska miljöbelastningen när fastigheter renoveras eller nyproduceras väljer vi material med lång livslängd och som går att underhålla. Målet är att alla John Mattsons nyproducerade bostäder, som bolaget utvecklat från start, ska certifieras enligt Svanen, Nordens officiella miljömärkning, eller motsvarande. 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. Vid renovering är det därför viktigt att, utöver att återanvända så mycket material som möjligt, säkerställa rätt hantering av byggavfall. Avfall från våra ny- och ombyggnadsprojekt sorteras enligt gällande lagstiftning.

En viktig del i John Mattsons arbete är också att underlätta för våra hyresgäster att källsortera. Vi arbetar för att förenkla detta genom bland annat tydlig fraktionsskyltning och löpande hyresgästkommunikation. De flesta hus i vårt bestånd har separat hantering av matavfall i underjordsbehållare och arbete pågår för att förse samtliga hus med underjordsbehållare.



TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4557-A231-238A24EF0E28, Page 46 of 119.

20250526015300

TeamEngine E-Signing

❸ Energieffektiva och fossilfria lösningar

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

John Mattsons fastigheter ska förvaltas med så låg miljö- och klimatpåverkan som möjligt. Vi underlättar också för våra hyresgäster och medarbetare att minska sin miljöpåverkan och inspirerar till fler hållbara val.

Mål och styrning

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

Vår plan för att reducera inköpt energi på kort sikt (t.o.m. 2026) och på lång sikt (t.o.m. 2030) styr takten i vårt arbete. Planerna omfattar både reducering av byggnaders energianvändning och tillskapande av hållbara energikällor och rymmer både större åtgärder såsom uppvärmningssystem, förnybara energikällor och värmeåtervinning där det saknas idag, samt mindre åtgärder för att minska energianvändningen.

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

John Mattsons förmåga att reducera energianvändningen är villkorade i våra hållbarhetslänkade lån och är därmed även ett ekonomiskt incitament för bolaget.

Investeringar i hållbara energikällor och fossilfri uppvärmning

Under 2024 investerade vi i bergvärme och ökade produktionen av egen, förnybar el genom nya solcellsanläggningar. Solcells- och bergvärmeanläggningar i Örby driftsattes och nya solcellsanläggningar installerades och driftsattes även på ett flertal fastigheter i Larsberg på Lidingö. I Larsberg genomförde vi också ett energioptimeringsprojekt genom installation av koldioxidvärmepumpar för närmare 150 bostäder och ett flertal kommersiella lokaler. Vi startade dessutom ett bergvärmeprojekt i Rotebro med ambition att värmeförsörjningen i området i huvudsak ska vara fossilfri framöver.

Vi fasar successivt ut fossildrivna tjänstefordon till förmån för fossilfria alternativ med ambition att uppnå en fossilfri bilpark 2028. Vid årsskiftet bestod 87 procent av vår bilpark av bilar drivna med el eller biogas. Hybridbilar inkluderas eftersom arbetsresor per dag understiger fem mil och sker med eldrift.

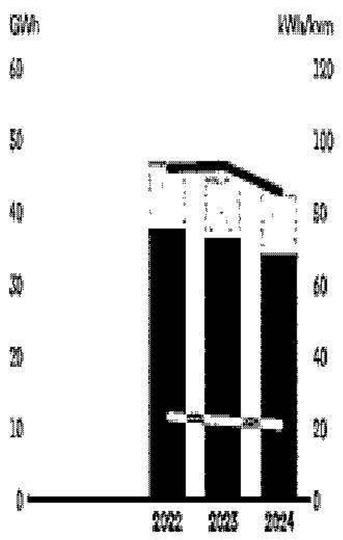
Partnerskap med Stockholm Exergi

Under 2024 ingick John Mattson partnerskap med Stockholm Exergi, en investering

Mål	Utfall
• John Mattsons växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen.	I linje med branschen
• År 2030 ska John Mattson ha minskat sitt växthusgasutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent jämfört med basår 2021.	7,5% (Mål: 5,5 %/år)

Mål uppfyllt · Mål delvis uppfyllt · Mål ej uppfyllt

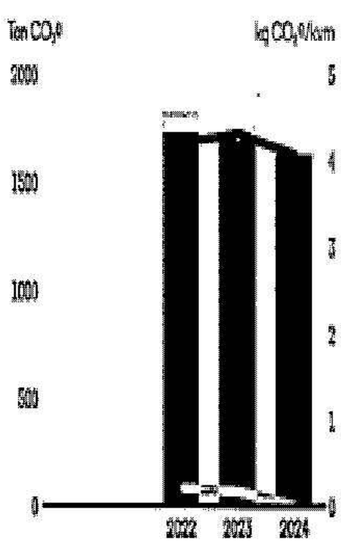
ENERGIANVÄNDNING[1]



	2022	2023	2024
El, GWh	9,4	8,5	8,4
Fjärrvärme, GWh	37,6	36,3	34,2
Värme, kwh/kvm	92,1	92,6	85,2
El, kwh/kvm	23,1	21,9	20,8

[1] Under 2024 minskade den graddagskorrigerade fjärrvärmeanvändningen med ca 5,8 procent. Den totala elanvändningen minskade med cirka 1 procent. Minskningen är resultatet av de energieffektiviseringsåtgärder som genomförts under åren 2023–2024.

VÄXTHUSGASUTSLÄPP INKÖPT ENERGI



	2022	2023	2024
Elanvändning, ton CO_2e	98	62	0
Fjärrvärme, ton CO_2e	1730	1694	1629
Växthusgasutsläpp för värme, kg CO_2e/kvm	4,2	4,3	4,06
Växthusgasutsläpp för el, kg CO_2e/kvm	0,2	0,16	0

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4B57-A231-238A24EF0E28, Page 47 of 119,

20250526013631

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

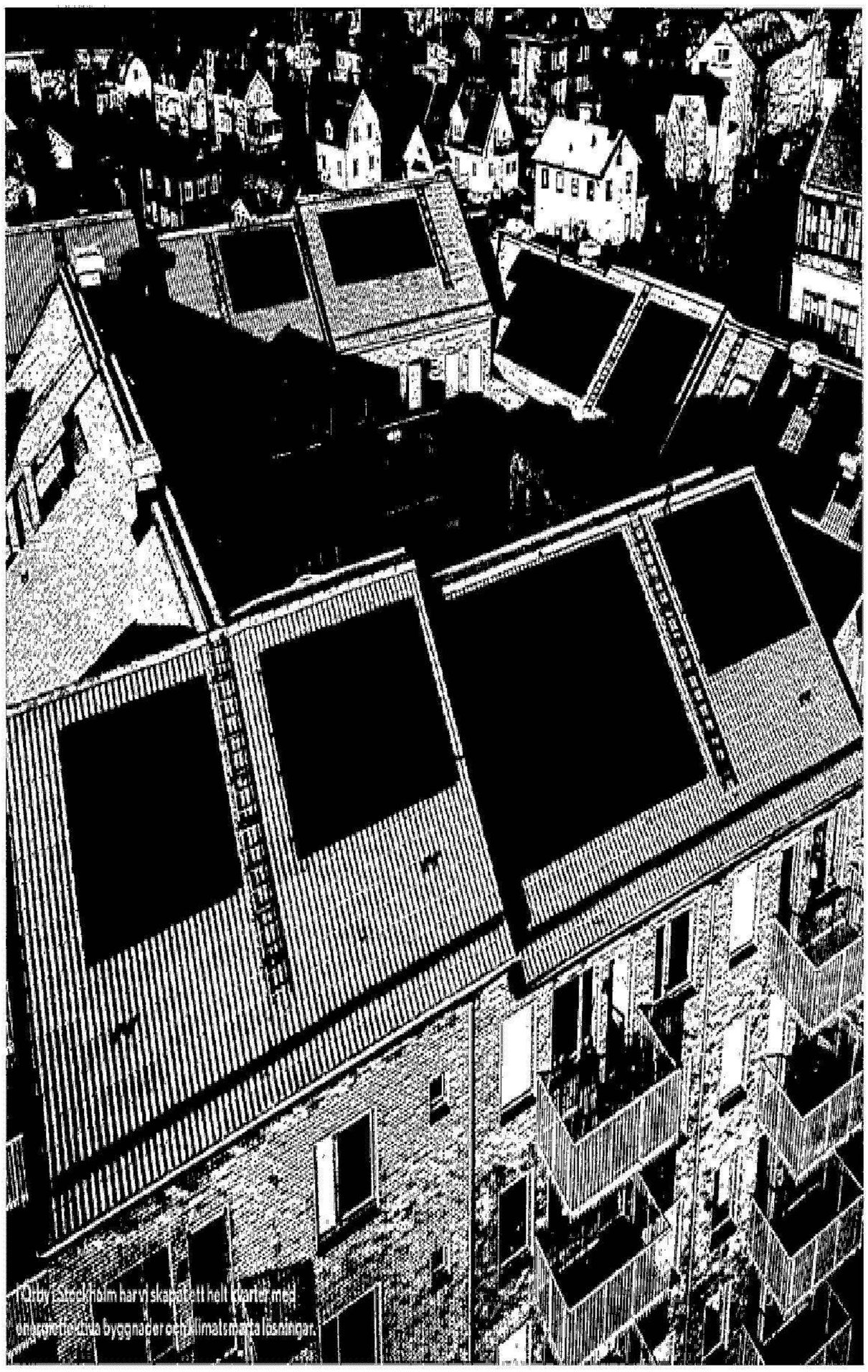
HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER



I Örby i Stockholm har vi skapat ett helt kvarter med energieffektiva byggnader och klimatsmarta lösningar.

som ska bidra till energibolagets omställning av sin fjärrvärmeproduktion till nettonollutsläpp av koldioxid senast 2033. För John Mattson innebär avtalet också att vi sänker kostnaden för fjärrvärme och minskar vårt klimatavtryck. Läs mer om partnerskapet med Stockholm Exergi på sidan 22.

Underlätta för boende

John Mattson vill inspirera och underlätta för våra hyresgäster att göra mer hållbara val. Genom hållbara hyresavtal åtar sig våra bostadshyresgäster att teckna grönt elavtal för sin hushållsel samt att följa gemensamma regler för avfallshantering och bidra till en ren och hållbar boendemiljö. Vi fortsätter att informera om hur man kan minska sin egen energianvändning i hushållet och hur man sorterar sitt matavfall.

Genom laddstolpar ger vi möjlighet till elfordon och vi har flera bilpoolslösningar i vårt bestånd. Under året etablerade vi ytterligare en bilpoolslösning i vår fastighet i Örby.

I vårt bostadshus i Vilunda i Upplands Väsby har privata parkeringsplatser ersatts av flera hållbara mobilitetslösningar och delningstjänster för att inspirera hyresgästerna till ett hållbart resande och boende.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 48 of 119.

20250526015O2

TeamEngine E-Signing

4 Hälsosam och inspirerande arbetsplats

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

John Mattson ska vara en jämställd arbetsplats präglad av sunt klimat, hög trivsel och stort engagemang. Våra arbetsplatser ska även vara säkra och trygga för våra medarbetare och för de som arbetar på uppdrag av oss.

Målsättning och styrning

John Mattsons mål är 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 eller män inte överstiger två tredjedelar inom bolag, ledning och styrelse. Medarbetares sammanlagda sjukfrånvaro ska vara högst tre procent och vi ska inte ha några olyckor på våra arbetsplatser, inklusive våra byggarbetsplatser.

Styrande policy är vår uppförandepolicy för medarbetare som alla medarbetare och tillfälligt anställda förväntas uppträda efter och som uttrycker bolagets värderingar. Uppförandepolicyn innehåller också riktlinjer för representation, gåvor och förmåner. Ytterligare styrande policyer är arbetsmiljöpolicy, lönepolicy, visselblåsarpolicy samt mångfalds- och jämställdhetspolicy. Vi har även riktlinjer om kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier, riktlinjer för arbetsanpassning och rehabilitering samt riktlinjer för hantering av missbruk.

John Mattson erbjuder ett bonusprogram för alla medarbetare i syfte att styra mot bolagets mål och stärka delaktighet och engagemang.

Ökad medarbetarnöjdhet

Vi mäter veckovis organisationens välmående genom frågor till alla medarbetare kring ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla, engagemang och självledarskap. Sedan mätningen startade 2022 har resultatet successivt förbättrats. För 2024 var det sammantagna värdet för samtliga områden i genomsnitt 8,0 på en tiogradig skala, att jämföra med branschens 7,8. Frågor kring respekt, glädje att gå till jobbet samt frihet från mobbing eller kränkning hade ett svarsvärde på 8,8.

Engagemang och företagskultur

I den dagliga verksamheten arbetar vi för samverkan över avdelningsgränserna och för att bygga en stark företagskultur. Ett viktigt forum för detta är den årliga företagskonferensen för hela organisationen. På företagskonferensen 2024 var alla medarbetare delaktiga i att ta fram handlingsplaner per avdelning utifrån bolagets övergripande affärsplan för 2025. På konferensen förankrades även bolagets uppdaterade värdegrund, ett arbete som startade tillsammans med alla medarbetare under 2023 och fortsatt under 2024. Våra värdeord långsiktigt och engagerat omprövades och förtydligades och värdeordet nytänkande adderades. Värdegrunden ska genomsyra hela vår verksamhet och vägleda oss i vårt dagliga arbete. Den är också en integrerad del i medarbetarnas individuella mål och i utvecklingssamtal.

John Mattson har sedan hela 40 år en egen konstförening som drivs av medarbetare och som anordnar konst- och kulturaktiviteter. Under 2024 bildades även en aktivitetsgrupp bestående av engagerade medarbetare i syfte att främja samhörigheten och stärka gemenskapen. Både konstföreningen och aktivitetsgruppen har under året genomfört flera uppskattade aktiviteter.

Mål	Utfall
• Engagerade medarbetare och effektiv organisation: över genomsnittet för jämförbara bolag.	8,0 (Bransch: 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.	
• Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen.	Under två tredjedelar
• Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre procent.	5,2% (Mål: 3 %)
• 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 (Mål: 0)

Mål uppfyllt · Mål delvis uppfyllt · Mål ej uppfyllt

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-286A24EF0E28, Page 49 of 119.

20250526081503

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Lärande organisation

För att våra medarbetare ska klara sina uppdrag och bidra till verksamhetens mål arbetar vi kontinuerligt med kompetensutveckling och kunskapsdelning. Under 2024 har vi fokuserat på att höja samtliga medarbetarnas kunskaper i trygghetsfrågor samt med att öka kunskapen kring energifrågor inom förvaltningen.

Vi har en årlig process för chefer och medarbetare som omfattar utvecklingssamtal, utvecklingsplan med tydliga individuella mål och kontinuerlig återkoppling under året. För att säkerställa ett kontinuerliga lärande i vår vardag har vi också kunskapsmål i medarbetarnas utvecklingsplan.

Värdet av trygga och kompetenta chefer, för att uppnå en engagerad och effektiv organisation, går inte att underskatta. Sedan 2022 har vi ett ledarutvecklingsprogram med fokus på att utveckla våra chefer i linje med vår ledaridé. Syftet med ledaridén är att stödja och utveckla ett ledarskap i bolaget som främjar välmående och goda prestationer. Under 2024 introducerade vi också ett verktyg för att inleda en dialog kring ledarutvecklingspotential redan i rekryteringsskedet av våra chefer.

Jämställdhet

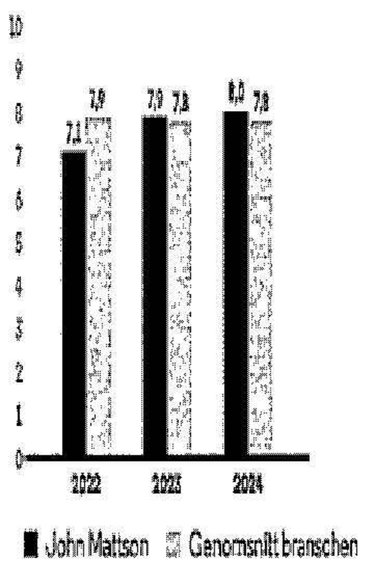
John Mattson arbetar för könsbalans inom alla personalgrupper och ställer krav i rekryteringsprocesser för att främja ett brett urval av kompetenser. Under 2024 placerade vi oss på organisationen Allbrights gröna lista över Sveriges mest jämställda bolag. Vid slutet av 2024 var andelen kvinnor/män 44/56 procent i bolaget, 60/40 i ledningen och 43/57 i styrelsen. Den genomsnittliga andelen kvinnor/ män för börsnoterade fastighetsbolag i Sverige var 2024 41/59 för ledningsgrupper och 35/65 för styrelser.

Hälsoarbete och trygga arbetsplatser

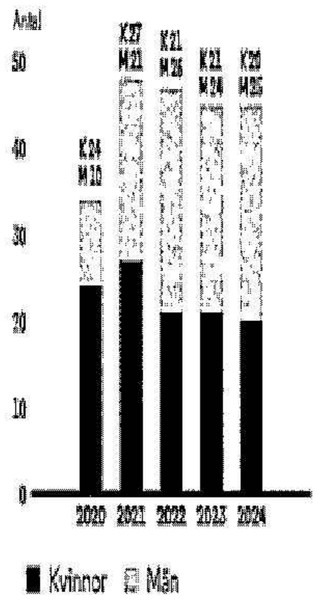
Vi arbetar systematiskt med fysiska och psykosociala arbetsmiljöfrågor för att förebygga arbetsrelaterad ohälsa och olyckor. För att främja hälsa och välbefinnande erbjuds samtliga medarbetare ett förmånspaket där bland annat friskvårdstimme, träningsbidrag, massage samt hälsoundersökning ingår. Alla medarbetare förutom vd omfattas av kollektivavtal och erbjuds sjukvårdsförsäkring.

Den sammanlagda sjukfrånvaron (långtids- och korttidsfrånvaro) ökade från 1,9 procent 2023 till 5,2 procent 2024. Rensat från sjukskrivningar längre

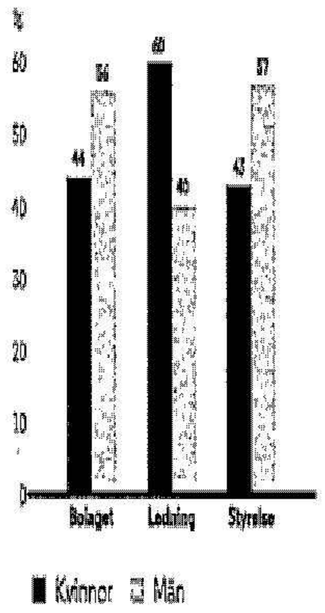
MEDARBETARNÖJDHET 2024[1]



TOTALA ANTALET MEDARBETARE (PER 31 DECEMBER 2024)



ANDEL KVINNOR/MÄN FÖR BOLAGET, LEDNINGEN OCH STYRELSEN 2024



[1] Mäts veckovis via plattformen Winningtemp med frågor kring ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla, engagemang och självledarskap. Resultatet avser det sammantagna värdet för samtliga områden i genomsnitt under 2024.



John Mattson på gröna listan

John Mattson arbetar för en jämn könsfördelning inom hela bolaget, bolagsledningen och styrelsen. Under 2024 placerade vi oss, som en av 26 procent av Sveriges samtliga börsbolag, på Allbrights gröna lista. Rankning sker utifrån närhet till en 50/50-fördelning mellan kvinnor och män i ledningsgrupper, i linjepositioner i ledningsgrupper samt i styrelser.

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4657-A231-235A24EF0E2B. Page 50 of 119.

20250526013504

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

än 90 dagar uppgick sjukfrånvaron till 3,0 procent.

Den ökade otryggheten i samhället påverkar även John Mattson och våra medarbetare. För en tryggare arbetsmiljö för våra medarbetare och för effektiv krishantering använder vi en kris- och trygghetsapp som möjliggör larmning vid allvarliga händelser samt snabb och samlad kommunikation för krishantering. På vår företagskonferens 2024 genomfördes en föreläsning och workshop för alla medarbetare kring interna och externa trygghetsfrågor. Under 2024 uppdaterades och förtydligades även bolagets krisplan.

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 2024 har inga olyckor med frånvaro mer än en dag rapporterats på våra arbetsplatser.

John Mattson stödjer genom medlemskap Håll Nollan, ett branschinitiativ som samverkar för noll olyckor i byggbranschen.



Samverkan över avdelningsgränserna och kunskapsdelning bygger en stark företagskultur.

TeamEngine Document E-Sign ID: C44B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 51 of 119.

20250526015105

TeamEngine E-Signing

Färdplan för vetenskapsbaserade klimatmål

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

John Mattson står bakom Parisavtalet och 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

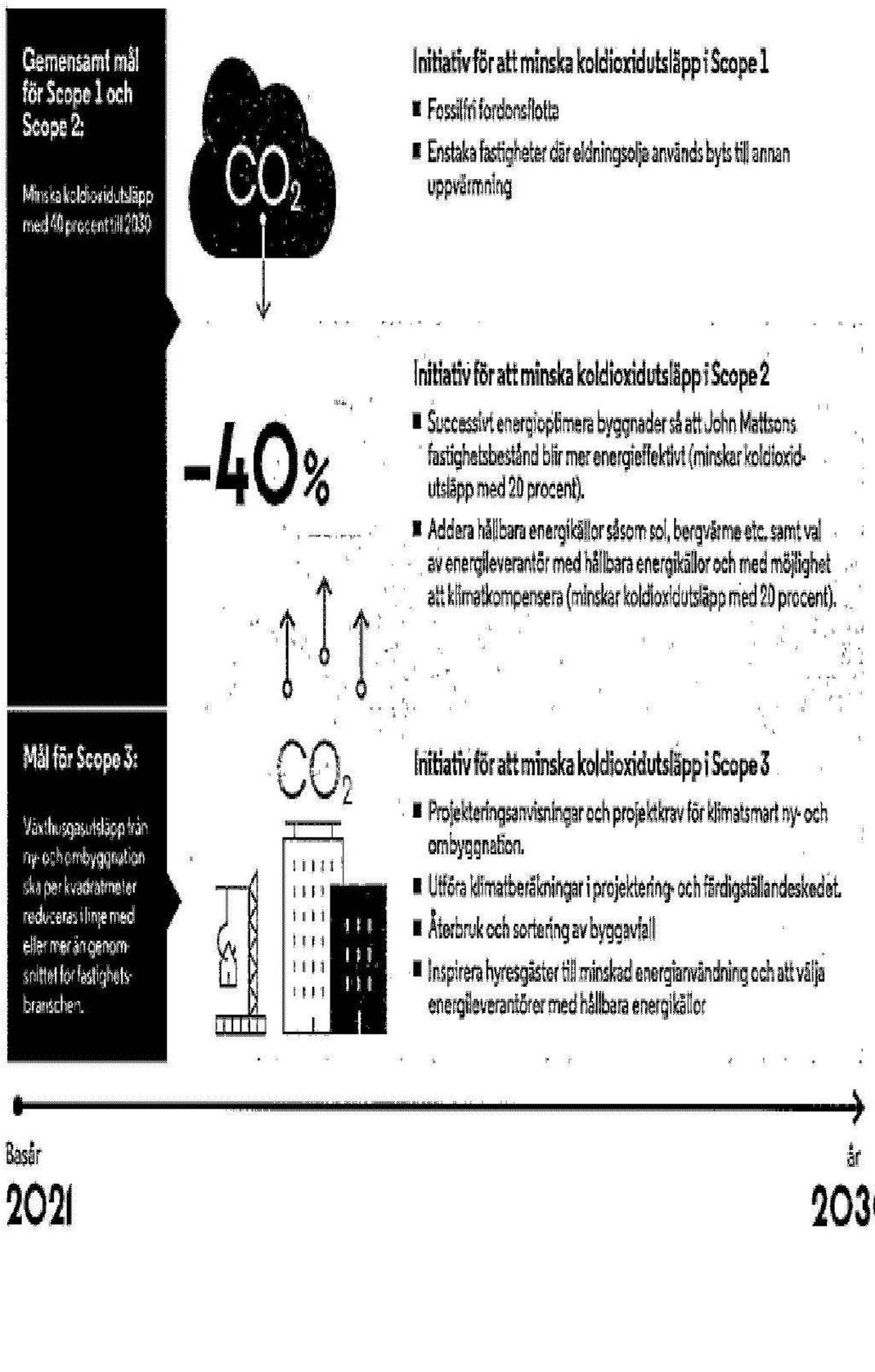
Den klimatkartläggning som genomförts som bas för klimatmålen är vägledning kring vad vi ska fokusera på för att kunna agera och bidra till omställning i hela värdekedjan. Den hjälper oss också att mer effektivt kunna bedöma och hantera klimatrelaterade möjligheter och risker.

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 46-48.

Koldioxidavtryck 2024

John Mattsons koldioxidavtryck 2024 uppgick till totalt 6 724 ton CO_2e (6 335). Koldioxidutsläppen från nybyggnation minskade med 16 procent till 3 393 ton CO_2e (4 016) på grund av lägre antal färdigställda lägenheter i nyproduktionsprojekt. I definitionen av Scope 3 har el och fjärrvärme samt bostadshyresgästernas elanvändning lagts till för 2024, varför totalsumman för 2024 för Scope 1, Scope 2 och Scope 3 är högre än 2023.

Vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet



Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 52 of 119.

20250526013506

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

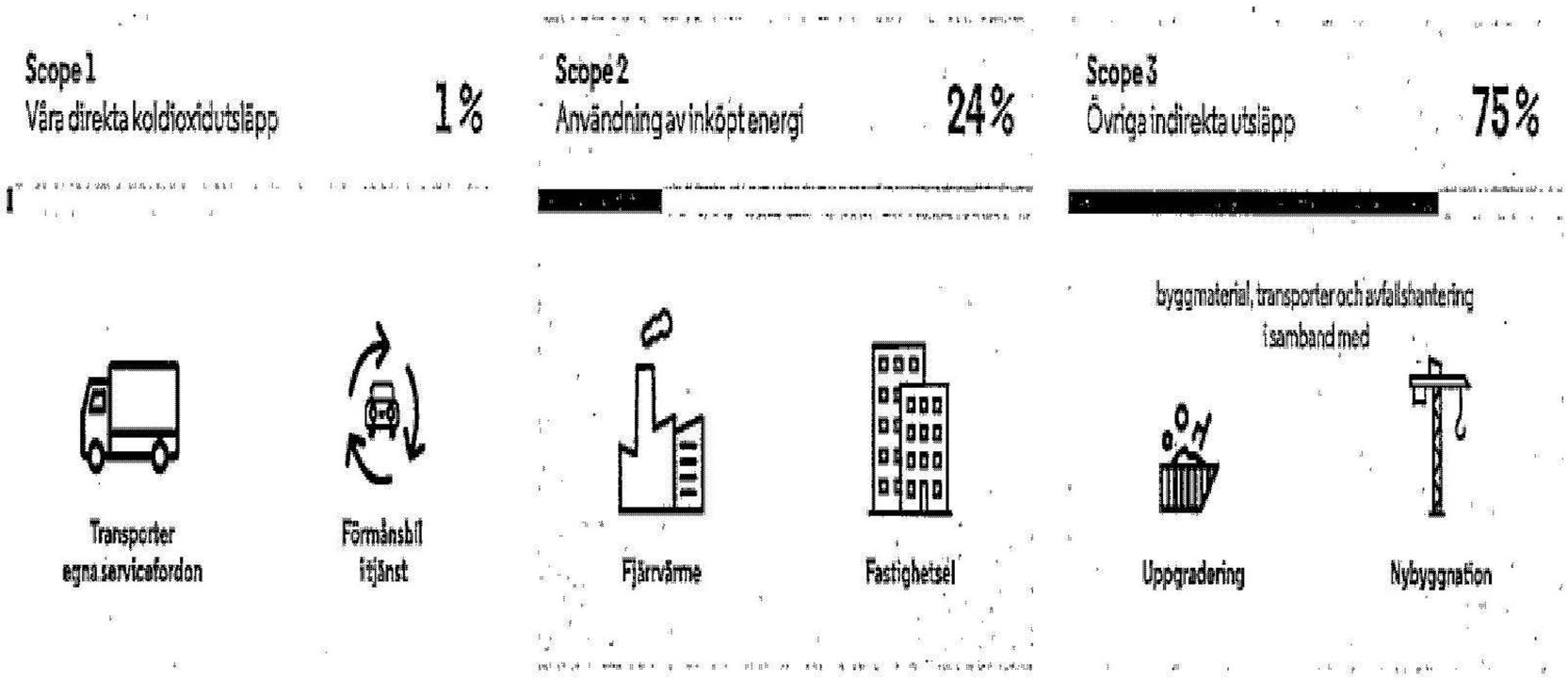
MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

John Mattsons koldioxidavtryck 2024, fördelat på Scope 1, Scope 2 och Scope 3



Totala utsläpp av växthusgaser		Utsläpp CO_2e (ton) 2024	2023	2022
Scope 1 – Egna direkta utsläpp	Transporter[1]	11	20	14
	Förmånsbil i tjänst	0,1	0,1	0,1
	Egen produktion av värme	40	41	64
Delsumma Scope 1		51	61	78
Scope 2 – Inköpt energi	Uppvärmning[2]	1629	1694	1730
	Elanvändning[3]	0	62	98
Delsumma Scope 2		1629	1756	1828
Scope 3 – Övriga indirekta utsläpp	Byggmaterial, transporter och avfallshantering vid uppgradering	553	454	344
	Byggmaterial, transporter och avfallshantering vid nyproduktion	3393	4016	1776
	Inköp av varor och tjänster	26	25	28
	Kapitalvaror	0	0	2
	Avfallshantering kontor och förvaltning	8	8	15
	Anställdas arbetspendling	13	13	13
	Transport förbrukningsvaror	0,2	0,2	0,2
	Energianvändning – Scope 3[4]	130	-	-
	Bostadshyresgästernas elanvändning[5]	921,5	-	-
Delsumma Scope 3		5044	4516	2178
Totalsumma Scope 1, 2, 3		6724	6335	4084

[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 förvärvats eller tillträtts under året räknas endast förbrukningen för den del av året då fastigheten varit i John Mattsons äga. 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.

[4] Fr.o.m. 2024 inkluderas indirekta utsläpp i samband med produktion och transport av fjärrvärme. Utsläppet ska redovisas av fjärrvärmekunden i Scope 3 enligt GHG protokollet. John Mattson köper miljövarudeklarerad el från vattenkraft vilket ger noll växthusgasutsläpp för Scope 3 (market based).

[5] Fr.o.m. 2024 inkluderas bostadshyresgästernas elanvändning (hushållsel) i beräkningen av utsläpp av växthusgaser. Majoriteten av hyresgästerna har egna elabonnemang varför elanvändningen har beräknats genom Boverkets schablonvärde som anger 30 kWh/m2 Atemp som normalvärde per år. Genomsnittlig emissionsfaktor för Nordisk elmix (90,4 g CO_2e/kWh) utgår från Naturvårdsverkets uppgifter.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 53 of 119.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

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 2024 på sidorna 10–11, 17–18, 39–53, 56–57 samt 72 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

20250526013O8

TeamEngine E-Signing

Möjligheter och risker

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

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

John Mattsons hyresvärde är till 74 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 64.

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 2024 givet en förändring utifrån fyra parametrar. Aktuell intjäningsförmåga återfinns i John Mattsons bokslutskommuniké 2024.

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.

Helåseffekt kommande 12 månader, Mkr	Förändring +/-	Påverkan på förvaltningsresultat
Hyresvärde	5 procent	+/–32,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/–6,6
Fastighetskostnader	5 procent	+/–9,1
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	–45,3/+20,9

Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

Förändring Fastighetsvärde	-20%	-10%	0%	10%	20%
Värdeförändring, Mkr	–2 820	–1 410	-	1 410	2 820
Belåningsgrad, %	59,4	52,8	47,6	43,2	39,6

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

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28, Page 55 of 119.

20250526013509

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

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 gynnsamma för bolaget.	John Mattson har tydliga strategier för förvärv. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv. Långvariga samarbeten och relationer 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 välklippta 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 exempel vis handla om att erhållna beslut inte omfattar den volym av bostäder och/eller lokaler som John Mattson har räknat med. Vidare finns en risk att beslut överklagas och att planerade projekt därav väsentligen fördröjs. Risk finns också att beslutspraxis, den politiska viljan och kommunens inriktning kan komma att förändras på ett för John Mattson ofördelaktigt sätt.	John Mattson har en löpande dialog med myndigheter och kommuner för att i tidigt skede hantera risker, så som exempelvis planrisker. Det främsta verktyget för riskhantering är de strategier vi arbetar efter och som konkretiseras genom processer.	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* • Ansvarstulla materialval, återbruk av material och inredning samt effektiv avfallshantering • Ambition att miljöcertifiera bostäder; enligt Svanen där bolaget genomför nyproduktionen från start • Samverkan med leverantörer och hyresgäster för att få effekt i hela värdekedjan • Effektiv förvaltning som minskar energianvändning och miljöbelastning • 100 procent miljömärkt el i fastighetsdriften • Utfasning av fossildrivna tjänstefordon och installation av laddstolpar för hyresgäster • Vetenskapsbaserade klimatmål till 2030, med basår 2021 • Klimatscreening av fastigheter för proaktiv hantering av fysiska klimatrisker • Kartläggning av klimatrelaterade utsläpp i värdekedjan genomförd. • Vi följer forskning och utveckling och de bedömningar och rapporter som görs utifrån klimatrisker • Energioptimering av fastigheter samt tillskapande av hållbara energikällor	Sannolikhet Påverkan

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4967-A231-236A24EF0E26. Page 56 of 119.

202505260151O

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

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 vanligtvis 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 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 förbättra resultatet, med oförändrad låg risk för hyresbortfall. John Mattson har cirka fem 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 projektgenomgående där slutprodukten håller hög kvalité och är lämpad för långsiktig förvaltning. Överlämning från projektorganisation till John Mattsons förvaltningsorganisation sker på ett effektivt sätt. För att attrahera och behålla våra medarbetare strävar vi efter att erbjuda en arbetsplats präglad av sunt klimat, hög trivsel och stort engagemang där alla medarbetare har en viktigt roll med möjlighet att påverka.	Sannolikhet Påverkan

Ladda ned PDF A4 ↓

Sannolikhet/Påverkan: Låg Medel Hög

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4857-A231-236A24EF0E28, Page 57 of 119.

20250526015111

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

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 längre 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 av bolde 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 74 procent hänförligt till bostäder i Stockholmsregionen, vilket skapar ett stabilt kassaflöde med låg volans. Cirka 25 procent av koncernens fastigheter externvärderas varje kvartal av Cushman & Wakefield eller Novier. Resterande 75 procent värderas internt kvartalsvis. Detta innebär att samtliga fastigheter värderas externt minst en gång per år.	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 ränteswappar som syftar till att reducer risken som dessa kan ha på bolaget.	Sannolikhet Påverkan
Ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk Risk finns att förändringar i räntelläget – 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, outnyttjad RCF och kassa, uppgick vid periodens utgång till 470,5 Mkr (543,6).	
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 upprätthålla finansiella nyckeltal i enlighet med bolagets finanspolicy.	Sannolikhet Påverkan

Ladda ned PDF A4 ↓

Sannolikhet/Påverkan: ● Låg ● Medel ● Hög

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4857-A231-228A24EF0E28. Page 58 of 119.

20250526601512

TeamEngine E-Signing

John Mattsons aktie

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap och handlas under kortnamnet JOMA. John Mattsons börsvärde uppgick vid årets slut till 4,6 miljarder kronor.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2024	2023[1]
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,57	3,37
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-23,6	-17,9
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	5,66	-31,75
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	94,66	87,09
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	8,7	-50,8
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	86,20	79,99
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare kr/aktie	78,42	72,77
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	61,20	56,90
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,65	0,65
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 793 930	39 556 335
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 793 930	75 793 930

[1] I december 2023 genomfördes en riktad nyemission om totalt 37 896 965 st aktier vilka registrerades 15 december (37 783 415) och 21 december (113 550). Antal aktier uppgår vid periodens utgång till 75 793 930.

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] I december 2023 genomfördes en riktad nyemission om totalt 37 896 965 st aktier vilka registrerades 15 december (37 783 415) och 21 december (113 550). Antal aktier uppgår vid periodens utgång till 75 793 930.

[2] Aktiernas kvotvärde uppgår vid periodens utgång till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Aktieslag

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

Aktiekapital

Den 31 december 2024 uppgick John Mattsons aktiekapital till 25 264 643 kronor och antalet aktier i John Mattson uppgår till 75 793 930 aktier.

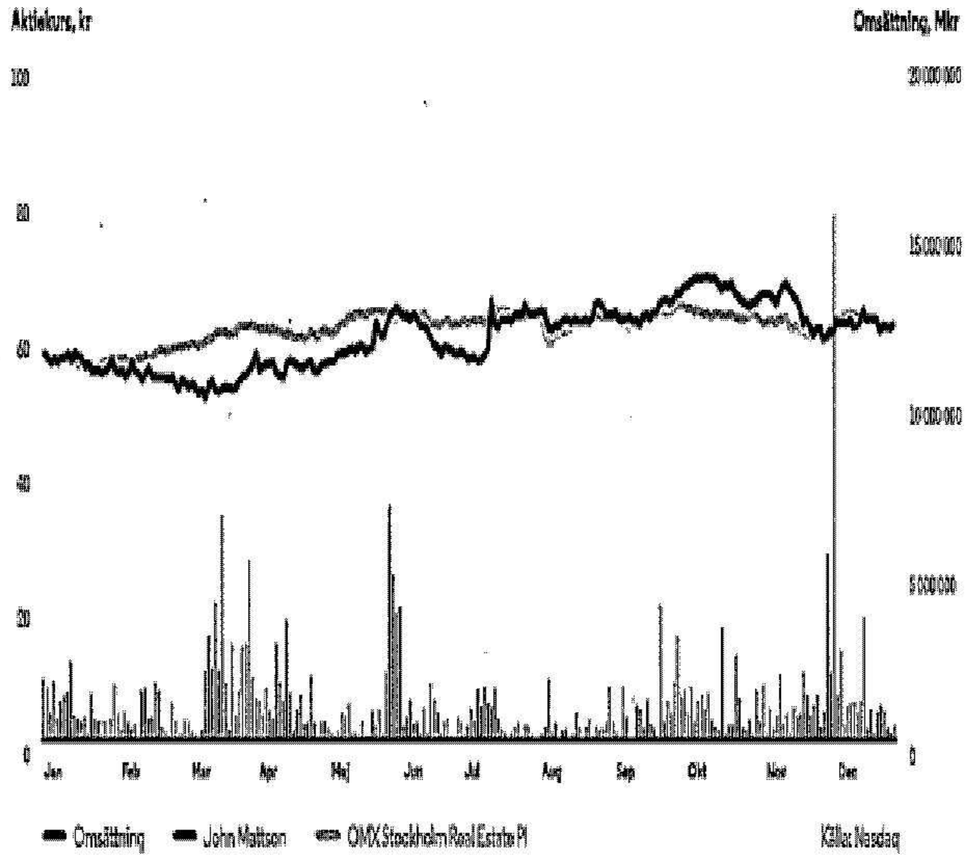
Aktiekursens utveckling

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 2024 var kursen 61,20 kronor. Årets högsta kurs för John Mattsons aktie var 68,80 kronor den 4 och 15 oktober 2024 och årets lägsta kurs var 51,80 kronor den 5 mars 2024.

Handel och omsättning

Under 2024 har 8,1 miljoner aktier omsatts till ett värde om 463,6 miljoner kronor. Av dessa var 85,7 procent handlade på Nasdaq Stockholm och resterande på andra handelsplatser.

AKTIEKURSUTVECKLING 2 JANUARI–30 DECEMBER 2024



Källa: Nasdaq

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA483ED7-4354-4957-A231-238A24EF0E28, Page 59 of 119,

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ägarstruktur

Vid årsskiftet fanns det 2 251 kända ägare i John Mattson. De tre största ägarna är AB Borudan Ett, Tagehus Holding AB och Carnegie Fonder som tillsammans äger 60,66 procent av aktierna i John Mattson. Det utländska ägandet i John Mattson uppgick vid årsskiftet till 8,7 procent.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 2024-12-31

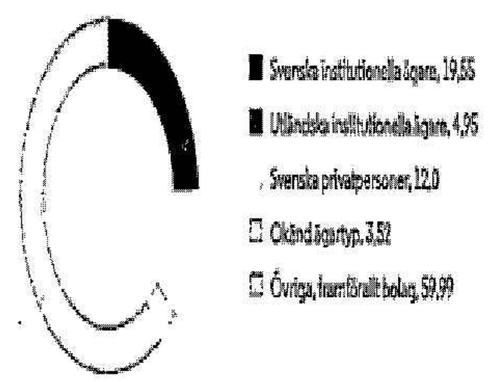
Storleksklass	Antal aktier	Kapital/röster	Antal kända ägare	Andel av kända ägare
1–100	52 424	0,07 %	1 149	51,04 %
101–200	39 991	0,05 %	247	10,97 %
201–300	28 816	0,04 %	113	5,02 %
301–400	37 007	0,05 %	97	4,31 %
401–500	29 652	0,04 %	63	2,80 %
501–1 000	161 731	0,21 %	202	8,97 %
1 001–2 000	182 006	0,24 %	116	5,15 %
2 001–5 000	295 455	0,39 %	91	4,04 %
5 001–10 000	473 697	0,62 %	61	2,71 %
10 001–20 000	493 599	0,65 %	34	1,51 %
20 001–50 000	733 965	0,97 %	21	0,93 %
50 001–100 000	1 559 084	2,06 %	21	0,93 %
100 001–500 000	5 257 666	7,10 %	22	0,98 %
500 001–1 000 000	3 653 053	4,82 %	5	0,22 %
1 000 001–5 000 000	14 029 999	18,51 %	6	0,27 %
5 000 001–10 000 000	7 000 000	9,24 %	1	0,04 %
10 000 001–50 000 000	38 975 674	51,42 %	2	0,09 %
50 000 001–	0	0,00 %	0	0,00 %
Okänd innehavsstorlek	2 791 111	3,52 %	0	0,00 %
Totalt	**75 793 930**	**100,00 %**	**2 251**	**100,00 %**

ÄGARE 2024-12-31

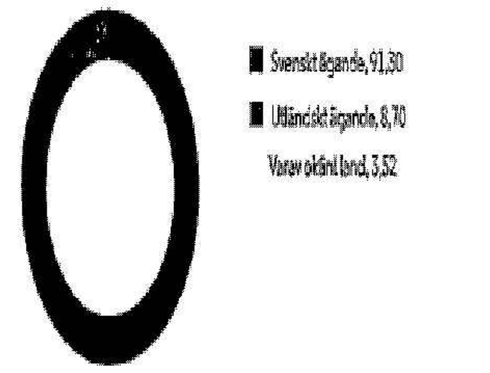
	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	28 702 110	37,9 %
Tagehus Holding AB	10 273 564	13,6 %
Carnegie Fonder	7 000 000	9,2 %
Fidelity Investments (FMR)	3 437 267	4,5 %
Bergamottträdet 9 Holding AB	3 064 276	4,0 %
PriorNilsson Fonder	2 936 346	3,9 %
Övriga ägare	20 380 367	26,9 %
Summa	75 793 930	100,0 %
Varav utländskt ägande	6 594 072	8,70 %

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

ÄGARKATEGORIER 2024-12-31, %



ÄGANDE PER LAND 2024-12-31, %



Ladda ned PDF A4 ↓

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick vid årets utgång till 94,66 kronor per aktie (87,09), en ökning med 8,7 procent jämfört med 31 december 2023. Aktuellt substansvärde (NTA) uppgick vid årets utgång till 6 533,3 miljoner kronor (5 993,8) eller 86,20 kronor per aktie (79,08) 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.

ANALYTIKER SOM FÖLJER JOHN MATTSON

Analytikerbevakning	
Carnegie Investment Bank	Erik Granström, Fredric Cyon
Handelsbanken	Johan Edberg, Sebastian Jakobsson
Kepler Cheuvreux	Albin Sandberg, Jan Ihrfelt, CFA

SUBSTANSVÄRDE

	31 dec 2024		31 dec 2023	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	5 943,8	78,42	5 515,6	72,77
Återläggning				
Derivat enligt balansräkningen	53,3	0,70	-69,0	-0,91
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 177,6	15,54	1 154,2	15,2
Långsiktigt substansvärde NRV	**7 174,7**	**94,66**	**6 600,8**	**87,09**
Avdrag				
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld 6%	-641,4	-8,46	-607,0	-8,01
Aktuellt substansvärde NTA	**6 533,3**	**86,20**	**5 993,8**	**79,08**
Avdrag				
Derivat enligt balansräkningen	-53,3	-0,70	69,0	0,91
Uppskjuten skatt, netto	-536,2	-7,08	-547,2	-7,22
Räntebärande skuld	6 765,3	89,27	7 192,7	94,90
Verkligt värde räntebärande skuld	-6 681,8	-88,16	-7 024,3	-92,68
Avyttringsvärde NDV	**6 027,8**	**79,53**	**5 684,0**	**74,99**

JohnMattson

Finansiell information

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

” Med stabila intäkter, lång räntebindningstid och stark balansräkning står vi väl rustade inför framtiden och en fortsatt expansion av bolaget.

EBBA PILO KARTH, CFO

20250526601516

TeamEngine E-Signing

Värdeskapande utveckling och förbättring av fastighetsbeståndet

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

Efter ett tufft 2023, med huvudfokus på finansiering i allmänhet och att genomföra företrädesemission i synnerhet, har 2024 präglats av operativt arbete med att utveckla och förbättra John Mattsons fastighetsbestånd.

Osäkerhet präglar omvärlden och aktiemarknaden

Omvärldsläget med lägre inflation har gynnat fastighetsbolag genom sänkta räntor, men ett förvärrat geopolitiskt läge och maktskifte i USA innebär spekulationer om ökad inflation framåt. Även om det under 2024 skedde en återhämtning av börskurserna för de noterade bostadsfastighetsbolagen prissätts de fortfarande av aktiemarknaden med rabatt mot substansvärde. Det indikerar att det alltjämt finns en osäkerhet från investerare kring de börsnoterade bostadsfastighetsbolagens fastighetsvärden.

Under 2024 hade vi ökat fokus på John Mattsons IR-arbete med målsättning att investerare på aktiemarknaden ska ha större kunskap och trygghet i de värden som finns i bolagets balanstäkning, dock väl medvetna om att aktiemarknaden till stor del styrs av globala och nationella trender inom fastighetssegmenten snarare än av enskilda bolags prestationer

Omställning från nyproduktion till investeringar i befintligt bestånd

Många års bostadsbrist och låga räntor innebar en bostadsmarknad under extremt stark tillväxt efter finanskrisen 2008/2009. Genom ökade byggkostnader, lågkonjunktur och sämre efterfrågan av nyproducerade bostäder har en kraftig avmattning av nyproduktion av bostäder skett de senaste två åren, vilket har drabbat bostadsutvecklare och entreprenadföretag hårt.

På John Mattson, med ett stort befintligt bestånd, har vi under året i stället fortsatt att utveckla våra befintliga fastigheter. Inom energieffektivisering och uppgradering finns för närvarande mer potential till värdehöjande förbättringar än vad bolaget kan uppnå genom nyproduktion. Samtidigt fokuserar vi på att öka andelen byggrätter för att vara redo när nyproduktionen kan komma igång igen. Tack vare de geografiska lägen i Stockholmsregionen, där bolaget har sitt fastighetsbestånd, är min uppfattning att John Mattson blir vinnare relativt bostadsfastighetsbolag på andra orter. Trenden med ökade vakanser är tydlig i flera delar av landet, där hyrorna för framför allt nyproduktion överstiger betalningsförmågan och efterfrågan sjunker på grund av stor nyproduktion. I Stockholm ser jag inte alls den trenden och risken.

Lägre räntor och oförändrade yielder

Under året sänkte Riksbanken gradvis styrräntan vilket har varit positivt för fastighetsbranschen. Styrräntan påverkar inte bara finansieringskostnaderna utan även marknadens avkastningskrav (yielderna). Yielderna stabiliserades under inledningen av 2024 och innebar att fastighetsvärdena hos många fastighetsbolag var relativt oförändrade under 2024, efter värdesänkningar under åren 2022–2023. För John Mattson har fastighetsvärdena stigit trots att yielderna justerats upp med tio punkter under året. Det visar att de operativa förbättringar som vi har genomfört i verksamheten leder till ökade fastighetsvärden som höjer substansvärdet. Vi som varit med i branschen några år vet att det finns ett stort samband mellan substansvärde och börskurs, där ökat substansvärde alltid inneburit ökat aktieägarvärde över tid.

Arbete i styrelse, ledning och av medarbetare

Med nytt eget kapital genom företrädesemission hösten 2023 samt förbättrade nyckeltal har styrelse, ledning och medarbetare ställt om från defensiva till offensiva åtgärder i bolaget. Styrelsen har haft 13 möten under 2024. Styrelsearbetet har präglats av att stötta ledning och medarbetare med beslut i såväl operativa som strategiska frågor. Det har till exempel handlat om affärsplan för tillväxt, förändring och utveckling av bolagets organisation samt investeringar i energi- och uppgraderingsprojekt, ett arbete som vi alla har uppskattat och genomfört med stort engagemang.

Som ordförande i John Mattson är jag glad att de steg vi har tagit under året har inneburit ett mycket starkt bokslut 2024 och jag är övertygad om att vi kan se ett väldigt spännande 2025 framför oss, med ny organisation och med en affärsplan för tillväxt på plats.

Per-Gunnar (P-G) Persson,
styrelseordförande



TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-256A24EF0E28, Page 63 of 119.

20250526081517

TeamEngine E-Signing

Förvaltningsberättelse

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Styrelsen för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.) (556802-2858) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31. Företaget har sitt säte i Lidingö stad. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Jämförelseår avser 2023.

Information om verksamheten

John Mattson har varit verksamma inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling i 60 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 4 326 hyreslägenheter med en uthyrbar area om totalt 345 tkvm (343). Den totala uthyrbara arean är fördelad på 82 procent bostäder och 18 procent kommersiella lokaler.

Per 31 december 2024 fördelas den uthyrbara arean mellan förvaltningsområdena enligt följande; Lidingö 46 procent, City/Bromma 13 procent, Norrort 23 procent, Söderort/Nacka 18 procent.

Under 2024 tecknades avtal om försäljning av en fastighet i Alvik i Stockholm som fränträddes i april 2024 till ett underliggande fastighetsvärde om 93 Mkr. Inga fastigheter har tillträtts.

Finansiella mål

Styrelsen för John Mattson har beslutat att de finansiella målen omfattar:

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.

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. Vi utvärderar även löpande sammansättningen av fastighetsbeståndet genom selektiva avyttringar.

Investeringar

Under året gjordes investeringar i nyproduktions- och uppgraderingsprojekt Gengasen 4 i Örby, uppgraderingar på Lidingö, energiprojekt, inkl. investering i partnerskap med Stockholm Exergi, och hyresgästanpassningar i det kommersiella beståndet.

Under året har 83 lägenheter genomgått omfattande uppgraderingar för att säkra byggnadernas tekniska fortlevnad samt generera ett ökat driftöverskott genom ökade hyresnivåer och sänkta fastighetskostnader. Uppgradering av våra lägenheter sker oftast i två steg; basuppgradering med stambyte där fastighetens tekniska status säkras samt totaluppgradering där resterande delar av lägenheten moderniseras. Även andra varianter förekommer, såsom tillvalsrenoveringar. Uppgradering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas normalt med Hyresgästföreningen.

Organisation

John Mattsons organisation består av 45 (46) medarbetare varav 20 (21) kvinnor. Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2024 av verkställande direktör, cfo, affärs- och projektutvecklingschef, förvaltningschef och kommunikationschef.

Organisationens huvudsakliga verksamhetsområden är förvaltning och projektutveckling, med affärsutveckling, hållbarhet, ekonomi och kommunikation som centrala stödfunktioner. Inom förvaltningsavdelningen arbetar förvaltare, fastighetstekniker, energiexperter 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 eller Novier. Mer information om John Mattsons förvaltningsfastigheter återfinns i not 12.

Väsentliga händelser under året

Hyresavtal tecknades med nya aktörer för kommersiella lokaler i Slakthusområdet i Stockholm.

Sista etappen av totalt 129 nyproducerade lägenheter i fastigheten Gengasen 4 i Örby i Stockholm färdigställdes.

Andra etappen av totalt 76 uppgraderade lägenheter i fastigheten Gengasen 4 i Örby i Stockholm färdigställdes.

En bostadsfastighet, Fulufjället 1 i Alvik i Stockholm, avyttrades med ett underliggande fastighetsvärde om 93 miljoner kronor före avdrag för latent skatt.

Avtal tecknades med energibolaget Stockholm Exergi om investering om 57 miljoner kronor för omställning av Stockholm Exergis fjärrvärmeproduktion. Genom avtalet säkerställer John Mattson försörjning av kostnadseffektiv och hållbar fjärrvärme till stor del av bolagets fastigheter.

Beslut fattades om att starta ett uppgraderingsprojekt av drygt 280 lägenheter i Rotebro i Sollentuna kommun. Avtal tecknades med Stockholms stad om en markanvisning för ytterligare 50 lägenheter i Örnsberg i södra Stockholm.

Avtal tecknades med huvudentreprenör för uppgraderingsprojekt i Rotebro i Sollentuna kommun. Projektet beräknas pågå i cirka två år och omfattar en bergvärmeanläggning, loftgångsrenoveringar samt uppgradering av cirka 280 lägenheter.

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

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-256A24EF0E28, Page 64 of 119.

20250526601518

JohnMattson

Teamtengine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

hantera risker i den dagliga verksamheten samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen.

På sidorna 55–58 återfinns John Mattsons riskavsnitt, där de finansiella riskerna utgör en viktig del av bolagets totala risker. Här nedan följer en något mer detaljerad 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 2024 uppgick belåningsgraden till 47,6 procent (49,8) och räntetäckningsgraden till 2,0 gånger (1,6).

Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget 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. Vid utgången av 2024 hade 17 procent av låneportföljen en räntebindning i intervallet 0–1 år. Den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (2,9) vid utgången av 2024.

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 3,2 år (3,0) vid utgången av 2024.

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 (110) som vid utgången av 2024 var utnyttjad med 0,0 Mkr (0,0). Där utöver finns en säkerställd RCF om 299,5 mkr som vid utgången av 2024 var outnyttjad (0,0).

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 lagetadgade hållbarhetsrapporten som en från förvaltningsberättelsen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 10–11, 17–18, 39–53, 55–58 samt 72. John Mattson har en hög ambition och arbetar aktivt med sitt långsiktiga hållbarhetsarbete inom alla verksamhetsområden. Som förberedelse inför krav på hållbarhetsrapportering enligt EU-direktiv har John Mattson under 2024 genomfört en väsentlighetsanalys utifrån ett dubbelt väsentlighetsperspektiv. Den dubbla väsentlighetsanalysen är gjord i enlighet med Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Information om bolagets hållbarhetsarbete presenteras på sidorna 39–53.

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 utgörs av styrelsens samtliga ledamöter.

Förslag till riktlinjer upprättas av styrelsen minst vart fjärde år och förslaget läggs fram för beslut vid årsstämman. Ersättning till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt stå i relation till ansvar och befogenheter. Ersättningen ska bestå av fast lön, eventuell rörlig ersättning, pensionsförmåner och övriga förmåner. Lön, ersättningar samt pensionspremier under 2024 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 4,5 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 71–74.

Teamtengine Document E-Sign ID: CA4B36D7-4984-4857-A231-238A24EF0E28. Page 65 of 119.

20250526081519

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Styrelsens förslag till beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) ("Bolaget") föreslår att årsstämman 2025 beslutar om följande riktlinjer för ersättning till Bolagets ledande befattningshavare.

Föregående riktlinjer antogs vid årsstämman 2022. Den huvudsakliga förändring som nu föreslås i riktlinjerna avser att den verkställande direktörens rörliga ersättning ska kunna utgöra grund för pensionsförmåner.

Riktlinjerna ska tillämpas avseende åtagande om ersättning till ledande befattningshavare, och förändring av ett sådant åtagande, som beslutas efter den årsstämma vid vilken riktlinjerna fastställts. Riktlinjerna har således inte någon inverkan på sedan tidigare avtalsrättsligt bindande åtaganden.

Styrelsen har inte mottagit några synpunkter på tidigare gällande riktlinjer från aktieägare.

Ledande befattningshavare

Med ledande befattningshavare avses Bolagets verkställande direktör och till denne rapporterande chefer som ingår i koncernledningen.

Grundläggande ersättningsprinciper

Bolagets affärsstrategi baseras på följande fyra hörnstenar:

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

En framgångsrik implementering av Bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av Bolagets långsiktiga intressen och dess hållbarhetsarbete, förutsätter att Bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. Bolaget ska därför erbjuda ersättningar och andra anställningsvillkor som möjliggör för Bolaget att säkerställa tillgång till ledande befattningshavare med den kompetens som Bolaget behöver. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska vara övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare i Bolaget. Vid fastställande av riktlinjerna samt vid utvärdering av efterlevnad av riktlinjerna utgör uppgifter om de anställdas totala ersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag för bedömning av skäligheten i riktlinjerna.

Beslutsprocess

Bolagets ersättningsutskott ska, i förhållande till styrelsen, ha en beredande funktion i fråga om ersättningsrelaterade frågor till verkställande direktören och ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska vidare utvärdera och till styrelsen redovisa tillämpningen av dessa riktlinjer samt gällande ersättningsstrukturer, ersättningsnivåer och i förekommande fall incitamentsprogam.

Ersättningsutskottet ska godkänna kompensation och övriga anställningsvillkor som beslutas av verkställande direktören för övriga personer i företagsledande och därmed jämförlig ställning.

Med ersättningsutskottets rekommendation som grund ska styrelsen när det uppkommer behov av väsentliga förändringar av riktlinjerna, dock minst var fjärde år, upprätta förslag till nya riktlinjer för beslut av årsstämman.

Om styrelsen finner det mer ändamålsenligt kan hela styrelsen fullgöra ersättningsutskottets uppgifter, förutsatt att styrelseledamot som ingår i bolagsledningen inte deltar i arbetet. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor ska inte verkställande direktören eller övriga medlemmar i koncernledningen närvara, i den mån de berörs av frågorna.

Principer för fast och rörlig ersättning

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.

Principer för fast grundlön

Varje ledande befattningshavare ska erhålla fast grundlön som bidrar till att attrahera och behålla kvalificerade medarbetare. Den fasta grundlönen ska baseras på den ledande befattningshavarens kompetens, ansvar och prestation och ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig.

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.

De ledande befattningshavarna samt övriga medarbetare ska ha möjlighet att välja att förvärva aktier i Bolaget över börs för den rörliga kontanta ersättningen. Om den relevanta individen väljer att göra detta ökas den rörliga kontanta ersättningen med 0,5 gång. Den rörliga kontanta ersättningen ska dock aldrig överstiga nivåerna vilka anges ovan. Medarbetarna förväntas äga aktierna långsiktigt och i minst tre år. Avtal om dessa och övriga villkor ska ingås med respektive medarbetare.

Pension

De ledande befattningshavarna ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor och pensionsnivåer. Pensionsförmåner ska vara premiebestämda alternativt förmånsbestämda om individen i fråga omfattas av förmånsbestämd pension i enlighet med tillämpliga kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig ersättning ska för ledande befattningshavare utöver den verkställande direktören endast utgöra grund för pensionsförmåner om det följer av tillämpliga kollektivavtalsbestämmelser eller tvingande lagregler. Den verkställande direktörens rörliga ersättning kan utgöra grund för pensionsförmåner. För respektive ledande befattningshavare får pensioner utgöra maximalt motsvarande 50 procent av den fasta

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4057-A231-236A24EF0E28, Page 66 of 118,

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

grundlönen i den mån inte högre avsättning följer av tillämplig kollektivavtalad pensionsplan.

Andra förmåner
De ledande befattningshavarna kan erbjudas andra förmåner som exempelvis tjänstebil och sjukvårdsförsäkring. Förmånerna 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
Anställningsavtal ingångna mellan Bolaget och ledande befattningshavare ska som huvudregel gälla tillsvidare. Om Bolaget säger upp anställningen för en ledande befattningshavare får inte uppsägningstiden överstiga tolv månader. Avgångsvederlag ska enbart utgå vid uppsägning från Bolagets sida och ska inte överstiga ett belopp motsvarande fast grundlön och andra avtalade anställningsförmåner under tolv månader.

Uppsägningstiden från medarbetarens sida får inte överstiga sex månader och avgångsvederlag ska inte utgå vid den ledande befattningshavarens egen uppsägning.

Avvikelse från riktlinjerna
Styrelsen ska ha rätt att tillfälligt frångå dessa riktlinjer helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet, eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna. Avvikelse ska redovisas och motiveras årligen i ersättningsrapporten.

EKONOMISKT UTFALL

Resultaträkning

Intäkter
Koncernens intäkter för året uppgick till 642,7 Mkr (610,4). Ökningen av hyresintäkterna uppgår till 32,3 Mkr och är främst relaterad till hyreshöjningarna på bostäder men även ökad kommersiell uthyrning som bidrar positivt till intäkterna. Intäkterna per kvadratmeter var 1 863 kr/kvm (1 750) rullande 12 månader.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 496,3 Mkr (472,7), vilket motsvarar 1 756 kr/kvm (1 618). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2024 har resulterat i genomsnittliga hyreshöjningar i intervallet 4,9–5,4 procent.

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick till 183,0 Mkr (173,1). Fastighetskostnaderna per kvadratmeter var 532 kr/kvm (503) rullande 12 månader, en kostnadsökning per kvadratmeter med 29 kr eller 5,8 procent (2023 års siffra för fastighetskostnader per kvm har uppdaterats på grund av ändrad beräkningsmetodik).

Driftkostnaderna uppgick till 129,3 Mkr (123,9). Under 2023 erhölls elstöd om 4,9 mkr vilket minskade driftkostnaderna. Underhållskostnaderna uppgick till 21,2 Mkr (15,3). Kostnaderna för fastighetsadministration ökade till 21,2 Mkr (20,2).

Central administration
Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 50,4 Mkr (51,0).

Värdeförändringar
Fastigheter
Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 411,4 Mkr (–1 357,4). Realiserade värdeförändringar av frånträdda fastigheter under perioden uppgick till –3,9 Mkr (–34,6). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick totalt till 415,2 Mkr (–1 322,7).

Värdeförändringarna beror på förbättrat driftöverskott vilket bl.a. förklaras av ökade hyresintäkter (hyresjustering bostäder och positiv nettouthyrning kommersiellt) och effektivisering av fastigheterna (ingångna avtal med Stockholm Exergi som bedöms ge en årlig reducering av fjärrvärmekostnader om cirka 6 miljoner kronor, energieffektiviseringar) och som delvis motverkats av ökade bedömda avkastningskrav.

Den genomsnittliga värderingsyielden för koncernen uppgick till 3,4 procent (3,3 per 31 december 2023).

Derivat
Bolaget har totalt tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 8 932,6 Mkr (5 932,6), vilket motsvarar 86,0 procent (85,2) 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 –53,3 Mkr (69,0). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till –122,3 Mkr (–170,4). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under perioden.

Finansnetto
Finansnettot uppgick till –214,3 Mkr (–253,1). Att finansnettot förbättrats jämfört med motsvarande period föregående år förklaras främst av lägre lånevolym. Aktiverade finansiella kostnader i pågående projekt uppgick till 16,0 Mkr (29,2). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 2,84 procent (3,43) inklusive effekter av räntederivat. För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,0 gånger (1,6).

Årets skatt
Aktuell skatt uppgick under året till –27,3 Mkr (0,1). Uppskjuten skatt uppgick till –23,4 Mkr (139,2) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om 289,3. Därutöver har ej avdragsgill ränta påverkat uppskjuten skatt med 42,2 Mkr. Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 0,0 Mkr (45,4 Mkr per 31 december 2023), vilka föregående år utgjorde underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28, Page 67 of 119.

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Balansräkning
Vid årets utgång uppgick fastighetsvärdet till 14 097,7 Mkr (13 567,6). Fastighetsvärdet har ökat med 530,1 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av orealiserade värdeförändringar.

Investeringar
Under perioden uppgick de totala investeringarna till 209,6 Mkr (348,7), varav 0 Mkr (0) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 45,6 Mkr (169,0) och avser framförallt nybyggnationsprojektet i Örby Centrum som färdigställdes i första kvartalet. Investeringar i genomförda uppgraderingar uppgick till 53,0 Mkr (131,2). Under perioden har 83 lägenheter (72) uppgraderats. I övriga investeringar ingår bland annat energiprojekt, t ex investering i partnerskap Stockholm Exergi, och hyresgästanpassningar i det kommersiella beståndet. Under året fränträddes fastigheter med totalt bokfört värde om 94,6 Mkr (1 153,8).

Nyttjanderättstillgång tomträtt
Värdet av tomträttsavtal redovisas som en nyttjanderättstillgång med ett motsvarande skuldbelopp. Den 31 december 2024 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 445,4 Mkr (375,7).

Eget kapital
Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick den 31 december 2024 till 5 943,8 (5 515,6) vilket motsvarar 78,42 (72,77) kronor per aktie. Under perioden har eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat med periodens resultat om 429,0 Mkr (–1 255,9) samt minskats med en justeringspost för emissionskostnader om –0,9 Mkr (–17,7). Vid årets slut uppgick soliditeten till 40,8 procent (38,4).

Räntebärande skulder
Den utnyttjade kreditvolymen vid årets utgång uppgick till 6 765,8 Mkr (7 192,7) varav 6 292,6 Mkr (6 083,9) var långfristig skuld och 473,2 Mkr (1 108,8) var kortfristig skuld. Extern upplåning har under året gjorts med 503,1 Mkr (1 696,2). Amortering har under året gjorts med 880,9 Mkr (3 427,7).

Derivat
Marknadsvärdet på räntederivaten vid årets utgång uppgick till –53,3 Mkr (69,0).

Uppskjuten skatt
Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2024 till 1 177,6 Mkr (1 154,2). Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till den temporära skillnaden på förvaltningsfastigheter. Förändring i skatteskuld förklaras av årets orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivat.

Moderbolaget
Verksamheten i moderbolaget John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster som berör strategi, kommunikation, affärsutveckling och ekonomi/finans.

Moderbolagets intäkter uppgick till 13,8 Mkr (11,5). Kostnader för central administration och marknadsföring uppgick till –30,8 Mkr (–28,4). Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till –619,5 Mkr (–253,4).

Utsikter 2025
Under 2024 har förutsättningarna för John Mattson utvecklats positivt. Inflationen har fallit tillbaka under Riksbankens mål vilket medfört att styrräntan har kunnat sänkas. Tillgången till finansiering har förbättrats och transaktionsmarknaden har återhämtat sig, även om det är från låga nivåer.

De senaste årens framgångsrika omställningen av bolaget i kombination med bättre marknadsförutsättningar gör att John Mattson under året kunnat gå in i en ny fas med ökat fokus på tillväxt och hållbarhet. Initialt kommer vi fokusera på tillväxt genom investeringar i befintligt fastighetsbestånd och planerar för att åter starta nyproduktionsprojekt under 2026.

Även om vi ser positivt på framtiden råder det åter högre osäkerhet om förutsättningarna för fastighetsbolag framöver. Vi upplever ett fortsatt osäkert geopolitiskt läge där bl a importtullar kan leda till stigande inflation och stigande räntor. Vi har beredskap om marknadsförutsättningarna åter skulle försämras.

Våra stabila intäkter från bostäder i attraktiva lägen, långa räntebindningstid och starka balansräkning gör att vi står väl rustade inför framtiden och en fortsatt expansion av bolaget.

Händelser efter balansdagen
I januari kommunicerade John Mattson om förändringar i bolagsledningen för att stärka förutsättningarna för ökat fokus på tillväxt och hållbarhet. Ludmilla Brandt och Louise Wall har rekryterats som projektutvecklingschef respektive hållbarhetschef och kommer från och med 5 mars respektive 3 mars att ingå i bolagsledningen.

Ladda ned PDF A4 ↓

20230526601522

TeamEngine E-Signing

Flerårsöversikt

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Koncernen Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Överskottsgrad, %	71,5	71,6	64,1	61,3	66,7
Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	658,9	622,4	626,6	609,7	336,5
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1736	1664	1610	1557	1485
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	96,1	95,9	95,6	94,5
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	345,2	342,8	389,7	355,5	215,9
Investeringar ny-, till och ombyggnation, mkr	209,6	348,7	338,0	254,6	217,4
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	40 837	39 581	43 639	44 710	36 861
Totalt antal lägenheter	4 326	4 270	4 515	4 414	2 829
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	83	72	86	339	368
Finansiella nyckeltal					
Hyresintäkter, mkr	642,7	610,4	620,9	407,9	294,0
Driftöverskott, mkr	459,7	437,3	397,8	249,8	196,0
Förvaltningsresultat, mkr	195,1	133,2	153,9	103,1	94,7
Resultat före skatt, mkr	484,2	-1 394,6	193,0	1 692,3	608,1
Årets resultat, mkr	433,5	-1 055,3	122,7	1 332,5	478,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	175,6	145,7	-4,6	121,1	115,9
Eget kapital, mkr	6 028,8	5 596,2	5 641,5	5 250,2	3 413,7
Balansomslutning	14 764,5	14 562,4	16 415,8	16 545,7	8 059,2
Soliditet (%)	40,8	38,4	34,4	31,7	42,4
Antal anställda	46	46	52	45	30
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,6	49,8	56,6	58,0	44,7
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,8	3,4	2,5	1,4	1,5
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	1,6	1,9	2,2	2,6
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,5	2,9	2,6	2,0	2,2
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	3,2	3,0	2,8	2,1	2,3
Långsiktigt substansvärde (NRV), mkr	7 174,7	6 600,8	6 594,8	6 396,6	4 352,0
Aktuellt substansvärde (NTA), mkr	6 533,3	5 993,8	5 902,9	5 790,3	4 080,4

Koncernen Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Aktierelaterade nyckeltal (i kr)[1]					
Genomsnittligt antal aktier	75 793 930	39 586 335	37 537 496	34 600 537	33 670 032
Antal aktier vid periodens utgång	75 793 930	75 793 930	37 896 965	36 364 827	33 670 032
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,57	3,37	4,10	2,98	2,81
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	-23,6	-17,9	37,6	6,0	45,8
Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt %	-23,6	-17,9	37,6	13,9	26,5
Årets resultat, kr/aktie	-31,75	-31,75	3,30	38,21	14,22
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	94,66	87,09	174,02	175,90	129,25
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	8,7	-50,0	-1,1	36,1	16,4
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	86,20	79,08	155,76	159,23	121,19
Eget kapital, kr/aktie	78,42	72,77	146,09	141,45	101,39

Moderbolaget Mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, Mkr	13,8	11,5	13,9	20,2	13,5
Eget kapital, Mkr	2 238,4	2 878,9	1 845,7	1 637,5	1 231,7
Balansomslutning, Mkr	7 292,3	7 224,2	5 664,2	5 726,5	1 993,5
Soliditet, %	30,7	39,9	30,6	28,6	61,8
Antal anställda	5	5	6	6	6

[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 2024 till 75 793 930.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA483ED7-4354-4057-A231-236A24EF0E28. Page 69 of 119.

20250526601523

TeamEngine E-Signing

Förslag till vinstdisposition

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	2 257 263 508
Balanserat resultat	595 482 628
Årets resultat	-639 606 080
Summa	**2 213 140 056**

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

I nyräkning överföres	2 213 140 056
Summa	**2 213 140 056**

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 70 of 119.

20250526081524

Bolagsstyrningsrapport 2024

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

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 2024 har John Mattson tillämpat Koden utan avvikelser.

Aktieägare

För information om ägarstruktur och största ägare, se sidorna 59–60 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 2024

På John Mattsons årsstämma 2024 fattades bland annat beslut om ett bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier. Christer Olofsson, Håkan Blixt, Johan Ljungberg, Ingela Lindh, Åsa Bergström, Per-Gunnar (P-G) Persson och Katarina Wallin omvaldes till 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 2023. Protokollet från årsstämman finns på John Mattsons webbplats.

Årsstämma 2025

John Mattsons årsstämma avhålls den 24 april 2025, 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

Enligt de principer som gäller för utseende av valberedningen i Bolaget, ska valberedningen inför årsstämman bestå av representanter utsedda av de fyra röstmässigt största ägarregistrerade aktieägarna i Bolaget i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken eller på annat sätt kända aktieägarna den sista handelsdagen i augusti varje år. Vid valberedningens sammanträden ska även styrelsens ordförande närvara, dock utan rösträtt. Styrelsens ordförande ska sammankalla 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. Bolagets styrelse utsedd av årsstämman 2024, består av totalt sju personer varav tre kvinnor (43 procent) och fyra män (57 procent). Inget arvode ska utgå till valberedningens ledamöter. Bolaget ska dock svara för skäliga kostnader förenade med valberedningens uppdrag.

Valberedning inför årsstämman 2025

Valberedningen har haft tre protokollförda möten under 2024 och 2025. 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 2025

- Ulrika Magnusson, utsedd av AB Borudan Ett (valberedningens ordförande)
- Tom 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: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 71 of 119.

20250526013325

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

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 18 april 2024 beslutades att omvälja Johan Ljungberg, Håkan Blixt, Christer Olofsson, Ingela Lindh, Åsa Bergström, Katarina Wallin och Per-Gunnar Persson till 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", sidorna 75–76.

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. Styrelsen antar även årligen bolagets väsentliga policyer och tillser att kontrollsystem finns för att följa upp att dessa efterlevs samt tillser att system finns för kontroll och uppföljning av bolagets verksamhet, risker och betydande förändringar i bolagets organisation och verksamhet. Styrelsen utser bolagets verkställande direktör samt fastställer lön och annan ersättning till denne och till andra ledande befattningshavare i enlighet med riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare som antagits av bolagsstämman.

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 sidorna 17–18. 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 policyer.

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 policyer 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 med en särskild visselblåsarkanal dit medarbetare och externa parter kan rapportera missförhållanden och oegentligheter anonymt och på ett säkert sätt.

John Mattsons strategiska hållbarhetsarbete bedrivs inom fyra fokusområden samt inom antikorruption och mänskliga rättigheter. Läs mer på sidorna 42–51.

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 2024

John Mattsons styrelse har under 2024 haft 13 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. 2024 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.

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är bland annat, att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, och följa och utvärdera

		Mötesdeltagande			
Styrelseledamot	Arvode (tsek)	Styrelse	Revisions- och finansutskottet	Ersättningsutskottet	Oberoende
Per-Gunnar Persson	443	13/13	6/6	13/13	Nej[1)]
Johan Ljungberg	278	13/13	6/6	13/13	Nej[1)]
Åsa Bergström	260	13/13	6/6	13/13	Ja
Håkan Blixt	200	13/13	–	13/13	Ja
Christer Olofsson	200	13/13	–	13/13	Ja
Ingela Lindh	200	12/13	–	12/13	Ja
Katarina Wallin	200	13/13	–	13/13	Nej[1)]

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

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 72 of 119.

20250526013526

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

På det konstituerande styrelsemötet den 18 april 2024 beslutades att hela styrelsen ska utgöra ersättningsutskott fram till det konstituerande styrelsemötet 2025. Det beslutades vidare att ersättningsutskottets möten avhålls i samband med ordinarie styrelsemöten.

Ersättningsutskottet ska sammanträda minst två gånger per år. Vid styrelsens ordinarie sammanträden 2024 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 att 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 2024 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 18 april 2024 beslöts att styrelsearvode ska utgå med 415 000 kronor till styrelsens ordförande, 250 000 kronor till styrelsens vice ordförande och 200 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna för tiden intill slutet av årsstämman 2025, fördelat enligt tabellen på sidan 88. Vid samma årsstämma beslöts att ersättning ska utgå med 60 000 kronor till ordföranden och med 27 500 kronor vardera till övriga ledamöter i styrelsens revisions- och finansutskott.

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 77.

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 och dessa gäller alltjämt.

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 var den 31 december 2024 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 2024 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

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 73 of 119.

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi - fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Finansiell position
Bolagsstyrningsrapport
Ledning
Styrelse

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Lästips med PDF 44 ↓

slås. Den verkställande direktören har rätt till ett avgångsvederlag motsvarande tolv fasta månadslöner. För de övriga ledande befattningshavarna, gäller en uppsägningstid om sex månader.

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 skett ska information om detta och skälet till avvikelsen redovisas vid närmast följande årsstämma.

Incitamentsprogram och bonusprogram
Samtliga tillsvidareanställda (inklusive erbjudande befattningshavare) i John Mattson deltar i ett bonusprogram inom ramen för rörlig lön. Det har möjlighet till en årlig prestationsbaserad bonus uppgående till högst en fast månadslön. Det finns en möjlighet för medarbetaren att välja att använda bonusen till att förvärva aktier i bolaget. I så fall höjs bonusen från 1,0 till 1,5 månadslöner vid full bonus.

Utfall av bonus beror på måluppfyllnad av nyckeltal för bolagets resultat, kundnöjdhet och hållbarhet. Ledande befattningshavare har möjlighet till ytterligare bonus. Ledande befattningshavare förändrings- och förvärvsgrundat och en månadslön utgör vid uppfyllande av kan därmed erhålla totalt högst tre fasta månadslöner per år i Det finns en möjlighet för de ledande befattningshavarna att använda bonusen till att förvärva aktier i bolaget; i så fall höjs bonusen från 3,0 till 4,5 månadslöner vid full bonus.

Revision
Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och den verkställande direktörens förvaltning samt styrelsens och bolagets finansiella rapporter och redovisning. Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och redovisning av bolagets finansiella rapporter och räkenskaper samt det med i Sverige accepterade revisionsstandarder. Enligt John Mattsons bolagsordning ska bolaget ha en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller en till två registrerade revisionsbolag. På årsstämman den 18 april 2024 omvaldes Ernst & Young, med den auktoriserade revisorn Katrina Söderberg som huvudansvarig revisor för perioden fram till årsstämman 2025. Enligt revisorn är revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt revisionen av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av de tillsatta då styrelsen sammanträder med revisorn. Revisions- och finanstjänster

Granskar och övervakar revisorns oparti
Revisorn erhåller ersättning för sitt arbete i enlighet med beslut på årsstämman. För räkenskapsåret 2024 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 2,4 miljoner kronor.

Intern kontroll över finansiell rapportering och riskhantering
John Mattsons interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna samt för att säkerställa att tillämpliga lagar 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 fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. John Mattson har en operativt decentraliserad och uppföljning organisation där ekonomiavdelningen är centraliserad som en stödfunktion. Det innebär att bolaget har resurser, i form av medarbetare och system, på plats för att nå fast enhetliga och effektiva administrativa rutiner och processer. Processer avseende deras löpande i takt med förändrad dokumentation via policyer och instruktioner tillsammans med processerna. Bolagets revisorn granskar och rapporterar med att förbättra kontrollen minst två gånger per år. Rapportering av den interna verkställande direktören och styrelse och koncernledning för en separat funktion för internrevision.

Kontrollmiljö
Den interna kontrollen bygger på ansvarsfördelningar och arbetsordningar genom styrelsens arbetsordning, instruktion för Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt av ansvarig person. I den övergripande riskorganisationen ingår också att en koncernövergripande riskorganisation har upprättats där risker identifieras och utvärderas. Arbetet med riskidentifiering och riskbedömning sker löpande och ska utföras där risker kan uppstå. Det är respektive ansvarig för att identifierade risker och kontroller dokumenteras och att kontrollaktiviteter genomförs.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT 74

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

Kontrollaktiviteter
Till varje identifierad risk ska kontroller kopplas till. 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 på rätt sätt till rätt mottagare är en viktig del av god intern kontroll och till exempel personer ska användas som ett forum för kommunikation och till externa parter kompetensutveckling. Processansvariga ska ha tillräckliga 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 använda förändringar. Ledningsgruppen ska utvärdera att den kontrollaktiviteter som utförs i respektive väsentlig process är tillräckliga 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 ange förklaring där skäl till avvikelsen redovisas.
John Mattson har under räkenskapsåret 2024 följt Koden utan avvikelse.

Translucent Document Edge ID: CA4E2E71-4B84-4B87-A2E8-20250526011527
Translucent Edging
20250526011527

Styrelse

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

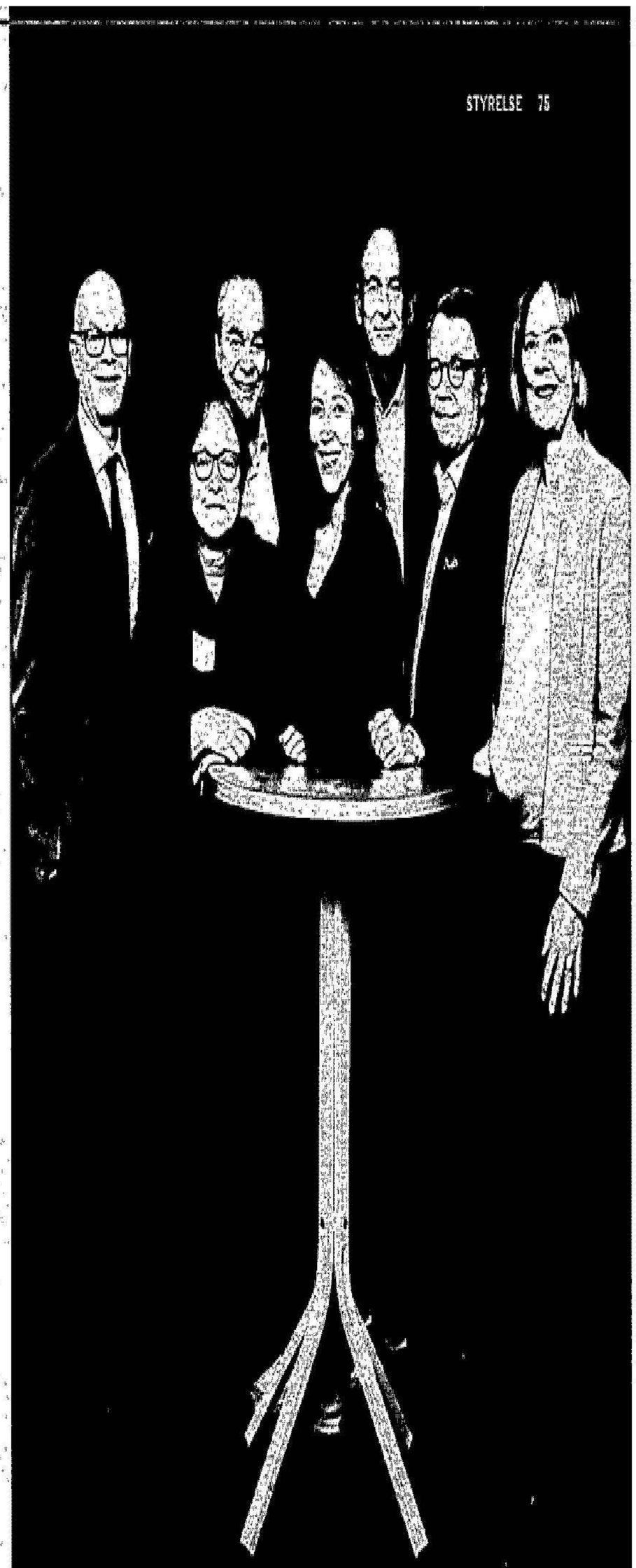
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

PER-GUNNAR (P-G) PERSSON
Styrelsens ordförande. Styrelseledamot sedan 2023. Ledamot i revisions- och finansutskottet.
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, BRIS, Diös Fastigheter AB, AB Borudan Ett och Chalmersfastigheter AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Safjället Fastigheter AB.
Aktieinnehav i bolaget[1]
(inkl. ev. närståendeinnehav): 10 000 aktier genom Anfiem Invest AB.
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.
Född: 1972.
Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan och Tufts University.
Relevant arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet från fastighets- och kapitalmarknaden.
Övriga väsentliga uppdrag: Verkställande direktör 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): 10 273 564 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.



Från vänster övre raden: Johan Ljungberg, Håkan Blixt, Per-Gunnar (P-G) Persson.
Från vänster främre raden: Ingela Lindh, Katarina Wallin, Christer Olofsson, Åsa Bergström.

Ladda ned PDF A4 ↓

[1] Avser per 31 december 2024.

20250526015329

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

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, Stockholms Universitet och Kungliga Operan AB.
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.
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 Evimetrix AB och Bernow Lindqvist Wallin AB, Styrelseledamot i Catena AB, Kavaljer AB, Evidens BLW AB och AB Borudan Ett.
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 2024.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 76 of 119.

TeamEngine E-Signing

Ledning

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

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[1]: 9 212 aktier.

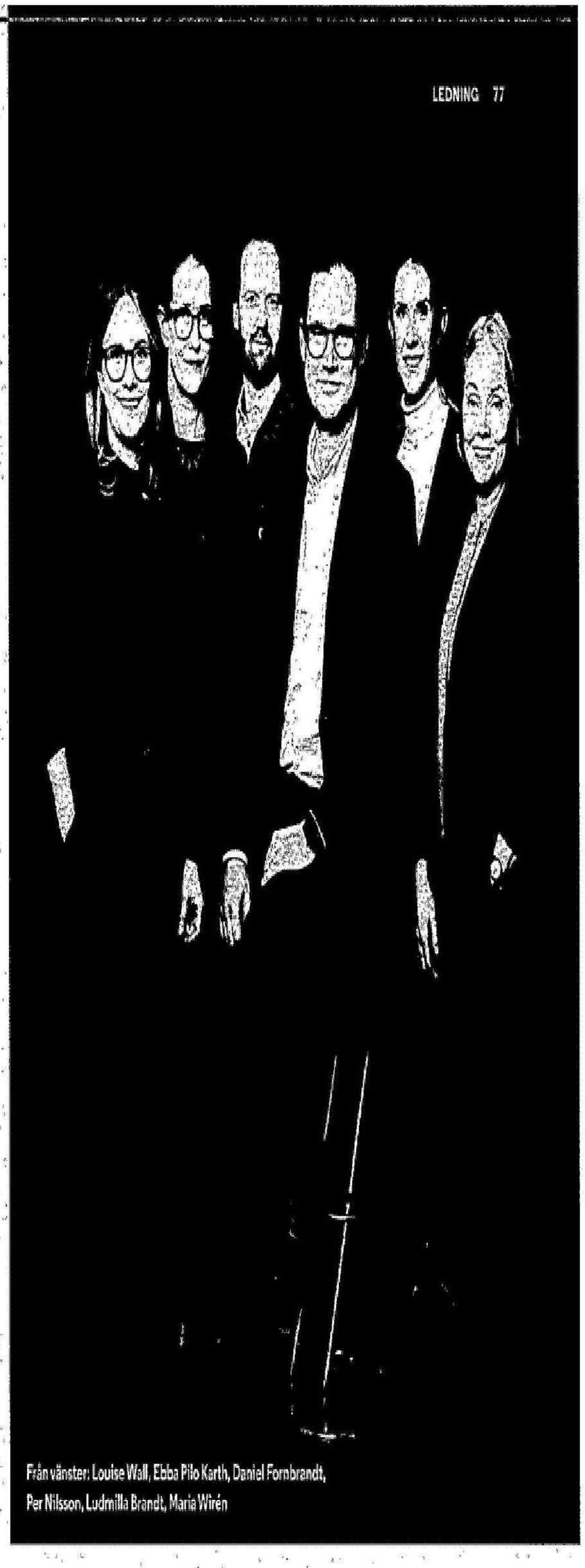
EBBA PILO KARTH
Cfo.
Anställd sedan 2024. Ledande befattningshavare sedan 2024.
Född: 1979.
Utbildning: Civilingenjör inom industriell ekonomi, Kungliga Tekniska högskolan.
Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Get This Globe AB, Styrelseledamot i bolag inom John Mattson-koncernen.
Aktieinnehav i bolaget[1]: –

MARIA WIRÉN
Förvaltningschef.
Anställd sedan 2019. Ledande befattningshavare sedan 2023.
Född: 1981.
Utbildning: Kandidatexamen ekonomi och fastighetsteknik, Högskolan i Gävle.
Övriga väsentliga uppdrag: Befattningar i bolag inom John Mattson-koncernen.
Aktieinnehav i bolaget[1]: 1 097 aktier.

DANIEL FORNBRANDT
Affärsutvecklingschef.
Anställd sedan 2020. Ledande befattningshavare sedan 2020.
Född: 1979.
Utbildning: Magisterexamen ekonomi, Uppsala universitet.
Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Lidingö Näringsliv. Befattningar i bolag inom John Mattson-koncernen.
Aktieinnehav i bolaget[1]: 12 306 aktier.

LOUISE WALL
Hållbarhetschef.
Anställd sedan 3 mars 2025. Ledande befattningshavare sedan 3 mars 2025.
Född: 1986.
Utbildning: Kandidatexamen miljövetenskap, Linköpings universitet.
Övriga väsentliga uppdrag: –
Aktieinnehav i bolaget[1]: –

LUDMILLA BRANDT
Projektutvecklingschef.
Anställd sedan 5 mars 2025. Ledande befattningshavare sedan 5 mars 2025.
Född: 1984.
Utbildning: Teknologiekandidatexamen affärsutveckling och entreprenörskap inom byggteknik, Chalmers tekniska högskola.
Övriga väsentliga uppdrag: –
Aktieinnehav i bolaget[1]: –



Från vänster: Louise Wall, Ebba Pilo Karth, Daniel Fornbrandt, Per Nilsson, Ludmilla Brandt, Maria Wirén

Under 2024 har John Mattsons koncernledning inkluderat Mari Edberg, kommunikationschef. Mari Edberg avslutade sin anställning på John Mattson den 4 januari 2025.

[1] Avser per 31 december 2024.

Ladda ned PDF A4. ⇩

TeamEngine Document E-Sign ID: CA1B3ED7-4354-4857-A231-238A24EF0E28. Page 77 of 119.

20250526015531

TeamEngine E-Signing

Finansiella rapporter och noter

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Koncernens räkningar

Koncernens resultaträkning 79
Koncernens rapport över totalresultat 79
Koncernens balansräkning 80
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 81
Koncernens rapport över kassaflöde 82

Koncernens noter

Not 1 Väsentliga information om redovisningsprinciper 83
Not 2 Upplysning om kommande standarder 86
Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar 86
Not 4 Hyresintäkter 87
Not 5 Kostnader fördelade på kostnadsslag 87
Not 6 Arvode till revisor 87
Not 7 Anställda och personalkostnader 88
Not 8 Nyttjanderättsgångar och leasingskuld 89
Not 9 Räntekostnader 89
Not 10 Skatt 89
Not 11 Materiella anläggningstillgångar 91
Not 12 Förvaltningsfastigheter 91
Not 13 Finansiella instrument 93
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 94
Not 15 Likvida medel 94
Not 16 Koncernföretag 94
Not 17 Resultat per aktie 96
Not 18 Eget kapital 96
Not 19 Upplåning 96
Not 20 Finansiella risker 96
Not 21 Övriga skulder 98
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 98
Not 23 Kassaflödesanalys 99
Not 24 Ställda säkerheter 99
Not 25 Transaktioner med närstående 99
Not 26 Händelser efter balansdagen 99

Moderbolagets räkningar

Moderbolagets resultaträkning 100
Moderbolagets rapport över totalresultat 100
Moderbolagets balansräkning 101
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 102
Moderbolagets kassaflödesanalys 102

Moderbolagets noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper 103
Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar 103
Not 3 Materiella anläggningstillgångar 103
Not 4 Andelar i koncernföretag 103
Not 5 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder 104
Not 6 Fordringar hos koncernföretag 104
Not 7 Likvida medel 104
Not 8 Finansiella instrument 104
Not 9 Intäkter 105
Not 10 Anställda och personalkostnader 105
Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag 105
Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter 105
Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter 105
Not 14 Bokslutsdispositioner 105
Not 15 Skatt 105
Not 16 Eget kapital 105
Not 17 Upplåning 106
Not 18 Transaktioner med närstående 106
Not 19 Arvode till revisor 106
Not 20 Kassaflödesanalys 106
Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 106
Not 22 Händelser efter balansdagen 106
Not 23 Förslag till vinstdisposition 106
Styrelsens försäkran 107
Revisionsberättelse 108
Fastighetsförteckning 111
Avstämningstabeller 114
Definitioner 116
Finansiell kalender 117

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4364-4957-A231-236A24EF0E28, Page 78 of 118.

20250526601532

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Koncernens resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	4	642,7	610,4
Driftkostnader	5, 12	-129,3	-128,9
Underhåll	5, 12	-21,2	-15,3
Fastighetsskatt		-11,3	-13,7
Fastighetsadministration	5, 7, 12	-21,2	-20,2
Driftöverskott		**459,7**	**437,3**
Central administration	5, 6, 7	-50,4	-51,0
Ränteintäkter		12,1	1,8
Räntekostnader leasingskuld	9	-14,3	-10,8
Räntekostnader	9	-212,1	-244,1
Förvaltningsresultat		**195,1**	**133,2**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	411,4	-1 357,4
Värdeförändring räntederivat	13	-122,3	-170,4
Resultat före skatt		**484,2**	**-1 394,6**
Aktuell skatt	10	-27,3	0,1
Uppskjuten skatt	10	-22,4	139,2
Årets resultat		**433,5**	**-1 255,3**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		429,0	-1 255,9
Innehav utan bestämmande inflytande		4,5	0,6
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare före och efter utspädning per aktie (kr)	17	5,66	-31,75

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2024	2023
Årets resultat		433,5	-1 255,3
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**433,5**	**-1 255,3**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		429,0	-1 255,9
Innehav utan bestämmande inflytande		4,5	0,6

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

Ladda ned PDF A4

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4954-4957-A231-236A24EF0E28. Page 79 of 119.

20250526601533

Koncernens balansräkning

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Belopp i Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	14 097,7	13 567,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt	8	445,4	375,7
Derivatinstrument	13,20	–	69,0
Maskiner och inventarier	11	10,5	11,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa anläggningstillgångar		**14 553,7**	**14 024,1**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar	13,20	2,5	4,4
Derivatinstrument	13,20	18,0	–
Övriga fordringar		40,9	34,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	88,4	65,4
Likvida medel	15	61,0	433,7
Summa omsättningstillgångar		**210,8**	**538,3**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 764,5**	**14 562,4**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			

Belopp i Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	18		
Aktiekapital		25,3	25,3
Övrigt tillskjutet kapital		2 257,4	2 258,3
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 660,1	3 232,1
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**5 943,8**	**5 515,6**
Innehav utan bestämmande inflytande		85,0	80,5
Summa eget kapital		**6 028,8**	**5 596,2**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13,19,20	6 292,6	6 083,9
Avsättning till pension	7	0,7	1,0
Leasingskuld	8	445,4	375,7
Övriga långa skulder		7,0	7,0
Uppskjuten skatteskuld	10	1 177,6	1 154,2
Derivatinstrument	13,20	54,3	–
Summa långfristiga skulder		**7 977,6**	**7 621,8**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19,20	473,2	1 109,8
Leverantörsskulder	13,20	129,3	107,3
Derivatinstrument	13,20	17,0	–
Övriga kortfristiga skulder	21	57,4	28,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13,20,22	81,2	100,2
Summa kortfristiga skulder		**758,0**	**1 344,4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 764,5**	**14 562,4**

Ladda ned PDF A4 ↓

20250526601534

TeamEngine E-Signing

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

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 2023-01-01	12,6	1 038,0	4 485,5	5 536,1	105,5	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
Ingående eget kapital 2024-01-01	25,3	2 258,3	3 232,1	5 515,6	80,5	5 596,2
Årets resultat	-	-	429,0	429,0	4,5	433,5
Årets övrigt totalresultat	-	-	-			-
Årets totalresultat	-	-	429,0	429,0	4,5	433,5
Nyemission	-	-	-	-	-	-
Kostnader hänförliga till emission	-	-1,1	-	-1,1		-1,1
Skatt på emissionskostnader	-	0,2	-	0,2	-	0,2
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-12-31	25,3	2 257,4	3 661,1	5 943,8	85,0	6 028,8

[1] 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 2024 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-28AA24EF0E28. Page 81 of 119.

20250526601535

TeamEngine E-Signing

Koncernens rapport över kassaflöde

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Belopp i Mkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		484,2	-1 394,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23		
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter		-411,4	1 357,4
Värdeförändring på derivat		122,3	170,4
Avskrivningar och utrangeringar		1,5	3,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		-0,9	-1,3
Betald inkomstskatt	10	-	0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		195,7	135,5
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-27,1	-25,9
Förändringar av rörelseskulder		7,0	36,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		175,6	145,7
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv		-	-
Investeringar i inventarier		-0,3	-4,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-209,5	-348,6
Försäljning av förvaltningsfastigheter		40,3	1 119,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-169,6	766,3

Belopp i Mkr	Not	2024	2023
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-0,9	1 228,3
Förvärv av minoritetsandelar			-22,9
Upptagna lån		503,1	1 696,2
Amortering av lån		-880,9	-3 427,7
Utdelning		-	
Förändring - Långfristigt lån från ägarbolag		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-378,7	-526,0
Årets kassaflöde		-372,7	386,0
Likvida medel vid årets början		433,7	47,6
Likvida medel vid årets slut	15	61,0	433,7
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen			
Erhållen ränta		12,1	1,8
Erlagd ränta		-212,1	-244,1

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-286A24EF0E28, Page 82 of 119.

20250526081536

Koncernens noter

Belopp i mkr om inget annat anges

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

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 Stockholmsområdet 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 21 mars 2025 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 24 april 2025.

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® redovisningsstandarder 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 företaget har rätt att senarelägga återbetalningen 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

Ladda ned PDF A4 ↓

20250526081537

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

som den enskilt mest väsentliga. Tomträtter bedöms 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 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 helhet som en finansiell kostnad.

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

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A251-285A24EF0E28. Page 84 of 119.

20250526101538

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
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 ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

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

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

Likvida medel

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

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser 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: C4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 85 of 119.

20250526081539

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstelspositioin
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

Tillkommandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 *utformning av finansiella rapporter* kommer påverka företagets klassificeringar i de finansiella rapporterna. IFRS 18 kommer träda i kraft Q1 2027 med jämförelsetal för Q1 2026.

Not 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Betydande bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna, uppskattningar och antaganden
Vid upprättande av koncernens finansiella rapporter gör företagsledningen uppskattningar och antaganden som påverkar de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader med tillhörande noter och upplysningar om eventualförpliktelser. Osäkerhet kring dessa antaganden och uppskattningar kan leda till väsentliga justeringar av det redovisade värdet på de tillgångar och skulder som påverkas i framtida finansiella rapporter då utfallet kan avvika från gjorda uppskattningar och bedömningar. Förändringar i uppskattningar redovisas framåtriktat. Företagsledningen gör även bedömningar i tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper

Bedömningar (IAS 1.122)
Vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper har företagsledningen gjort följande bedömningar vilka har den mest betydande effekten på de redovisade värdena i de finansiella rapporterna:

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.

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.

Uppskjuten skatt
Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering.

Uppskattningar och antaganden (IAS 1 P 125)
De nyckelantaganden avseende framtiden och andra källor till osäkerhet i uppskattningar som per balansdagen förelligger och som har en betydande risk att resultera i en väsentlig justering av tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår beskrivs nedan. Antaganden och uppskattningarna har baserats på tillgänglig information när de finansiella rapporterna upprättades. Förutsättningarna och antaganden om framtida utveckling kan komma att ändras, baserat på förändringar i marknaden eller andra omständigheter som uppkommer som inte är inom koncernens kontroll. Sådana förändringar beaktas i antagandena när de inträffar.

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. 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 och känslighetsanalyser, se not 12 Förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar
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.

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 20.

Uppskattning av verkligt värde på finansiella instrument
De finansiella instrumenten har värderats utifrån antaganden om framtida räntenivåer och återstående löptider.

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B38D7-4364-4957-A231-238A24EF0E28. Page 86 of 119.

20250526013540

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Not 4. Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Hyresintäkter, Mkr	2024	2023
Bostäder	496,3	472,2
Lokaler, garage	143,0	134,1
Övriga intäkter	3,4	4,0
Hyresintäkter enligt resultaträkning	**642,7**	**610,4**

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

Avtalade framtida hyresintäkter avseende kommersiella lokaler, Mkr	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	127,0	97,5
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	272,5	226,9
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	92,6	96,8
Summa lokaler	**492,1**	**420,2**

Avtalade framtida hyresintäkter bostäder och parkering, Mkr[1)]	2024	2023
Bostäder	123,2	118,1
Parkering	4,6	4,3
Summa bostäder och parkering	**127,8**	**122,4**

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

Hyresintäkter, Mkr	2024	2023
Lidingö	302,6	297,4
Norrort	105,8	101,1
City/Bromma	90,1	96,1
Söderort/Necka	144,2	115,8
Summa hyresintäkter	**642,7**	**610,4**

Kr/kvm[1)]	2024	2023
Lidingö	1 920	1 825
Norrort	1 325	1 256
City/Bromma	2 042	1 954
Söderort/Necka	2 270	2 054
Totalt	**1 863**	**1 750**

[1)] Angivna kr/kvm avser de fastigheter som John Mattson ägde vid periodens utgång, varvid förvärvade fastigheter och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt.

Not 5. Kostnader fördelade på kostnadsslag

Driftskostnader, Mkr	2024	2023
Taxebundna driftkostnader	84,7	69,4
Fastighetsskötsel	14,9	15,8
Övrigt	29,7	38,7
Summa	**129,3**	**123,9**
Fastighetsadministration		
Personalkostnader	14,2	9,2
Kontorsanslutna kostnader	4,8	4,1
Övrigt	2,1	6,9
Summa	**21,1**	**20,2**
Central administration		
Personalkostnader	36,3	26,3
Rådgivning	5,0	3,9
Revisionskostnader	2,6	2,9
Övriga kostnader	6,4	17,9
Summa	**50,4**	**51,0**

Fastighetskostnader, Mkr	2024	2023
Lidingö	70,7	70,9
Norrort	48,2	43,0
City/Bromma	30,4	29,3
Söderort/Necka	33,6	29,8
Summa fastighetskostnader	**183,0**	**173,1**

	Lidingö		Norrort		City/Bromma		Söderort/Necka		Totalt	
Kr/kvm[1)]	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Driftskostnader	307	341	448	415	463	355	382	352	373	362
Underhåll	52	37	65	50	97	63	54	33	61	43
Fastighetsskatt	34	33	32	31	45	51	41	51	36	38
Fastighetsadministration	58	52	62	61	73	64	89	77	61	60
Totalt	**451**	**463**	**607**	**557**	**677**	**533**	**536**	**513**	**532**	**503**

[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	2024	2023
Revisionsuppdraget	2,4	2,4
Övriga tjänster	0,2	0,5
Summa	**2,6**	**2,9**

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4B54-4957-A221-226A24EF0E28. Page 87 of 119.

20250526013413

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Not 7. Anställda och personalkostnader

Anställda

	2024 Medelantal anställda	2024 Varav män, %	2023 Medelantal anställda	2023 Varav män, %
Moderföretaget	5	40%	5	60%
Dotterföretagen	41	59%	41	54%
Totalt i koncernen	**46**	**54%**	**46**	**54%**

	2024 Antal på balansdagen	2024 Varav män, %	2023 Antal på balansdagen	2023 Varav män, %
Styrelseledamöter	7	57%	7	60%
Verkställande direktör	1	100%	1	100%
Övriga ledande befattningshavare	4	25%	4	60%
Totalt i koncernen	**12**	**45%**	**12**	**45%**

Personalkostnader

Mkr	2024	2023
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	13,2	11,9
Sociala avgifter	4,0	3,1
(varav pensionskostnader)	1,9	1,8
Summa	**17,2**	**15,0**
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	31,4	20,4
Sociala avgifter	7,2	6,3
(varav pensionskostnader)	2,4	1,7
Summa	**38,6**	**26,8**
Totalt i koncernen	**55,8**	**41,8**

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 2024 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inteverit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Vid utgången av 2024 upppgick Alectas överskott mätt som den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring preliminärt till 162 procent (2023 fastställt till 178 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 annatberoende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Under 2024 uppgick kostnaden för avgiftsbestämdapensioner till 2,1 (2,1) mkr.

Ersättning till ledande befattningshavare

Mkr, 2024	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Per-Gunnar Persson	0,4	-	-	-	0,4
Styrelseledamot					
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	0,3	-	-	-	0,3
Johan Ljungberg	0,3	-	-	-	0,3
Verkställande direktör					
Per Nilsson	2,9	0,6	1,0	-	4,5
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	4,5	1,4	0,9	-	6,8
Summa	9,2	2,0	1,9	-	13,1

Mkr, 2023	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Per-Gunnar Persson	0,4	-	-	-	0,4
Styrelseledamot					
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					
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

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.

Ladda ned PDF A4

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A291-235A24EF0E28. Page 88 of 119.

20250526015 42

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

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 445,4 Mkr (375,7).

Löptidsanalys tomträttsavgälder, Mkr	2024	2023
Förfallotidpunkt 1 år	0,5	0,8
Förfallotidpunkt 2–5 år	3,9	5,7
Förfallotidpunkt efter 5 år	10,0	6,4
Summa	**14,4**	**12,9**

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

Not 9. Räntekostnader

Mkr	2024	2023
Tomträttsavgäld	–14,3	–10,8
Räntekostnader externa kreditgivare	–211,5	–241,5
Övriga finansiella kostnader	–0,6	–2,7
Summa	**–226,3**	**–254,9**

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 2,84 procent (3,43). Under 2024 har 16,0 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, Mkr	2024	2023
Aktuell skatt på årets resultat	–27,3	0,1
	–27,3	**0,1**
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, enligt gällande skattesats	–14,0	209,2
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag, enligt gällande skattesats	–9,4	–70,0
	–23,4	**139,1**
Redovisad skatt i resultaträkningen	**–50,6**	**139,3**

0,2 Mkr (4,6) i Uppskjuten skatt har redovisats direkt mot eget kapital hänförligt till emissionskostnader 2023. Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat.

Effektiv skatt

Avstämning av effektiv skattesats, Mkr	2024	2023
Resultat före skatt	**484,2**	**–1 394,6**
Skatt enligt gällande skattesats	–99,7	287,3
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	–	0,1
Ej avdragsgilla räntekostnader	–42,9	–42,2
Ej avdragsgilla kostnader	–0,6	–0,4
Avdrag för tidigare ej aktiverade carry-forward räntor	8,4	2,1
Begränsning uppskjuten skattefordran på grund av IRE	71,1	–139,4
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolagsaktier	–	32,5
Övrigt	13,1	–0,6
Redovisad skatt	**–50,6**	**139,3**
Effektiv skattesats	10,5%	10,0 %

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran / Uppskjuten skatteskuld, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Underskottsavdrag	0,0	9,4
Derivat	11,0	–14,2
Förvaltningsfastigheter	–1 175,2	–1 142,7
Obeskattade reserver	–13,3	–6,7
Redovisat värde	**–1 177,5**	**–1 154,2**

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4364-4957-A231-285A24EF0E28. Page 89 of 119.

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordlistandetord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Not 10, forts.

Bruttoförändringar, Mkr

	Förvaltnings-fastigheter	Övriga materiella anläggn.	Underhålls-reserver	Derivat	Summa
Ingående redovisat värde 2024-01-01	-11 967	-57	34	-342	-11 342
Årets förändring i resultatet enligt tillämpade skattesats	-225	-46	-94	25.2	-283
Redovisat Eget kapital	-11 742	-103	-94	25.2	-283
Utgående redovisat värde 2024-12-31	-11 967	-57	34	-342	-11 342
Ingående redovisat värde 2025-01-01	-11 967	-57	34	-342	-11 342
Årets förändring i resultatet enligt tillämpade skattesats	-1 071	11	-20.0	28.1	108.3
Redovisat Eget kapital	-10 896	-18	14.0	-11 775	
Utgående redovisat värde 2025-12-31	-10 896	-18	14.0	-11 775	

Nominell och bedömd uppskjuten skattekostnad

KONCERNENS NOTER 99

2024-12-31, Mkr

Fastigheter	Eiendo	Nominell skattekostnad	Verklig skattekostnad förnärm
Derivat	-10 937.5	-2 190.3	-438.2
Underskottsavdrag	503	110	10.1
Övriga temporära skillnader	-4.3	-	-
Summa fastigheter tillgångsförsäl	-10 946.5	-2 190.6	-438.2
Totalt	4 924	1 016.1	-163
Enligt balansräkningen	-5 714.1	-1 177.5	-441.4
		-1 177.5	-441.4

2025-12-31, Mkr

Fastigheter	Underlag	Nominell skattekostnad	Verklig skattekostnad förnärm
Derivat	+910.8	-2 096.7	-398.9
Underskottsavdrag	-69.0	-14.2	-13.1
Övriga temporära skillnader	45.4	9.4	7.7
Summa fastigheter tillgångsförsäl	-9 971.5	-2 096.4	-4.6
Totalt	-4 069.3	-859.9	-407.0
Enligt balansräkningen	-13 040.2	-2 956.3	-
	-13 040.2	-2 956.3	-407.0

Skattekostnader i koncernen, Mkr

Förvaltningsfastigheter	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	2025 Summa	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	2024 Summa
Skattemässigt avskrivningsunderlag	1 063	-	1 063	1 063	-	1 063
Övriga temporära skillnader	-224.4	122.4	-102.0	-224.4	122.4	-102.0
Underskottsavdrag	-14.7	14.7	-	-36.9	36.9	-
Summa	123.0	-369.1	-246.1	-369.1	-1 026.6	-1 395.7
	1 736.0	-231.0	714.9	532.6	-867.3	-332.7
Totalt			714.9			-332.7
Enligt balansräkningen						

Skattekostnadens huvudsakliga komponenter

	2025	2024
Aktuell skatt	-231.4	-369.1
Uppskjuten skatt	-231.4	-369.1
Summa skattekostnad	-462.8	-738.2

Avstämning av effektiv skattesats

	2025		2024	
Resultat före skatt	2 309.2		3 307.6	
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen	-508.0	22.0%	-727.7	22.0%
Ej avdragsgilla kostnader	-0.2	0.0%	-0.2	0.0%
Ej skattepliktiga intäkter	45.4	-2.0%	-	0.0%
Skatteeffekt av ej skattepliktiga fastighetsförsäljningar	-	0.0%	-10.3	0.3%
Skatteeffekt av ändrad skattesats	-	0.0%	-	0.0%
Skatteeffekt av underskottsavdrag som ej aktiverats	-	0.0%	-	0.0%
Skatteeffekt av ej aktiverade temporära skillnader	-	0.0%	-	0.0%
Skatteeffekt av ej aktiverade underskottsavdrag

20250526015444

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
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, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	30,0	26,0
Inköp under året	1,5	5,3
Försäljningar och utrangeringar	–	–1,3
Utgående anskaffningsvärde	31,4	30,0
Ingående ackumulerade avskrivningar	–18,2	–16,3
Årets avskrivningar	–2,7	–3,2
Försäljningar och utrangeringar	–	1,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	–20,9	–18,2
Utgående redovisat värde	10,5	11,8

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 varit värderare för de två redovisade åren och Novier för det senaste året.

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 5 år eller längre. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för nästkommande år beräknats. Ett par av värderingsobjekten utgörs av nyöyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta.

Modell för internvärdering av bostadsfastigheter är baserad på restvärdesberäkning där vissa värderingsparametrar stäms av mot marknadsdata från de externa värderarna. Modellen för internvärdering av kommersiella fastigheter har utförts med en kalkylperiod om tio år som styrks med input från externvärderingen. 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 2025 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 24,9 mkr. Se not 24 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: CA4B3ED7-4364-4957-A231-235A24EF0E28. Page 91 of 119.

20250526013545

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Not 12, forts.

		2024		2023	
Fastighetstyp	Betydande icke-observerbara indata	Intervall	Viktat genomsnitt[1]	Intervall	Viktat genomsnitt[1]
Bostäder	Hyresvärde (kr/kvm)	1 309–2 896	1833	1 112–3 526	1718
	Fastighetskostnader (kr/kvm)	314–843	547	417–876	581
	Långsiktig vakans	0,0–0,8 %	0,3 %	0,0–5,3 %	0,8 %
	Direktavkastningskrav	2,2–4,5 %	3,2 %	2,2–4,3 %	3,1 %
	Kalkylränta[2]	4,6–6,5 %	5,2 %	4,6–6,4 %	5,2 %
Kommersiellt	Hyresvärde (kr/kvm)	1 344–4 172	3297	1 250–3 706	3420
	Fastighetskostnader (kr/kvm)	190–860	505	165–1 172	673
	Långsiktig vakans	2,0–6,0 %	4,3 %	0,5–5,9 %	3,8 %
	Direktavkastningskrav	3,6–6,4 %	4,8 %	3,7–6,4 %	5,0 %
	Kalkylränta[2]	5,6–8,5 %	6,9 %	5,7–8,5 %	6,8 %

[1] Genomsnitten är viktade utifrån verkligt värde.

[2] Informationen avseende den kvantitativa indata gällande kalkylräntan baseras på värderingar gjorda i en 10-årig modell.

Mkr	varav bostäder	varav kommersiellt	varav utveckling	
Ingående fastighetsvärde, 2024-01-01	11 399,7	1 161,6	1006,2	13 567,5
+ Förvärv	–	–	–	–
+ Investeringar i nybyggnation	37,9	–	7,7	45,6
+ Investeringar i uppgraderingar	40,4	–	12,6	53,0
+ Övriga investeringar	99,6	1,1	10,3	111,0
– Försäljningar	–94,6	–	–	–94,6
+/– Orealiserade värdeförändringar	397,7	56,3	–38,9	415,3
Utgående fastighetsvärde, 2024-12-31	11 880,6	1219,0	998,1	14 097,7

Mkr	varav bostäder	varav kommersiellt	varav utveckling	
Ingående fastighetsvärde, 2023-01-01	13 691,1	1 305,6	698,8	15 695,5
+ Förvärv	–	–	–	–
+ Investeringar i nybyggnation	–	–	169,0	169,0
+ Investeringar i uppgraderingar	23,2	–	108,0	131,2
+ Övriga investeringar	4,9	7,3	36,4	48,6
– Försäljningar	–1 026,3	–127,5	–	–1 153,8
+/– Orealiserade värdeförändringar	–1295,2	–23,8	–6,0	–1 323,0
Utgående fastighetsvärde, 2023-12-31	11 399,7	1 161,6	1 006,2	13 567,5

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 411,4 Mkr (–1 357,4) och redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter". Av dessa uppgick realiserade värdeförändringar av fränträdda fastigheter under året till –3,9 Mkr (–34,6) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 415,3 (–1 323,0).

Specifikation av värdeförändringar, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Driftnettoförändring	776,0	1 050,0
Pågående projekt/byggrätter	–38,9	185,6
Avkastningskrav	–321,7	–2 558,2
Avyttrade/Förvärvade fastigheter	–3,9	–34,6
Totalt	**411,4**	**–1 357,2**

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	8 966,7	8 874,2
Skattemässigt restvärde	3 460,3	3 651,8

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

Laddad ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-286A24EF0E28, Page 92 of 119.

20250326013546

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Not 12, forts.

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		2024-12-31	2023-12-31
Hyra/Marknadshyra	+/–1,0 %	194,4	181,7
Bostäder		178,1	167,1
Kommersiellt		16,3	14,6
Fastighetskostnader	+/–50 kr/kvm	514,9	509,3
Bostäder		483,0	481,5
Kommersiellt		31,9	27,8
Långsiktig vakansgrad	+/–2,0 %	382,2	365,5
Bostäder		361,4	335,7
Kommersiellt		20,8	29,8
Avkastningskrav, exit	–0,5 %	2422,8	2161,9
Bostäder		2328,5	2054,5
Kommersiellt		94,3	107,4
Avkastningskrav, exit	+0,5 %	–1703,0	–1624,8
Bostäder		–1627,8	–1534,7
Kommersiellt		–75,2	–90,1
Kalkylräntan[1]	–0,5 %	518,5	842,9
Bostäder		471,1	798,1
Kommersiellt		47,4	44,7
Kalkylräntan[1]	+0,5 %	–494,0	–514,3
Bostäder		–448,8	–417,7
Kommersiellt		–45,2	–42,7

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

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 55, under avsnitt Känslighetsanalys.

Not 13. Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2024-12-31

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

Värdering till verkligt värde

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 2024 på derivaten uppgick till –122,3 Mkr (–170,4) och bokfördes över resultaträkningen. Den negativa värdeförändringen förklaras främst av kortare återstående tid fram till slutdatum för derivaten samt lägre ränta.

Per den 31 december 2024 uppgick marknadsvärdet för räntederivatportföljen till –53,3 (69,0) 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. 2024 års verkliga värde uppgår till 6 682 Mkr (7 024).

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4B57-A231-236A24EF0E2B. Page 93 of 119.

20250526015547

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Not 13, forts.

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen 2024-12-31, Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Tillgångar				
Långfristiga fordringar	-	-	-	-
Derivatinstrument	-	18	18	18
Kundfordringar och andra fordringar	132	-	132	132
Likvida medel	61	-	61	61
Summa tillgångar	193	18	211	211
Skulder				
Räntebärande skulder	6 766	-	6 766	6 682
Derivatinstrument	-	71	71	71
Leverantörsskulder och andra skulder	268	-	268	268
Summa skulder	7 034	71	7 105	7 021

Koncernen 2023-12-31, Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Tillgångar				
Långfristiga fordringar	-	-	-	-
Derivatinstrument	-	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

Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserade låneavgifter	17,0	11,6
Förutbetalda försäkringspremier	3,3	0,0
Förutbetalda projektkostnader	60,2	46,4
Övriga poster	7,9	7,4
Redovisat värde	**88,4**	**65,4**

Not 15. Likvida medel

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	61,0	433,7
Redovisat värde	**61,0**	**433,7**

Not 16. 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	2024-12-31[1)]	2023-12-31[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%

1) Ägarandelen är den samma som röstandelen.

Ladda ned PDF A4

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 94 of 119.

20250526013548

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Not 16, forts.

Företag	Säte	Organisationsnummer	Huvudsaklig aktivitet	2024-12-31[1]	2023-12-31[1]
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[2]	Indirekt helägt[2]
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 Hjälpsläktaren 1 AB	Lidingö	559218-0086	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Hjälpsläktaren 2 AB	Lidingö	559218-0102	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Hjälpsläktaren 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[2]	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 Högqvik 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 Elfa AB	Lidingö	556262-1853	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100%	100,0%
John Mattson Gullmars Holding AB	Lidingö	559358-4716	Holdingbolag	100%	100%
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[2]	Indirekt helägt[2]
John Mattson Likriktaren Holding AB	Lidingö	556805-6120	Holdingbolag	Indirekt helägt	100%
John Mattson Likriktaren 3 AB	Lidingö	556757-4532	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100%
John Mattson Likriktaren 4 AB	Lidingö	559141-9386	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100%
John Mattson Högersten Holding 2 AB	Lidingö	556858-1416	Holdingbolag	Indirekt helägt	100%
John Mattson Örby Centrum AB	Lidingö	556888-1424	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 Ömsberg AB	Lidingö	559225-6993	Projektutveckling	Indirekt helägt	100%
John Mattson Högersten 5 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 Tollare AB	Lidingö	559065-1179	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100%
John Mattson Högersten 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 Geografbolken AB	Lidingö	559190-8297	Projektutveckling	Indirekt helägt	100%
John Mattson Johanneshov 2 AB	Lidingö	559506-9757	Vilande bolag	Indirekt helägt	–
John Mattson Högersten 4 AB	Lidingö	559506-9898	Vilande bolag	Indirekt helägt	–
John Mattson Holding 1 AB	Lidingö	559506-9589	Holdingbolag	Indirekt helägt	–

[1] Ägarandelen är densamma som röstandelen.

[2] 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 %.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 95 of 119.

202505260154

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Not 17. Resultat per aktie

Per den 31 december 2024 omfattade det registrerade aktiekapitalet 75 793 930 aktier (75 793 930) 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 429,0 Mkr (–1 255,9). Detta delas med det vägda genomsnittet antal aktier vid tillfället 75 793 930 (39 556 335). Varken utspädning vid beräkning av resultat per aktie föreligger eller något innehav utan bestämmande inflytande i koncernen. 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).

Resultat per aktie före och efter utspädning, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Årets resultat tillika årets totalresultat	429,0	-1 255,9
Genomsnittligt utestående antal aktier före utspädningseffekt	75 793 930	39 556 335
Resultat per aktie före utspädning (kr)	**5,66**	**-31,75**

Not 18. Eget kapital

Aktiekapital
Per den 31 december 2024 omfattade det registrerade aktieantalet 75 793 930 stamaktier (75 793 930). 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)

	2024-12-31	2023-12-31
Antal utestående aktier vid årets början	**75 793 930**	**37 896 965**
Nyemission	-	37 896 965
Aktiesplit	-	-
Antal utestående aktier vid årets slut	**75 793 930**	**75 793 930**

Not 19. Upplåning

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	6 292,6	6 083,9
Redovisat värde	**6 292,6**	**6 083,9**
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	473,2	1 108,8
Redovisat värde	**473,2**	**1 108,8**
Summa upplåning	**6 765,8**	**7 192,7**

I summa upplåning ingår skulder till kreditinstitut och annan upplåning mot säkerhet på 6 765,8 Mkr (7 192,7). Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter. I låneavtalen med bankerna har John Mattson förbundit sig till att uppfylla vissa finanisella kovenanter, så som räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet, vilket testas kvartalsvis. Under året har dessa finansiella kovenanter uppfyllts och ingen risk att de inte kommer att uppfyllas under nästa tolvmånadersperiod har noterats.

Not 20. Finansiella risker

John Mattson eftersträvar en låg finansiell risk i verksamheten. Bolagets resultat och kassaflöde påverkas dock både av förändringar i omvärlden och av företagets eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som bolaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras i enlighet med av styrelsen fastställd finanspolicy. Koncernens övergripande målsättning för finansiella risker är att hantera dessa inom ramen för låg risk, ha en kostnadseffektiv upplåning och säkerställa företagets räntebetalningsförmåga över tid.

Kreditrisk
Kreditrisk är risken att koncernens motpart inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernens hyres- och kundfordringar avser samtliga fastigheter i Stockholmsområdet. Koncernens likvida medel är placerade hos svensk bank med hög kreditvärdighet

Reservering för förväntade kreditförluster
Koncernen använder olika metoder för 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)

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna kundfordringar	0,7	-
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	0,2	1,0
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	1,2	2,0
Förfallna kundfordringar >90 dagar	1,2	1,6
Redovisat värde	**3,2**	**4,5**

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA433ED7-4354-4857-A231-226A24EF0E28, Page 96 of 119.

20230526013550

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Not 20, forts.

Reserv för förväntade kreditförluster

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	0,5	1,2
Årets bortskrivningar	-1,5	-0,4
Årets övriga förändringar	1,8	-0,3
Utgående redovisat värde	0,8	0,5

Årets konstaterade kreditförluster uppgår till 1,5 Mkr (0,4).

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 förliga räntor till fasta. De avtalade kassaflödena sker mellan 3–6 månaders mellanrum för att matcha räntekostnader. Se löptidstabeller nedan för analys av ränteförelser. Räntederivaten har avtalats med institut som har god kreditvärdighet varvid kreditexponeringen mot institutionen anses begränsad.

John Mattson har sammantaget tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 8 933 Mkr (5 933).

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2024

	Räntebindning		Kreditbindning			Derivat		
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%)[1]	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%)[2]
0–1 år	1 169	6,15%	17%	583	473	7%	1 883	-
1–2 år	70	-11,98%	1%	1 782	1 483	22%	1 350	-
2–3 år	1 177	2,55%	17%	1 963	1 963	29%	1 650	-
3–4 år	1 350	2,14%	20%	1 306	1 306	19%	1 050	-
4–5 år	1 700	2,30%	25%	1 083	1 083	16%	1 700	-
>5 år	1 300	2,36%	19%	458	458	7%	1 300	-
Summa	6 766	2,84%	100%	7 175	6 766	100%	8 933	-0,54%

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

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

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

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Marknadsränta +1 %, Mkr	-45,3	-6,3
Marknadsränta -1 %, Mkr	20,9	27,7

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

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Marknadsränta +1 %, Mkr	180,6	136,1
Marknadsränta -1 %, Mkr	-191,8	-143,7

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 (110) som vid utgången av 2024 var outnyttjad (0). Där utöver finns en säkerställd RCF om 299,5 mkr som vid utgången av 2024 var outnyttjad (0).

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

Laddad ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document, E-Sign ID: CA4B3ED7-4364-4957-A231-236A24EF0E28, Page 97 of 118.

20250526015511

TeamEngine E-Signing

Not 20, forts.

2024-12-31	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Löptidsanalys, Mkr						
Leverantörsskulder	129,3	-	-	-	-	129,3
Räntebärande skulder	332,7	332,7	3829,9	2773,4	650,4	7919,1
Derivat	3,3	13,7	16,9	8,9	10,5	53,3
Summa	465,3	346,4	3846,8	2782,3	660,9	8101,7

2023-12-31	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Löptidsanalys, Mkr						
Leverantörsskulder	107,3	-	-	-	-	107,3
Räntebärande skulder	677,9	677,9	3508,3	2460,2	1597,2	8921,5
Derivat	-	-	-100,5	11,6	19,8	-69,0
Summa	726,2	677,9	3608,8	2448,6	1577,3	8959,7

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 47,6 procent (49,8). Bolagets stabila kassaflöde bidrar till en tryggad räntetäckningsnivå.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som John Mattson ingått:

Mkr	Belopp 2024-12-31	Utnyttjad 2024-12-31	Belopp 2023-12-31	Utnyttjad 2023-12-31
Bindande låneavtal i bank	6765,8	6765,8	6870,5	6870,5
Kreditlöfte och checkkredit	409,5	-	510,0	322,1
Summa	7175,3	6765,8	7380,5	7192,6

Kapitalhantering

Koncernens strategi syftar till att skapa en god avkastning till aktieägarna under finansiell stabilitet. Strategin avspeglas i de finansiella målen, som under 2024 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 21. Övriga skulder

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	4,3	3,6
Moms	7,8	5,0
Skatteskuld	40,5	15,9
Övriga poster	4,8	3,7
Redovisat värde	57,4	28,1

Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Förbetalda hyresintäkter	51,4	46,7
Upplupna räntekostnader	10,3	26,4
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	3,9	3,8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15,6	23,3
Redovisat värde	81,2	100,2

TeamEngine Document E-Sign ID: CA489ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28, Page 98 of 119.

20250526013552

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Not 23. Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, Mkr	2024	2023
Avskrivningar	1,5	3,5
Orealiserade värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-411,4	1 357,4
Orealiserade värdeförändring på derivat	122,3	170,4
Avsättningar till pensioner	0,3	0,4
Övrigt	-1,2	-1,7
Redovisat värde	-288,5	1 530,0

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, Mkr	2023-12-31	Periodens kassaflöde	Förvärv	2024-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	1 108,8	-635,6	-	473,2
Långfristiga räntebärande skulder	6 083,9	208,7	-	6 292,6
	7 192,7	-426,9	-	6 765,8

	Kassaflödespåverkande förändringar		Ej kassaflödespåverkande förändringar	
Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, Mkr	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

Not 24. Ställda säkerheter

Ställda säkerheter, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 765,8	6 870,8
Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner	0,7	1,0
Summa	6 766,5	6871,8

Not 25. Transaktioner med närstående

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

Alla transaktioner med närstående görs på marknadsmässiga villkor.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 7 Anställda och personalkostnader. Utöver de belopp som framgår av not 7 har moderbolaget förvärvat konsulttjänster från ett till styrelseledamot närstående bolag om 0,25 mkr.

Not 26. Händelser efter balansdagen

I januari kommunicerade John Mattson om förändringar i bolagsledningen för att stärka förutsättningarna för ökat fokus på tillväxt och hållbarhet. Ludmilla Brandt och Louise Wall har rekryterats som projektutvecklingschef respektive hållbarhetschef och kommer från och med 5 mars respektive 3 mars att ingå i bolagsledningen.

Ladda ned PDF A4. ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-235A24EF0E28. Page 99 of 119.

20250526015533

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2024	2023
Intäkter	9	13,8	11,5
Central administration och marknadsföring	10	-30,8	-28,4
Rörelseresultat		**-17,0**	**-16,8**
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-531,2	-114,3
Ränteintäkter	12	85,9	14,0
Räntekostnader	13	-157,1	-136,2
Resultat efter finansiella poster		**-619,5**	**-253,4**
Värdeförändring räntederivat	8	-31,6	0,0
Bokslutsdispositioner	14	6,1	60,4
Resultat före skatt		**-645,0**	**-192,9**
Skatt	15	5,4	-6,7
Årets resultat		**-639,6**	**-199,6**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2024	2023
Årets resultat		-639,6	-199,6
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**-639,6**	**-199,6**

Ladda ned PDF A4 ↓

20250526015S4

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	3	2,1	1,2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	5 257,3	5 257,3
Långfristiga fordringar på koncernföretag	8	1 236,5	1 178,9
Andra långfristiga fordringar	8	0,5	0,2
Uppskjuten skattefordran	5	6,5	0,9
Summa anläggningstillgångar		6 502,8	6 438,5
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	6	727,6	342,6
Övriga fordringar	8	0,8	9,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	1,3	0,5
Likvida medel	7	59,7	433,4
Summa omsättningstillgångar		789,5	785,7
SUMMA TILLGÅNGAR		7 292,3	7 224,2

Belopp i Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	16		
Aktiekapital		25,5	25,2
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 257,3	2 258,2
Balanserat resultat		595,5	795,1
Årets resultat		-439,6	-199,6
Summa eget kapital		2 238,4	2 878,9
Avsättningar			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	10	0,6	0,3
Summa avsättningar		0,6	0,3
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till koncernföretag	17	2 823,2	-
Summa långfristiga skulder		2 823,2	0,0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	8	0,9	3,8
Derivatinstrument	8	31,6	
Skulder till koncernföretag	8	2 190,5	4 328,1
Övriga kortfristiga skulder	8	2,5	2,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	4,7	10,4
Summa kortfristiga skulder		2 230,1	4 344,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 292,3	7 224,2

Ladda ned PDF A4

TeamEngine Document E-Sign ID: C443EED7-4354-4857-A231-2364A2AEF9E28, Page 101 of 119.

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Summa eget kapital
Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Årets resultat	
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	-	-	-	-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
Ingående eget kapital 2024-01-01	25,3	2 258,2	-199,6	199,6	-
Omföring resultat föregående år	-	-	-	-639,6	-639,6
Årets resultat	-	-	-	-	-
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-639,6	-639,6
Årets totalresultat	25,3	2 258,2	-		
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-	-1,1
Kostnader hänförliga till emission	-	-1,1	-	-	0,2
Skatt på emissionskostnader	-	0,2	-	-	-0,9
Summa	0,0	-0,9	-	-	2 238,4
Utgående eget kapital 2024-12-31	25,3	2 257,3	595,5	-639,6	

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-645,0	-192,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	20	31,6	0,0
Värdeförändring derivat		0,6	0,7
Avskrivningar och utrangeringar		509,5	300,4
Nedskrivning andelar i dotterföretag		0,0	-186,1
Resultat försäljning av dotterbolag			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-83,3	-78,0
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		-377,5	-17,2
Förändringar av rörelsefordringar		-2 146,7	1 019,8
Förändringar av rörelseskulder		-2 607,5	924,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		0,0	-22,9
Investeringsverksamheten		0,0	214,6
Förvärv av dotterföretag		-1,5	-1,1
Försäljning dotterföretag		0,0	0,1
Investeringar i inventarier		0,0	-1 178,9
Avyttringar av inventarier		-57,8	0,0
Förändring långfristiga lån till koncernföretag		-529,5	-242,8
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		-586,8	-1 230,9
Lämnat aktieägartillskott			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0,0	-1 369,1
Finansieringsverksamheten		0,0	-
Amortering av lån		0,0	-
Utdelning		2 823,2	814,3
Upptagna lån		-0,9	1 228,3
Förändring långfristiga lån koncernföretag		0,3	0,0
Nyemission		0,0	60,4
Förändring övriga avsättningar		2 822,6	734,9
Erhållet/Lämnat koncernbidrag		-373,7	428,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		433,4	4,8
Årets kassaflöde		59,7	433,4
Likvida medel vid årets början	7		
Likvida medel vid årets slut		1,7	1,7
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen		21,1	26,2
Erhållen ränta			
Erlagd ränta			

Ladda ned PDF A4

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-435A-4957-A291-256A24EF0E28, Page 102 of 119.

20250526013356

TeamEngine E-Signing

Moderbolagets noter

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH 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 antagandena 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, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2,4	2,7
Inköp under året	1,5	1,1
Försäljningar och utrangeringar	0,0	-1,3
Utgående anskaffningsvärde	**3,9**	**2,4**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1,2	-1,8
Årets avskrivningar	-0,6	-0,7
Försäljningar och utrangeringar	0,0	1,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1,8**	**-1,2**
Utgående planenligt restvärde	**2,1**	**1,2**

Not 4. Andelar i koncernföretag

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 257,3	5 328,5
Aktieägartillskott	529,5	242,8
Förvärv	0,0	22,9
Försäljningar	0,0	-28,5
Nedskrivningar	-529,5	-300,4
Utgående anskaffningsvärde	**5 257,3**	**5 257,3**

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4364-4957-A231-23BA24EF0E28, Page 103 of 119.

20230526O1557

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

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	2024-12-31	2023-12-31
John Mattson Fastighets AB	556056-6977	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100%	1 262,0	1 262,0
John Mattson Skolfastigheter AB	556703-0387	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 Kåppala AB	559161-7500	Lidingö	Komplementär i kommanditbolag	100%	371,3	371,3
John Mattson Juno Herkulet KB	969646-6946	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	0,1%	0,5	0,5
John Mattson Gullmars Holding AB	559358-4716	Lidingö	Holdingbolag	100%	52,7	52,7
John Mattson Sicklaön AB	559305-4926	Lidingö	Komplementär i kommanditbolag	100%	3,6	3,6
John Mattson Efib AB	556262-1853	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	99,95%	1 425,5	1 425,5
John Mattson Rotebro och Rotsunda AB	559087-2478	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100%	20,8	20,8
John Mattson Häggvik och Tureberg AB	559087-2494	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100%	7,2	7,2
John Mattson Vikby Holding AB	559314-1376	Lidingö	Holdingbolag	100%	0,2	0,2
John Mattson Stockholm Holding AB	559251-3286	Lidingö	Holdingbolag	100%	0,0	0,0
John Mattson HEFAB AB	556304-8510	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	97,5%	2 102,1	2 102,1
					5 257,3	5 257,3

Not 5. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

2024-12-31	Tillgångar	Skulder	Netto
Underskottsavdrag	0	–	0
Summa	0	–	0

2023-12-31	Tillgångar	Skulder	Netto
Underskottsavdrag	0,9	–	0,9
Summa	0,9	–	0,9

Avstämning nettoförändring av uppskjuten skatt, Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0,9	3,0
Redovisat i resultatet	5,4	-6,7
Redovisat i eget kapital	0,2	4,6
Vid årets slut	6,5	0,9

Not 6. Fordringar hos koncernföretag

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	342,6	328,6
Tillkommande fordringar	693,9	342,6
Avgående fordringar	-308,9	-328,6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	727,6	342,6
Utgående redovisat värde	727,6	342,6

Not 7. Likvida medel

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	59,7	433,4
Redovisat värde	59,7	433,4

Not 8. Finansiella instrument

Beräkning av verkligt värde

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Då dessa i huvudsak löper med kort räntebindning avviker verkligt värde inte nämnvärt från nominella värden.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, vilka förväntas regleras inom tolv månader anses det redovisade värdet vara en approximation av det verkliga värdet.

Värdering till verkligt värde

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 stöborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stöbockurvan. John Mattson tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument. Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Den totala värdeförändringen 2024 på derivaten uppgick till –31,6 mkr (0,0) och bokfördes över resultaträkningen. Den negativa värdeförändringen förklaras främst av förändrade marknadsräntor.

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.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-296A24EF0E2B. Page 104 of 119.

20250526601558

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Not 9. Intäkter

Mkr	2024	2023
Koncerninterna intäkter	13,8	10,6
Övriga intäkter	0,0	1,0
Summa	13,8	11,5

Not 10. Anställda och personalkostnader

Mkr	2024	2023
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	-13,2	-11,9
Sociala avgifter	-4,0	-3,1
(varav pensionskostnader)	-1,9	-1,8
Summa	**-17,2**	**-15,0**

Medeltal antal anställa i moderbolaget under året uppgick till 5 (5) anställda av vilka 40 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

Mkr	2024	2023
Reavinst/-förlust försäljning	-0,2	186,1
Nedskrivning	-529,5	-300,4
Summa	**-529,7**	**-114,3**

Not 12. Ränteintäkter och liknande resultatposter

Mkr	2024	2023
Ränteintäkter från dotterföretag	15,1	1,7
Ränteintäkter från koncernföretag	57,6	11,0
Övriga ränteintäkter	13,2	1,4
Summa	**85,9**	**14,0**

Not 13. Räntekostnader och liknande resultatposter

Mkr	2024	2023
Räntekostnader till dotterföretag	-100,9	-66,9
Räntekostnader till koncernföretag	-55,4	-42,0
Övriga räntekostnader	-0,8	-26,2
Övriga finansiella kostnader	0,0	-1,1
Summa	**-157,1**	**-136,2**

Not 14. Bokslutsdispositioner

Mkr	2024	2023
Lämnat koncernbidrag	-	-
Erhållet koncernbidrag	6,1	60,4
Summa	**6,1**	**60,4**

Not 15. Skatt

Mkr	2024	2023
Aktuell skatt	-0,2	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5,6	-6,7
Redovisad skatt	**5,4**	**-6,7**

Avstämning av effektiv skattesats, Mkr	2024	2023
Resultat före skatt	**-645,0**	**-192,9**
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6 %)	132,9	39,7
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	38,3
Ej avdragsgilla kostnader	-126,9	-79,8
Övrigt	-0,6	-4,9
Redovisad skatt	**5,4**	**-6,7**

Not 16. Eget kapital

Per den 31 december 2024 omfattade det registrerade aktiekapitalet 75 793 930 stamaktier (75 793 930). 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).

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-236A24EF0E28. Page 105 of 110.

20250526013539

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Not 17. Upplåning

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig		
Skulder till koncernföretag	2823,2	-
Redovisat värde	2823,2	-
Summa upplåning	2823,2	-

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 av projektarvoden och av s.k. management fees, vilket innebär att koncerngemensamma kostnader (hyra, administration etc) fördelas ut från moderföretaget till respektive dotterföretag. Dessa fördelas ut på marknadsmässiga villkor. Under året har bolaget förvärvat konsulttjänster från ett till styrelseledamot närstående bolag om 0,25 mkr. Några andra närståendetransaktioner än dessa förekommer inte.

Mkr	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernföretag					
2024	13,8	0,0	-83,7	1964,1	5013,6
2023	8,8	-2,2	-96,3	1521,5	4328,1

Not 19. Arvode till revisor

Ernst & Young AB, Mkr	2024	2023
Revisionsuppdraget	0,9	1,9
Övriga tjänster	0,0	0,5
Summa	0,9	2,4

Not 20. Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, Mkr	2024-01-01–2024-12-31	2023-01-01–2023-12-31
Avskrivningar	0,6	0,7
Nedskrivning andelar i dotterföretag	529,5	300,4
Värdeförändring derivat	31,6	0,0
Resultat försäljning dotterföretag	0,0	-186,1
Redovisat värde	561,7	114,9

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, Mkr	2023-12-31	Kassaflödespåverkande förändringar: Periodens kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förvärv	2024-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	0	-0	0	0
Långfristiga räntebärande skulder	0	-0	0	0
	0	-0	0	0

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, Mkr	2022-12-31	Periodens kassaflöde	Förvärv	2023-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	893,1	-893,1	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	475,0	-475,0	-	-
	1368,1	-1368,1	-	-

Not 21. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter, Mkr	2024	2023
Fastighetsinteckningar	-	-
Summa	-	-

Eventualförpliktelser, Mkr	2024	2023
Borgensförbindelser för dotterbolag	5335,0	1212,6

Not 22. Händelser efter balansdagen

I januari kommunicerade John Mattson om förändringar i bolagsledningen för att stärka förutsättningarna för ökat fokus på tillväxt och hållbarhet. Ludmilla Brandt och Louise Wall har rekryterats som projektutvecklingschef respektive hållbarhetschef och kommer från och med 5 mars respektive 3 mars att ingå i bolagsledningen

Not 23. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):	
Överkursfond	2257263508
Balanserat resultat	595482628
Årets resultat	-639606080
	2213140056
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:	
I ny räkning överföres	2213140056
	2213140056

Ladda ned PDF A4

TeamEngine Document E-Sign ID: CA483ED7-4354-4857-A231-236A24EF0E28, Page 106 of 110,

Styrelsens försäkran

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

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

Ladda ned PDF A4 ↓

Revisionsberättelse

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

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningenn

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för John Mattson Fastighetsföretagen (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 71–74. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 64–74 och 78–106 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 71–74. 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 2024 till 14 097,7 mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till 415,3 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 1–53, 55–63, 75–77 och 111–117. 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.

20250526013362

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

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 Redovisningsstandarder 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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 uppskatt-ningar 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 upp-lysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2024 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 be-träffande 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

Ladda ned PDF A4

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B5ED7-4354-4957-A231-239A24EF0E28. Page 109 of 119.

20250526O1563

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Ladda ned PDF A4 ↓

bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

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

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

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

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

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

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 2024.

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 värde-pappersmarknaden, 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 oegentlig-heter 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 årsredovis-ningen 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 71–74 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 18 april 2024 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: CA4B3ED7-4354-4957-A231-286A24EF0E22, Page 110 of 119.

20250526015641

TeamEngine E-Signing

Fastighetsförteckning

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
556802-2858

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Fastighetsinnehav 2024-12-31

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Bygg/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm) Bostadsarea kvm	Lokalarea kvm	Totalarea kvm
Lidingö							
Bodals gård 1	Larsbergsv. 8	8 292 m²	1934/2009	-	-	2 886 m²	2 886 m²
Fyrskeppet 1	Larsbergsv. 9	3 009 m²	1966/2018	62	4 570 m²	-	4 570 m²
Sjömärket 1	Larsbergsv. 11-13	6 951 m²	1966/2015	122	9 134 m²	-	9 134 m²
Sjömärket 2	Larsbergsv. 15-17	5 011 m²	1967/2015	124	9 132 m²	-	9 132 m²
Sjöjungfrun 2	Larsbergsv. 10-30	17 131 m²	1967/2015	150	14 276 m²	1 455 m²	15 731 m²
Fyrbåken 1	Larsbergsv. 19-21	6 915 m²	1967/2018	124	9 231 m²	244 m²	9 475 m²
Farleden 2	Larsbergsv. 32-42	7 170 m²	1967/2018	93	9 106 m²	29 m²	9 135 m²
Fyrtornet 1	Larsbergsv. 23	3 851 m²	1968/2018	63	4 681 m²	117 m²	4 798 m²
Fyrtornet 2	Larsbergsv. 25	2 581 m²	1966/2015	63	4 681 m²	129 m²	4 810 m²
Fyrtornet 6	Larsbergsv. 27	3 290 m²	1968/2015	64	4 768 m²	33 m²	4 801 m²
Fyren 1	Larsbergsv. 44	2 872 m²	1968/2018	59	4 418 m²	169 m²	4 587 m²
Fyren 2	Larsbergsv. 46	3 061 m²	1968/2018	52	3 925 m²	30 m²	3 955 m²
Fyren 3	Larsbergsv. 48	3 754 m²	1968/2018	52	3 925 m²	79 m²	4 004 m²
Fyren 4	Larsbergsv. 50	3 901 m²	1969/2018	61	4 542 m²	27 m²	4 569 m²
Fyrmästaren 1	Larsbergs parkv 1-7	5 144 m²	1967/2015	114	7 551 m²	-	7 551 m²
Fyrtornet 5	Larsbergsv. 29	4 025 m²	1968/2012	-	-	1 531 m²	1 531 m²
Fyrmästaren 2	Larsbergstorg 4-6	724 m²	1968/2016	34	1 813 m²	905 m²	2 718 m²
Radiofyren 1	Agavägen 1	14 387 m²	2011/2015	-	-	3 698 m²	3 698 m²
Klockbojen 4	Larsbergstorg 7-9, Agavägen 14-34, Agavägen 40	11 538 m²	1967, 1969/2014, 2019	224	12 623 m²	1 780 m²	14 403 m²
Klockbojen 2	Agavägen 36-38	3 203 m²	2018	80	4 898 m²	-	4 898 m²
Herkules 1	Merkuriusvägen 1-31	14 138 m²	1958/2018/2020	215	11 148 m²		11 148 m²
Juno 2 & 3	Jupitervägen 29-45, 30-70	31 158 m²	1961	303	18 836 m²	990 m²	19 826 m²
Summa Lidingö		162 104 m²		2059	143 258 m²	14 102 m²	157 360 m²

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-238A24EF0E28. Page 111 of 119.

20250526015653

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Byggår/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbararea (kvm) Bostadsarea kvm	Lokalarea kvm	Totalarea kvm
Norrort							
Ringaren 2	Ytterbyvägen 4B, 4C	1949 m²	1992	14	1171 m²	5 m²	1176 m²
Riftordet 3,4,9	Gillbostråket 45-61, 27-43, 7-23	1930 m²	1977	70	4388 m²	288 m²	4676 m²
Riftordet 5,6,7,8	Gillbostråket 91-97, 83-89, 73-79, 65-71	10718 m²	1977	32	2688 m²		2688 m²
Riftaren 10,11,18	Kung Hans väg 85-97, 49-81, 9-45	2698 m²	1976	108	6060 m²	367 m²	6427 m²
Riftaren 4,5,6,7,8,9	Sturevägen 108A-120, 96-106, 84-94 Kung Hans väg 185-191, 171-183, 159-169	20004 m²	1976	72	5448 m²	m²	5448 m²
Regeln 1, Riset 1, Runan 1	Drabantstigen 1-5, 2, 4, 7-11	3879 m²	1972/2013	84	4552 m²	183 m²	4735 m²
Riset 3, Ryttaren 1, Röken 3	Skvadronsvägen 1, 3, Rotsunda torg 1-7, Staffans Väg 16, Rotsunda torg 2, 4	5195 m²	1972/2016	68	4306 m²	939 m²	5245 m²
Rosten 1, Rännen 1, Röken 1, Röken 2	Rusthållarevägen 18, 20, 13-17, 3-11 Skvadronsvägen 2-6	6196 m²	1972	93	5593 m²	1098 m²	6691 m²
Spettet 3	Häggviksvägen 12-16, Minervavägen 1	3582 m²	2002	84	5615 m²	m²	5615 m²
Spelltist 4	Häggviksvägen 18, Studievägen 2-16, Svartbäcksvägen 2	9258 m²	1958	59	3460 m²	1957 m²	5417 m²
Sångaren 7	Västervägen 25-31	5167 m²	1946	21	1130 m²	96 m²	1226 m²
Skällen 2	Västervägen 1-23	10575 m²	1949	72	3960 m²	463 m²	4423 m²
Skopan 1	Skälbyvägen 18A-B	1693 m²	1952	15	1192 m²	m²	1192 m²
Skivan 1	Skälbyvägen 1-15	5567 m²	1974	54	3231 m²	721 m²	3952 m²
Traktören 8	Malmvägen 12A-C	3205 m²	1971	76	5260 m²	2556 m²	7816 m²
Traktören 9	Malmvägen 10A-C	2654 m²	1971	76	5259 m²	3320 m²	8579 m²
Vifunda 18:1	Finnspångsvägen 2	1951 m²	2022	73	3857 m²	576 m²	4433 m²
Summa Norrort		96271 m²		1070	67170 m²	12569 m²	79739 m²
City/Bromma							
Hjälpslaktaren 1	Hallvägen 13	3582 m²	1960	-	-	1646 m²	1646 m²
Hjälpslaktaren 2	Hallvägen 11, Stycksmästaregatan 2	9258 m²	1960	-	-	1670 m²	1670 m²
Hjälpslaktaren 8	Slakthusgatan 8	5167 m²	1935	-	-	2521 m²	2521 m²
Grawyren 1	Gullmarsplan 2	268 m²	1946	19	1563 m²	384 m²	1947 m²
Vinjetten 6	Gullmarsplan 1-5	1586 m²	1950	89	2849 m²	1501 m²	4350 m²
Kopparsticket 8	Gullmarsplan 4-6	3620 m²	1947	21	1750 m²	3686 m²	5436 m²
Almanackan 4	Plåtslagarvägen 14-16	5567 m²	1974	12	654 m²	40 m²	694 m²
Geografiboken 1	Abrahamsbergsvägen 87-91	3205 m²	1971	40	3765 m²	928 m²	4693 m²
Historieboken 1	Grundläggarvägen 24	2654 m²	1971	11	977 m²	77 m²	1054 m²
Naturlärare 7	Arkitektsvägen 51	-	1960	11	977 m²	64 m²	1041 m²
Ämnen 1	Stapelvägen 78-82	840 m²	1960	18	780 m²	120 m²	900 m²
Årsboken 1	Arkitektsvägen 42-46	-	1935	18	1026 m²	125 m²	1151 m²
Burspråket 5	Burspråkvägen 11	636 m²	1939	19	594 m²	79 m²	673 m²
Frisen 1	Skulptörvägen 24	1125 m²	1945	22	850 m²	65 m²	915 m²
Portalen 10	Burspråkvägen 10-18	2175 m²	1942	56	2623 m²	130 m²	2753 m²
Väverskan 8	Spinnrocksvägen 2-8	1367 m²	1944	28	1277 m²	149 m²	1426 m²
Millplatsen 1	Hammarby Allé 94-102	3393 m²	2005	110	6999 m²	844 m²	7843 m²
Lilla Katrineberg 4	Katrinebergsbacken 35	3226 m²	1993			2308 m²	2308 m²
Generatorn 16	Lintavägen 4	-	1958			2060 m²	2060 m²
Summa City/Bromma				424	26684	18397 m²	45081 m²

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4857-A231-236A24EF0E28, Page 112 of 119.

20250526013666

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Bygg/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm) Bostäder kvm	Lokaler kvm	Total area kvm
Söderort/Nacka							
Nacka Sicklaön 37:46	Östra Finnbodavägen 29	10 575 m²	1949			1 400 m²	1 400 m²
Faktorn 7	Bokbindarvägen 74	1 730 m²	1945	24	1 367 m²	38 m²	1 405 m²
Valutan 2	Sedelvägen 2	2 562 m²	1997	30	2 456 m²	676 m²	3 132 m²
Valutan 3	Sedelvägen 4-18	6 714 m²	1996	97	7 130 m²	256 m²	7 386 m²
Skattsedeln 10	Sedelvägen 20-34	6 089 m²	1996	97	7 134 m²	278 m²	7 412 m²
Skattsedeln 12	Sedelvägen 42-44	680 m²	1995	32	1 343 m²	80 m²	1 433 m²
Skattsedeln 14	Sedelvägen 46	2 624 m²	2000	42	3 405 m²	100 m²	3 505 m²
Gradhyveln 2	Bordsvägen 36-40	2 027 m²	1948	25	1 413 m²	18 m²	1 431 m²
Blåklockan 2	Midsommarvägen 11	886 m²	1938	23	997 m²	174 m²	1 171 m²
Tollare 1:430	Sockenvägen 40-42	5 251 m²	2018	49	2 376 m²	614 m²	2 990 m²
Gångasen 4	Stigtomtavägen 3-43	8 236 m²	1968	205	11 352 m²	2 163 m²	13 515 m²
Likriktaren 3	Mikrofonvägen 28	5 615 m²	2003			5 298 m²	5 298 m²
Likriktaren 4	Mikrofonvägen 30	3 481 m²	1999			2 150 m²	2 150 m²
Skattsedeln 9	Sparbankvägen 30	1 198 m²	1994	29	m²	2 488 m²	2 488 m²
Skattsedeln 11	Sedelvägen 40	858 m²	1995				
Skattsedeln 15	Valutavägen 37	1 246 m²	2021	32	1 752 m²	956 m²	2 708 m²
Värmskatten 7	Valutavägen 88-92	3 585 m²	2020	88	4 928 m²	701 m²	5 629 m²
Skattsedeln 8	Sparbankvägen 31	1 017 m²					
Summa Söderort/Nacka		64 574 m²		773	45 653	17 390 m²	63 053 m²
Summa		570 428 m²		4 326	282 765 m²	62 468 m²	345 233 m²

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4657-A231-236A24EF0E28. Page 113 of 118.

20250526013367

Avstämningstabeller

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Avstämningstabeller		jan–dec 2024	jan–dec 2023
Aktuellt substansvärde, kr/aktie			
A	Aktuellt substansvärde (NTA) vid periodens utgång, mkr	6 533,3	5 993,8
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	75 794
A/B	**Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie**	**86,20**	**79,08**
Belåningsgrad vid periodens utgång, %			
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	6 765,8	7 192,6
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	61,0	433,6
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	14 097,7	13 567,6
(A–B)/C	**Belåningsgrad vid periodens utgång, %**	**47,6**	**49,8**
Eget kapital, kr/aktie			
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	5 943,8	5 615,6
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	75 794
A/B	**Eget kapital, kr/aktie**	**78,42**	**72,77**
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %			
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	643,0	598,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	15,9	24,3
A/(A+B)	**Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %**	**97,6**	**96,1**
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm			
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	14 097,7	13 567,6
B	Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	345,2	342,8
A/B	**Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm**	**40 837**	**39 581**
Förvaltningsresultat, kr/aktie			
A	Förvaltningsresultat under perioden, mkr	195,1	133,2
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	75 794	39 556
A/B	**Förvaltningsresultat, kr/aktie**	**2,57**	**3,37**
Förvaltningsresultat, Mkr			
A	Årets resultat	433,5	-1 255,3
B	Aktuell och uppskjuten skatt	50,7	-139,3
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	289,1	-1 528,2
A+B–C	**Förvaltningsresultat, mkr**	**195,1**	**133,2**

Avstämningstabeller		jan–dec 2024	jan–dec 2023
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %			
A	Räntekostnad, exklusive räntaavseende IFRS 16 – leasingavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, mkr	192,2	247,0
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende IFRS 16 – leasingavtal, vid periodens utgång, mkr	6 765,8	7 192,6
A/B	**Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %**	**2,8**	**3,4**
Hyresvärde vid periodens utgång, mkr			
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	643,0	598,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	15,9	24,3
A+B	**Hyresvärde vid periodens utgång, mkr**	**658,9**	**622,4**
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm			
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, mkr	484,2	463,5
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	5,3	3,0
C	Uthyrbar yta lägenheter vid periodens utgång, tkvm	281,9	280,3
(A+B)/C	**Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm**	**1 736**	**1 664**
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie			
A	Långsiktigt substansvärde (NRV) vid periodens utgång, mkr	7 174,7	6 600,8
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	75 794
A/B	**Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie**	**94,66**	**87,09**
Långsiktigt substansvärde (NRV) och Aktuellt substansvärde (NTA), mkr			
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	5 943,8	5 615,6
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	53,3	-69,0
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	1 177,5	1 154,2
A+B+C=D	**Långsiktigt substansvärde (NRV), mkr**	**7 174,7**	**6 600,8**
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, mkr	-641,4	-607,0
D+E=F	**Aktuellt substansvärde (NTA), mkr**	**6 533,3**	**5 993,8**
-B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	-53,3	69,0
-C-E	Uppskjuten skatt, netto	-536,2	-547,2
G	Räntebärande skuld	6 765,8	7 192,7
H	Verkligtvärde räntebärande skuld	-6 681,8	-7 024,3
F-B-C-E+G-H	**Avyttringsvärde NDV**	**6 027,8**	**5 684,0**
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, mkr			
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, mkr	6 765,8	7 192,7
B	Likvida medel vid utgången av perioden, mkr	61,0	433,6
A–B	**Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, mkr**	**6 704,8**	**6 759,1**

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA4B3ED7-4354-4957-A231-230A24EF0E28. Page 114 of 119.

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi - fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Avstämningstabeller		jan–dec 2024	jan–dec 2023
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr			
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	195,1	136,2
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, mkr	200,0	241,1
(A+B)/B	**Räntetäckningsgrad under perioden, ggr**	**2,0**	**1,6**
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %			
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	2,57	3,37
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	3,37	4,10
(A-B)/B	**Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %**	**-23,6**	**-17,9**
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %			
A	Långsiktigt substansvärde (NRV) vid periodens utgång, kr/aktie	94,66	87,06
B	Långsiktigt substansvärde (NRV) vid utgången av föregående tolvmånadersperiod, kr/aktie	87,09	174,02
(A-B)/B	**Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %**	**8,7**	**-50,0**
Överskottsgrad under perioden, %			
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, mkr	459,7	437,3
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	642,7	610,4
A/B	**Överskottsgrad under perioden, %**	**71,5**	**71,6**

20250526013609

TeamEngine E-Signing

JohnMattson

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Vinstdisposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

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 (NNNAV), kr/aktie	Långsiktigt substansvärde (NAV) exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen. Ersätts av NTA.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde (NTA), mkr	Långsiktigt substansvärde exklusive bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång. Från och med Q2 2024 redovisas aktuellt substansvärde enligt definition NTA, tidigare användes en annan definition NNNAV som även exkluderar räntederivat.	Aktuellt substansvärde (NTA) används för att ge intressenter information om aktuellt substansvärde beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter NNNAV.
Avyttringsvärde (NDV), mkr	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder.	Avyttringsvärde (NDV) används för att ge intressenter information om värdet vid ett avyttringsscenario beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
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 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 (NRV), mkr	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. 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 (NAV), kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Långsiktigt substansvärde (NRV) per aktie används för att ge intressenter information om långsiktigt substansvärde beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter NAV.
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 räntehöjningar, då det visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Överskottsgrad, %	Periodens driftöverskott i procent av redovisade hyresintäkter.	Används för att belysa hur stor del av John Mattsons intäkter som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

Laddad ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CA489ED7-4351-4957-A231-236A24EF9E28, Page 116 of 119.

20250526013700

JohnMattson

TeamEngine E-Signing

INTRODUKTION
Om John Mattson
Året som gått
Vd har ordet

VERKSAMHET OCH STRATEGI
Värdeskapande
Marknadsöversikt
Mål och måluppfyllelse
Strategi – fyra hörnstenar
Våra områden
Utvecklingsprojekt

HÅLLBARHET

MÖJLIGHETER OCH RISKER

AKTIEN

FINANSIELL INFORMATION
Ordförandeord
Förvaltningsberättelse
Flerårsöversikt
Värdeposition
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Ledning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

Finansiell kalender 2025

Årsstämma	24 april
Delårsrapport januari – mars	24 april
Delårsrapport januari – juni	10 juli
Delårsrapport januari – september	23 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 64–107.

John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 10–11, 17–18, 39–53, 56–57 samt 72.

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

Omslagsfoto: Fredrik Hjerling.
Foto: Hans Alm: sid. 21, 23, 30, 31, 42, 46, 63, 75, 77, John Mattson: sid. 24, 44, Fredrik Hjerling: sid. 2, 5, 7, 9, 25, 26, 28, 29, 32, 33, 35, 39, 40, 48, 51, 62, Pixprovider: sid. 12, 22, 27, 36, 38.
Visualisering: Lindberg Stenberg Arkitekter: sid. 5, 6, Andreas Martin-Löf Arkitekter: sid 37.
Produktion: John Mattson i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson. © John Mattson 2025.

Ladda ned PDF A4 ↓

TeamEngine Document E-Sign ID: CAAB3ED7-4364-4957-A231-236A84EFDE28. Page 117 of 119.



JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer

20250526013572

Per-Gunnar Persson
Per-Gunnar Persson
Date: 2025-03-25 07:04 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Owner
Signed via account: pgpersson@anliem.se

Johan Ljungberg
Johan Ljungberg
Date: 2025-03-25 07:06 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: johan.ljungberg@tagehus.se

Åsa Bergström
Åsa Bergström
Date: 2025-03-25 07:09 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: asa.bergstrom@fabege.se

Håkan Blixt
Håkan Blixt
Date: 2025-03-25 07:10 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: hakanblixt28@gmail.com

Ingela Lindh
Ingela Lindh
Date: 2025-03-25 07:21 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: ingelalindh@live.se

Katarina Wallin
Katarina Wallin
Date: 2025-03-25 07:25 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: katarina.wallin@evidensgruppen.se

Christer Olofsson
Christer Olofsson
Date: 2025-03-25 07:42 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: christer@olofssonpartners.se

Per Nilsson
Per Nilsson
Date: 2025-03-25 08:14 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: per.nilsson@johnmattson.se

Katrine Söderberg
Katrine Söderberg
Date: 2025-03-25 17:43 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: katrine.soderberg@se.ey.com