John Mattson Fastighets AB

Org. nr. 556056-6977

20220520001993

Årsredovisning 2021

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör i John Mattson Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 21 april 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska hanteras.

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

Lidingö den 21 april 2022

Per Nilsson

Jag intygar att denna kopia överensstämmer med originalet

ANNIKA SKOGLUND

JohnMattson

20220520O1994

ÅRSREDOVISNING 2021

Styrelsen och verkställande direktören för John Mattson Fastighets AB, org nr 556056-6977, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

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

Verksamhet

Bolagets verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter direkt eller genom indirekt ägande i dotterbolag. Bolaget äger 21 fastigheter i Larsberg på Lidingö.

Bolaget hade vid bokslutsperiodens utgång 28 (24) personer anställda.

Bolaget arbetar aktivt med sitt långsiktiga hållbarhetsarbete inom alla verksamhetsområden. Mer information om bolagets hållbarhetsarbete finns att läsa på sidan 30-37 i koncernens årsredovisning.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets verksamhet och resultat under det följande räkenskapsåret bedöms vara i nivå med detta räkenskapsår.

Flerårsöversikt	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	209 231	203 316	187 243	180 848	162 035
Resultat efter finansiella poster	27 170	47 387	28 127	6 919	-10 661
Eget kapital	57 592	39 388	64 172	89 296	83 252
Balansomslutning	2 948 978	2 421 588	1 992 625	1 878 401	1 610 035

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	38 187 374
årets resultat	18 203 876
	56 391 250
Disponeras så att	
i ny räkning balanseras	**56 391 250**

Resultatet av årets verksamhet samt bolaget ställning vid räkenskapsårets slut framgår av nedanstående resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kkr

20220520011995

		2021	2020
Fastighetsförvaltning			
Nettoomsättning	Not 3, 4, 5	209 231	203 316
Fastighetskostnader	Not 6, 7	-77 790	-66 040
Driftöverskott		**131 441**	**137 276**
Avskrivningar	Not 12, 14	-44 905	-43 040
Utrangeringar	Not 12, 14	-27	812
Bruttoresultat		**86 509**	**95 048**
Central administration och marknadsföring	Not 7, 8	-24 349	-12 415
Rörelseresultat		**62 160**	**82 632**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 578	7 289
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-44 567	-42 535
		-34 990	-35 245
Resultat efter finansiella poster		**27 170**	**47 387**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna/lämnade Koncernbidrag		859	-73 500
Resultat före skatt		**28 030**	**-26 113**
Skatt	Not 11	-9 826	1 329
ÅRETS RESULTAT		**18 204**	**-24 784**

BALANSRÄKNING

Belopp i kkr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 12	1 390 441	1 386 782
Pågående fastighetsarbeten	Not 13	15 990	16 303
Maskiner och inventarier	Not 14	6 555	4 672
		1 412 986	**1 407 757**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	Not 15	343	343
Fordan hos koncernbolag		1 044 427	430 594
Andra långfristiga fordringar		7 339	6 707
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 16	100	100
		1 052 208	**437 744**
Summa anläggningstillgångar		**2 465 195**	**1 845 501**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		748	555
Fordran på moderbolag		468 486	563 819
Fordran på dotterbolag		911	52
Fordran på koncernbolag		5 451	3 975
Skattefordran		808	922
Övriga fordringar		40	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	7 340	6 686
Likvida medel		-	-
Summa omsättningstillgångar		**483 784**	**576 086**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 948 978**	**2 421 588**

BALANSRÄKNING

Belopp i kkr

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	Not 18	1 000	1 000
Bundna reserver/Reservfond		200	200
		1 200	1 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		38 187	62 972
Årets resultat		18 204	-24 784
		56 391	38 187
Summa eget kapital		**57 592**	**39 388**
Avsättningar			
Övrig pensionsskuld	Not 19	9 119	2 354
Uppskjuten skatteskuld	Not 20	35 662	25 908
Summa avsättningar		**44 781**	**28 262**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	2 547 405	1 746 132
Summa långfristiga skulder		**2 547 405**	**1 746 132**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 22	260 000	500 000
Leverantörsskulder		8 187	8 024
Skuld till koncernbolag		3 695	75 836
Övriga kortfristiga skulder		2 330	1 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	24 989	22 136
Summa kortfristiga skulder		**299 201**	**607 806**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 948 978**	**2 421 587**

20220520011996

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**1 000**	**200**	**62 972**	**-24 784**	**39 388**
Disposition enligt årsstämman			-24 784	24 784	0
Årets resultat				18 204	18 204
Utgående eget kapital 2021-12-31	**1 000**	**200**	**38 188**	**18 204**	**57 592**

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kkr

20220520001997

Den löpande verksamheten	**2021-01-01-2021-12-31**	**2020-01-01-2020-12-31**
Rörelseresultat	62 160	82 632
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	51 167	40 839
Erhållen ränta	9 578	7 289
Erlagd ränta	-44 567	-42 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**78 337**	**88 226**
Ökning/minskning av rörelsefordringar	91 558	-44 360
Ökning/minskning av rörelseskulder	-68 605	45 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**101 290**	**89 535**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-46 087	-35 761
Avyttring/förvärv inventarier	-3 503	-2 223
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-49 590**	**-37 984**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	561 273	409 821
Ökning/Minskning fordran koncernbolag	-613 832	-388 105
Erhållet/Lämnat koncernbidrag	859	-73 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-51 700**	**-51 784**
Förändring likvida medel	**0**	**-234**
Likvida medel vid årets början	**0**	**234**
Likvida medel vid årets slut	**0**	**0**

NOTER

Belopp i kkr om inget annat anges

Not 1 · Redovisningsprinciper

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

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

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

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

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

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

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

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

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

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materialla anläggningstillgångar.

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

20220520019981

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

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

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

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

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

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

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

Koncernbidrag
Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

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

Not 2 · Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

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

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

Not 3 · Nettoomsättning

	2021	2020
Hyresintäkter	197 233	192 850
Förvaltningsarvoden		-
Övriga intäkter	11 998	10 466
	209 231	**203 316**

Not 4 · Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2021	2020
Inköp	11,52%	10,96%
Försäljning	8,32%	7,33%

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

Not 5 · Avtalade framtida hyresintäkter avseende kommersiella lokaler

	2021	2020
Avtalade hyresintäkter inom ett år	5 531	6 130
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	7 217	8 423
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	721
	12 748	**15 273**

Bolagets operationella leasingavtal är tillsvidareavtal avseende bostäder och garage.

20220520019999

Not 6 · Fastighetskostnader

	2021	2020
Drift- och förvaltningskostnader	-66 503	-54 958
Reparation och underhåll	-8 649	-8 572
Fastighetsskatt	-2 638	-2 510
	-77 790	**-66 040**

Not 7 · Personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättnigar		
Styrelse och VD	-	-
Övriga anställda	-14 575	-11 493
	-14 575	**-11 493**
Sociala kostnader och pensioner		
Pensioner	-5 845	-946
varav pensionskostnader avseende VD och styrelse	-4 796	-
Sociala kostnader	-6 181	-3 429
Summa personalkostnader	**-26 601**	**-15 868**

Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	18	16
Män	10	7
	28	**24**

För styrelsens tidigare ordförande föreligger ett avtal tecknat år 2004 om direktpension som började utbetalas år 2010. För att säkerställa åtangandet om direktpension till tidigare ordförande har bolget tekcknat kapitalförsäkringar. Värde på kapitalförsäkringar per 2021-12-31 uppgår till 1,8 (1,9)mkr. Under året har en pensionsförpliktelse till VD, Siv Malmgren skuldförts till ett belopp om 4,8 mkr avseende ett avtal om direktpenion vars förutsättningar uppnåtts under 2021.

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

Not 8 · Central administration och marknadsföring

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

	2021	2020
Revisionsuppdrag	-404	-442
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-137
Skatterådgivning	-	-
Övriga uppdrag	-	-
	-404	**-579**

Not 9 · Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter från moderbolag	3 245	4 184
Ränteintäkter från koncernbolag	6 332	3 105
Övriga finansiella intäkter	-	0
	9 578	**7 289**

Not 10 · Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader från externa kreditgivare	-44 563	-42 534
Övriga finansiella kostnader	-5	-1
	-44 567	**-42 535**

Not 11 · Skatt

	2021	2020
Uppskjuten skatt	-9 826	1 329
	-9 826	**1 329**

Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	28 030	-26 113
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-5 774	5 588
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter eller kostnader	-3 947	-5 404
Omvärdering skattesats	-	-52
Skatteeffekt av temporära skillnader, underskott mm	-106	1 196
Redovisad skatt	**-9 826**	**1 329**

20220520020000

Not 12 · Förvaltningsfastigheter

	2021	2020
Ingående ack. anskaffningsvärde	1 597 465	1 562 363
Utrangering	-330	-
Aktiverat	19 542	9 793
Överfört från pågående arbeten	27 188	25 309
Utgående ack. anskaffningsvärde	**1 643 865**	**1 597 465**
Ingående ackumulerade planmässiga avskrivningar	-210 683	-168 899
Utrangering	159	-
Årets planmässiga avskrivningar	-42 901	-41 784
Utgående ack. avskrivningar	**-253 424**	**-210 683**
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	**1 390 441**	**1 386 782**

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 5,7 (5,1) Mdkr. Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt.
Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 13 · Pågående fastighetsarbeten

	2021	2020
Redovisat värde vid årets början	16 303	15 643
Investeringar	29 215	25 969
Aktiveringar	-27 188	-25 309
Kostnadsfört	-2 339	0
	15 990	**16 303**

Not 14 · Maskiner och inventarier

	2021	2020
Ingående ack. anskaffningsvärde	13 794	11 572
Försäljningar och utrangeringar under året	-702	-2 296
Omklassificering från pågående arbeten	-	-
Pågående arbeten	1 496	-
Inköp under året	2 709	4 519
Utgående ack. anskaffningsvärde	**17 297**	**13 794**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 123	-10 021
Försäljningar och utrangeringar under året	453	2 150
Årets avskrivningar	-2 071	-1 252
Utgående ack. avskrivningar	**-10 742**	**-9 123**
Bokfört restvärde	**6 555**	**4 672**

Not 15 · Aktier i dotterbolag

	2021	2020
Redovisat värde vid årets början	343	343
	343	**343**

	Andel (%)	Antal andelar	Bokförtvärde 2021-12-31
John Mattson Tomt AB	100	3000	223
Org.nr 556077-6253 Säte: Stockholm			
John Mattson Projekt AB	100	1000	120
Org.nr 556598-0496 Säte: Stockholm			
Utgående redovisat värde			**343**

Not 16 · Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021	2020
Redovisat värde vid årets början		
Avseende Brf Hemfjällsbyn	100	100
Utgående redovisat värde	**100**	**100**

Not 17 · Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021	2020
Förutbetalda försäkringspremier	895	661
Förutbetalad räntepremie	5 432	5 214
Övrigt	1 012	811
Utgående redovisat värde	**7 340**	**6 686**

Not 18 · Aktiernas kvotvärde

	2021	2020
Antal aktier	10 000	10 000
Aktiekapital	1 000	1 000
Kvotvärde	**100**	**100**

20220520020001

Not 19 · Övrig pensionsskuld

Posten avser belopp avsatta för direktpensioner hos försäkringsbolag inklusive löneskatt.
Försäkringar är ställda som säkerhet av Bolaget för dess fullgärande av pensionsåtaganden. Under året har en pensionsförpliktelse till VD, Siv Malmgren skuldförts till ett belopp om 6,0 mkr avseende ett avtal om direktpension vars förutsättningar uppnåtts under 2021.

	2021	**2020**
Ingående avsättning direktpension	2 354	2 768
Avsättning under året	7 150	57
Uttag under året inklusive löneskatt	-385	-471
Utgående avsättning direktpension	**9 119**	**2 354**

Not 20 · Uppskjuten skatt

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

2021-12-31	**Fordran**	**Skuld**	**Netto**
Byggnader och mark		-96 504	-96 504
Underskottsavdrag	60 843		60 843
Netto	**60 843**	**-96 504**	**-35 662**

2020-12-31	**Fordran**	**Skuld**	**Netto**
Byggnader och mark	-	-98 138	-98 138
Underskottsavdrag	72 230		72 230
Netto	**72 230**	**-98 138**	**-25 908**

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2021-12-31	Belopp vid årets ingång	Redovisat över RR	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	-98 138	1 633	-96 505
Underskottsavdrag	72 229	-11 387	60 843
	-25 909	**-9 754**	**-35 662**

2020-12-31	Belopp vid årets ingång	Redovisat över RR	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	-98 237	99	-98 138
Underskottsavdrag	70 999	1 230	72 229
	-27 238	**1 329**	**-25 909**

Not 21 · Långfristiga skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut:	**2021**	**2020**
Fastighetslån	2 422 500	1 690 000
Checkkredit	124 905	56 132
	2 547 405	**1 746 132**

Hela skulden till kreditinstitut förfaller till betalning inom fem år efter balansdagen.

Not 22 · Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut:	**2021**	**2020**
Fastighetslån	260 000	500 000
	260 000	**500 000**

Not 23 · Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	**2020**
Förutbetalda hyresintäkter	15 496	14 835
Upplupna kostnadsräntor	2 989	2 603
Löneskulder och semesterlöneskulder inklusive sociala avgifter	2 649	2 048
Värme, vatten och el	1 835	885
Projekt	382	930
Övrigt	1 638	834
	24 989	**22 136**

Not 24 · Ställda säkerheter

	2021	**2020**
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	3 269 625	2 340 000
Ställda säkerheter för annat		
Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner	7 339	6 690

Not 25 · Eventualförpliktelser

	2021	**2020**
Övriga eventualförpliktelser		
Pensioner	-	4 796

Not 26 · Väsentliga händelser efter balansdagen

Per Nilsson tillträdde som vd den 10 januari 2022.
Mattias Lundström har utsetts till ny cfo med tillträde under augusti 2022.

Not 27 · Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserade resultat, kr	38 187 374
Årets resultat, kr	18 203 877
	56 391 250
Disponeras så att:	
i ny räkning balanseras, kr	**56 391 250**

Lidingö 2022-04-20

John Mattson Fastighets AB

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Per Nilsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-21
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

20220520020202

20220520020003

Building a better working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för John Mattson Fastighets AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av John Mattson Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

20220520020004

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av John Mattson Fastighets AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

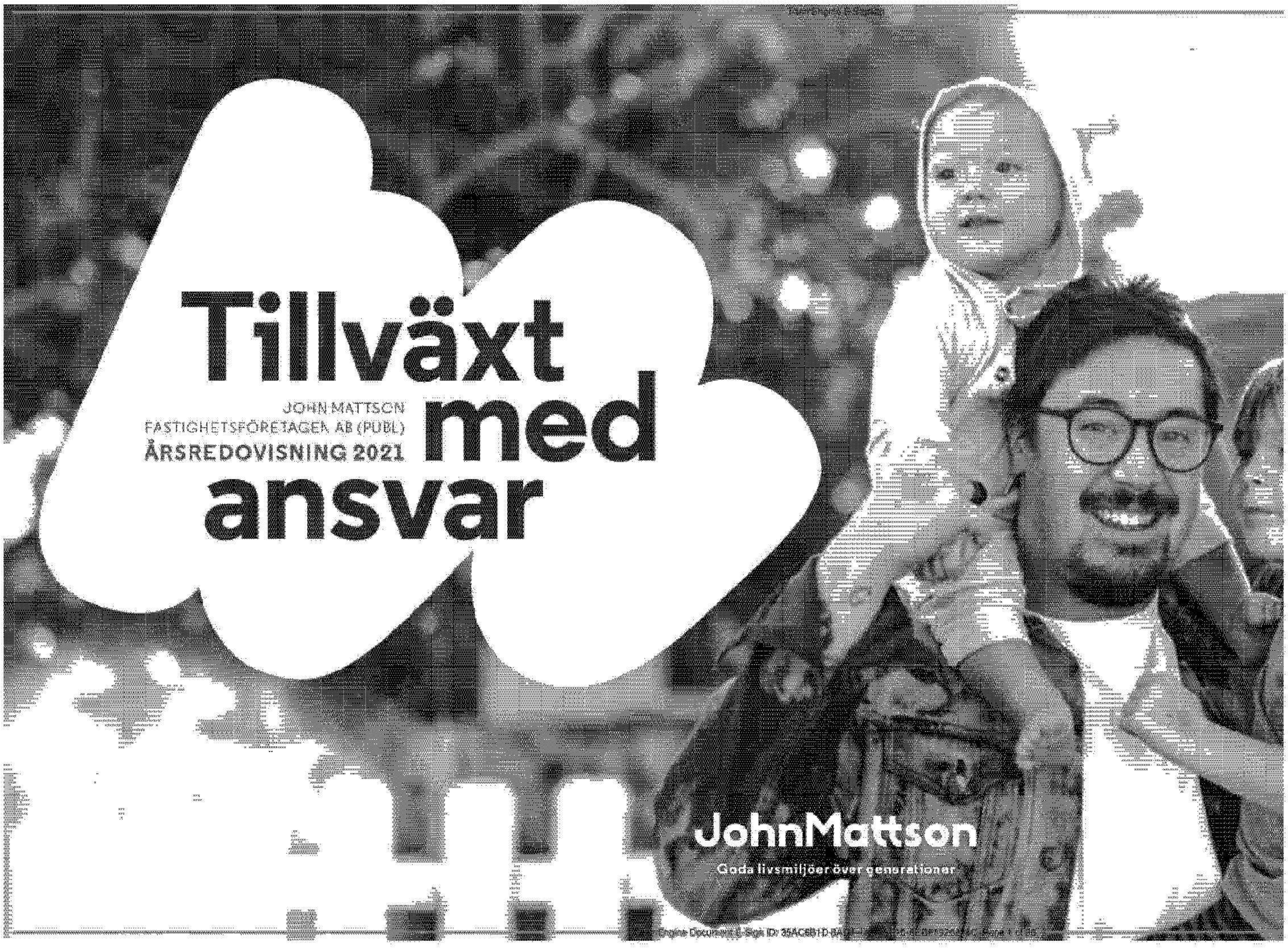
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Stockholm den 21 april 2022

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited


Tillväxt med ansvar
JOHN MATTSON FASTIGHETSFÖRETAGEN AB (PUBL)
ÅRSREDOVISNING 2021
JohnMattson
Goda livsmiljöer över generationer

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

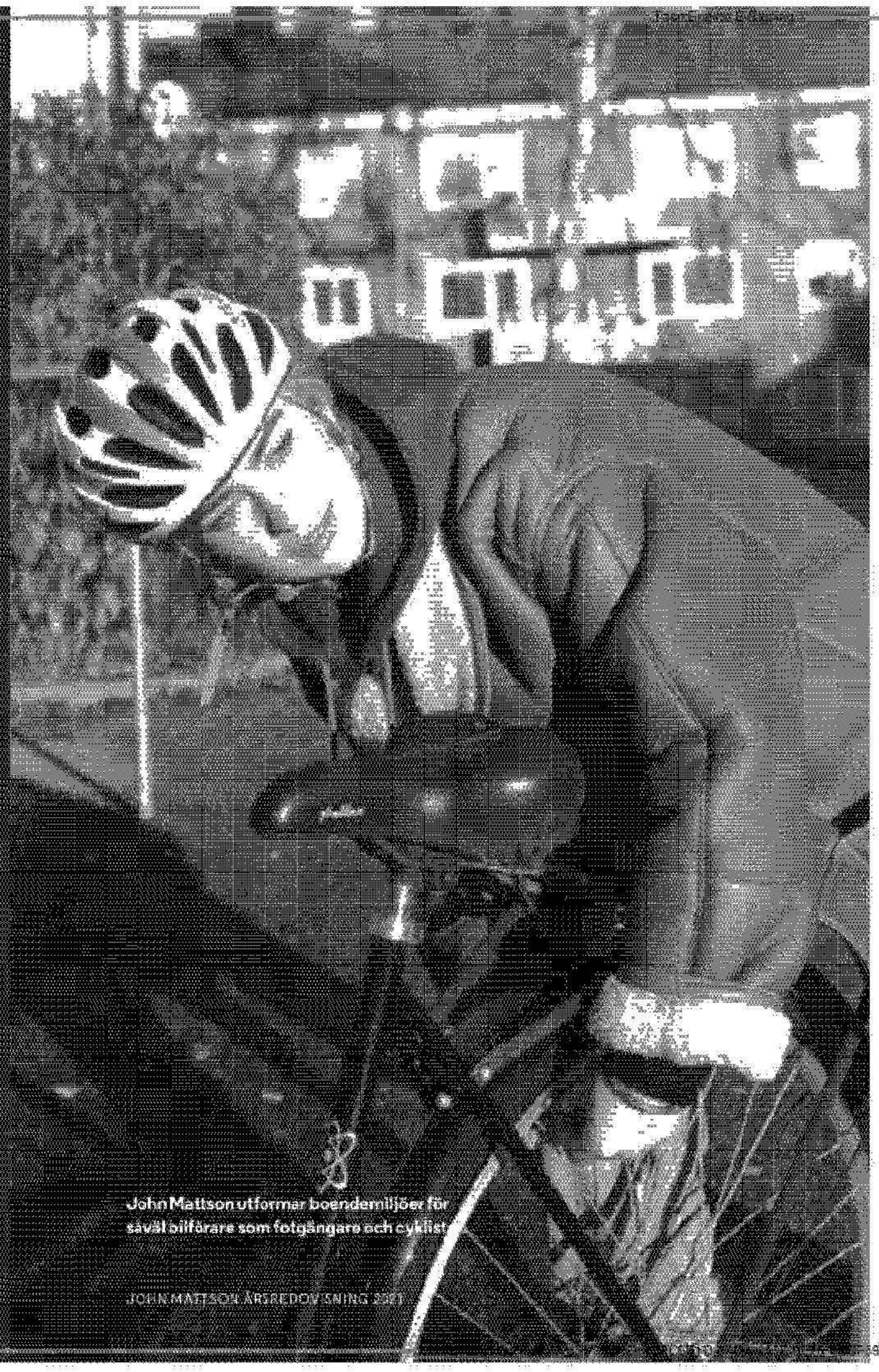
AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.



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

Goda livsm
över gener

John Mattson är ett bostadsfasti
regionen. Vi har idag drygt 4 40
lokaler i fem kommuner; Lidingö
Upplands Väsby. Fastighetsvärd
till 15,9 miljarder kronor.

Verksamheten etablerades 196
värdegrunden – långsiktighet, p
– är lika stark idag som då. Vår vis
över generationer. Det innebär a
vardag för alla, genom förvaltnin
till hyresgästerna samt genom u
attraktiva boendemiljöer och lok

John Mattsons aktie är noterad
Nasdaq Stockholm Mid Cap-list

5
kommuner i Stockholm

55
-årig historia

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Fina bada kajpromenaden och de nya kontorsfastigheterna utmed Sicklaleden är bara några av de nya bostäderna.

JOHN MATTSON ÅRSREDOVISNING 2021

2021 i kortl

- Förvärv och tillträde av fastighete kronor genom förvärv av 97,15 pr (Hefab) och 99,95 procent av akti
- Förvärv och tillträde av 456 lägenl och Tureberg i Sollentuna komm 902 miljoner kronor.
- Förvärv och tillträde av kontorsfas 1 400 kvadratmeter uthyrbar area
- Förvärv och tillträde av bostadspr i Upplands Väsby kommun.
- Erhållande av markanvisning i Sla sedan tidigare äger fastigheter. D av totalt 100 bostäder.
- Avtal om förvärv av tre fastigheter underliggande fastighetsvärde o 1 februari 2022.
- Bolagets vd Siv Malmgren medde rekryterades som ny vd.

NYCKELTAL

Hyresintäkter, Mkr	
Driftöverskott, Mkr	
Förvaltningsresultat, Mkr	
Förvaltningsresultat, kr/aktie	
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	
Räntetäckningsgrad, ggr	
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	
Tillväxt långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

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

JOHN MATTSON FASTIGHETSFÖRVALTNING 2021

Ett år av s

Genom framgångsrika förv
arbete har John Mattson haft
väl rustat för framtiden. Bol
förvaltning, förädlin

Framgångsrikt år
John Mattson har haft en fantastis
utveckling under 2021. I linje me
vår tillväxtstrategi har bolaget etablerat si
i flera attraktiva områden i Stockholms
regionen. Med ett väsentligt större fastighets
bestånd och en utökad projektportfölj ha
vi skapat goda tillväxtmöjligheter framöve

Vid utgången av 2021 uppgick fastighets
värdet till 15,9 miljarder kronor, en nästa inti
dubblering jämfört med året innan. Målet a
koncernens fastighetsvärde vid utgången a
2023 ska uppgå till minst tio miljarder kro
nor har därmed uppnåtts redan under 202

Som nytillträdd vd är det också glädjand
att konstatera att bolaget genom framgångs
rika förvärv och ett gediget integrationsar
bete levererar ett ökat förvaltningsresult
och ökat substansvärde. Förvaltningsre
sultatet per aktie ökade under 2021 me
14 procent, justerat för årets engångskost
nader, och substansvärdet per aktie ökad
med 36 procent.

Stort tack till alla medarbetare som gjord
2021 till ett framgångsrikt år för John Mattsor

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

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

förvaltningsområde, vilket skapar förutsättningar för en mer effektiv förvaltning. De nyförvärvade lägenheterna och kommersiella lokalerna i Häggvik och Tureberg i Sollentuna tillträddes i oktober 2021.

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

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

Väl positionerade för nästa steg

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

Fortsatt tillväxt

John Mattson fortsätter att skapa värd genom de fyra strategiska hörnstenarna förvaltning, förädling, förtätning och förvär med tillväxtfokus i Stockholmsregionen. Under 2021 fortsatte vi framgångsrikt at uppgradera lägenheter vilket ökar fastig heternas underliggande värde. Totalt unde året genomfördes 179 basuppgraderinga och 160 totaluppgraderingar, vilket är de högsta antalet totaluppgraderingar hittill John Mattsons mål är att totaluppgrader minst 100 lägenheter per år.

Genom ökad digitalisering är ambitione att effektivisera våra arbetssätt och under lätta våra hyresgästers vardag genom at utveckla vårt service och tjänsteutbud.

Driftöverskottsgraden varierar inom vår bestånd, både utifrån de marknadsvillko som gäller för de olika geografiska läge där vi har fastigheter och utifrån hur läng vi har ägt fastigheterna. I bolagets affärs modell ingår att förvärva förvaltnings fastigheter med utvecklingspotential dä vi genom en aktiv förvaltning över tide stärker driftöverskottet. Här kan nämna att förvaltningsområde Lidingö, som Joh Mattson har förvaltat under en lång tid, ha en överskottsgrad på 65 procent meda förvaltningsområde Norrort, som vi nyli gen förvärvat, har en driftöverskottsgra på 36 procent.

Projektutveckling är ett prioriterat områd för att komplettera fortsatt tillväxt inom förvaltning och förvärv. Initialt genom at öka byggrättsportföljen och utveckla vå organisation för att hantera en utökad pro jektvolym. Vi drar här nytta av vår kompeten och långa erfarenhet inom förvaltning när v

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC8B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C, Page 6 of 95.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Vår modell för långsiktigt värdeskap

RESURSER

Finansiellt kapital
- Eget kapital
- Räntebärande skulder

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

Kunder
- Bostadshyresgäster
- Kommersiella hyresgäster

Medarbetare och strukturkapital
- Processorienterad organisation med förvaltning i egen regi

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

→

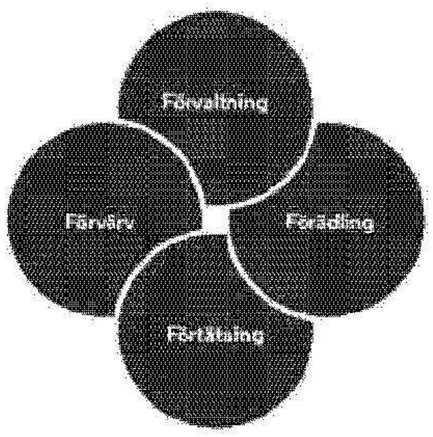
VERKSAMHET

Vision
Goda livsmiljöer över generationer.

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

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

Strategi



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

→

VÄRDE FÖR INTRESSENT

För ägarna
- Värdetillväxt i aktien
- Ökat långsiktigt substansvärde p

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

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

För samhället
- Attraktiva och hållbara bostadsr där människor trivs och vill bo kv
- Trygga miljöer och aktiviteter i närområden
- Stadsutveckling med byggnäst kvalitet

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC8B1D-8AD1-4A5F-9E15-EEBF5925780C, Page 6 of 95.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Strategiska mål

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

Finansiella mål

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

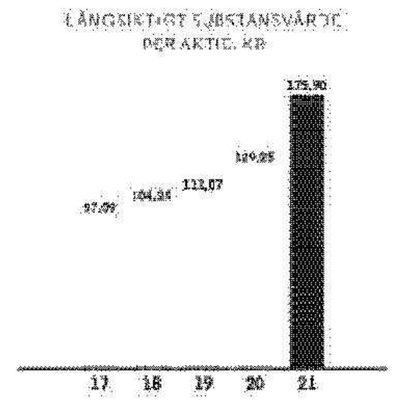
Under 2021 uppgick tillväxten i substansvärde per aktie till 36,1 procent.

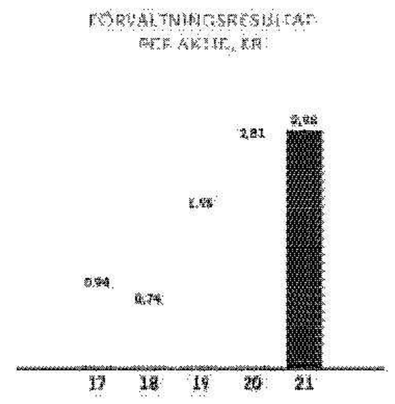
Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst **10 procent** över en konjunkturcykel.

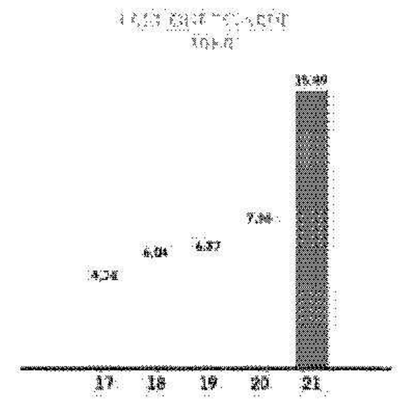
Under 2021 uppgick tillväxten i förvaltningsresultat per aktie till 6,6 procent.

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

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







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

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

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC8B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C, Page 7 of 95.

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

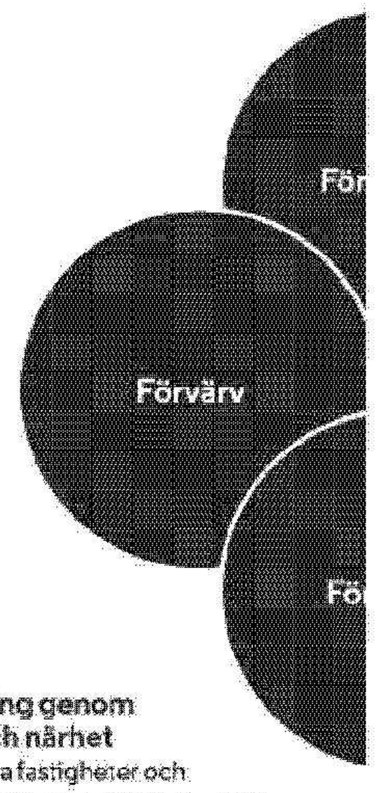
Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Strategi för långsiktigt värdeskapande

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

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

JOHN MATTSON ÅRSREDOVISNING 2021



Förvaltning genom helhet och närhet

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

LÄS MER PÅ SID 11–12

Förädling med hållbar kvalitet

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

LÄS MER PÅ SID 13–14

Transcript + E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

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

Hyresrätte
står stark i
turbulent v

John Mattsons fastighetsportfö
regionen Stockholm. Efterfråga
Stockholmsregionen.

5A1C6B1D-8AD4-3A5F-9E15-EEBF5935178C: Page 9 of 95

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

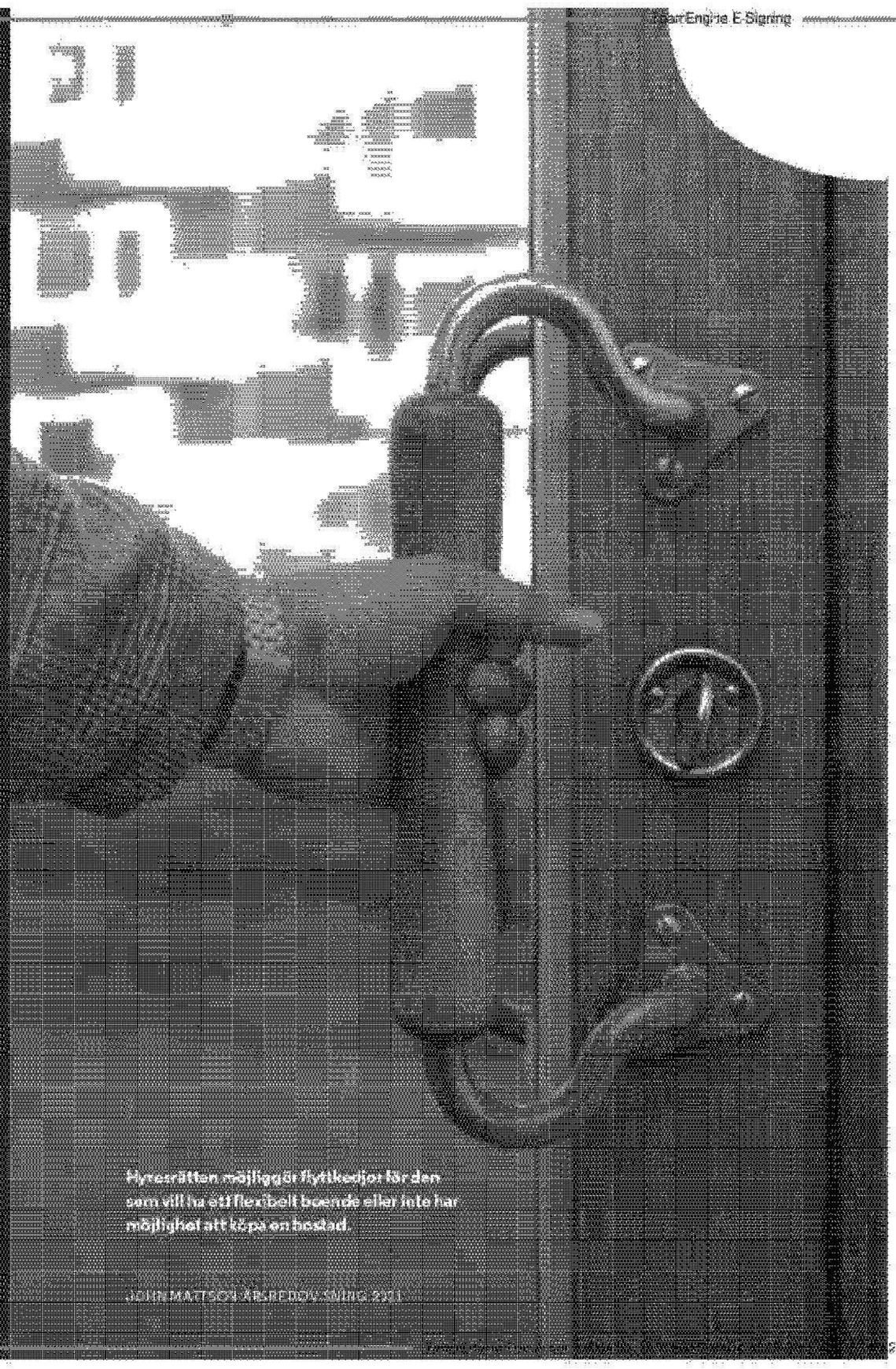
AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.



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

JOHN MATTSON ÅRSREDOVISNING 2021

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

Bostadsbristen fortsätter att öka i Stockholm

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

Stockholmsregionen noterar också en ekonomisk uppgång, men även den dämpades något av den förnyade smittspridningen. Regionen har upplevt ett litet utflyttningsnetto under 2021, men det har inte påverkat bostadssituationen nämnvärt. Storstockholm som omfattar 26 kommuner, har under en längre tid präglats av bostadsbrist. Bostads

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Efterfrågan på hyresrätter stor i Stockholmsregionen

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

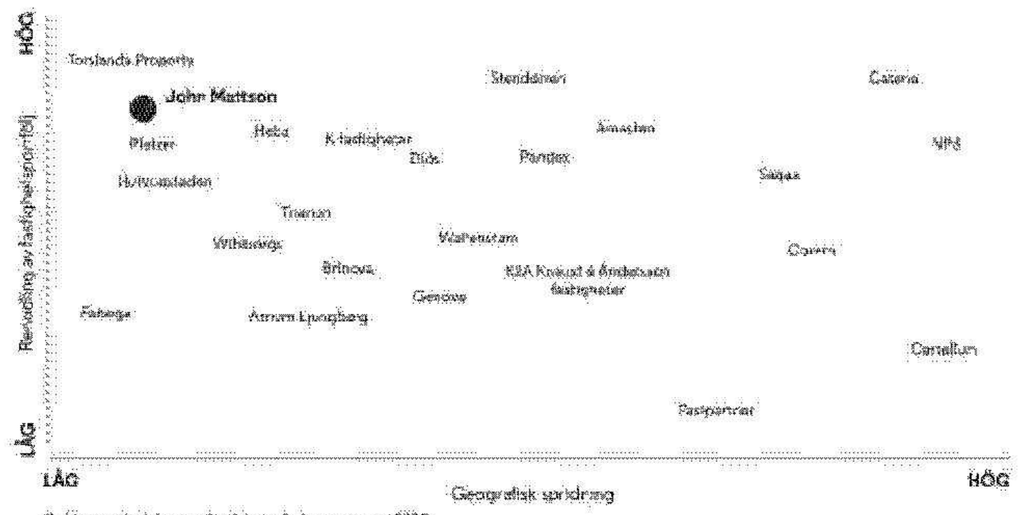
Efterfrågan på hyresrätter fortsätter att vara mycket stor i Stockholmsregionen. Statistik från Bostadsförmedlingen i Stockholm visar att nästan 19 000 lägenheter förmedlades under 2021, en ökning med närmare sju procent jämfört med 2020. Samtidigt ökade antalet personer i kön, vilket ligger i linje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

Transaktionsmarknaden slår nya rekord

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

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

John Mattsons positionering bland börsnoterade fastighetsbolag



Cirkelarnas storlek avser fastighetsvärde per januari 2022
Källa: Catella

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-E5BF5936276C Page 11 of 95

Team:Engine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

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

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

Förvaltninç på närhet, t och hållbar

Med en långsiktig och professio attraktiva och trygga boendemil omfattar både byggnader, utem mellan husen.

John Mattson har ett långsiktigt per spektiv på fastighetsförvaltnin Den utgår från bolagets vision; at skapa goda livsmiljöer över generatione Våra bostäder och lokaler är byggda för at vara hållbara, funktionella och attraktiv över tid, det vi kallar byggmästarkvalitet ett arv från byggmästaren John Mattson so startade bolaget 1965. Fastighetsförvalt ningen sker i egen regi och vi är fysiskt nä varande i bostadsområdena vi äger fastighe ter i. Där finns vi med kunniga medarbetar som dagligen möter hyresgästerna. Vår fastighetstekniker ronderar områdena oc ser till att det är helt, rent och tryggt i oc omkring husen.

Helhet i förvaltningen

I takt med att John Mattson har expandera både i storlek och geografiskt, har arbetet me att effektivisera förvaltningen intensifierat Vi fortsätter arbeta utifrån ett helhetstän kande från ax till limpa med affärsnytta i fokus.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

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

Kundnöjdhet & digitalisering

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

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

81%
nöjda hyresgäster[1]

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

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

Ordning och reda – grunden för ett tryggt boende

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

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

Samarbete med Sollentuna kommun i trygghetsfrågor

Det nära samarbete John Mattsson sedan flera år haft med Lidingö kommun och andra lokala aktörer i kommunen för att skapa trygga boendemiljöer är något vi tar med oss när vi expanderar i nya kommuner, menar Christina Hansson, förvaltningschef på John Mattsson. Hon pekar på att samhällsklimatet har hårdnat och är en del av vår vardag som

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-E5BF5926276C Page 13 of 95

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Laddad med utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Förädling skapar hållbara mervärden

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

En grundsten i John Mattsons strateg och affärsmodell är att förädla äldr befintliga fastigheter. Genom at uppgradera fastigheterna får hyresgästern ett attraktivt boende i lägenheter som möte moderna krav på säkerhet, funktion oc hållbarhet. Och god teknisk status på fast igheterna ger ökad effektivitet i förvalt ningen och bidrar till ökad trivsel för hyres gästerna, större hyresintäkter och minskad driftskostnader. Vi identifierar även outnytt jade utrymmen, som tvättstugor och vinds utrymmen, som kan konverteras till lägen heter eller kommersiella lokaler och som ka bidra till ökade hyresintäkter och därme högre fastighetsvärden.

Flexibilitet för hyresgästen med Larsbergsmodellen

John Mattsons etablerade och framgångs rika strategi för uppgradering av lägenhete kallas Larsbergsmodellen. Den innebär at uppgraderingen kan ske i ett basutförand eller som en totaluppgradering. Vid bas uppgradering säkras fastighetens teknisk status och hyresgästen kan bo kvar unde arbetet. Vid totaluppgradering moderniser resterande delar av lägenheten, ny köksin redning sätts in och alla ytskikt renovera En totaluppgradering av en lägenhet medfö en högre hyresjustering än för en basuppgra derad lägenhet.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

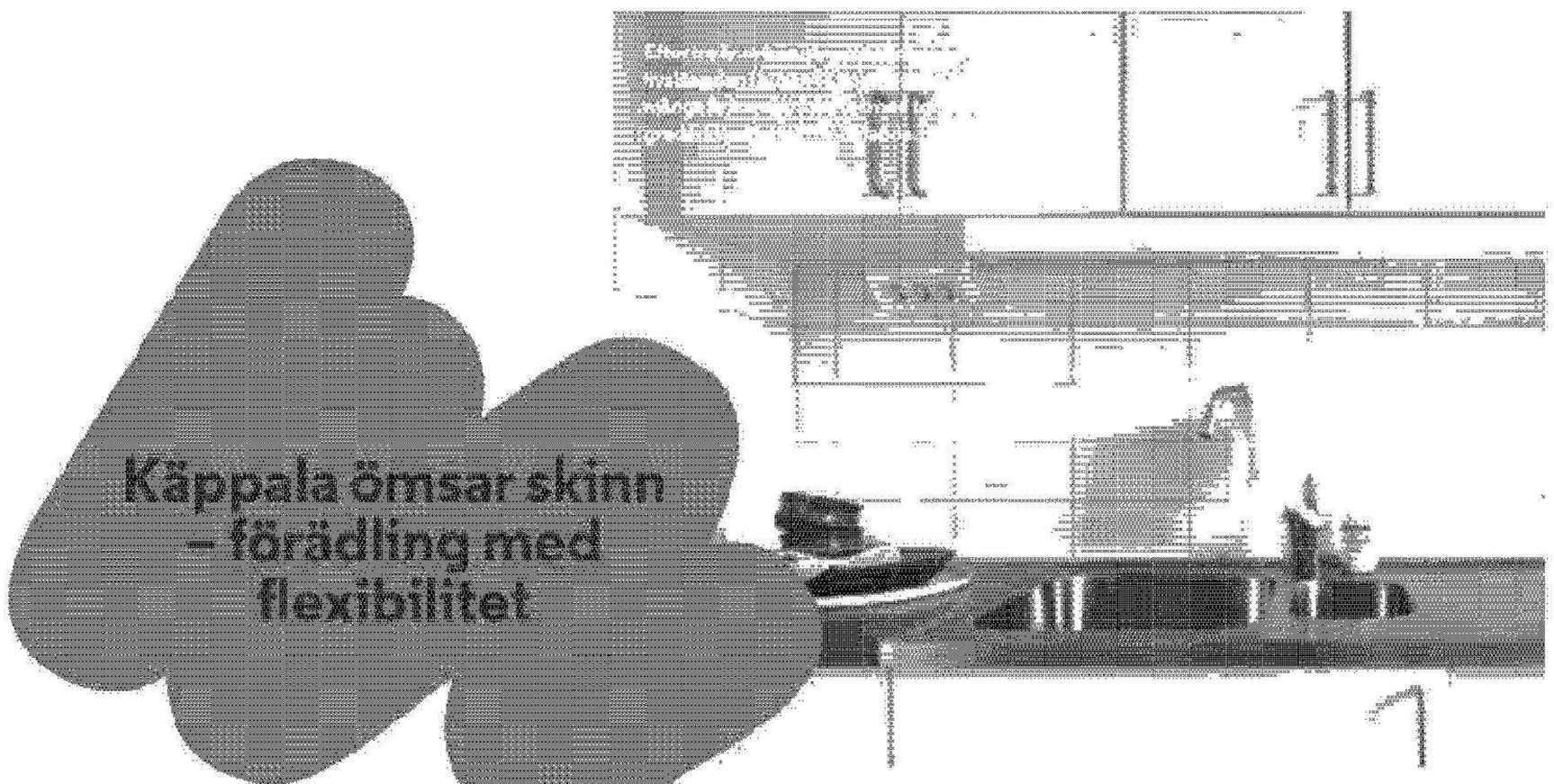
AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.



Käppala ömsar skinn – förädling med flexibilitet

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

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

Larsbergsmodellen i bruk i Käppala
Lägenheterna i Käppala har uppgraderat enligt Larsbergsmodellen där uppgrade ringen görs i två steg – basuppgradering dä det allra nödvändigaste görs och hyreshöj ningen blir mer begränsad eller totaluppgra dering. Larsbergsmodellen innebär fördela både för hyresgästen och för John Mattso menar Martin Landerby, chef Projekt p John Mattson. Han pekar på att en förde för hyresgästen är valmöjligheten att kunn välja en större eller mindre uppgradering Och möjligheten att kunna bo kvar unde uppgraderingen om hyresgästen väljer bas

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-E5BF5926276C Page 15 of 95

TeamEngine E Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Laddad med utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

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

JOHN MATTSON ÅRSREDOVISNING 2021

Förtätning med hänsyn grönområd

I bostadsbristens Stockholm arb
med att finna mark där det är mö
förtätning av befintlig bebyggel
attraktiva och trygga bostadsom

John Mattsons strategi för förtätnin
går hand i hand med arbetet at
främja ett attraktivt och hållbar
lokalsamhälle. Genom nyproduktion får fle
möjlighet att bo i hyresrätt och hyresgäster
olika behov tillgodoses. Nyproduktione
breddar både standard och hyresnivå. De
gör också att hyresgästerna kan byta till nyt
boende inom sitt bostadsområde när dera
livssituation förändras. En mångfald i fastig
hetsbeståndet skapar ett mer varierat under
lag för handel och service, vilket i sin tu
lockar till sig ett varierat serviceutbud.

90%
trivs i sitt bostadsområde

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

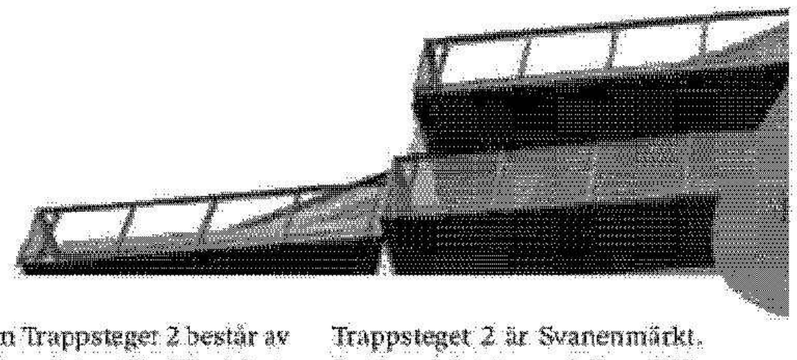
Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

grönska där det är möjligt bidrar vi till att bevara biologisk mångfald.

Kvalitet och långsiktighet är viktiga ledord för John Mattson och har varit så ända sedan företaget grundades. Det innebär hög byggnads- och förvaltningskvalitet med hållbara material som är lätta att underhålla utan att göra avkall på estetiska värden. Materialval vid nybyggnation baseras på miljömässiga aspekter utifrån livscykelanalyser. Men också på ekonomiska aspekter, vilket skapar fördelar både ur totalkostnads- och hållbarhetsperspektiv. Som en del av vårt hållbarhetsarbete är ambitionen att John Mattsons nyproducerade bostäder, som bolaget projektutvecklar från start, ska miljömärkas enligt Svanen, Nordens officiella miljömärkning. För befintliga bostäder är ambitionen att de ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad iDrift. □

Svanenmärkta hyreslägenheter i Högdalen inflyttningsklara

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



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

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

John Mattson levererar på hållbarhetsstrategin

Trappsteget 2 rimmar väl med Jo Mattsons höga hållbarhetsambitior menar Mari Edberg kommunikationsc för John Mattson. Hon pekar på att bo

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-E5BF5936276C Page 17 of 95

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

En viktig framgångsfaktor för John Mattson är goda relationer med kunder, kommuner, näringsliv och andra intressenter.

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

Förvärv för långsiktigt

En del av John Mattsons strateg av fastigheter och byggrätter. M i attraktiva lägen med bra utveck kommunikationer. Förvärv ska sk ägar- och förvaltningsperspektiv

Under 2021 gjorde John Mattson sin största förvärv någonsin när fast ighetsvärdet dubblerades genor flera transaktioner. Under året förvärvad bolaget fastigheter till ett värde om sju mil jarder kronor. John Mattson är därmed eta blerad som fastighetsägare i fem kommune i Stockholm.

John Mattson – en attraktiv samarbetspartner

John Mattsons långsiktiga och hållbar verksamhetsmodell, där vi tar ett stort soci alt ansvar och månar om att våra område utvecklas på ett tillfredställande sätt gör os till en ansvarstagande samarbetspartne i bostads- och områdesutveckling. En vikti framgångsfaktor för John Mattson är god relationer med kunder, kommuner, närings liv och andra intressenter. Vi eftersträvar el nära samarbete för att bidra till attraktiv lokalsamhällen, såväl genom vårt arbete fö social hållbarhet som genom nyproduktion

TrueEngine Document E Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A6F-9E8F-EEBF5926276C Page 18 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Stockholms första bostadsprojekt utan parkeringsplatser

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

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

Pilotprojekt för mobilitet och delnin
Bostadsprojektet i Vilunda är ett mycke spännande projekt, tycker Daniel Forn brandt, som är affärsutvecklingschef på Joh Mattson. Han menar att John Mattson n kommer att kunna erbjuda ett hem till mål grupper som inte har krav på att ha en ege bil. Som i stället väljer ett boende inrikta på delning och mobilitet. Daniel Fornbranc tycker att John Mattson med detta projek ges god möjlighet att vara med och utveckl framtidens mer hållbara boendelösninga i samarbete med bland andra Uppland Väsby kommun.

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-E5BF5936276C Page 19 of 95

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

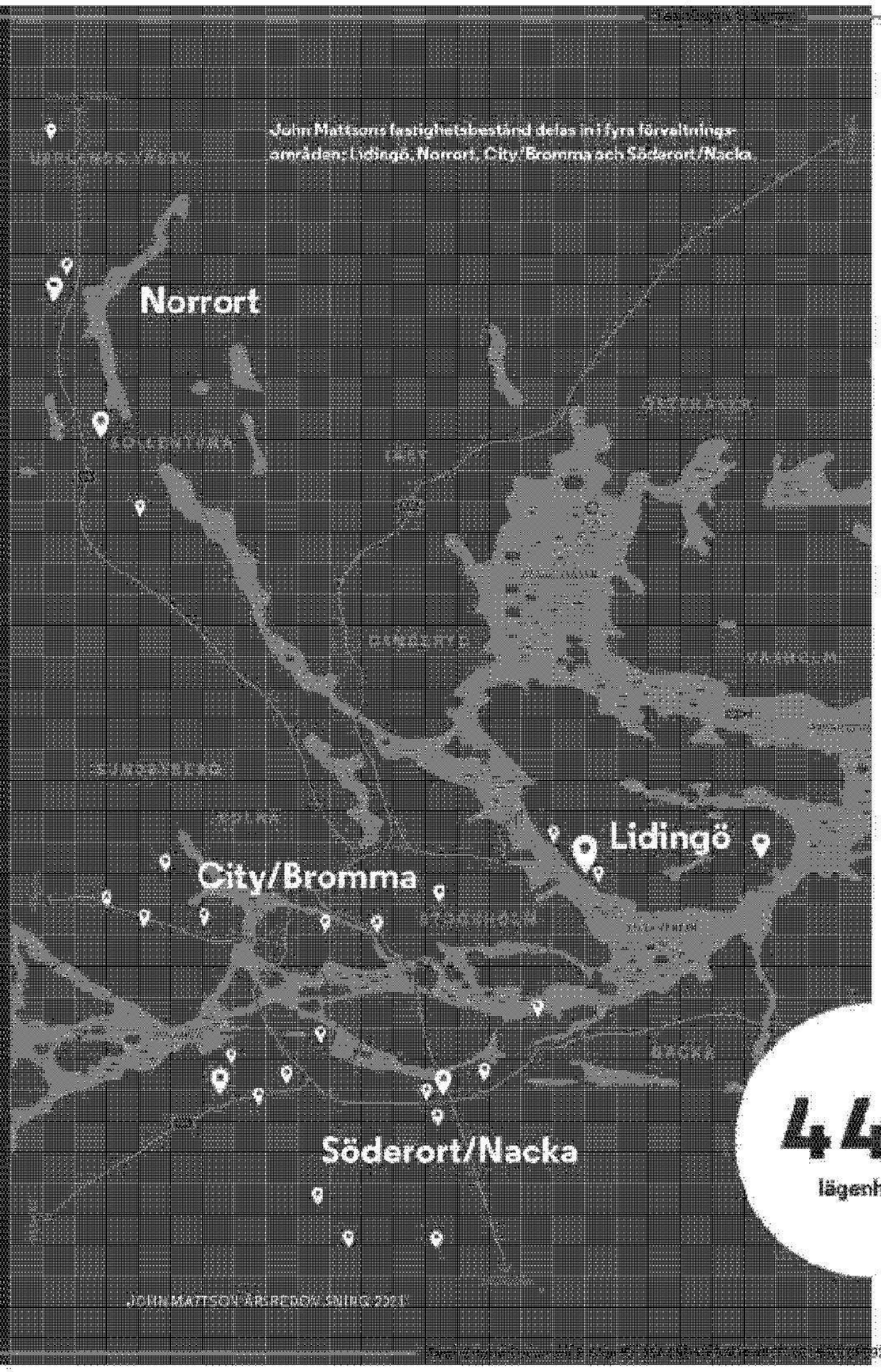
AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.



Fem komm i tillväxtreg Stockholm

John Mattson har under de sena familjeägt bolag med fastighete terat bolag med närvaro i fem kc **Lidingö, Sollentuna, Stockholm** alla kommuner med bra marknac och goda expansionsmöjlighete ambitioner att förvalta och utvec och lokalsamhällen. Majoriteten 1950–1970-talet, med goda föru

Fastighetsvärde
15,9 Mdkr
per 31 december 2021

4414
lägenheter

3

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

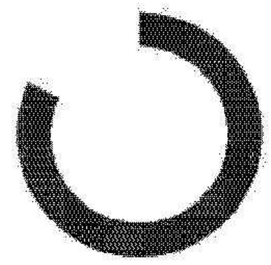
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

UNDER ÅRET DUBBLERADE JOHN MATTSON SITT FASTIGHETSVÄRDE OCH FINNS NU I FEM KOMMUNER I STOCKHOLM

ANDEL BOSTÄDER/KOMMERSIELLA LOKALER, ARE

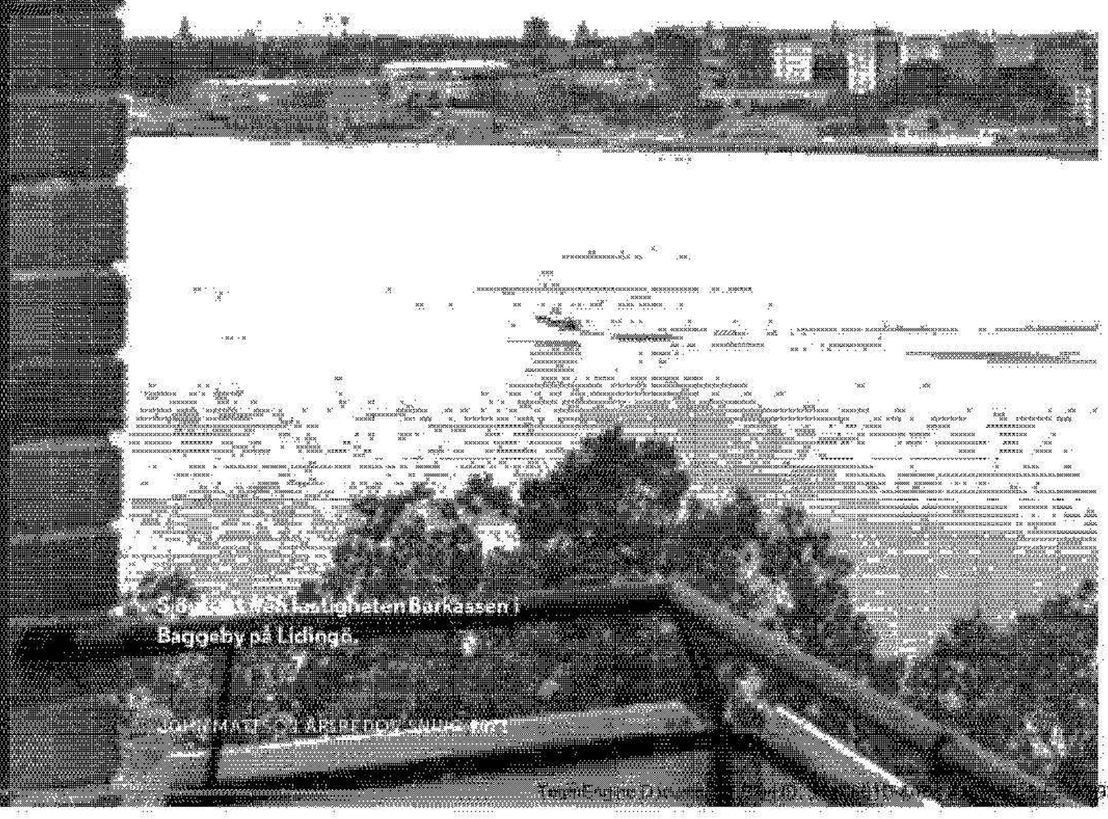


Bostäder, 82 %
Kommersiella lokaler, 18 %

Fastighetsinnehav

2021-12-31

	Lägenheter	Uthyrbar a
	Antal	tk
Södingö	2288	17
Norrort	995	7
City/Bromma	464	4
Söderort/Nacka	667	5
Summa fastigheter	**4414**	**33**



Sjö[illegible] Lastigheten Barkassen i Baggeby på Lidingö.

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

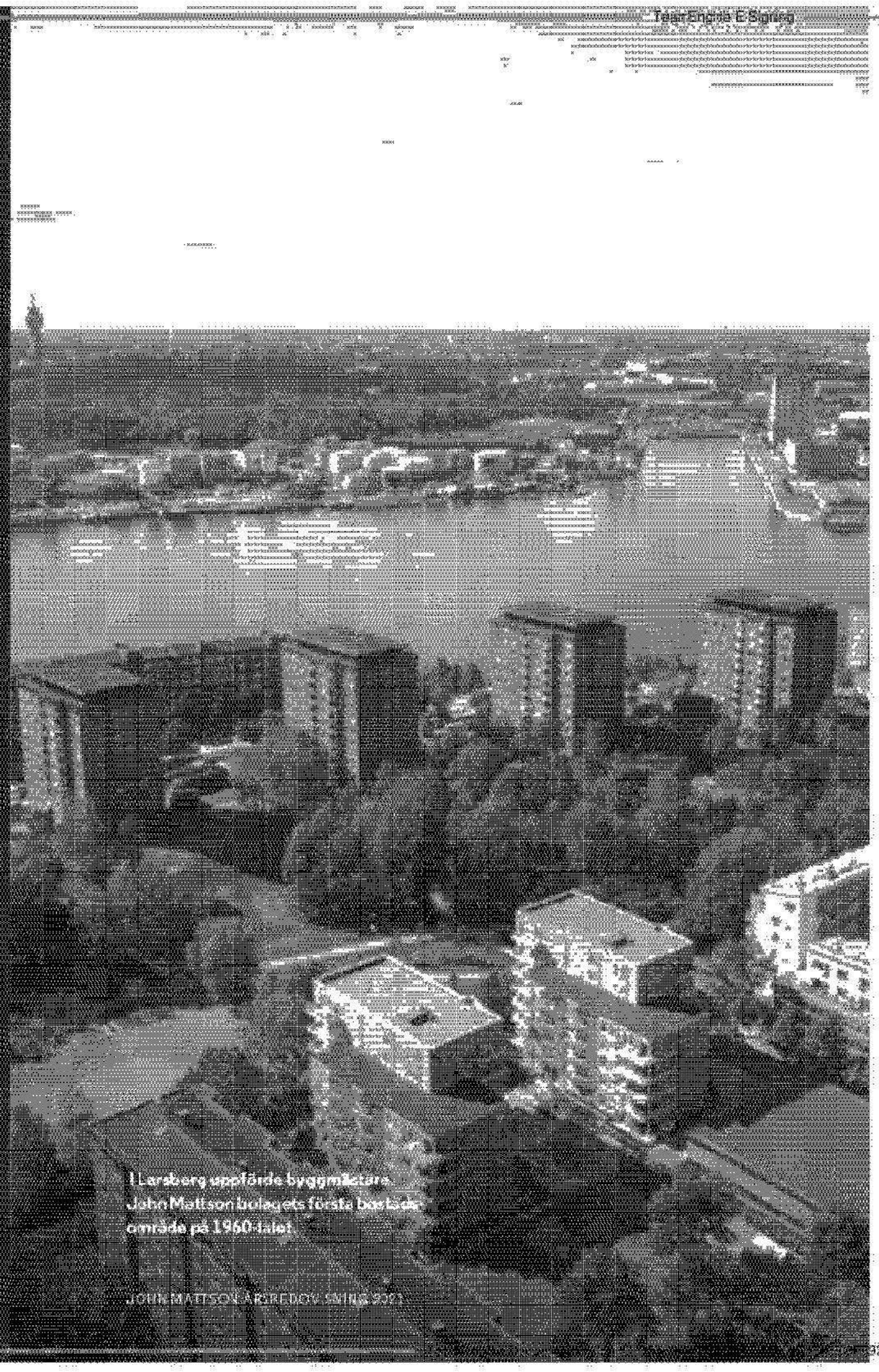
AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.



I Larsberg uppförde byggmästare John Mattson bolagets första bostadsområde på 1960-talet.

JOHN MATTSON ÅRSREDOV SWING 9301

Lidingö

Lidingö är John Mattsons störst förvaltningsområde, sett till både antal lägenheter och till fastighetsvärde. Här uppförde byggmästare John Mattson bolagets första bostadsområde på 1960-talet. Lidingö har närhet till vatten, park- och grönområden samt goda kommunikationer både kollektivt och med bil och är en mycket attraktiv kommun att bo i. Majoriteten av fastigheterna är uppförd under 1960-talet, men här finns även nybyggda hus från 2000-talet och framåt. Bostäderna håller genomgående en hög standard. 59 procent av beståndet är totalupprustade eller nybyggt.

Områdena Larsberg och Käppala är John Mattsons största bostadsområde på Lidingö där bolaget har totalt närmare 2 000 lägenheter. I Larsberg äger John Mattson merparten av marken och bostäderna samt lokaler för universitetsutbildning och dagligvaruhandel. Här finns även

Nyckeltal, Lidingö	202
Bostadsfastigheter, tkvm	164,2
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 698
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	96,2
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	46 267
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %[1]	65 9

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

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

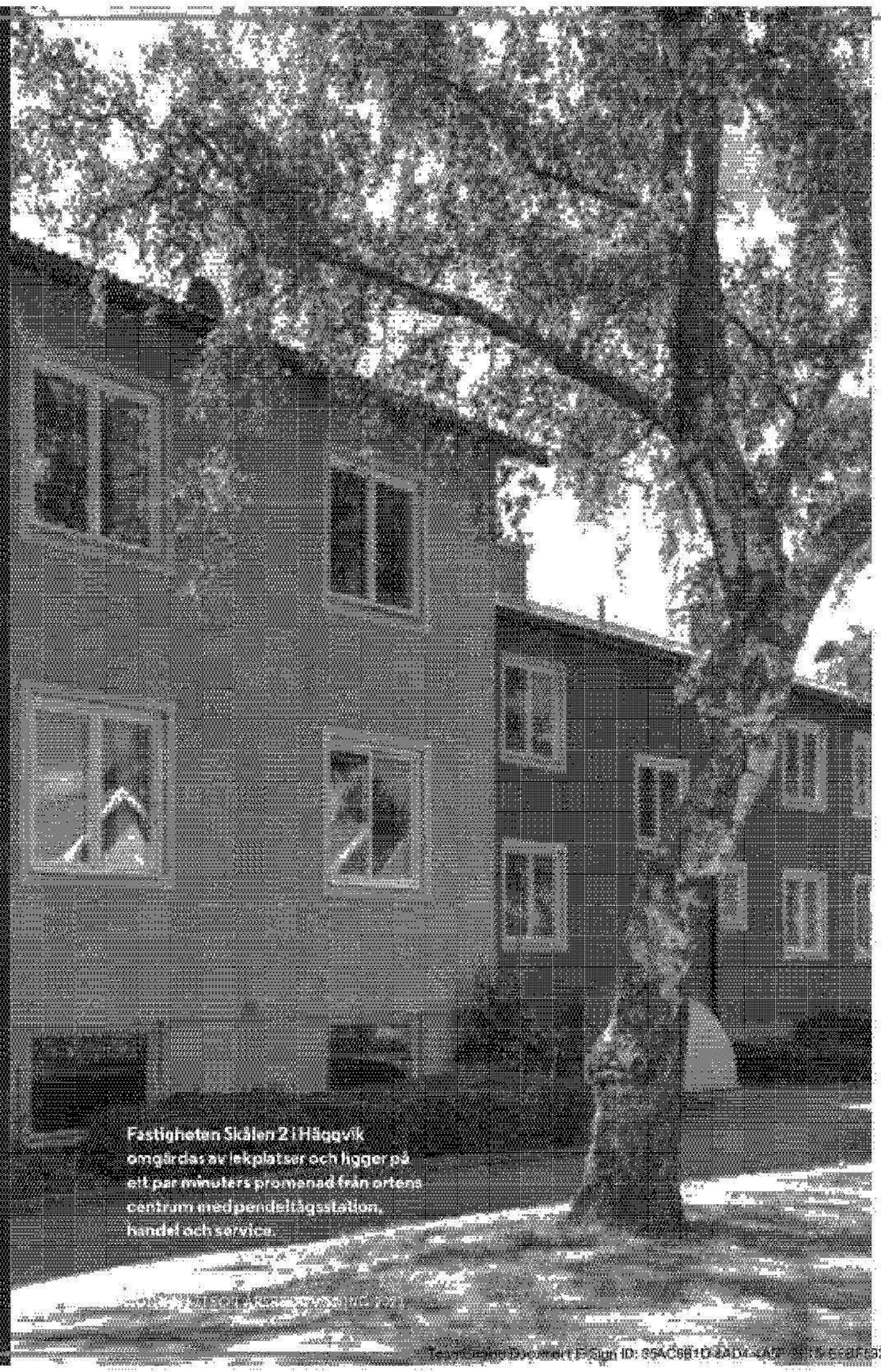
AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 43–82.



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

Norrort

Sollentuna norr om Stockholm är e expansiv kommun med närmar 75 000 invånare. Här består Joh Mattsons fastighetsbestånd av cirka 1 00 lägenheter samt kommersiella lokaler i om rådena Rotebro, Rotsunda, Häggvik oc Tureberg. Samtliga fastigheter ligger i direk närhet till eller på några minuters prome nadavstånd från pendeltågsstation, hande service och grönområden.

Fastigheterna i Rotebro och Rotsund förvärvades 2019 och tillträddes 202(Lägenheterna är byggda på 1970- respektiv 1950-talet och är i behov av renovering. Pla nering för uppgradering i Rotebro pågår oc beräknas påbörjas under 2022. Uppgraderin av lägenheterna i Rotsunda planeras genom

Nyckeltal, Norrort	202
Bostadsfastigheter, tkvm	75,3
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 20
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	92,1
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	25 26(
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %[1]	36 [1]

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

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

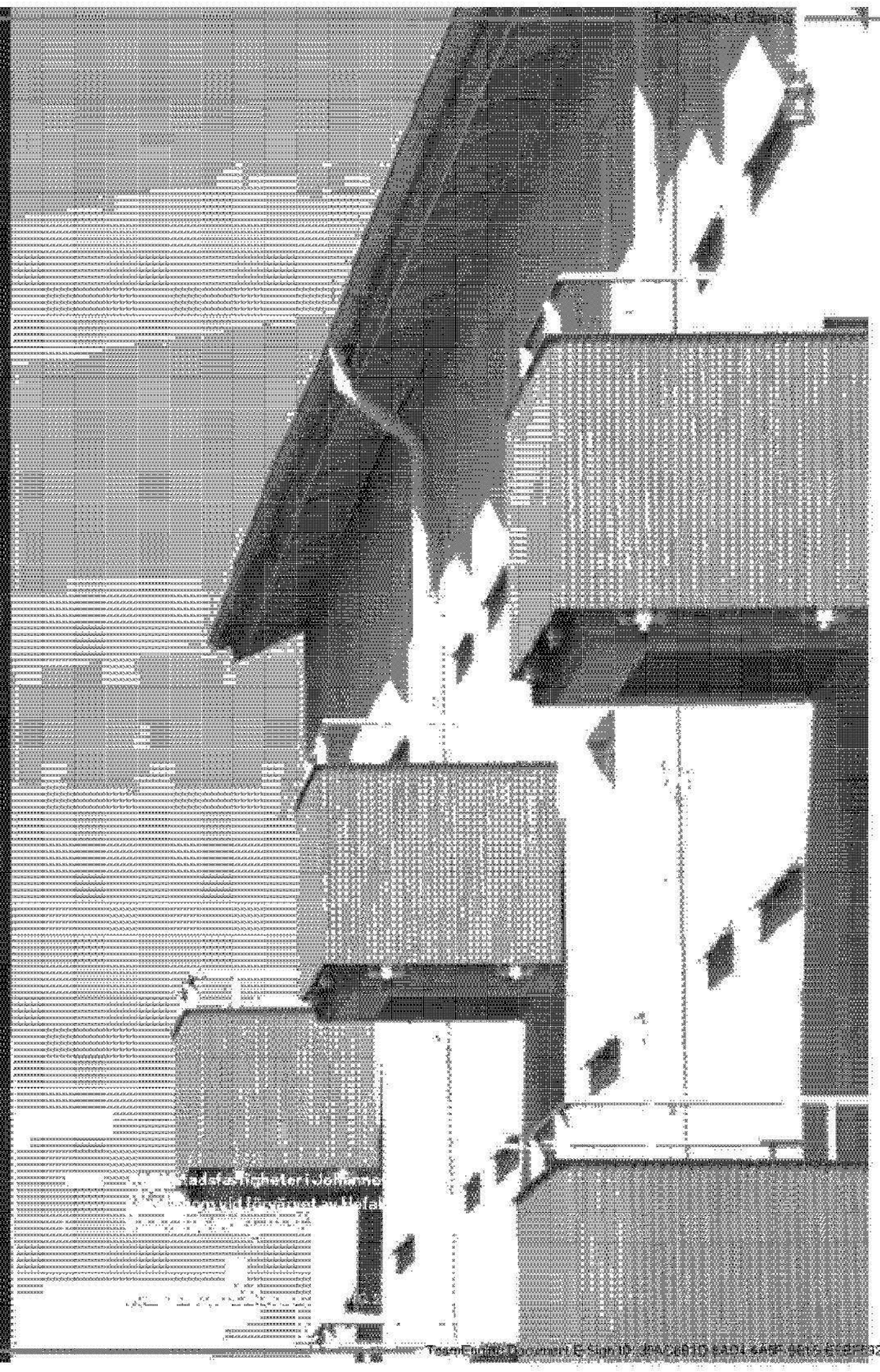
AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.



City/Bromm

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

Nyckeltal, City/Bromma	2021
Bostadsfastigheter, tkvm	27,
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	191
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	6095
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %[1]	66[1]

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

TeamEnable Document E-Sign ID: 8ACC810 6AD1 4ABF 9C15 E3F826276C Page 24 of 95

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

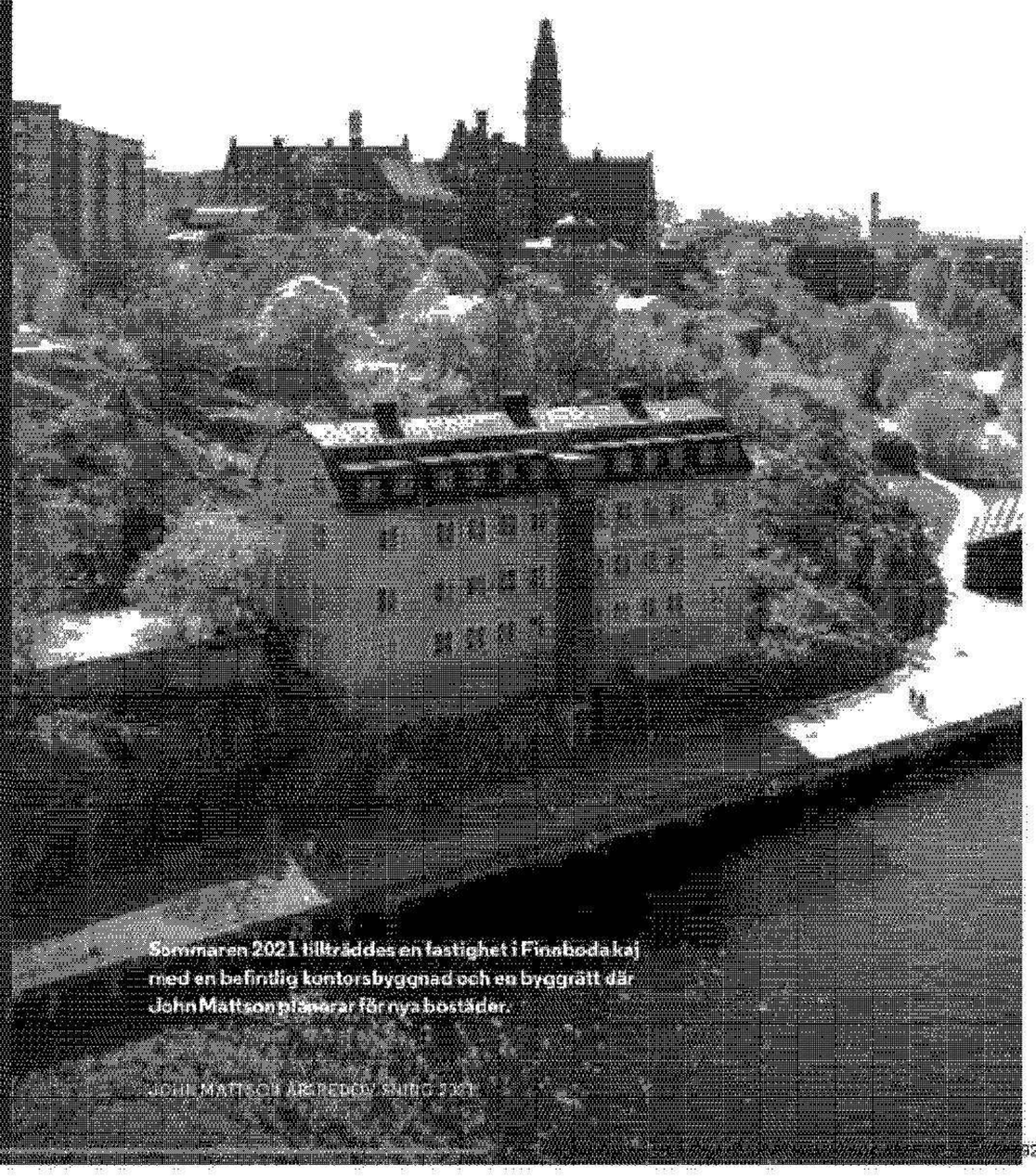
AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.



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

JOHN MATTSON ÅRSREDOVISNING 2021

Söderort/N

John Mattsons fastighetsbestån i Söderort är främst koncentrerat ti Hägerstensåsen, Västberga och Örby I april 2021 förvärvades även en kontors fastighet vid Finnboda kaj i Nacka kommur

Bostadsfastigheter utgör 72 procent a total uthyrbar area och består framför allt a fastigheter uppförda under 1940-talet sam under 2000–2020. Kommersiella fastighete utgör 17 procent av total uthyrbar area oc består främst av kontor, vård- och omsor samt närservice.

Under 2021 färdigställdes 44 nyprodu cerade lägenheter i Hägerstensåsen oc 72 nyproducerade lägenheter i Högdalen centrum.

Nyckeltal, Söderort/Nacka	202
Bostadsfastigheter, tkvm	42,
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	190
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	96,
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	5786
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %[1]	62

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

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Utvecklingsprojekt

Fastighetsutveckling är viktig för John Mattsons långsiktiga värdetillväxt. Vi arbetar kontinuerligt med att skapa nya projektmöjligheter genom förvärv av byggrätter för framtida utvecklingsprojekt och av förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential. Det handlar framför allt om nyproduktion av hyresbostäder men även av kommersiella lokaler, lokaler för samhällsverksamhet samt bostadsrätter. Genom förvärven av Hefab och Efib har John Mattons projektportfölj växt under 2021.

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

116
nya lägenheter färdigställdes

201
lägenheter i produktion

831
lägenheter total utvecklingsportfölj

UTVECKLINGSPROJEKT

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh[1]	Tillkommande uthyrbar area[1]	Status	Möjlig byggstart[2]
Vilunda, Upplands Väsby	Norrort	Egen regi	Hyresbostäder	75	4 600	Produktion	Pågår
Gengesen, Örby	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	128	8 000	Produktion	Pågår
Jorvo, Täppala	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	50	1 750	Tidigt skede	2022
Geografiblocken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan antagen	2022
Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	20	1 300	Detaljplan laga kraft	2023
Ekporren, Larsberg/Dalénum	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	150	8 500	Detaljplan pågår	2023
Hjälpsläktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hyresbostäder	100	9 000	Planbesked	2025
Pincetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder och bostadsrätter	230	13 500	Detaljplan pågår	2025
Total utvecklingsportfölj				**831**	**52 550**		

[1] Antal lägenheter och area är uppskattningar av John Mattson och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektens gång.
[2] Möjlig byggstart är bedömning av när projekt kan starta.

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-E5BF5926576C Page 28 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

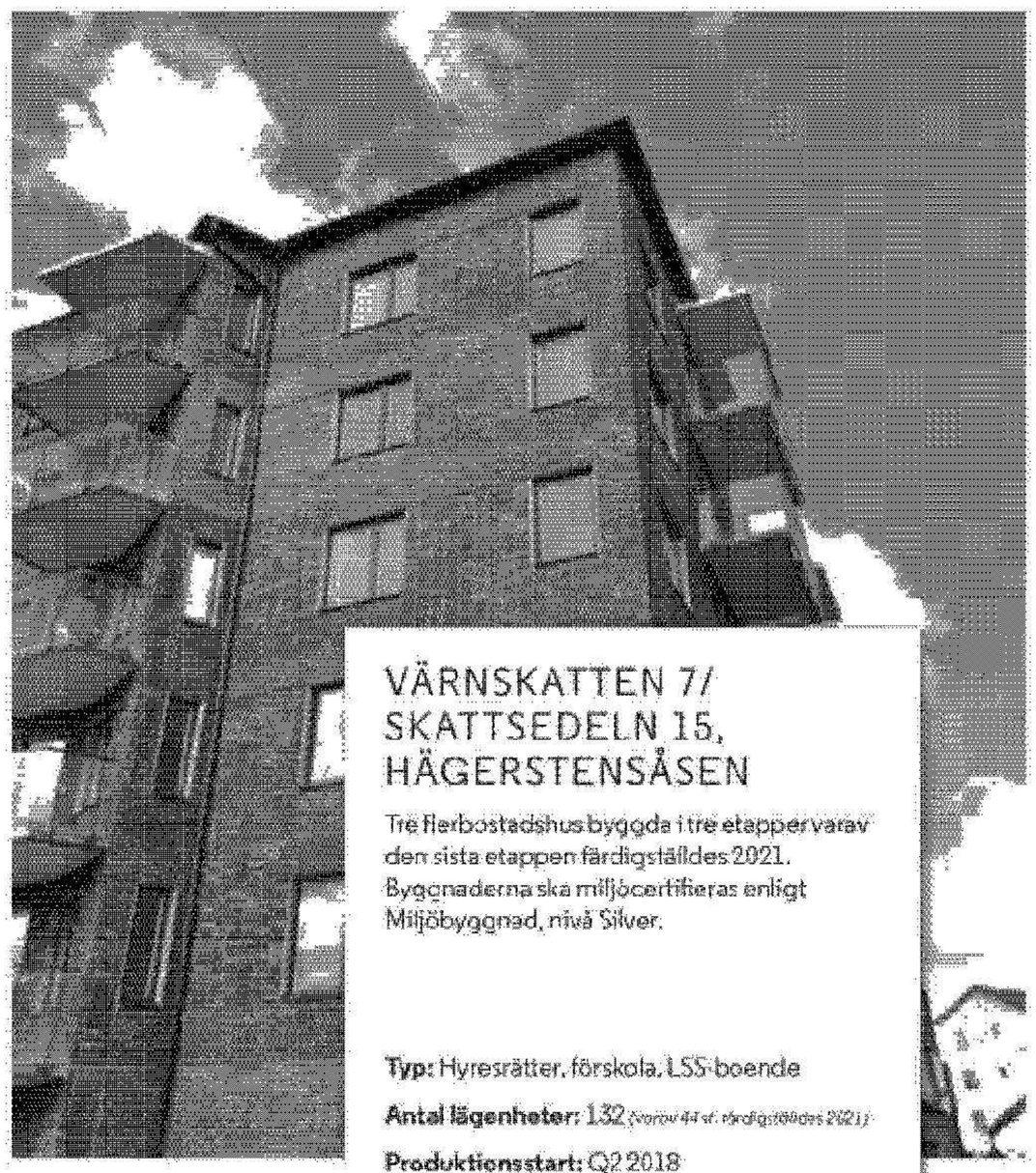
FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

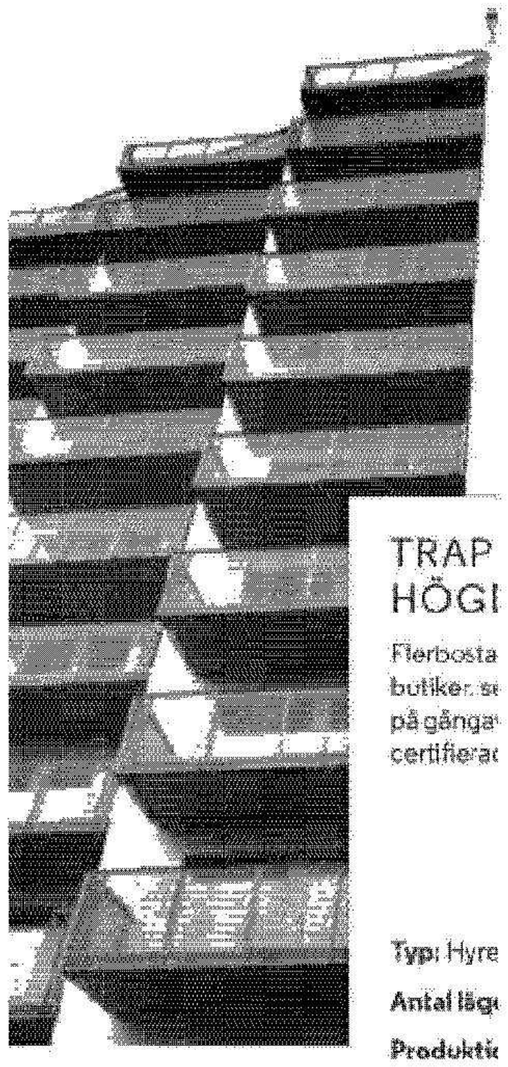
Färdigställda projekt



VÄRNSKATTEN 7/ SKATTSEDELN 15, HÄGERSTENSÅSEN

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

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



TRAP
HÖGI

Flerbosta
butiker, s
på gånga
certifierac

Typ: Hyre
Antal läg
Produktio
Inflyttnin

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-E5BF5926276C Page 27 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

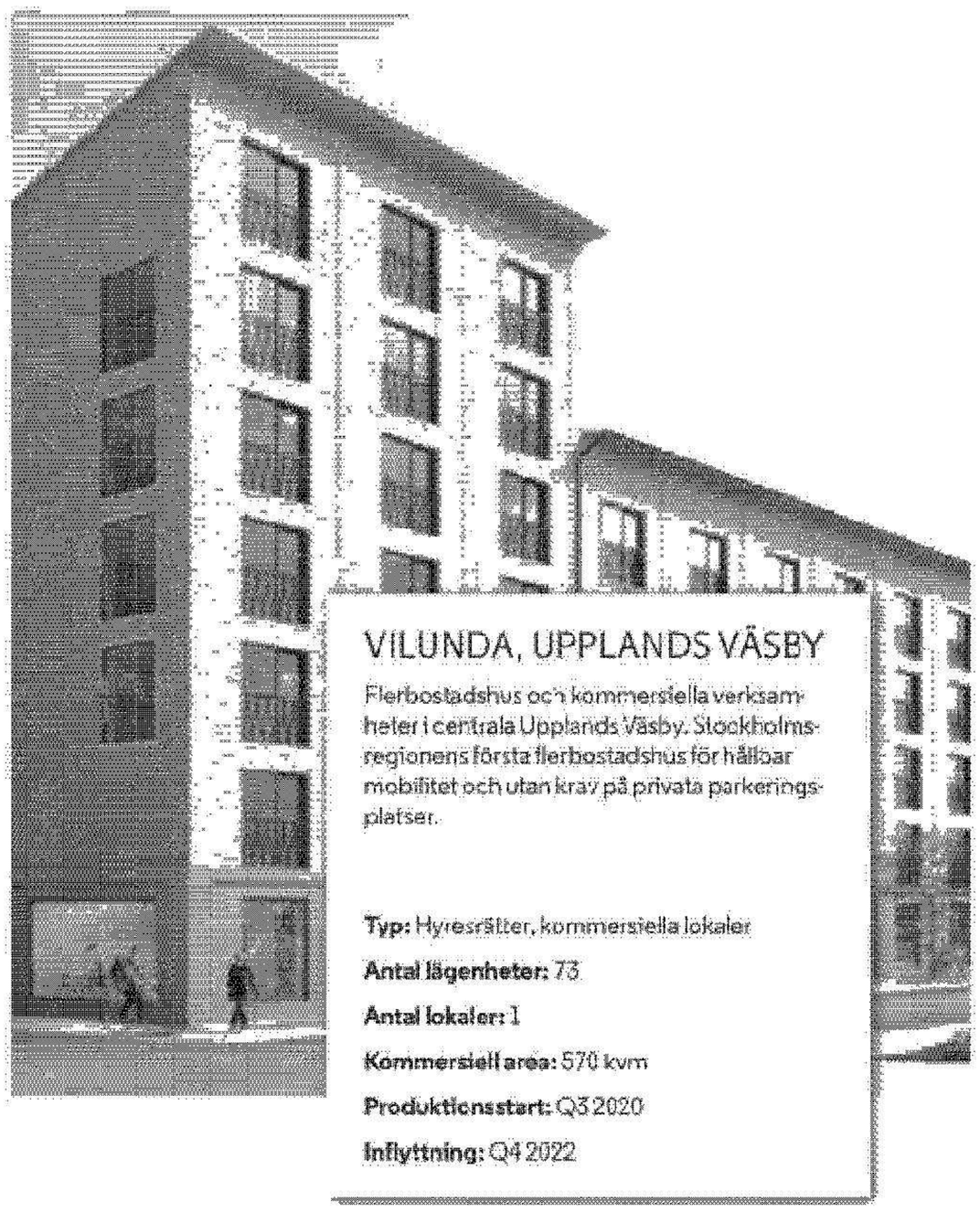
FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

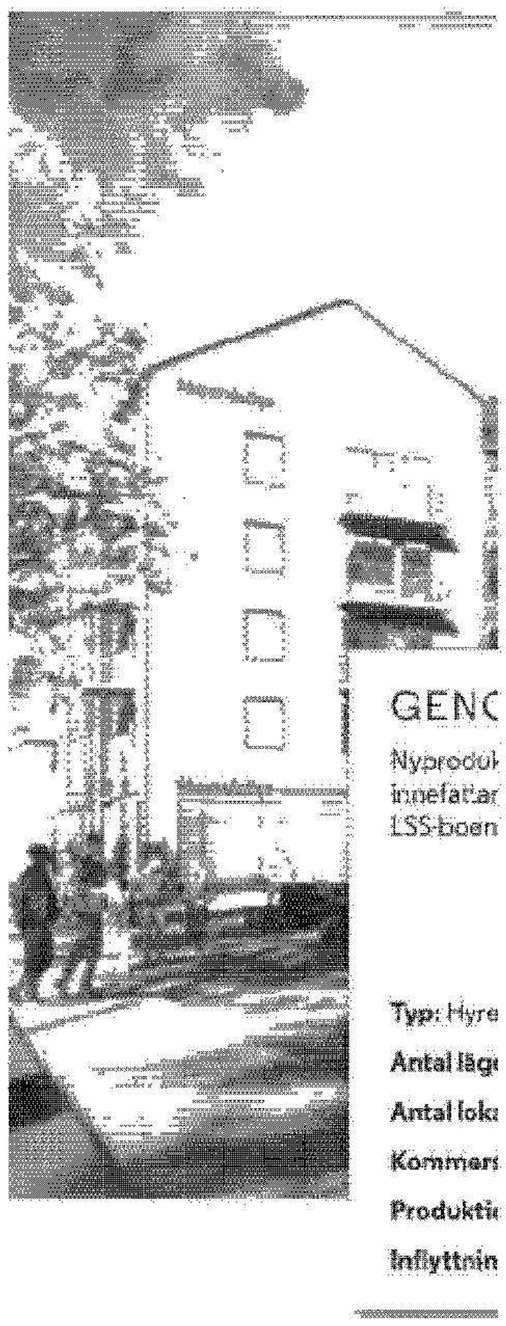
Pågående projekt



VILUNDA, UPPLANDS VÄSBY

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

Typ: Hyresrätter, kommersiella lokaler
Antal lägenheter: 73
Antal lokaler: 1
Kommersiell area: 570 kvm
Produktionsstart: Q3 2020
Inflyttning: Q4 2022



GENC

Nyprodukt
innefattar
LSS-boen

Typ: Hyre
Antal läg
Antal lok
Kommers
Produktio
Inflyttnin

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-E5BF5926576C Page 28 of 95

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

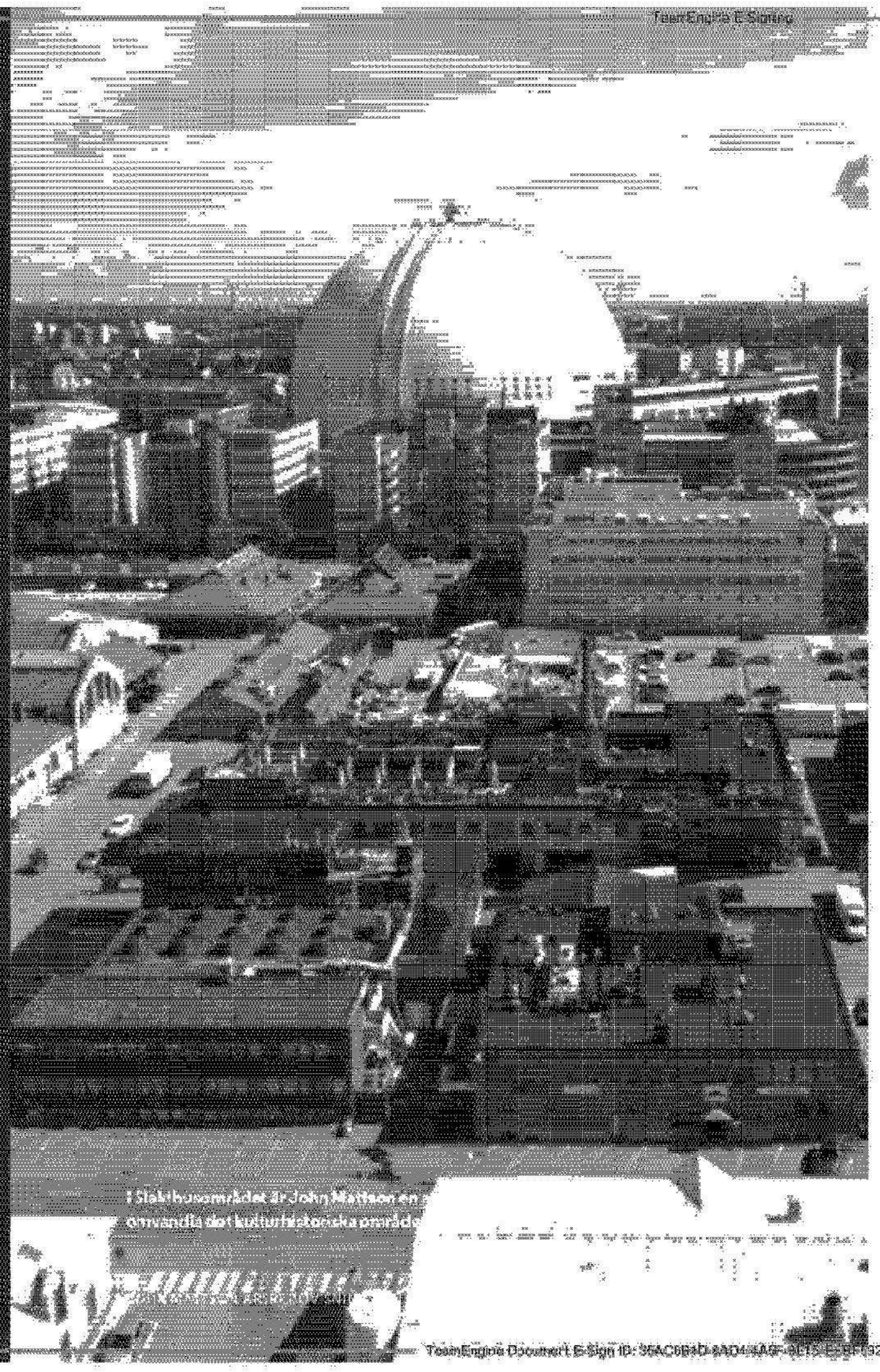
AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.



I Slakthusområdet är John Mattson en
omvandla det kulturhistoriska område

Kommande proj

NYBYGGNADSPROJEKT

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

Finnboda, Nacka
På fastigheten Sicklaön 37:46 vid Finnboda kaj i Nacka kommun finns en byggrätt för bostäder där utveckling av 20 lägenheter planeras med möjlig byggstart 2023.

Ekporten, Larsberg/Dalénum
Detaljplanearbete pågår för 150 nya lägenheter på fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg på Lidingö som går under projektnamnet Ekporten. Möjlig byggstart beräknas till 2023

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

UPPGRADERINGSPROJE

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

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

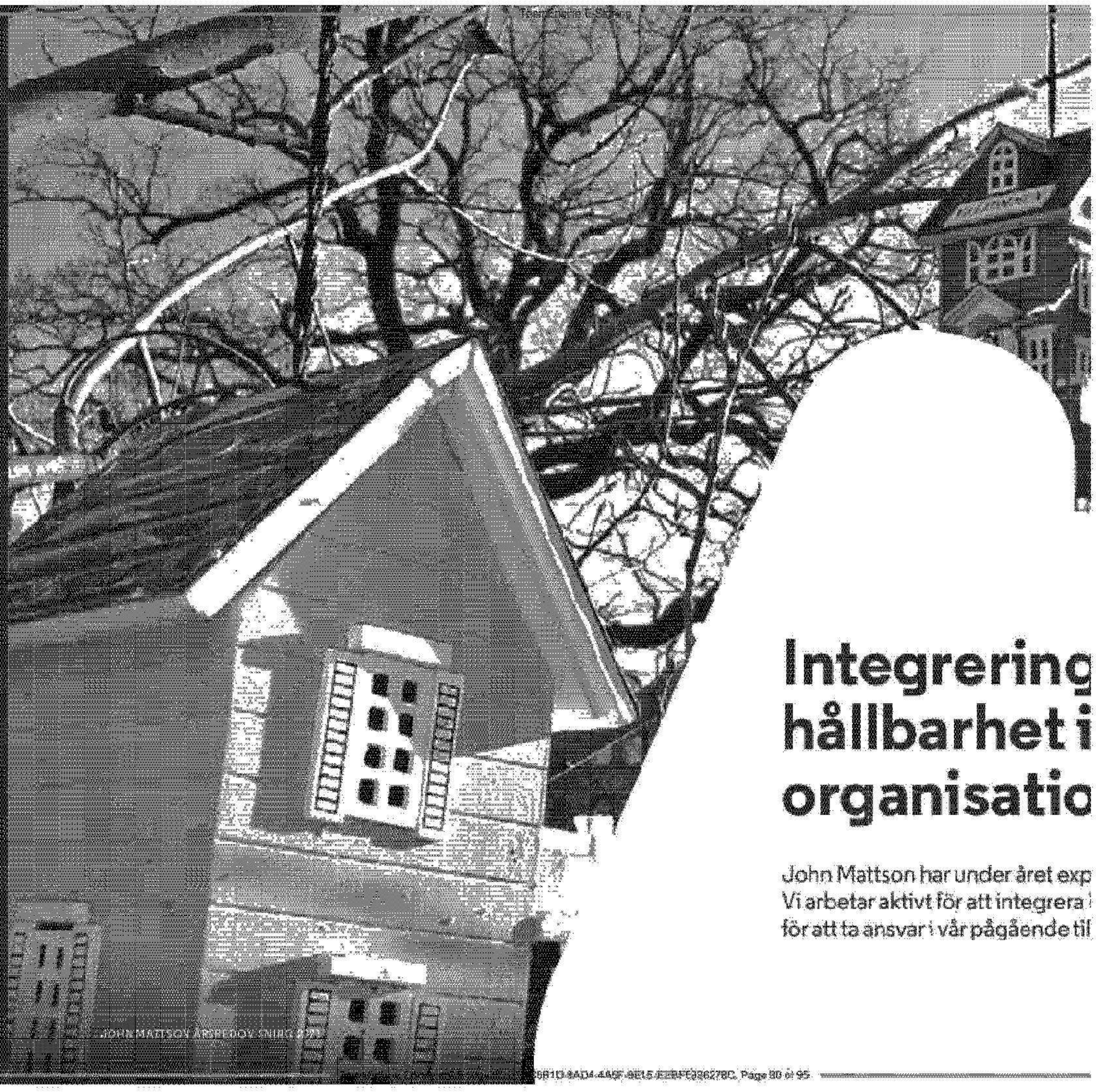
AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Laddad med utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.



Integrering hållbarhet i organisatio

John Mattson har under året exp
Vi arbetar aktivt för att integrera
för att ta ansvar i vår pågående til

56B1D-8AD4-46DF-8E15-E2BFF336278C, Page 80 of 95

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

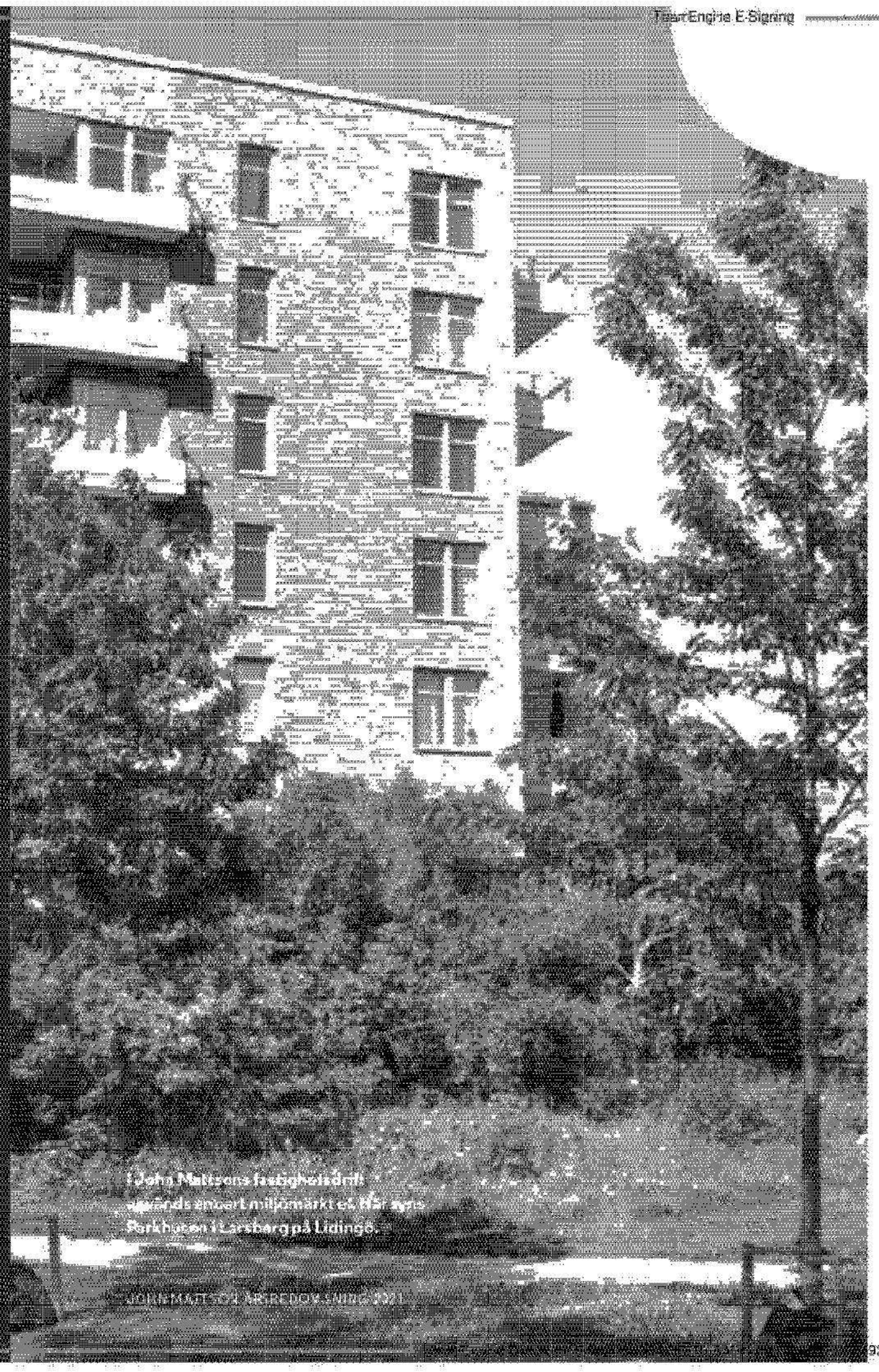
AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.



I John Mattsons fastighetsbolag används enbart miljömärkt el. Här syns Parkhusen i Lärsberg på Lidingö.

Som långsiktig fastigh som strategi är det aff långsiktiga frågo områden och klim värdekedjan på

Tillväxt under ansvar

Visionen för vår verksamhet är att skap goda livsmiljöer över generationer. Vår värderingar – långsiktighet, professiona litet och engagemang – ska genomsyr företagskulturen och hela vår verksamhe Bolagets värdegrund, uppförandekod oc policyer är vägledande i det dagliga arbete där hållbarhet är en integrerad del. Läs me om hållbarhetsstyrning på sidan 51 och or hållbarhetsrelaterade risker på sidan 39.

Gemensam utveckling av hållbarhetsarbetet

Dialogen med våra intressenter – hyresgäs ter, medarbetare, aktieägare, kommune leverantörer och entreprenörer – ger os löpande inspel som är viktiga för våra pri oriteringar framåt. Den löpande dialoge

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

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

1. Levande och tryggt lokalsamhälle

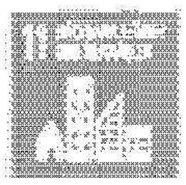
- Engagemang i sociala frågor skapar värden för hyresgäster och lokalsamhällen.

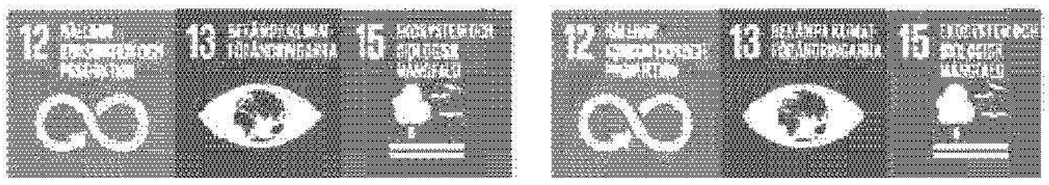
2. Ansvarsfull material- och avfallshantering

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

3. Energieffektiva och fossilfria lösningar

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





TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-E5BF5926276C Page 32 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

1. Levande och tryggt lokalsamhälle

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

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

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

En trygg livsmiljö är grunden för trivsel

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

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

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

Inkluderande boendemiljöer

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

83 %
upplever våra fastigheter och områden som trygga

9/10
är nöjda med sitt boende

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-E5BF5936276C Page 33 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

2. Ansvarsfull material- och avfallshantering

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

Material och byggskede ger störst klimatpåverkan

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

Sett till byggnaders klimatpåverkan i ett livscykelperspektiv uppstår mer än hälften av koldioxidutsläppen från nybyggda hus under materialproduktion och uppförandeskede.[1] Beslut i tidiga skeden är därför avgörande för att reducera klimatpåverkan. Materialval vid nybyggnation baseras dels på miljömässiga aspekter utifrån livscykelanalyser, dels på ekonomiska aspekter, vilket skapar fördelar både ur ett totalkostnads- och hållbarhetsperspektiv. Vi ställer krav på miljöledningssystem i upphandling av leverantörer och följer upp dessa under projektets gång.

Vid uppgraderingar ser vi över möjligheten till återbruk av material och inredning. Hyresgästerna kan i viss mån påverka i vilken utsträckning renovering genomförs. Läs mer om vår flexibla modell för uppgradering på sidan 13.

Miljöcertifiering av fastigheter

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

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

Ansvarsfull avfallshantering

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

Vi underlättar också för våra hyresgäste att sortera avfall rätt, genom att förtydliga fraktionsskyltning och genom anna kommunikation. Under året bedrevs bland annat en kampanj för avfallshanterin i Rotebro och Rotsunda, där såväl uppmät restavfall som resultaten i hyresgästenkäte indikerar att kampanjen nått önskad effek Under 2021 minskades vikten restavfall pe lägenhet med 15 procent i våra fastighete i Rotebro och Rotsunda. På Lidingö, där v har arbetat med avfallshantering under e längre tid, ökade vikten restavfall per lägen het under 2021, men ligger ändå på en lägr nivå jämfört med Rotsunda och Rotebro. [

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

101,6 ton
matåtervinning till biogas

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-E5BF5936276C Page 34 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

3. Energieffektiva och fossilfria lösningar

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

Effektiv förvaltning reducerar miljö- och klimatpåverkan

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

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

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

Inspirera hyresgästerna till hållbara val

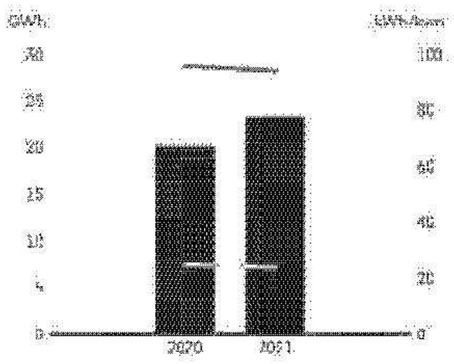
John Mattson vill inspirera och underlätta för våra hyresgäster att leva klimatsmart. Ett exempel är att vi möter hyresgästernas efterfrågan på hållbara lösningar genom att löpande installera fler laddstolpar för elfordon. Vi medverkade också till att Lidingös första bilpool med elbilar lanserades i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

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

Fossilfri fordonspark

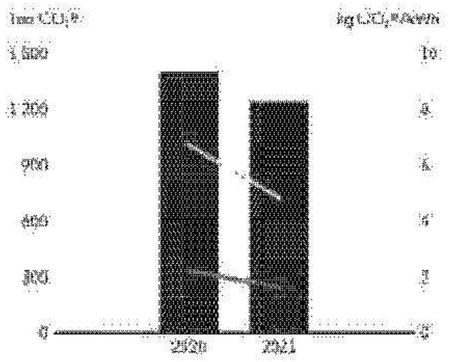
För att minska klimatpåverkande utsläpp fasar vi successivt ut fossildrivna tjänstefordon till förmån för fossilfria alternativ. Under de senaste åren har vi löpande ersatt bensindrivna fordon med el- eller biogasfordon. Vid årsskiftet bestod 79 procent av vår fordonspark av fossilfria fordon. □

ENERGIANVÄNDNING [1]



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

VÄXTHUSGASUTSLÄPP INKÖPT ENERGI [1]



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

[1] 2020 inkluderades områdena Larsberg, Käppala, Roslags Kulla och Rotsunda medan 2021 även inkluderar Hägerby och Tureberg.

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-E5BF5936276C Page 35 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

4. Hälsosam och inspirerande arbetsplats

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

Under året har John Mattson etablerat sig i ytterligare tre kommuner i Stockholmsregionen och vid årsskiftet hade bolaget närmare 60 procent fler lägenheter än för ett år sedan. Antalet medarbetare ökade med ett drygt tiotal personer som en följd av förvärvet av fastighetsbolaget Hefab Fastighets AB. Fokus framåt är att etablera effektiva samverkansformer för att på bästa sätt ta till vara på medarbetarnas samlade kompetens. Vi vill erbjuda en arbetsplats som präglas av sunt klimat, hög trivsel och stort engagemang, där alla medarbetare ges möjlighet att påverka.

Kompass för agerande

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

Delaktighet ökar engagemang och bidrar till affärsnytta

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

95%
frisknärvaro
samtliga medarbetare

4/2
kvinnor/män
i bolagsledning

John Mattson involverar också löpand medarbetare för att diskutera och analyser hyresgästenkäter, för att ta fram förslag p relevanta åtgärder. För att styra mot bola gets mål och stärka känslan av delaktighe erbjuder John Mattson även ett bonuspro gram för alla medarbetare.

Verktyg för ett lyssnande och stödjande ledarskap

Under året har processen för medarbetar samtal utvecklats, för att tydligare styr arbetet mot mål på både individ- oc bolagsnivå. Måluppföljning utifrån med arbetarsamtalen sker löpande under åre Under året utvärderades också metoder fö medarbetarundersökningar och under 202 kommer ett nytt verktyg att implementeras som möjliggör kontinuerliga mätningar oc ett mer proaktivt agerande.

Mångfald och likabehandling

John Mattson fortsätter att målmedvete driva ett jämställdhets- och likabehandlings arbete för att utvecklas som bolag. Vi arbeta för könsbalans inom alla personalgruppe

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-E5BF5936276C Page 36 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

och ställer krav i rekryteringsprocesser för att främja ett brett urval av kompetenser. John Mattson tappade placeringar jämfört med 2020 i stiftelsen Allbrights jämställdhetsrapport 2021. Förklaringen till resultatet är att bolaget under mätperioden hade en övervägande del kvinnor (67 procent) i ledningsgruppen.

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

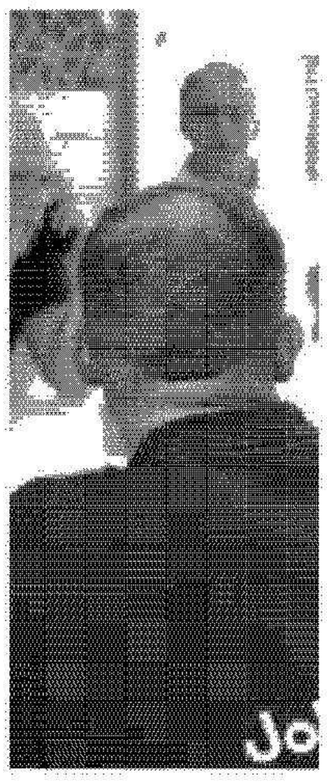
Förebyggande hälso- och friskvårdsarbete

Vi arbetar systematiskt med fysiska och psykosociala arbetsmiljöfrågor med målet att förebygga olyckor och arbetsrelaterad ohälsa. Alla John Mattsons medarbetare omfattas av kollektivavtal och erbjuds sjukvårdsförsäkring. Hälsa och välbefinnande stärker medarbetares engagemang och för att främja detta erbjuds samtliga medarbetare ett förmånspaket där bland annat friskvårdstimme, träningsbidrag, massage samt hälsoundersökning ingår. I den senaste hälso- och livsstilsundersökningen, där två tredjedelar av medarbetarna deltog, låg medarbetarnas upplevda hälsa över riksgenomsnittet. Upplevelse av stress är en riskfaktor som fortsatt behöver motverkas.

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

Trygga och säkra byggarbetsplatser

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



Fokus framåt

- Integration och genomför
- Löpar de enkelt genomför
- Stärkt intern kommunika
- Ökat digitaliserat arbetss
- God arbetsmiljö och noll

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-3AD4-4A5F-9E15-E5BF5936276C Page 37 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Klimatkartläggning ger stöd

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

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

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

Identifierat koldioxidavtryck

John Mattsons koldioxidavtryck 2021 uppgick till totalt 7 823 ton CO_2e. Det största avtry transporter och avfallshantering kopplat till uppgraderingar och nyproduktion utgör de s

De ökade utsläppen beror främst på att nyproduktionsprojekt i den från Hefab förvär En del av utsläppsökningen är också hänförlig till tillväxten i fastighetsbeståndet där nyfö i Häggvik och Tureberg tillträddes i oktober.

Scope 1: 0,2 %
John Mattsons direkta koldioxidutsläpp

Scope 2: 16,6 %
Användning av inköpt energi

Totala utsläpp av växthusgaser	
Egna direkta utsläpp (scope 1)	Transporter [1]
	Förmånsbil tjänst
Inköpt energi (scope 2)	Uppvärmning [2]
	Elanvändning [3]
Övriga indirekta utsläpp (scope 3)	Byggmaterial, transporter och avfallshantering vid uppgradering
	Byggmaterial, transporter och avfallshantering vid nyproduktion
	Inköp av varor och tjänster
	Avfallshantering kontor och förvaltning
	Anställdas arbetspendling
	Transport för distributionsvaror
	Totalt

[1] John Mattsons egna servicefordon, i huvudsak i samband med fastighetsskötsel.
[2] Uppvärmning för hela fastigheterna inkl. lägenheter. 2020 omfattades Enköping, Kungsör, Örebro och Motala medan
[3] Elförbrukning för John Mattsons kontor, kommersiella ytor samt gemensamma ytor (ej lägenheter). 2020 omfattades Lu inkluderar Häggvik och Tureberg.

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-E5BF5936276C Page 38 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Möjligheter och risker

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

John Mattsons hyresvärde är till 75 procent hänförligt till bostäder i Stockholmsregionen, vilket ger ett stabilt kassaflöde med låg vakans. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhanteringen medan det operativa arbetet är delegerat till vd. Ledningens riskhanteringsarbete syftar till att tydliggöra och analysera de risker som bolaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter. Risker klassificeras som strategiska, operationella och finansiella risker samt risker kopplat till regelefterlevnad.

Främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i det dagliga arbetet. Även värdegrundsarbetet samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen är viktiga delar i att hantera risker i den dagliga verksamheten. Här nedan framgår de prioriterade områdena för riskhantering utifrån John Mattsons verksamhet. Mer om de finansiella riskerna finns beskrivet i förvaltningsberättelsen på sidan 46.

Känslighetsanalys

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

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

Helårseffekt kommande 12 månader, Mkr	
Hyresnivå	
Ekonomisk uthyrningsgrad	
Fastighetskostnader	
Underliggande marknadsränta	

Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighets

Förändring Fastighetsvärde	
Värdeförändring, Mkr	
Belåningsgrad, %	

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-3AD4-4A5F-9E15-E5BF5936276C Page 39 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Strategiska risker

Riskbeskrivning	Hantering/möjlighet
Förvärvsrisk Konkurrensen att förvärva fastigheter i attraktiva lägen är stor. Brist på objekt att förvärva till relevant pris är John Mattsons största strategiska risk och kan utgöra en begränsning för önskad tillväxttakt.	→ John Mattson har tydliga strategier för förvärv. Förvi perspektiv. Långvariga samarbeten och strategiska arbeta på de marknader där bolaget har sina fastighe
Planrisk Risk finns för att John Mattson inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut från kommun eller myn-dighet som krävs för att förvalta och utveckla fastigheter på ett önskvärt sätt. Det kan till exempelvis handla om att erhålla beslut inte omfattar den volym av bostäder och/eller lokaler som John Mattson har räknat med. Vidare finns en risk att beslut överklagas och att planerade projekt därav väsentligen fördröjs. Risk finns också att beslutspraxis, den politiska viljan och kommunens inriktning kan komma att förändras på ett för John Mattson ofördelaktigt sätt.	→ John Mattson har en löpande dialog med myndighe så som exempelvis planrisker. Det främsta verktyget som konkretiseras genom processer.
Begränsad byggrättsportfölj En begränsad byggrättsportfölj kan utgöra en risk då den kan därmed John Mattsons framtida tillväxt.	
Hållbarhetsrisker Ett eftersatt och otydligt hållbarhetsarbete kan påverka intressenters syn negativt och därmed påverka John Mattsons möjligheter att realisera uppsatta mål. De hållbarhetsrelaterade risker som bedöms vara mest väsentliga för bolagets utveckling är:	→ Ett strategiskt hållbarhetsarbete och transparenskri konkurrenskraft och ger vägledning kring framtida s
Negativ miljöpåverkan: Vid ny-, till- och ombyggnation finns risk att skador på miljö, natur eller människa uppkommer som en följd av felaktig hantering eller användning av miljö- eller hälsofarliga ämnen. Bristande efterlevnad av miljörelaterade lagar och regler kan resultera i verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter och även i vissa fall även påtagliga restriktioner av koncernens verksamhet.	*Negativ miljöpåverkan och klimatförändringar:* • Ansvarsfulla materialval, återbruk av material och • Ambition att miljöcertifiera bostäder, enligt Svane och enligt Miljöbyggnad i Drift för befintliga bostä • Samverkan med leverantörer och hyresgäster för • Effektiv förvaltning som minskar energianvändnin • 100 procent miljömärkt el i fastighetsdriften • Utfasning av fossildrivna tjänstefordon och installa • Kartläggning av klimatrelaterade utsläpp i värdeke med basår 2021 sätts under 2022. • Vi följer forskning och utveckling och de bedömn
Klimatförändringar: Högre vattennivåer, extremväder med exempelvis skyfall samt torka och vattenbrist, är exempel på möjliga konsekvenser av klimatförändringar. För fastighetsbolag kan förändringarna innebära risk för skador på fastigheter och miljön omkring dessa.	*Sociala förhållanden:* • Kontinuerlig kommunikation med hyresgästen och • Lokal förvaltning med närhet till hyresgästerna • Hyresrätter i olika prisklasser, varierande storlek o • Systematiskt arbete för att motverka olikheter hyre • Samverkan med kommuner, polis, andra fastighet • Trygghetsskapande åtgärder och trivselfrämjande
Sociala förhållanden: Otrygghet i bostadsområden och utanförskap minskar trivseln för både våra hyresgäster och andra i området. En risk förknippad med detta är oriktiga hyresförhållanden som kan orsaka störningar och otrygghet i området.	
Personal: 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 medarbetarundersökning • Målmedvetet jämställdhets- och likabehandlingsa • Förebyggande hälso- och friskvårdsarbete • Proaktivt arbete för trygga och säkra byggarbetsp • Kontinuerligt arbete med bolagets värdegrund, d
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 s har uppdaterad kunskap • Specifika policyer som kompletterar koden • Kontinuerligt arbete med bolagets värdegrund, di

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-3AD4-4A5F-9E15-E5BF5936276C Page 40 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

	Riskbeskrivning		Hantering/möjlighet
Operationella risker	**Projektutveckling** Riskerna kopplat till John Mattsons projektutveckling såsom uppgradering av lägenheter, tillbyggnad och konvertering av outnyttjade utrymmen till bostäder samt nybyggnationsprojekt finns i hyresmarknadens utveckling. Bostadshyror sätts enligt det såkallade bruksvärdessystemet, vilket medför att hyrorna inte nödvändigtvis överensstämmer med vad marknadshyran för samma lägenhet hade varit. Vid nyproduktion av bostäder förhandlas vanligtvis en presumtionshyra med Hyresgästföreningen. När en uppgörelse om presumtionshyra inte kan nås sätter John Mattson själv hyran, kallad egensatt hyra. Denna kan av hyresgästen prövas i Hyresnämnden. Risken är att den egensatta hyran måste sänkas vilket påverkar resultatet. Ytterligare risker vid projektutveckling är utformningen av produkten och projektets genomförande, som kan påverka projektet tids- och kostnadsmässigt. Tillgång till resurser i form av entreprenörer, konsulter och egen personal är en förutsättning för projektets genomförande.	→	John Mattsons fastighetsbestånd är belaget i attrak på bostäder bedöms de närmsta åren vara mycket l och hyressättningssystemet är en av frågorna som utsträckning än i dag ska spegla hyresgästernas eff ef förändring av bruksvärdessystemet är på sikt en n resultatet, med oförändrad låg risk för hyresbortfall med egensatt nyra. John Mattsons samarbetspartners är noggrant utv externa parter. Väl fungerande interna processer, ir inom projektorganisationen säkerställer ett effektiv kvalité och är lämpad för långsiktig förvaltning. Öv förvaltningsorganisation sker på ett effektivt sätt. För att attrahera och behålla våra medarbetare strä mat, hög trivsel och stort engagemang där alla me senaste medarbetarundersökning visade på mycke där 90 procent av medarbetarna instämmer att arb
Finansiella risker	**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 ut från fastighetens bedömda driftnetto. **Ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk** Risk finns att förändringar i räntenivån - 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 hyresvärde är till 75 procent hänför stabilt kassaflöde med låg vakans. Förvaltningsfast extern värderas varje kvartal av av Cushman & Wake John Mattsons finanspolicy anger hur finansverksa ska begränsas och vilka risker bolaget får ta. Kontin revisions- och finansutskott och styrelse. Bolagets s graden inte varaktigt ska överstiga 50 procent. Bola i verksamheten för att uppnå bolagets långsiktiga m ringsgraden varaktigt inte ska understiga 1,5 gång I syfte att begränsa ränterisken ingås derivatavtal i fo risken strävar John Mattson efter en genomsnittlig å 2 år samt att ha flera långivare. Likviditetsrisk hantera som vid utgången av 2021 var utnyttjad med 124,9 M

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-3AD4-4A5F-9E15-E5BF5936276C Page 41 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap och handlas under kortnamnet JOMA. John Mattsons börsvärde uppgick vid årets slut till 7,3 miljarder kronor.

Aktieslag
John Mattson har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst. Aktiekapitalet uppgår till 12 121 609 kronor och antalet aktier uppgår till 36 364 827 stycken.

Aktiekursens utveckling
Den 5 juni 2019 noterades aktien på Nasdaq Mid Cap. Teckningskursen i samband med börsnoteringen av John Mattson var 90 kronor per aktie. Den 31 december 2021 var kursen 199,40 kronor. Årets högsta kurs för John Mattsons aktie var 206,0 kronor den 1 december och årets lägsta kurs var 166,60 kronor den 11 oktober.

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

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

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

ÄGARKATE

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

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

Ägare 2021-12-31

	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	12 777 055	35,1 %
Tagehus Holding AB	4 336 698	11,9 %
Fidelity Investments (FMR)	3 391 106	9,3 %
Länsförsäkringar Fonder	2 841 055	7,8 %
Carnegie Fonder	2 696 609	7,4 %
Prior & Nilsson Fonder	1 182 268	3,3 %
Övriga ägare	9 140 036	25,1 %
Totalt	36 364 827	100,0 %
Varav utländskt ägande	4 659 960	12,8 %
Totalt	**33 670 032**	**100,0 %**
Varav utländskt ägande	**2 732 639**	**8,1 %**

ÄGANDE PE

Källa: Monito Euroclear, Mo

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5936276C Page 42 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Aktieägarstruktur 2021-12-31

Storleksklass	Antal aktier	Kapital/röster	Antal kända ägare	Andel av kända ägare
1 - 1000	841 159	0,9 %	2 386	90,1 %
1001 – 10000	368 096	1,6 %	161	6,1 %
10001 - 100000	2 662 997	7,3 %	79	3,0 %
100001 - 2000000	5 958 693	16,3 %	18	0,7 %
2000001 - 4000000	8 928 770	24,4 %	3	0,1 %
4000001 –	17 113 753	47,1 %	2	0,1 %
Anonymt ägande	791 359	2,4 %	0	0
Totalt	**36 364 827**	**100,0 %**	**2 649**	**100,0 %**

Aktierelaterade nyckeltal

	2021	2020
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,28	2,81
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	6,0	45,3
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	38,21	14,22
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	175,90	129,25
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	36,1	16,4
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	158,54	119,01
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	141,46	101,39
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	199,40	135,80
Börsvärde /kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	1,13	1,05
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	**34 600 537**	**33 670 032**
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	**36 364 827**	**33 670 032**

Analytiker som följer John Mattson

Analytikerbevakning	
Carnegie Investment Bank	Erik Granström, Fredric Cyon
Handelsbanken	Jonas Edberg, Oscar Lingqvist

Aktiekapitalets utveckling

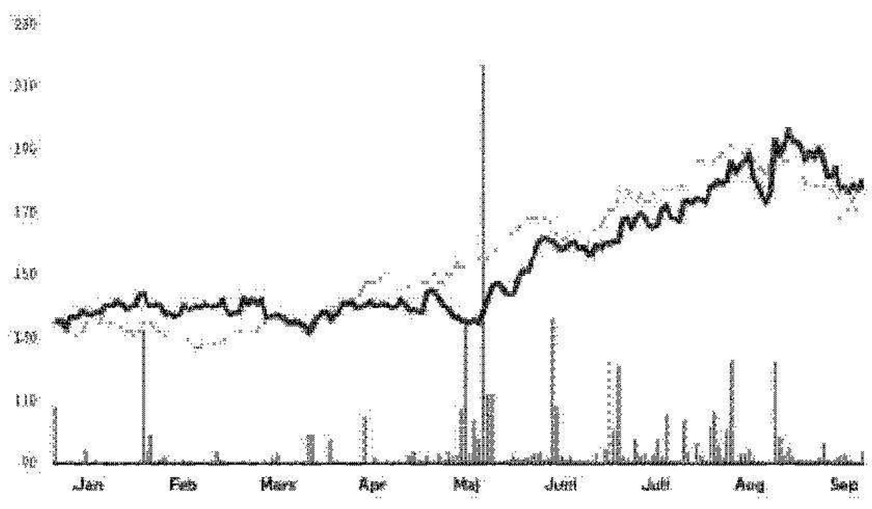
År	Händelse	Förändring i antal aktier	Totalt antal aktier
2010	Bildande	1 000	1 000
2011	Fondemission	–	1 000
2018	Aktiesplit 10 000:1	9 999 000	10 000 000
2018	Nyemission	1 223 344	11 223 344
2019	Aktiesplit 3:1	22 446 688	33 670 032
2021	Apportemission	2 694 795	36 364 827

Substansvärde

	2021-12-31 Mkr	kr/a
Eget kapital enligt balansräkningen	5 143,9	1
Återläggning:		
Derival enligt balansräkningen	25,2	
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 227,5	
Långsiktigt substansvärde	**6 396,6**	**17**
Avdrag:		
Derival enligt balansräkningen	-25,2	
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-606,3	-
Aktuellt substansvärde	**5 765,1**	**15**

1) Jämförelsetal per aktie är omräknat utifrån den split 3:1 som beslutades på årsstämman den 11 mar

AKTIEKURSUTVECKLING 2 JANUARI – 30 DECEMBER 2021



TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-E5BF5936276C Page 43 of 95

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

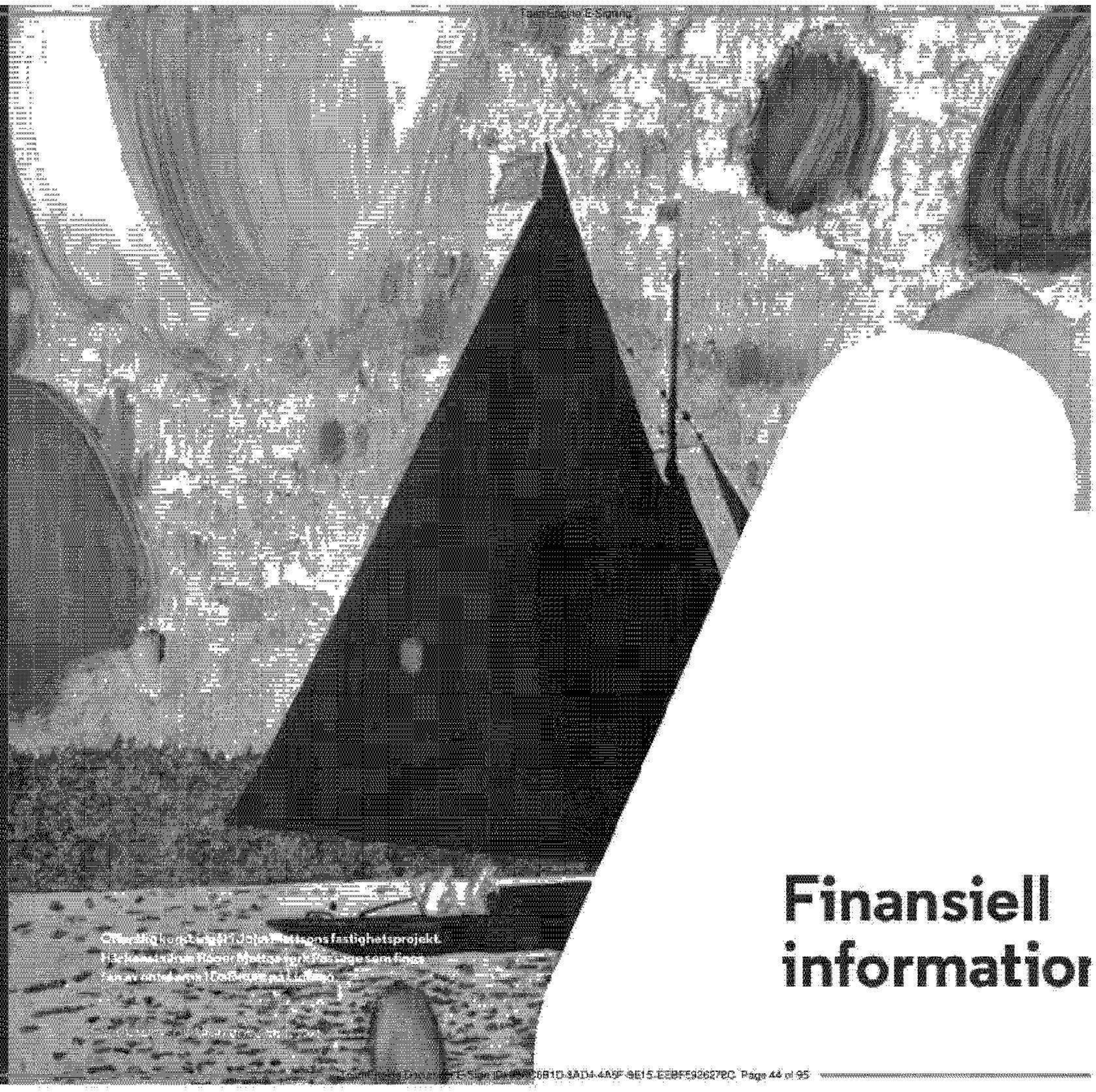
AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.



Finansiell information

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Tillväxtfokus och vd-skifte

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

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

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

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

Vd-skifte och förändring i styrelsen
I början av 2021 lämnade Siv Malmgren sitt uppdrag som vd för att gå i pension. Under Sivs ledning har John Mattson expanderat, bostadsbestånden utvecklats och fastigheterna förädlats. Siv tog framgångsrikt John Mattson till börsen och skapade en plattform som blickar framåt och samtidigt bejakar vår byggmästartradition. Jag vill rikta ett stort tack till Siv för alla insatser under sammanlagt 26 år i bolaget, varav 16 år som vd.

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

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

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

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

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

Johan Ljungberg, styrelseordförande

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 45 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Förvaltningsberättelse

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

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

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

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

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

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

Investeringar
Under året gjordes främst investeringar genom förvärv av Hefab och Efib. Vidare gjordes större investeringar i nybyggnationsprojektet i Upplands Väsby. Under året har 339 lägenheter genomgått omfattande uppgraderingar för att säkra byggnadernas tekniska fortlevnad samt generera ett ökat driftöverskott genom framför allt ökade hyresnivåer. Uppgraderingar sker enligt den så kallade Larsbergsmodellen i två steg; basuppgradering och totaluppgradering.

Basuppgraderingen genomförs i huvudsak med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras genom att stammar, badrum och elsystem förnyas. I det efterföljande steget, totaluppgradering, åtgärdas resterande delar av lägenheten, ny köksinredning sätts in och alla ytskikt renoveras. Totaluppgradering genomförs när hyresgästen flyttar ut eller på hyresgästens beställning.

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

Under 2021 genomförts.
Planering i Rotebro föl
John Mat där det är m gelse. Förtät genom värd teten i boste kommunen
Under år (1 075,0), va nybyggnatio framför allt i genomförd omfattar 339 uppdragerin

Organisatio
John Mattso 27 (21) är kv 2021 av verk vecklingsch tionschef. O förvaltning tion, som ce arbetar förva hanteras i al ligare inform i koncernem

Fastighetsvä
Extern värd kvartalsvis Mattsons fö

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 46 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

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

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 för riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i det dagliga arbetet. Även värdegrundsarbetet är en viktig del i att hantera risker i den dagliga verksamheten samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen. På sidorna 38–40 återfinns John Mattsons riskavsnitt, där de finansiella riskerna utgör en del. Här nedan följer en något mer detaljer beskrivning av de finansiella riskerna och John Mattsons finansieringsstrategi.

Finansieringsstrategi
Utvecklingen på de finansiella marknaderna har stor betydelse för John Mattsons affärsverksamhet och resultat. Därför är det av vikt att definiera finansiella risker, sätta dessa i relation till övriga affärsrisker, bedöma riskerna samt säkerställa en ändamålsenlig hantering som stödjer de övergripande verksamhetsmålen. John Mattson äger fastigheter med ett långsiktigt perspektiv, vilket kräver tillgång till kapital för att kunna utveckla fastighetsbeståndet. Den finansiella verksamheten ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering säkerställs till så låg kostnad som möjligt givet riskmandat och att det säkerställer företagets räntebetalningsförmåga över tid.

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

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

Ränterisk definieras som risken att förändringar i räntenivån påverkar bolagets finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadsräntenivåer. I syfte att begränsa ränterisken ingås derivatavtal i form av ränteswappar. För att begränsa svängningar i räntenettot ska bolaget ha en mix av räntebindningstider i lån och derivat samt säkerställa att den genomsnittliga räntebindningstiden ligger i intervallet 1–5 år och att maximalt 50 procent får ligga i intervallet 0–1 år. Den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,0 år (2,2) vid utgången av 2021.

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

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

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

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

Riktlinjer för
Styrelsen ar
parent proc
anställnings
John Mat
ersättning o
befattningsl
som årsstäm
tet ska utgö
Förslag t
och förslage
ledande bef
kurrenskraf
Ersättninge
pensionsför
pensionspre
kontanta ers
den fasta m
För övrig
inte överstig
lönen) samt
Pensionsför
stända om i
enlighet mec
ning ska en
av tillämplig
befattningsl
50 procent a
följer av tillfä
förmåner så
överstiga fe
fasta årliga l
53 § Aktieb
enskilt fall fi
För fullsti
befattningsl
mattson.se.
ersättning til
sidorna 50–

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 47 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

EKONOMISKT UTFALL

Resultaträkning

Intäkter

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

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

Fastighetskostnader

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

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

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

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

Central administration

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

Värdeförändringar

Fastigheter

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

Under året har transaktioner i Stockholmsregionen genomförts med fortsatt låga avkastningskrav. Den genomsnittliga värderingsyielden för koncernen uppgick till 2.7 procent (2,9). Värdeförändringarna är även hänförliga till genomförda förvärv samt till förbättrat driftöverskott kopplat till hyreshöjande åtgärder i form av uppgraderingar.

Derivat

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

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –89,9 Mkr (–59,6). Ökat finansnetto är hänförligt till finansiering av årets förvärv. Tomträttsavgäld ingår i finansnetto och uppgick till 4,4 Mkr (0,9). Aktiverade finansiella kostnader på pågående projekt uppgick till 2,6 Mkr (4.1). Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 1,35 procent (1.47) inklusive effekter av räntederivat. Vid årets utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,2 ggr (2,6).

Årets skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till –3.0 Mkr (–1,8). Uppskjuten skatt uppgick till –356,9 Mkr (–127,5) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto –326,9 Mkr (–105,8) och förändring av aktiverade underskottsavdrag om 65,4 Mkr (–2,8).

Balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 6 398,4 Mkr (1 075,0), varav 6 143,8 Mkr (857,7) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 95,9 Mkr (33,4) och avser framförallt nybyggnationsprojektet i Upplands Väsby. Investeringar i genomförda bas- och totaluppgraderingar uppgick till 116,3 Mkr (127,1) och

omfattar 33
värme-och v

Moderbolag
Verksamhet
(mbf) består
strategi, kon
Moderbolag
central adm
(39,0). Resu
–35,7 Mkr (-

Utsikter 202
- Fortsatt f
- Ökat folk
  av förvär
- Fortsatt a

Händelser e
John Matts
Ukraina sor
Mattson på
vilket gör de
och vidta ev

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 48 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Flerårsöversikt

Koncernen Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Överskottsgrad, %	61,3	66,7	60,4	47,3	44,2
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	609,7	336,5	275,1	257,4	193,7
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 557	1 485	1 486	1 411	1 346
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,6	96,5	94,9	96,5	97,4
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	355,6	215,9	171,5	169,1	134,1
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	254,6	217,4	160,1	287,5	517,2
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	41 710	36 961	37 124	35 539	33 902
Totalt antal lägenheter	1 414	2 829	2 251	2 177	1 602
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	339	368	65	375	469
Finansiella nyckeltal					
Hyresintäkter, Mkr	407,9	294,0	253,0	218,3	187,6
Driftöverskott, Mkr	249,8	196,0	152,8	103,2	83,0
Förvaltningsresultat, Mkr	103,1	94,7	64,9	28,7	29,3
Resultat före skatt, Mkr	1 692,3	608,1	235,2	253,4	299,0
Årets resultat, Mkr	1 332,5	478,8	178,8	222,3	233,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	121,1	115,9	46,2	21,9	37,6
Eget kapital, Mkr	5 250,2	3 413,7	2 934,8	2 756,0	2 169,7
Antal anställda, st	46	30	25	24	25
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,0	44,7	40,7	41,0	37,5
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,4	1,5	1,9	1,9	2,4
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,2	2,6	2,3	1,6	1,7
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,0	2,2	3,2	3,5	4,5
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,1	2,3	2,4	3,3	0,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 396,6	4 382,0	3 759,6	3 569,3	2 912,7
Aktuellt substansvärde, Mkr	5 765,1	4 007,2	3 430,2	3 267,4	2 705,2
Aktierelaterade nyckeltal (i kr)[1]					
Genomsnittligt antal aktier	34 403 557	33 670 052	33 670 052	31 860 153	30 000 000
Antal aktier vid periodens utgång	36 367 827	33 670 052	33 670 052	33 670 152	30 000 000
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,98	2,81	1,93	0,74	0,94
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	6,0	45,8	159,0	-21,0	-36,9

Koncernen Mkr
Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt %[2]
Årets resultat, kr/aktie
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %
Aktuellt substansvärde, kr/aktie
Eget kapital, kr/aktie
Moderbolaget
Nettoomsättning, Mkr
Eget kapital, Mkr
Balansomslutning, Mkr
Soliditet, %
Antal anställda

[1] I samband med förvärven av Hefab och Elib genomfördes aktier, vilka registrerades den 16 juli respektive den 16 ok från årsstämman 22 april 2021. Antal aktier uppgår per

[2] Justerat förvaltningsresultat 2019 avser förvaltningsres

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 49 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Överkursfond	770 068 063
Balanserat resultat	857 681 995
Årets resultat	-2 359 194
	1 625 390 865
Disponeras så att:	
I ny räkning överföres	1 625 390 865
	1 625 390 865

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 50 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Bolagsstyrningsrapport 2021

Inledning
Bolagsstyrningen i John Mattson syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning ger ägarna möjlighet att 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 3 juni 2019. Bolagets bolagsstyrning grundar sig på svensk lag, främst aktiebolagslagen (2005:551), Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), bolagets bolagsordning, interna regler (instruktioner och policyer) samt Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Ytterligare information om John Mattsons bolagsstyrning finns på bolagets webbplats.

Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Bolag behöver inte följa alla regler i Koden utan kan välja alternativa lösningar som de anser bättre lämpade för det aktuella bolagets specifika omständigheter, under förutsättning att bolaget rapporterar avvikelser, beskriver den alternativa lösningen och orsaken till avvikelsen förklaras i bolagsstyrningsrapporten (den s.k.följ eller förklara-principen). Under 2021 har John Mattson tillämpat Koden utan avvikelser.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma 2022
John Mattsons årsstämma avhålls den 21 april 2022, klockan 14.00, Carl Malmstens skolans lokaler, Larsbergsvägen 8, Lidingö. Möjlighet kommer även ges för aktieägare att delta genom poströstning. Anmälan till stämman och instruktioner för poströstning kommer att finnas tillgängliga på bolagets webbplats.

Valberedni
Valberedni
de tre röstm
augusti varje
lar valbered
ska utföra s
instruktione
bland annat
styrelseleda
möter i styre
stämmovald
utskott, val
erforderligt s
i gällande re
beakta Kod
på att efters
till valbered
kostnader ri

Valberedni
Valberedning
2022. John M
förhållande t
som utsett e
redning kän

Valberednin
- Jan-Erik
ordföran
- Johan Lju
- Magnus S
AB (publ)

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 51 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Styrelsen
Styrelsen är bolagets näst högsta beslutande organ efter bolagsstämman. John Mattsons styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst tre och högst sju ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman den 21 april 2021 beslutades att omvälja Johan Ljungberg, Ulrika Danielsson, Håkan Blixt, och Christer Olofsson till styrelseledamöter, samt Johan Ljungberg omvaldes till styrelseordförande. Ingela Lindh nyinvaldes till styrelsen. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i John Mattson, se avsnittet "Styrelse ", sidan 54.

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

Styrelsen ansvarar för John Mattsons organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Det innefattar bland annat att upprätta övergripande och långsiktiga strategier, mål, budgetar och affärsplaner samt att fastställa riktlinjer för att säkerställa att John Mattsons verksamhet är långsiktigt värdeskapande. Styrelsens ansvar innefattar även granskning och godkännande av bokslut samt att fatta beslut i frågor rörande investeringar, försäljningar, kapitalstruktur, utdelningspolicy, och utveckling. Styrelsens antar även bolagets väsentliga policyer och tillser att kontrollsystem finns för att följa upp att dessa efterlevs samt tillser att system finns för kontroll och uppföljning av bolagets verksamhet, risker och betydande förändringar i bolagets organisation och verksamhet. Styrelsen utser bolagets verkställande direktör samt fastställer lön och annan ersättning till denne och till andra ledande befattningshavare i enlighet med riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare som antagits av bolagsstämman. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att hållbarhet är en central och integrerad del i hur John Mattson ska styras. I John Mattsons fastställda strategi är hållbarhetsperspektivet integrerat och affärsplanen för 2022 inkluderar ett antal strategiska hållbarhetsmål. Global Compacts tio principer för hållbart företagande utgör grunden för ansvarstagande och bolagets värdegrund och uppförandekod ska vägleda bolagets styrelse, ledning, medarbetare och samarbetspartners i det dagliga arbetet. Uppförandekoden kompletteras av specifika policyer inom olika områden, som exempelvis mångfald och jämställdhet samt arbetsmiljö. John Mattsons strategiska hållbarhetsarbete bedrivs inom fyra fokusområden, som bidrar till bolagets värdeskapande såväl finansiellt som strategiskt. Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelseledamöterna får alla nödvändiga handlingar och den information de behöver för att kunna följa John Mattsons ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling i övrigt. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande mråttande av valberedning och att delta i dess arbete. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med verkställande direktören övervaka bolagets resultat och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt och verkställande direktörens arbete. Styrelsen träffas enligt ett årligt förutbestämt schema. Utöver dessa möten kan det komma att kallas till ytterligare styrelsemöten för att hantera frågor som inte kan skjutas upp till nästa ordinarie styrelsemöte.

Styrelsens arbete under 2021
John Mattsons styrelse har under 2021 haft 18 möten varav ett konstituerande möte.

Utvärdering av styrelsens arbete
Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2021 års utvärdering har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styreisearbetet. 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.

Ersättningsr
Enligt Koder
Övriga bolag
lande till bol
utvärderar lö
kor mot bak
ärenden ino
utskottet be
Ljungberg (e
samtliga ans
ledande befa
en gång per
bland annat
principer, ei
ledningen, fö
program för
utvärdera til
befattningsh
samt gällan
get. Ersättn
år. Under 20
i utskottet n
bland annat
ningshavare
ningshavare

Revisions- o
Enligt aktiel
revisionsuts
ledamöter fi
ledamot ska
och finansut
Ulrika Danie

Styrelseledamot	Arvode (tusk)	Styrelse	Revisions- och f
Johan Ljungberg	415	18/18	
Håkan Blixt	215	18/18	
Ulrika Danielsson	240	18/18	
Ingela Lindh	175	18/18	
Christer Olofsson	175	18/18	

[1] Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Inte oberoende i förhållan

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 52 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

revisionen- eller revisionskompetens, Johan Ljungberg och Håkan Blixt. Utskottets ledamöter samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år. Revisions- och finansutskottet har bland annat till uppgift att övervaka John Mattsons finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet. Utskottet kontrollerar efterlevnad av John Mattsons finanspolicy och säkerställer tillgång till kapital. Revision och finansutskottet övervakar också effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revision- och finansutskottets uppgift är också att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll. Resultatet av revisionen och om på vilket sätt revisionen bidrar till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet, och vilken funktion utskottet har haft, samt granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet, och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster, är också revision- och finansutskottets uppdrag. I revision- och finansutskottets uppgift ingår även att bistå valberedningen vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval. Revisions- och finansutskottet ska sammanträda minst fyra gånger per år. Under 2021 både revisions- och finansutskottet sju möten. Ledamöterna i utskottet närvarade vid samtliga möten. Vid mötena behandlades bland annat efterlevnad finanspolicy, bolagets delårsrapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Ersättning till styrelseledamöter och styrelsens utskott
Vid årsstämman den 22 april 2021 beslöts att styrelsearvode ska utgå med 375 000 kronor till styrelsens ordförande och 175 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna för tiden intill slutet av årsstämman 2022, fördelat enligt tabellen på föregående sida. Vid samma årsstämma beslöts att ersättning ska utgå med 50 000 kronor till ordföranden och med 25 000 kronor till övriga ledamöter i styrelsens revisions- och finansutskott. Ledamöter i styrelsens ersättningsutskott beslöts en ersättning på 15 000 kr vardera.

Vd och övriga ledande befattningshavare
Vd är underordnad styrelsen och ansvarar för John Mattsons löpande förvaltning och den dagliga driften av bolaget. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd framgår av arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för den verkställande direktören.

Vd ansvarar för att leda 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 ledamöter. Vidare är vd föredragande vid styrelsens sammanträden och ska tillse att styrelseledamöterna löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens finansiella ställning, resultat, likviditet och utveckling. Vd och övriga ledande befattningshavare presenteras närmare på sidan 55.

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

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

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

Principer för rörlig ersättning
Den rörliga ersättningen ska baseras på förutbestämda individuella och koncernövergripande mål, och kan exempelvis vara av en kombination av intäkts-, kassaflödes- och aktivitetsmål. Målen ska fastställas årligen av ersättningsutskottet med avsikten att de ska vara i linje med John Mattsons affärsstrategi och finansiella mål. För verkställande direktören får den rörliga kontanta ersättningen inte översiga sex månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen). För övriga ledande befatningshavare ska den rörliga ersättningen inte översiga fyra månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen). Bolagsstämman beslutar om den rörliga ersättningen ska kunna betalas i form av ett långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram

Sådana incit
ett långsikti
gemenskap
intresse och
oden från av
incitaments
som innefat
aktieinnehav
vida ett lång
bolagsstämm
till vd och ö
med tabell i

Pension
De ledande
pensionsvill

Andra förmå
Andra sedv
vårdsförsäk

Uppsägning
Mellan bola
ningstid om
der vid upp
verkställand
rande tolv fa
befattningsl

Avvikelser fr
Styrelsen sk
enskilt fall f
ska informa
närmast följ

Incitaments
Samtliga tilk
i John Matts
har möjlighe
högst en fast
förvaltnings
hållbarhetsa
utifrån kunn
dels mot ett
till ytterligar
månadslön i

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 53 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

förbättringsmål och en månadslön utgår vid viss ökning av substansvärdet per aktie. De ledande befattningshavarna kan därmed erhålla totalt högst tre fasta månadslöner vardera.

Revision
Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och redovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revision av bolagets finansiella rapporter och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utförs i enlighet med i Sverige accepterade revisionsstandarder. Enligt John Mattsons bolagsordning ska bolaget utse en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. På årsstämman den 21 april 2021 nyvaldes Ernst & Young, med den auktoriserade revisorn Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor för perioden fram till årsstämman 2022. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lägga fram en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse för årsstämman. Vid ett av de tillfällen då styrelsen sammanträffar med revisorn ska ingen från företagsledningen närvara. Revisions- och finansutskottet granskar och övervakar revisorns opartiskhet och självständighet. Revisorn erhåller ersättning för sitt arbete i enlighet med beslut på årsstämman. För räkenskapsåret 2021 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 1,8 Mkr.

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

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

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

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

Kontrollaktiv
Till varje ide
anses elimin
aktiviteter sl

Information
Relevant inf
gare och vid
både uppåt
en viktig del
användas so
ning. Proces
liga riskern
processen.

Uppföljning
Systemet för
muerligt och
förändringar
sätt. Ledni
riskutvärder
teter som ut
för att hante

Avvikelser i
John Matts
som nämns
företag som
ska då avge
John Mat
avvikelse.

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 54 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

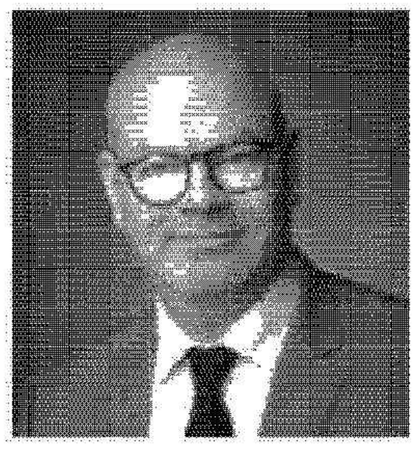
FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

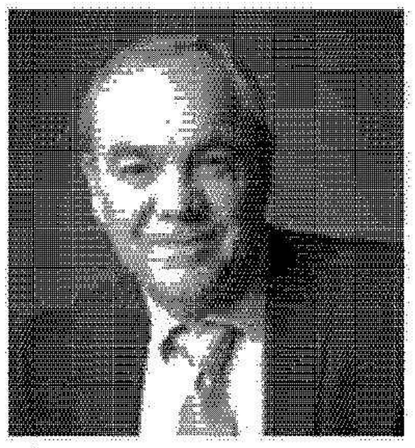
Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Styrelse



JOHAN LJUNGBERG
Styrelseledamot sedan 2018, styrelseordförande sedan 2020. Ledamot i revisions- och finansutskottet och ordförande i ersättningsutskottet.
Född: 1972.
Utbildning: Civilingenjörsutbildning, Kungliga Tekniska högskolan och Tufts University.
Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör och styrelseordförande i Tagehus Holding AB, styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Tagehuskoncernen, styrelseordförande i Atrium Ljungberg AB, styrelseledamot i K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.
Aktieinnehav i bolaget
(inkl. ev. närståendeinnehav): 4 336 698 aktier genom majoritetsägande i Tagehus Holding AB.
Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Inte oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



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

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

CHRISTER OLOFSSON
Styrelseledamot sedan 2015.
Född: 1951.
Utbildning: Civilingenjör väg- Kungliga Tekniska högskolan.
Andra pågående uppdrag: Sty i Olofsson & Partners AB och Olo
Aktieinnehav i bolaget
(inkl. ev. närståendeinnehav): –
Beroendestatus: Oberoende i till bolaget, dess ledande befat och större aktieägare.

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 55 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION
Om John Mattson 1
2021 i korthet 2
Vd har ordet 3

STRATEGI
Så skapar John Mattson värde 5
Mål och strategi 6
Marknadsöversikt 8
Förvaltning 11
Förädling 13
Förtätning 15
Förvärv 17
Våra områden och fastigheter 19
Utvecklingsprojekt 25

HÅLLBARHET 29

MÖJLIGHETER OCH RISKER 38

AKTIEN 41

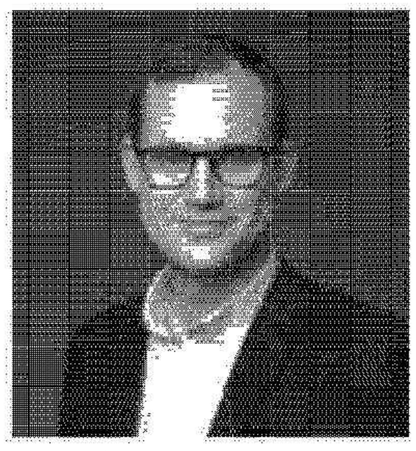
FINANSIELL INFORMATION 43
Ordförandeord 44
Förvaltningsberättelse 45
Flerårsöversikt 48
Vinstdisposition 49
Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 54
Ledning 55

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

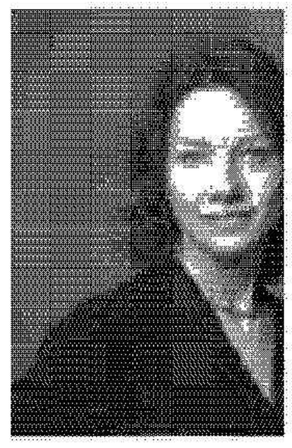
Ledning



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

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

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



CHRISTINA HANSSON
Förvaltningschef.
Ledande befattningshavare se
Född: 1972.
Utbildning: Civilingenjör tant
Lunds Tekniska Högsko a.
Andra pågående uppdrag: –
Aktieinnehav i bolaget: 330 a

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 56 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Finansiella rapporter och noter

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

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

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

Moderbolagets noter
Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper 79
Not 2. Väsentliga uppskattningar och bedömningar 79
Not 3. Materiella anläggningstillgångar 79
Not 4. Andelar i koncernföretag 79
Not 5. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder 80
Not 6. Fordringar hos koncernföretag 80
Not 7. Likvida medel 80
Not 8. Finansiella instrument 80
Not 9. Anställda och personalkostnader 80

Not 10. Räntekostnader och liknande resultatposter
Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter
Not 12. Bokslutsdispositioner
Not 13. Skatt
Not 14. Eget kapital
Not 15. Upplåning
Not 16. Transaktioner med närstående
Not 17. Arvode till revisor
Not 18. Händelser efter balansdagen
Not 19. Förslag till vinstdisposition

Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse
Fastighetsförteckning
Avstämningstabeller
Definitioner

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 57 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Laddat ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Koncernens resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Hyresintäkter	4	467,9	394,0
Driftkostnader	5	-97,7	-68,7
Underhåll	5	-25,3	-12,3
Fastighetsskatt		-7,3	-4,9
Fastighetsadministration	5,22	-27,7	-17,1
Driftöverskott		**249,8**	**196,0**
Central administration	5,6,7,24	-56,8	-41,7
Tomträttsavgäld	8	-4,4	-0,9
Ränteintäkter	9	0,1	–
Räntekostnader	9	-85,6	-58,7
Förvaltningsresultat		**103,1**	**94,7**
Resultatandelar från intresseföretag	10	2,2	–
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13	1 539,0	517,7
Värdeförändring räntederivat	14	48,0	-4,3
Resultat före skatt		**1 692,3**	**608,1**
Aktuell skatt	11	-3,0	-1,8
Uppskjuten skatt	11	-356,9	-127,5
Årets resultat		**1 332,5**	**478,8**

Koncernens ra över totalresul

Belopp i Mkr
Årets resultat
Övrigt totalresultat
Årets totalresultat
Årets totalresultat hänförligt till:
Moderbolagets aktieägare
Innehav utan bestämmande inflytande
Genomsnittligt antal aktier, tusental
Resultat per aktie (kr)[1]

[1] I samband med förvärven av aktierna i Hefab och Elfb 2 694 790 aktier, vilka registrerades den 16 juli respektive 31 december till 36 364 827.

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 58 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	15 894,5	7 957,9
Nyttjanderättstillgång tomträtt	8	332,8	46,6
Maskiner och inventarier	12	9,4	6,2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	14	2,4	5,1
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	0,1	0,1
Summa anläggningstillgångar		**16 239,2**	**8 015,8**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och kundfordringar	20	2,7	1,6
Övriga fordringar		54,1	25,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22,2	10,7
Likvida medel	15	227,6	6,0
Summa omsättningstillgångar		**306,6**	**43,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 545,7**	**8 059,2**

Belopp i Mkr
EGET KAPITAL OCH SKULDER
Eget kapital
Aktiekapital
Övrigt tillskjutet kapital
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
Innehav utan bestämmande inflytande
Summa eget kapital
Långfristiga skulder
Räntebärande skulder
Avsättning till pensioner
Leasingskuld
Övriga långa skulder
Uppskjuten skatteskuld
Derivatinstrument
Summa långfristiga skulder
Kortfristiga skulder
Räntebärande skulder
Leverantörsskulder
Övriga kortfristiga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Summa kortfristiga skulder
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 59 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital[1]	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande
Ingående eget kapital 2020-01-01	**11,2**	**562,8**	**2 560,8**	**2 934,8**	
Årets resultat	–	–	478,8	478,8	
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	
Årets totalresultat	**–**	**–**	**478,8**	**478,8**	
Utgående eget kapital 2020-12-31	**11,2**	**562,8**	**3 039,7**	**3 413,7**	
Ingående eget kapital 2021-01-01	**11,2**	**562,8**	**3 039,7**	**3 413,7**	
Årets resultat	–	–	1 322,0	1 322,0	
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–	
Årets totalresultat	**–**	**–**	**1 322,0**	**1 322,0**	
Apportemission	0,9	407,3	–	408,2	
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	–	–	0,3	0,3	
Utdelning	–	–	–	–	
Utgående eget kapital 2021-12-31	**12,1**	**770,1**	**4 361,8**	**5 143,9**	

[1] I samband med förvärven av aktierna i Hefab och Eläb genomfördes två emissioner i John Mattson om totalt 2 694 790 aktier, vilka registrerades den 16 juli respektive den 18 oktober. Antal aktier uppgår per den 31 december 2021 till 36 364 822.

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 80 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 692,3	608,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	23		
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter		−1 538,2	−517,7
Värdeförändring på derivat		−48,0	4,3
Avskrivningar och utrangeringar		3,0	1,7
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		−1,8	-
Betald inkomstskatt	11	−5,6	−2,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**101,7**	**94,1**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		12,3	−2,9
Förändringar av rörelseskulder		7,1	24,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**121,1**	**115,9**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv[1]		−3 994,2	−855,4
Investeringar i inventarier		−4,4	−6,0
Investeringar i förvaltningsfastigheter m.m.		254,6	−217,4
Försäljning av förvaltningsfastigheter		1,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**−4 252,1**	**−1 078,8**

Belopp i Mkr	
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	
Amortering av lån	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	
Årets kassaflöde	
Likvida medel vid årets början	
Likvida medel vid årets slut	
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen	
Erhållen ränta	
Erlagd ränta	

[1] Specifikation av förvärv av förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv

	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	6 143,8	887,7
Förskottsbetalningar	53,8	19,2
Likvida medel	294,2	6,2
Upptagna lån och derivat övertagna vid förvärv	5,8	−1,8
Övertagna skulder	−142,5	−17,6
Övertagna räntebärande	−1 533,1	-
Varav: Tidigare redovisad innehavsandel från intressebolag	−2,3	-
Övertagna nettotillgångar	**4 792,9**	**860,7**
Kassaflöde	908,2	-
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	−95,8	-
Förvärvad fastighet	**4 288,9**	**860,7**
Varav: Likvida medel i övertagna verksamheter	−294,7	−5,3
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	**3 994,2**	**855,4**

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 61 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Koncernens noter

Belopp i mkr om inget annat anges

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper

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

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen. Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Lidingö kommun, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Larsbergsvägen 10, 181 10 Lidingö.

Styrelsen har den 22 mars 2022 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 21 april 2022.

Tillämpade regelverk
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Valuta
Den funktionella valutan för moderföretaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderföretaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges.

Klassificering
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Konsolidering
Dotterföretag är företag över vilka John Mattsons har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att John Mattsson exponeras för rörlig avkastning från dotterföretaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande. Dotterföretag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Förvärv
Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv förutsätter om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Samtliga John Mattsons förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärvet avser förvaltningsfastigheter. Vid tillgångsförvärv fördelas förvärvspriset inklusive förvärvskostnader på de enskilda förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Segmentsrapportering
Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är

den funktion av rörelsese identifierats en del av kon generera int fristående fi upp verksam ras till och u Koncernen i

Intäkter
Hyresintäkte Hyresavtaler Hyresintäkt av hyrorna s på perioden förekommer. I de fall hyre periodiseras. Erlagda ersä ning redovis hyresgästern sker vid avfl

Hyresintä indexuppräl hetsskatt sa värme, el, va analyserat d agent för des som fastighe serviceintäk

Leasingavta
Koncernen ä der samt gar tionell leasin som hyrs ut förvaltnings

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 82 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Alla leasingavtal med några undantag redovisas i balansräkningen som nyttjanderätter. Den redovisade nyttjanderättstillgången har åsatts samma värde som den redovisade leasingskulden. John Mattson har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som den enskilt mest väsentliga posten. Tomträtter beaktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Koncernen är även leasetagare avseende ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner där samtliga underliggande tillgångar klassificerats vara av lågt värde. De leasingavgifter som härrör från dessa leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

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

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

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden genom försäkring i Alecta. För räkenskapsåret 2021 har koncernen inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planen vilket medfört att det inte varit möjlig att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar företaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförbara till.

Finansiella intäkter och kostnader
Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig.

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

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

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

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

För mer information av värdering av John Mattson förvaltningsfastigheter, se Not 13 Förvaltningsfastigheter.

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

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 83 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Laddi ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Avskrivningsprinciper
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:

Maskiner och inventarier	3–5 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Nedskrivning av icke finansiella tillgångar
En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas nedskrivningsbeloppet. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (grupper av enheter).

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder.

Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Redovisningen sker olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande
Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar redovisas när fakturor har skickats och företaget har presterat enligt överenskommelse. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld netoredovisas 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. Förvän-

tade kreditf
som beaktar
prognoser.
Den fören
och leasingf
modellen, fö
tid. För övri
tillämpas en
varje balans
12 månader
återstående l
kreditrisk se
serv för tillg
bedöms var
kreditförlust
sämrade till
täkterna på t
till skillnad
Värderin
metoder för
ringar och av
kombinerat
tillgångar sk
kreditrating
av sannolik
exponeringe
och fordring
historisk, ak
förväntade k
kreditförstä
De finans
pet anskaffn
Förändringa

Likvida med
Likvida mec
tillgodohava
fristiga likvi
ten understi

Avsättninga
En avsättnin
lig legal elle
händelse oc
kommer att
uppskattnin

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 84 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

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

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

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

Not 2. Upplysning om kommande standarder

De nya och ändrade standarder som träder i kraft 1 januari 2022 eller senare bedöms inte ha någon påverkan på John Mattsons finansiella rapporter.

Not 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av företagets finansiella rapporter.

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

För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter, se not 13 Förvaltningsfastigheter.

Koncernen värderar förväntade kreditförluster för finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde, inklusive kundfordringar, leasingfordringar och avtalstillgångar. Förväntade kreditförluster utgör en bedömning som återspeglar ett objektivt, sannolikhetsviktat utfall baserat på rimliga och verifierbara prognoser. Koncernen har under året gjort en analys avseende förlustreservering för likvida medel. Med tanke på den korta löptiden och motpartens höga kreditvärdighet har förlustreserven för likvida medel ansetts utgöra en oväsentlig del. Koncernen bevakar löpande förändrade marknadsvillkor som skulle ändra nuvarande bedömning. Mer information finns i avsnittet "Kreditrisk" i Not 20.

Vid förvärv av företag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Företagsledningen bedömer vid varje

enskilt förv
som ett röre
En annan
uppskjuten s
uppskjuten
beräknats ut
uppskjuten s
avdrag för d
värv. Vid vä
inöjligheten

Not 4. H

Samtliga hyr

Hyresintäkter
Bostäder
Lokaler, garage
Övriga intäkter
Hyresintäkter i

Förfallostru
uppsägning
nedan.

Avtalade framtå kommersiella lo
Avtalade hyresi
Avtalade hyresi 1 och 5 år
Avtalade hyresi än 5 år
Summa lokaler

Avtalade framtic
Bostäder
Parkering
Summa bostäde

[1] Beloppen i ta bostäder och

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 65 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 43–82.

Hyresintäkter, Mkr	2021	2020
Lidingö	284,7	264,9
Norrort	52,0	26,7
City/Bromma	33,6	2,5
Söderort/Nacka	37,7	-
Summa hyresintäkter	**407,9**	**294,0**

Kr/kvm [1]	2021	2020
Lidingö	1 651	1 662
Norrort	1 277	966
City/Bromma	1 953	1 111
Söderort/Nacka	1 921	738
Totalt	**1 658**	**1 440**

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

Not 5. Kostnader fördelade på kostnadsslag

Driftskostnader	2021	2020
Taxebundna driftkostnader	40,8	22,4
Fastighetsskatsel	13,3	11,4
Övrigt	43,7	29,9
Summa	**97,7**	**63,7**
Fastighetsadministration		
Personalkostnader	14,5	7,3
Kontorsanskaffningskostnader	5,2	4,1
Övrigt	7,9	5,7
Summa	**27,7**	**17,1**
Central administration		
Personalkostnader	31,0	19,8
Rådgivning	4,4	2,2
Revisionskostnader	1,7	1,3
Övriga kostnader	19,7	18,4
Summa	**56,8**	**41,7**

Fastighetskostr
Lidingö
Norrort
City/Bromma
Söderort/Nack
Summa fastigh

	Lidingö		Norrort	
Kr/kvm [1]	2021	2020	2021	2020
Driftskostnader	361	317	612	442
Underhåll	79	68	177	33
Fastighetsskatt	26	25	34	24
Fastighetsadministration	97	78	97	95
Totalt	**562**	**488**	**820**	**594**

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

Not 6. Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2021	2020
Revisionsuppdraget	1,7	1,3
Annan revisionsverksamhet	-	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	0,2	0,5
Summa	**1,9**	**1,8**

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 86 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Not 7. Anställda och personalkostnader

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

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

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

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

Anställda tjänstemän tryggas genom ITP1 planens avgiftsbestämda pensionsplan. Några tjänstemän tryggas genom ITP2 planens förmånsbestämda pensionsplan. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR10 Redovisning av pensionsplaner, ITP2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2021 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Vid utgången av 2021 uppgick Alectas överskott mätt som den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring till 172 procent (148). Pensionsplanen ITP2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Under 2021 uppgick kostnaden för Mkr avser en kopplat till e under 2021.

2021	Grundlön, styrelsearvode	Rörligers
Styrelseordförande		
Johan Ljungberg	0,4	
Styrelseledamot		
Ingela Liodh	0,1	
Håkan Bilxt	0,2	
Christer Olofsson	0,2	
Ulrika Danielsson	0,2	
Verkställande direktör		
Siv Malmgren	2,4	
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	6,1	
Summa	**9,7**	

2020	Grundlön, styrelsearvode	Rörligers
Styrelseordförande		
Johan Ljungberg	0,3	
Styrelseledamot		
Anna Sander	0,2	
Håkan Bilxt	0,2	
Christer Olofsson	0,2	
Ulrika Danielsson	0,2	
Anders Nylander	0,1	
Verkställande direktör		
Siv Malmgren	2,2	
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	**6,3**	
Summa	**9,6**	

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 ningshavare direktören ersättningar ersättningar

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 67 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Modebolagets räkningar 76
Modebolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Not 8. Nyttjanderättsgångar och leasingskuld

Koncernens tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där John Mattson är leasetagare. Koncernen är även leasetagare avseende ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner där samtliga underliggande tillgångar klassificerats vara av lågt värde. Årets leasingavgifter för dessa avtal uppgår till 2,4 (1,7) Mkr. Tomträttsavtalen upptas till ett beräknat nuvärde av framtida avgälder. Vid nuvärdesberäkningen används en genomsnittlig diskonteringsränta om 3,00 – 3,25 procent. Den 31 december uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 332,8 Mkr (46,6). Det beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden för de under året förvärvade fastigheterna i Hefab och Efib samt Häggvik och Tureberg uppgår till 286,2 Mkr.

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

Not 9. Finansiella kostnader

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

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

Not 10. Resultatandelar intressebolag

I samband med förvärvet av Hefab och Efib uppgick John Mattsons ägarandel till nivåer som innebar att innehavet redovisades som "Andelar i intresseföretag" under perioden 6 juli 2021 – 31 augusti 2021. Den resultatandel som belöpte på ägandet under denna period uppgick till 2,2 Mkr vilket redovisas i resultaträkningen som "Resultatandelar från intressebolag.

Not 11.

Skatt i resul

Aktuell skatt
Aktuell skatt på
Justeringar avs
Uppskjuten ska
Uppskjuten ska gällande skatte
Uppskjuten ska skattesats
Omvärdering s
Redovisad skat
Ingen skatt har inga ska
Effektiv skatt
Avstämning av
Resultat före sk
Skatt enligt gäl
Skatteeffekt av
Ej skattepliktig
Ej avdragsgilla
Ej avdragsgilla
Omvärdering a
Skatt hänförligt
Övrigt
Redovisad ska
Effektiv skattes
Upplysnings
I nedanstående skillnaderna
Uppskjuten skat
Underskottsavd
Derivat
Förvaltningsfas
Obeskattade re
Redovisat värd

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 88 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 43–82.

Bruttoförändringar	Förvaltnings-fastigheter	Obeskattade reserver	Underskotts-avdrag	Derivat	Summa
Ingående redovisat värde 2021-01-01	**–975,1**	**–1,5**	**96,4**	**15,1**	**–865,1**
Redovisat:					
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats	–322,3	–0,1	13,5	–9,9	–318,9
Övertaget i samband med förvärv	–38,5	–5,2	–	–	–43,8
Omvärdering av skattesats	–	–	–	–	–
Utgående redovisat värde 2021-12-31	**–1 335,7**	**–6,8**	**109,9**	**5,2**	**–1 227,5**
Ingående redovisat värde 2020-01-01	**–843,6**	**–0,1**	**93,6**	**14,2**	**–735,9**
Redovisat:					
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats	–136,6	0,4	2,9	0,9	–132,4
Övertaget i samband med förvärv	–	–1,8	–	–	–1,8
Omvärdering av skattesats	5,2	–	–0,1	0,0	5,0
Utgående redovisat värde 2020-12-31	**–975,1**	**–1,5**	**96,4**	**15,1**	**–865,1**

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

	2021		2020	
Skatteberäkning i koncernen	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	103,1		94,7	
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	–59,7	59,7	–41,0	41,0
ny- och ombyggnationer	161,2	161,2	–79,0	79,0
Övriga skattemässiga justeringar	55,9	1,0	20,0	–1,2
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**–51,8**	**211,8**	**–5,3**	**118,7**
Värdeförändringar fastigheter	0,9	1 538,2	–	517,7
Värdeförändringar derivat	–	48,0	–	–4,3
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**–50,9**	**1 798,0**	**–5,3**	**632,1**
Underskottsavdrag, ingående balans	–468,0	468,0	–454,4	454,4
Underskottsavdrag, utgående balans	533,4	–533,4	468,0	–468,0
Skattepliktigt resultat	**14,5**	**1 732,6**	**8,2**	**618,5**
Skatt på årets resultat	–3,0	–356,9	–1,8	–127,5
Skatt enligt resultaträkningen	**–3,0**	**–356,9**	**–1,8**	**–127,5**

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

Skattereglerna innebär vissa begränsningar gällande den skattemässiga avdragsrätten för räntekostnader. I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 51,0 Mkr (45,4), vars skattevärde ej aktiverats. Koncernens ansamlade skattemässiga underskott beräknas till 533,4 Mkr (468,0), vilka utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 11 558,0 Mkr (6 076,6). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 pro-

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-3AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 89 of 95

com (20,6), s
till tillgångar

Nominell oc

2021-12-31
Fastigheter
Derivat
Underskottsavd
Obeskattade re
Summa
Fastigheter, till
Totalt
Enligt balansrä

2020-12-31
Fastigheter
Derivat
Underskottsavd
Obeskattade re
Summa
Fastigheter, till
Totalt
Enligt balansrä

I beloppe i tabe
rära skillnad
som uppskju

Bedömd verl
har antagits
3 procent D
skattelagstif
bolag utan sl
bedömning i
50 år där 90
och 10 proce
lårelser. Skat
5,5 procent,
verkliga skat
cent där und
en 10-årsper
innebär att t
17 procent o

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Not 12. Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**15,7**	**12,1**
Övertagna maskiner och inventarier via förvärv	1,9	-
Inköp under året	7,1	6,4
Försäljningar och utrangeringar	-0,8	-2,8
Utgående anskaffningsvärde	**24,0**	**15,7**
Ingående ackumulerade avskrivningar	**-9,5**	**-10,1**
Övertagna avskrivningar via förvärv	-1,9	-
Årets avskrivningar	-3,6	-1,7
Försäljningar och utrangeringar	0,5	2,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-14,6**	**-9,5**
Utgående redovisat värde	**9,4**	**6,2**

Not 13. Förvaltningsfastigheter

Samtliga av koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde, på balansdagen. För att fastställa verkligt värde görs en bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt objekt. Värdering har utförts av extern värderare för majoriteten av fastigheter, denna värdering utgör 97 procent av det totala fastighetsvärdet. Cushman & Wakefield har anlitats som extern värderare för de två redovisade åren. Fastighetsbeståndet värderas enligt värderingshierarki 3 vilket innebär att de indata som används i värderingarna inte är observerbara.

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

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

Förändring fastighetsvärde	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsvärde vid periodens början	**7 957,9**	**6 365,2**
+ Förvärv	6 143,8	857,7
+ Investeringar i nybyggnation	95,9	33,4
+ Investeringar i uppgraderingar	116,3	127,1
+ Övriga investeringar i befintliga fastigheter	42,4	56,9
+/- Orealiserade värdeförändringar	1 538,2	517,7
Fastighetsvärde vid periodens slut	**15 894,5**	**7 957,9**

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

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

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

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

Hyresinbetalningar
Hyresinbetalningarna har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå och indexklausuler. De lokalhyreskontrakt som bedöms ha marknadsmässiga villkor har lagts till grund för värdebedömningen under hela kalkyl-

perioden, dv
efter utgång
har en hyresj
nivån förut

Drifts- och u
Bedömninge
håll har gjo
bedömninge
jämförbara
heternas an
för drift, ad
täkt med de

Investerings
John Matts
planerade in

Värderingsanta

Kalkylperiod, a	
Årlig inflation, %	
Kalkylränta, %	
Direktavkastnin	
Bostäder, %	
Kommersiellt,	
Långsiktig vakc	
Bostäder, %	
Kommersiellt,	

Kalkylränta
Kalkylräntan
skatt. Räntel
marknadens
använda för

Restvärde
Restvärdet u
dens slut m
nadsvärdet
och värdeut
utifrån det p
kalkylperioden

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 70 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Känslighetsanalys, verkligt värde Mkr		2021-12-31	2020-12-31
Marknadshyra	+/-1 %	214,4	110,8
Fastighetskostnader	+/-50 kr/kvm	693,2	327,8
Långsiktig vakansgrad	+/-2 %	428,7	221,6
Avkastningskrav, exit	-0,1 %	647,3	287,8
Avkastningskrav, exit	+0,1 %	-596,7	-267,3

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

Kvarvarande avtalade investeringsförpliktelser

Projekt:	Kontraktssumma	Utfall t.o.m 2021-12-31	Kvar fr.o.m 2022-01-01	Kommentar
10500 Vilunda	185 000	83 842	81 158	
10100 Käppala fotaluppgradering			4 210	Beställda uppgraderingar
10026 Larsberg fotaluppgradering			3 231	Beställda uppgraderingar
Gengasen	239 700	11 022	228 678	
Summa			**287 277**	

Samtliga belopp i tkr exkl moms.

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

Not 14. Finansiella instrument

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

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

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

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

Not 15. Likvida medel

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 71 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Not 16. Koncernföretag

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

Företag	Huvudsaklig aktivitet
John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.)	Koncernens moderföretag
John Mattson Fastighets AB	Uthyrning och förvaltning
John Mattson Tomt AB	Vilande bolag
John Mattson Projekt AB	Vilande bolag
John Mattson Skolfastigheter AB	Uthyrning kommersiella lokaler
John Mattson Butiksfastigheter AB	Uthyrning kommersiella lokaler
John Mattson Parkering AB	Uthyrning parkeringsplatser
John Mattson Dalénum AB	Uthyrning bostäder och kommersiella l
John Mattson Kappala AB	Komplementär i kommanditbolag
John Mattson Juno Herkules KB	Uthyrning bostäder och kommersiella l
John Mattson Sellentuna Holding AB	Holdingbolag
John Mattson Rotebro och Rosunda AB	Uthyrning bostäder och kommersiella l
John Mattson Stockholm Holding AB	Holdingbolag
Hjälpsläktaren 1 Fastighets AB	Uthyrning kommersiella lokaler
Hjälpsläktaren 2 Fastighets AB	Uthyrning kommersiella lokaler
Hjälpsläktaren 8 Fastighets AB	Uthyrning kommersiella lokaler
John Mattson Sicklaön AB	Komplementär i kommanditbolag
John Mattson Sicklaön KB	Uthyrning kommersiella lokaler
John Mattson Visby Holding	Holdingbolag
John Mattson Vilunda AB	Uthyrning bostäder och kommersiella l
John Mattson Häggvik Tureberg	Uthyrning bostäder och kommersiella l
Hefab AB	Uthyrning bostäder och förvaltning
Eltb AB	Uthyrning bostäder och kommersiella l
Hägerstens Enskilda Fastighetsäg. Förv. 1 AB	Uthyrning bostäder och kommersiella l
Hefab Likriktaren 3 AB	Holdingbolag
Hefab Likriktaren 4 AB	Uthyrning kommersiella lokaler
Hägerstens Enskilda Fastighetsäg. Förv. 2 AB	Uthyrning kommersiella lokaler
Hefab Kv Ålgen 24 KB	Holdingbolag
Örby Centrum Fastighets AB	Uthyrning bostäder och kommersiella
Hefab Johannehov AB	Projektutveckling
Hefab Skattsedeln AB	Uthyrning av bostäder
Hefab Högdalen AB	Uthyrning bostäder och kommersiella
Hefab Örnsberg AB	Uthyrning av bostäder
Hägerstens Enskilda Fastighetsäg. Förv. 3 AB	Projektutveckling
Hefab Lilla Bantorget AB	Holdingbolag
Hefab Lilla Katrineberg 4 AB	Uthyrning bostäder och kommersiella
Hägerstens Enskilda Fastighetsäg. Parkering AB	Uthyrning av kommersiella lokaler
Hefab Tranebergs Fastighets AB	Uthyrning av garage
Hefab Tallarp AB	Uthyrning av bostäder
Hägerungen Fastighets AB	Uthyrning bostäder och kommersiella
Hägerungen Lilla Katrineberg 5 AB	Vilande bolag
Eltb Vilunda AB	Uthyrning bostäder och kommersiella
Eltb Geografiboxen AB	Projekt bolag

[1] John Mattson Fastighetsföretagen AB är kommanditdelägare i John Mattson Juno Herkules KB och bolagen John Mattson Kappala AB och John Mattson Sicklaön AB är komplementärer med en andel

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 72 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Laddat ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Not 17. Resultat per aktie

I samband med förvärven av Hefab och Efib genomfördes två emissioner om total: 408 Mkr motsvarande 2 694 795 aktier, vilka registrerades den 16 juli respektive den 16 oktober. Emissionerna genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstämman 22 april 2021. Per den 31 december 2021 omfattade det registrerade aktiekapitalet 36 364 827 aktier (33 670 032) med ett kvotvärde på 0,33 kr (0,33). Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgående till 1 322,0 Mkr (478,8). Detta delas med det vägda genomsnittet antal aktier vid tillfället 34 600 537 aktier (33 670 032). Någon utspädning vid beräkning av resultat per aktie föreligger ej och ej heller något innehav utan bestämmande inflytande i koncernen.

Resultat per aktie före och efter utspädning	2021-12-31	2020-12-31
Årets resultat tillika årets totalresultat	1 322,0	478,8
Genomsnittligt utestående antal aktier före utspädningseffekt	34 600 537	33 670 032
Resultat per aktie före och efter utspädning (kr)	**38,21**	**14,22**

Not 18. Eget kapital

Aktiekapital
Per den 31 december 2021 omfattade det registrerade aktiekapitalet 36 364 827 stamaktier (33 670 032). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till John Mattsons 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).

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

Not 19. Upplåning

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

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

Not 20. Finansiella risker

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

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

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

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

Reservering
Koncernen
beroende p
fallissemang
att kunna b
när det inte
eventuella i
Nedan vi
förväntade
bevakar Kor
instrument,
vara oväsen
även för des

För hyres- oc
Förväntade
i enlighet m
fallotid för a
har ökat bet
är mer än 9
reservering
bedömning.
tet på histor
faktorer.
Förväntat
nas i enlighe
lustandelsm
Mattson för
avseende m
Slutligen ha
kreditförsäu

**Åldersanaly
nedskrivnin**

Ej förfallna kun
Förfallna kundf
Förfallna kundf
Förfallna kundf
Redovisat värd

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 73 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Reserv för förväntade kreditförluster

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

Årets konstaterade kreditförluster uppgår till 0,1 Mkr (0,2).

Marknadsrisk
Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker. Koncernen innehar inga poster i utländsk valuta.

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

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

Koncernen använder räntederivat i form av swappar för att hantera ränterisk och konvertera rörliga räntor till fasta. De avtalade kassaflödena sker mellan 3–6 månaders mellanrum för att matcha räntekostnader. Se löptidstabeller nedan för analys av ränterörelser. Räntederivaten har avtalats med institut som har god kreditvärdighet varvid kreditexponeringen mot institutionen anses begränsad. John Mattson har sammantaget tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 2 343Mkr (1 593).

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2021

	Räntebindning		Kred	
Löptid	**Volym (Mkr)**	**Snittränta (%)[1]**	**Andel (%)**	**K vo**
0–1 år	5 747	1,36 %	61 %	
1–2 år	632	0,99 %	7 %	
2–3 år	393	1,57 %	4 %	
3–4 år	823	1,58 %	9 %	
4–5 år	170	0,62 %	2 %	
>5 år	1 681	1,37 %	18 %	
Summa	**9 446**	**1,38 %**	**100 %**	

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2020

	Räntebindning		Kred	
Löptid	**Volym (Mkr)**	**Snittränta (%)[1]**	**Andel (%)**	**K vo**
0–1 år	1 561	1,74	44	
1–2 år	561	1,54	16	
2–3 år	471	0,51	13	
3–4 år	0	0,00	0	
4–5 år	468	1,86	13	
>5 år	500	1,13	14	
Summa	**3 561**	**1,47**	**100**	

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

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

I tabellen ne
uppgång/-n

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

Marknadsränta
Marknadsränta

Likviditetsrisk
Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Denna risk hanteras genom en checkräkningskredit uppgående till 160 Mkr (160) som vid utgången av 2021 var utnyttjad med 124,9 Mkr (36,1).

Koncernens
och återbeta
Finansiella i
som förelåg
när återbeta

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 74 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

2021-12-31

Löptidsanalys	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Leverantörsskulder	81,5	–	–	–	–	81,5
Räntebärande skulder	1 674,7	1 674,7	4 313,0	2 421,7	–	10 084,1
Övriga kortfristiga skulder	3,4	8,7	–	–	–	12,1
Upplupna kostnader	116,4	–	–	–	–	116,4
Derivat	0,5	–	2,3	18,0	6,6	27,4
Summa	**1 876,5**	**1 683,4**	**4 315,3**	**2 439,7**	**6,6**	**10 321,5**

2020-12-31

Löptidsanalys	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Leverantörsskulder	29,0	–	–	–	–	29,0
Räntebärande skulder	358,7	358,7	2 086,7	1 084,7	0,0	3 822,7
Övriga kortfristiga skulder	3,4	8,7	–	–	–	12,1
Upplupna kostnader	68,3	–	–	–	–	68,3
Derivat	–	–	6,9	36,0	30,3	73,1
Summa	**449,4**	**367,4**	**2 059,5**	**1 090,7**	**30,3**	**3 997,3**

I tabellerna avseende löptidsanalys inkluderas framtida räntebetalningar varför totalbelopp enligt denna överstiger balansräkningens belopp.

Finansieringsrisk
Finansieringsrisk innebär svårigheter att erhålla finansiering eller finansiering med mycket oförmånliga villkor vid en given tidpunkt. För att säkerställa behovet av finansiering och likviditet arbetar John Mattson kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Som säkerhet för upptagna lån lämnar John Mattson säkerheter i fastighetsinteckningar. Risken hanteras också genom en rimlig belåningsgrad som vid årsskiftet uppgick till 58.0 procent (44,7). Bolagets stabila kassaflöde bidrar till en tryggad räntetäckningsnivå.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som John Mattson ingått:

	Belopp 2021-12-31	Utnyttjad 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Utnyttjad 2020-12-31
Bindande låneavtal i bank	8 921,6	8 921,6	3 508,0	3 504,9
Kreditlöfte och checkkredit	660,0	524,9	660,0	56,1
Summa	**9 581,6**	**9 446,5**	**4 168,0**	**3 561,0**

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

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

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 45–82.

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 75 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Not 21. Övriga skulder

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

Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 23. Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2021	2020
Avskrivningar	3,0	1,7
Orealiserade värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-1 538,2	-617,7
Orealiserade värdeförändring på derivat	-48,0	4,3
Avsättningar till pensioner	-2,0	-
Redovisat värde	**-1 585,1**	**-611,7**

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2020-12-31	Kassaflödespåverkande förändringar: Periodens kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förvärv	2021-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	664,7	2 557,2	-	3 221,9
Långfristiga räntebärande skulder	2 896,2	1 795,3	1 533,1	6 224,6
	3 560,9	**4 352,5**	**1 533,1**	**9 446,5**

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2019-12-31	Periodens kassaflöde	Förvärv	2020-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	565,4	109,3	-	664,7
Långfristiga räntebärande skulder	2 046,9	442,8	407,2	2 896,9
	2 601,6	**552,1**	**407,2**	**3 560,8**

Not 24. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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

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

Not 25.

Koncernens
och medlem
soner och bu
Alla tran
villkor.
Styrelsen
Mattson Fas
Holding AB
Mattson köp
(0,0). Alla tr
För inform
se not 7 Ans
Utöver di
transaktione

Not 26.

- Den 1 fel
i central
- Per Nils
- Mattias
augusti

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 76 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

FIN

Moderbolagets resultaträkning

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

Moderbolaget över totalresul

Belopp i Mkr
Årets resultat
Övrigt totalresultat
Årets totalresultat

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 77 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Moderbolagets balansräkning

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

Moderbolaget förändringar i

	Bundet eget kapital
Belopp i Mkr	**Aktiekapital**
Ingående eget kapital 2020-01-01	**11,2**
Omföring resultat föregående år	–
Årets resultat	–
Årets övrigt totalresultat	–
Årets totalresultat	**–**
Transaktioner med ägare	**–**
Summa	**–**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**11,2**
Ingående eget kapital 2021-01-01	11,2
Omföring resultat föregående år	–
Nyemission	0,9
Årets resultat	–
Årets övrigt totalresultat	–
Årets totalresultat	**–**
Transaktioner med ägare	**–**
Summa	**–**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**12,1**

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 78 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		0,5	–19,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		0,8	0,4
Betald inkomstskatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1,3**	**–19,0**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		–263,7	–69,4
Förändringar av rörelseskulder		227,4	199,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–25,1**	**121,4**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		–3 508,2	0,0
Investeringar i immateriella		–0,9	–1,4
Avyttringar av inventarier		–	–0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–3 509,0**	**–1,5**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		3 100,0	–
Nyemission		407,3	–
Lämnat aktieägartillskott		–5,3	–135,5
Erhållet/Lämnat koncernbidrag		36,2	12,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**3 538,2**	**–123,4**
Årets kassaflöde		**4,1**	**–3,5**
Likvida medel vid årets början		5,9	9,5
Likvida medel vid årets slut	7	**9,9**	**5,9**
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen			
Erhållen ränta		1,7	1,2
Erlagd ränta		21,1	7,2

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 79 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Moderbolagets noter

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehavet. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot företagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger företagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Intäkter
Bolagets intäkter avser främst serviceintäkter avseende fakturering av koncerninterna tjänster till dotterföretag. Intäkter avseende detta redovisas i takt med att tjänsterna utförs.

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Leasing
Moderföretaget har valt att utnyttja de lättnadsregler som finns i RFR 2 avseende redovisning av Leasing i juridisk person och redovisar därigenom samtliga leasingavtal som operationella.

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip minskat med nedskrivning för förväntade kreditförluster.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Finansiella tillgångar, inkluderat koncerninterna fordringar ska skrivas ned för förväntade kreditförluster. För metod rörande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens not 1. Förväntade kreditförluster för koncerninterna fordringar uppskattas genom att bedöma motpartens kreditvärdighet.

Skatter
I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen. Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Not 2. V
o

Moderbolag
koncernföre
tet där ett vä
har identifie

Not 3. N

Maskiner och in
Ingående ansk
Inköp under åre
Försäljningar o
Utgående ansk
Ingående ackı
Årets avskrivnir
Försäljningar o
Utgående ackı
Utgående plan

Not 4. A

Ingående anskc
Aktieägartillskc
Förvärv
Utgående ansk

Inga nedskri

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 80 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Fortsättning not 4

Företag	Org. nr.	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Ägd andel	2021-12-31	2020-12-31
John Mattson Fastighets AB	556056-6977	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100 %	1 262,0	1 262,0
John Mattson Svolfastigheter AB	556763-0357	Lidingö	Uthyrning kommersiella lokaler	100 %	1,6	1,6
John Mattson Butiksfastigheter AB	556792-8568	Lidingö	Uthyrning kommersiella lokaler	100 %	9,7	9,7
John Mattson Parkering AB	556902-1206	Lidingö	Uthyrning parkeringsplatser	100 %	0,1	0,1
John Mattson Dalarum AB	556909-1472	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100 %	28,4	28,3
John Mattson Käppala AB	559161-7500	Lidingö	Komplementär i kommanditbolag	100 %	371,3	371,3
John Mattson Juno Herkules KB	969646-6946	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	0 %	0,5	0,5
John Mattson Sollentuna Holding AB	559229-6619	Lidingö	Holdingbolag	100 %	4,0	0,3
John Mattson Rotebro och Rotsunda AB	559087-2478	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100 %	130,1	130,1
John Mattson Stockholm Holding AB	559251-3286	Lidingö	Holdingbolag	100 %	1,3	0,3
John Mattson Sicklaön AB	559305-4926	Lidingö	Komplementär i kommanditbolag	100 %	0,5	0,3
John Mattson Väsby Holding	559314-1376	Lidingö	Holdingbolag	100 %	0,2	0,3
Hefab AB	556309-8510	Stockholm	Uthyrning och förvaltning	97,15 %	2 079,3	-
Elib AB	556262-1853	Bromma	Uthyrning och förvaltning	99,96 %	- 425,8	-
John Mattson Hägavik Tureberg	559087-9494	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100 %	3,0	0,3
					5 517,6	1 804,2

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

Not 5. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

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

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

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

Not 6. Fordringar hos koncernföretag

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

Not 7. Likvida medel

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

Not 8. F

Beräkning a
Räntebärand
I upplysning
ringar och sl
av kapitalbel
Då dessa i hu
värde inte ni

Kortfristiga f
För kortfrist
fordringar oc
månader an
verkliga värd

Värdering till
Moderbolag
till verkligt v

Reservering
Moderföreta
tet beroende
fallissemang
att kunna be
fordringar p
har identifie
för samtliga
fall beloppe
förväntade f

Not 9. A

Styrelse, vd oc	
Löner och andr	
Sociala avgifter	
(varav pension	
Summa	

Medeltal an
anställda av
Förutom
och ledande
se koncerne

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 81 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Not 10. Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter från dotterföretag	1,4	0,1
Ränteintäkter från koncernföretag	0,2	1,2
Övriga ränteintäkter	0,0	–
Summa	**1,7**	**1,2**

Not 11. Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 12. Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Lämnat koncernbidrag	–	–
Erhållet koncernbidrag	36,2	12,1
Summa	**36,2**	**12,1**

Not 13. Skatt

	2021	2020
Aktuell skatt	–	–
Förändringar av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2,9	5,8
Redovisad skatt	**2,9**	**5,8**

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

Not 14. Eget kapital

Per den 31 december 2021 omfattade det registrerade aktiekapitalet 36 364 827 stamaktier (33 670 032). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till John Mattsons kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av företaget själv eller dess dotterföretag. Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Not 15. Upplåning

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	1 800,0	–
Redovisat värde	**1 800,0**	**–**
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	1 300,0	–
Redovisat värde	**1 300,0**	**–**
Summa upplåning	**3 100,0**	**–**

Not 16. Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i koncernens not 16.

Transaktioner från moderföretaget till dotterkoncernföretag utgörs endast av s.k. management fees och innebär att koncerngemensamma kostnader (hyra, administration etc) fördelas ut från moderföretaget till respektive dotterföretag, dessa fördelas ut på marknadsmässiga villkor. Några andra närståendetransaktioner än managementfee förekommer inte.

	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernföretag					
2021	20,2	–4,3	–4,0	387,4	977,7
2020	13,6	–3,9	–5,4	174,6	784,9

Not 17.

Ernst & Young A
Revisionsuppdr
Annan revision
Skatterådgivni
Övriga tjänster
Summa

Not 18.

Inga väsentli

Not 19.

Tillförsstämman
Överkursfond
Balanserat resu
Årets resultat

Styrelsen föres

Ny räkning öve

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 82 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Styrelsens försäkran

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.)
556609-2958

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 övc ställning oc som de före

Lidingö Komman den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Per Nilsson
Verkställande direktör

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 83 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 49–82.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen
Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), org nr 556802–2858 för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–52. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44–52 och 56–80 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–52. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i RevisorsFörordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden
Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter
Beskrivning av området
Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2021 till 15 894,5 mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till 1 538,2 mkr.

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

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

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden
effekt i redo
antaganden
värderingen
område i vår

Beskrivni
mans med
bedömninga

Hur detta om
I vår revisio
dering.

Vi har utv
och internt
värderarnas

Vi har m
modell för
antaganden
krav, fastigh
igheterna sa

Urval har
kuterat vikti
ringsansvari

Vi har för
modellen av
fastighetsin
värderingarn

Vi har gra

Annan inform
Detta dokun
ningen och
53–55 och
2021 utgör
direktören s

Vårt uttal
ningen omfa
med bestyrk

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 84 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Laddi ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.
Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.
Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns an
Vårt mål bet
uttalande on
en rimlig gra
eller verkstä
* företagit
melse är
eller
* på någo
årsredovi
Vårt mål be
bolagets vin
att med rim
med aktiebo
Rimlig sä
för att en rev
kommer att
anleda ersät
dispositione
aktieholagsl
En ytterl
förvaltninge
beskrivning

Revisorns gr
Uttalande
Utöver vår re
har vi även u
direktören i
ningen i ett
tering (Esef
värdepapper
(publ) för år
Vår grans
kravet.
Enligt vå
b125405339
rättats i ett f
rapportering

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 85 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 49–82.

Grund för uttalande
Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 49–52 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB utsågs till John Mattson Fastighetsföretagen ABs revisor av bolagsstämman den 28 april 2021 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: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 86 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 43–82.

Fastighetsförteckning

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
556042-2058

Fastighetsinnehav 2021-12-31

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Bygg/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area, kvm: Bostad kvm	Uthyrbar area, kvm: Lokalarea kvm	
Lidingö							
Bodah gård 1	Larsbergsvägen 8	8 592 m²	1934/2009	-	-	2 886 m²	
Fyrskeppet 1	Larsbergsvägen 9	3 609 m²	1966/ 2018	62	4 570 m²	-	
Sjömärket 1	Larsbergsvägen 11–13	6 951 m²	1966/ 2015	122	9 134 m²	-	
Sjömärket 2	Larsbergsvägen 15–17	5 631 m²	1967/ 2015	124	9 132 m²	-	
Sjöjungfrun 2	Larsbergsvägen 10–30	17 131 m²	1967/ 2015	159	14 276 m²	1 545 m²	
Fyrbåken 1	Larsbergsvägen 19–21	6 915 m²	1967/ 2018	124	9 231 m²	244 m²	
Farfecen 2	Larsbergsvägen 32–42	7 170 m²	1967/ 2018	93	9 106 m²	29 m²	
Fyrtornet 1	Larsbergsvägen 23	3 831 m²	1968/ 2018	66	4 681 m²	117 m²	
Fyrtornet 2	Larsbergsvägen 25	2 501 m²	1968/ 2015	63	4 681 m²	129 m²	
Fyrtornet 6	Larsbergsvägen 27	3 290 m²	1968/ 2015	64	4 768 m²	33 m²	
Fyren 1	Larsbergsvägen 44	2 872 m²	1968/ 2018	59	4 418 m²	168 m²	
Fyren 2	Larsbergsvägen 46	3 061 m²	1968/ 2018	52	3 925 m²	30 m²	
Fyren 3	Larsbergsvägen 48	3 754 m²	1968/ 2018	52	3 925 m²	86 m²	
Fyren 4	Larsbergsvägen 50	3 901 m²	1969/ 2018	61	4 542 m²	30 m²	
Fyrmästaren 1	Larsbergsparkväg 1–7	5 144 m²	1967/ 2015	114	7 851 m²	-	
Fyrtornet 5	Larsbergsvägen 29	4 625 m²	1968/ 2012	-	-	1 531 m²	
Fyrmästaren 2	Larsbergstorg 4–6	724 m²	1968/ 2016	34	1 813 m²	966 m²	
Radiofyren 1	Agavägen 1	14 387 m²	2011/ 2015	-	-	3 698 m²	
Klockbojen 4	Larsbergstorg 7–9, Agavägen 14–34, Agavägen 40	11 558 m²	1967 1969/2014 2019	224	12 623 m²	1 778 m²	
Klockbojen 2	Agavägen 36–38	3 203 m²	2018	80	4 896 m²	-	
Barkassen 1	Barkassvägen 5–15	3 334 m²	1956/ 2018	56	3 448 m²	132 m²	
Galeasen 2	Farkostvägen 6	2 574 m²	1954/ 2013	27	2 107 m²	14 m²	
Tryckregulatorn 1	Periskopvägen 1–9 Ackumulatorv. 12–14, Agavägen 60–64	5 200 m²	2015	146	8 770 m²	450 m²	
Herkules 1	Merkuriusvägen 1–31	14 138 m²	1958/2018/2020	215	11 148 m²		
Juno 2 & 3	Jupitervägen 29–45, 30–70	31 158 m²	1961	303	18 836 m²	990 m²	
Summa Lidingö		**173 212 m²**		**2 288**	**157 583 m²**	**14 791 m²**	17

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 87 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 43–82.

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Totalareal kvm	Bygg-/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm) Bostäder kvm	Uthyrbar area (kvm) Lokalarea kvm	
Norrort							
Ringaren 2	Ytterbyvägen 48, 4C	1 949 m²	1992	16	1 171 m²	5 m²	
Riborret 5:4,9	Gällbostråket 45–61, 27–43, 7–23	1 930 m²	1977	70	4 388 m²	295 m²	
Riborret 5:6,7,8	Gällbostråket 9, –97, 83–89, 73–79, 65–71	10 718 m²	1977	32	2 688 m²	–	
Rituret 10, 11, 18	Kung Hans väg 85 – 97, 49–81, 9–45	2 698 m²	1976	108	6 060 m²	367 m²	
Rituret 4, 5, 6, 7, 8, 9	Sturevägen 108A – 120, 96–106, 84–94, Kung Hans väg 185 – 191, 171–183, 159–169	20 004 m²	1976	72	5 448 m²	–	
Regeln 1, Riset 1, Runan 1	Drabantstigen 1–5, 2, 4, 7–11	3 879 m²	1972/2013	84	4 552 m²	183 m²	
Riset 3, Rytaren 1, Röken 3	Skvadronsvägen 1, 3, Rotunda torg 1 – 7, Staffans Väg 16, Rotunda torg 2, 4	5 195 m²	1972/2016	66	4 185 m²	1 041 m²	
Rosten 1, Rinsen 1, Röken 1, Röken 2	Rusthållarevägen 18, 20, 13–17, 3–11, Skvadronsvägen 2 – 6	6 196 m²	1972	93	5 693 m²	1 090 m²	
Spettet 3	Enggårdsvägen 12–16, Nunnevägen 1	3 382 m²	2002	34	5 615 m²	–	
Spettet 4	Hägarvikavägen 18, Studievägen 2 – 16, Svartbäcksvägen 2	9 258 m²	1958	55	3 460 m²	1 957 m²	
Sängaren 7	Västervägen 25–31	5 167 m²	1946	21	1 139 m²	96 m²	
Svällen 2	Västervägen 1–23	10 575 m²	1949	72	3 960 m²	463 m²	
Skopan 1	Skällbyvägen 18A–B	1 698 m²	1952	16	1 192 m²	–	
Silvan 1	Skällbyvägen 1–15	5 567 m²	1974	54	3 231 m²	721 m²	
Traktören 8	Malmvägen 12A–C	3 205 m²	1971	76	5 260 m²	2 591 m²	
Traktören 9	Malmvägen 10A–C	2 654 m²	1971	76	5 259 m²	3 328 m²	
Vivunda 18:1		1 951 m²	–	–	–	–	
Summa Norrort		**96 271 m²**		**995**	**63 192 m²**	**12 087 m²**	7
City/Eromma							
Hjälpsiktaren 1	Hallvägen 13	5 382 m²	1960	–	–	1 901 m²	
Hjälpsiktaren 2	Hallvägen 11, Stycknästsregatan 2	9 258 m²	1960	–	–	1 970 m²	
Hjälpsiktaren 8	Slakthusgatan 6	5 167 m²	1985	–	–	2 620 m²	
Almanacka 4	Plåtslagarvägen 14–16	5 567 m²	1974	15	654 m²	40 m²	
Geografiboken 1	Abrahamsbergsvägen 87–91	3 205 m²	1971	40	3 765 m²	928 m²	
Historieboken 1	Grundläggarvägen 24	2 654 m²	1971	11	977 m²	77 m²	
Naturkiran 7	Arkitektsvägen 51	–	1960	11	977 m²	64 m²	
Ånen 1	Stopvägen 78–82	840 m²	1960	18	788 m²	129 m²	
Åsboten 1	Arkitektsvägen 42–46	–	1935	16	1 026 m²	125 m²	
Burspråket 5	Burspråksvägen 11	656 m²	1939	19	594 m²	79 m²	
Frisen 1	Skulptörvägen 24	1 125 m²	1946	22	856 m²	66 m²	
Portalen 10	Burspråksvägen 10–18	2 175 m²	1942	56	2 623 m²	130 m²	
Ankaret 24	Alströmergatan 33	968 m²	1939	33	1 463 m²	135 m²	
Odalbonden 5	Messeniusgatan 4	504 m²	1936	34	1 295 m²	87 m²	
Vävstolen 8	Stolmocksvägen 2–8	1 367 m²	1944	28	1 277 m²	149 m²	
Mältplåten 1	Hammarby Allé 94–102	3 393 m²	2005	105	6 999 m²	844 m²	
Fullriggaren 1	Sjöfartsvägen 17–21	1 417 m²	2017	27	1 623 m²	–	

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 88 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 43–82.

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Totalarea kvm	Bygg-/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm) Bostäder kvm	Uthyrbar area (kvm) Lokalarea kvm	
Klassrummet 1	Lilla Bantorget 11	441 m²	1873	–	–	181 m²	
Ägren 24	Brahegatan 45–49	5 471 m²	1968	30	2 944 m²	3 084 m²	
Lilla Katrinaberg 4	Katrinebergsbacken 35	3 226 m²	1993	–	–	2 308 m²	
Generatorn 16	Lintavägen 4	–	1958	–	–	2 060 m²	
Summa City/Bromma		**48 856 m²**		**464**	**27 847**	**20 917 m²**	4
Söderort/Nacka							
Nacka Sicklaön 37:46	Östra Finnbodavägen 29	10 576 m²	1949	–	–	1 400 m²	
Fakiren 7	Bokbindarvägen 74	1 730 m²	1945	24	1 367 m²	38 m²	
Valutan 2	Sedelvägen 2	2 562 m²	1997	36	2 456 m²	682 m²	
Valutan 3	Sedelvägen 4–18	6 714 m²	1996	97	7 130 m²	252 m²	
Skattsedeln 10	Sedelvägen 20–34	6 089 m²	1995	97	7 134 m²	278 m²	
Skattsedeln 12	Sedelvägen 42–44	680 m²	1995	20	1 845 m²	90 m²	
Skattsedeln 14	Sedelvägen 46	2 624 m²	2000	42	3 905 m²	120 m²	
Gradhyveln 2	Bordsvägen 36–40	2 027 m²	1948	25	1 413 m²	18 m²	
Blåklockan 7	Midsommarvägen 11	886 m²	1938	23	997 m²	174 m²	
Tollaren 1:430	Sockenvägen 40–42	5 251 m²	2018	46	2 376 m²	614 m²	
Gängaren 4	Stigtomtavägen 3–45	8 236 m²	1968	68	6 070 m²	10 m²	
Likriktaren 3	Mikrofonvägen 28	5 615 m²	2003	–	–	5 298 m²	
Likriktaren 4	Mikrofonvägen 30	3 481 m²	1999	–	–	2 150 m²	
Skattsedeln 9	Sparbanksvägen 30	1 198 m²	1994	–	–	2 488 m²	
Skattsedeln 11	Sedelvägen 40	858 m²	1995	–	–	1 980 m²	
Skattsedeln 15	Valutavägen 37	1 246 m²	2021	32	1 752 m²	956 m²	
Vimskatten 7	Valutavägen 88–92	3 585 m²	2020	88	4 928 m²	701 m²	
Tiappstegel 2	Stenkvistavägen 17	1 107 m²	2021	72	4 448 m²	–	
Skattsedeln 8	Sparbanksvägen 31	1 017 m²	–	–	–	–	
Summa Söderort/Nacka		**65 431 m²**		**667**	**43 819**	**15 269 m²**	5
Summa		**585 850 m²**		**4414**	**292 441 m²**	**63 069 m²**	55

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 89 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 43–82.

Avstämningstabeller

Avstämningstabeller		jan–dec 2021	jan–dec 2021
Aktuellt substansvärde, kr/aktie			
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, mkr	5 765,1	4 007,2
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	36 365	33 670
A/B	**Aktuellt substansvärde, kr/aktie**	**158,54**	**119,01**
Belåningsgrad vid periodens utgång, %			
A	Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	9 446,6	3 560,8
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	237,5	6,0
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	15 894,5	7 957,9
(A–B)/C	**Belåningsgrad vid periodens utgång, %**	**58.0**	**44.7**
Eget kapital, kr/aktie			
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	5 143,9	3 413,7
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	36 365	33 670
A/B	**Eget kapital, kr/aktie**	**141,46**	**101,39**
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %			
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	582,9	318,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	26,9	18,4
A/(A+B)	**Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %**	**95,6**	**94,5**
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm			
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, mkr	15 894,5	7 957,9
B	Bokfört värde pågående projekt vid periodens utgång, mkr	0,0	0,0
C	Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	355,5	215,9
(A–B)/C	**Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm**	**44 710**	**36 861**
Förvaltningsresultat, kr/aktie			
A	Förvaltningsresultat under perioden, mkr	103,1	94,7
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	34 601	33 670
A/B	**Förvaltningsresultat, kr/aktie**	**2,98**	**2,81**
Förvaltningsresultat, Mkr			
A	Årets resultat	1332,5	478,8
B	Aktuell och uppskjuten skatt	359,9	129,2
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	1587,0	513,4
D	Resultatandelar från intressebolag	2,2	-
A+B–C–D	**Förvaltningsresultat, mkr**	**103,1**	**94,7**

Avstämningstabeller		
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %		
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 1 årstakt vid utgången av perioden, mkr	
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld av vid periodens utgång, mkr	
A/B	**Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %**	
Hyresvärde vid periodens utgång, mkr		
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid per odens utgår	
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång	
A+B	**Hyresvärde vid periodens utgång, mkr**	
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm		
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid peri	
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid period	
C	Uthyrbar yta lägenheter vid periodens utgång,	
A/B	**Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %**	
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie		
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgån	
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, t	
A/B	**Långsiktigt substansvärde, kr/aktie**	
Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, mk		
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periode	
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens u	
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	
A+B+C=D	**Långsiktigt substansvärde, mkr**	
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens u	
E	Bedömd verklig uppskuten skatteskuld vid pe	
D–B–E	**Aktuellt substansvärde, mkr**	
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, mkr		
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld v utgången av perioden, mkr	
B	Likvida medel vid utgången av perioden, mkr	
A–B	**Räntebärande nettoskuld vid periodens utgå**	

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5326278C Page 90 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 45–82.

Avstämningstabeller		jan-dec 2021	jan-dec 2021
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr			
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, mkr	163,1	94,7
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, mkr	85,5	58,7
(A–B)/–B	**Räntetäckningsgrad under perioden, ggr**	**2,2**	**2,6**
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %			
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	2,98	2,81
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	2,81	1,93
A/B–1	**Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %**	**6,0**	**45,8**
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %			
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	175,90	129,25
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolvmånadersperiod, kr/aktie	129,25	111,07
A/B–1	**Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %**	**36,1**	**16,4**
Överskottsgrad under perioden, %			
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, mkr	249,8	196,0
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	407,9	294,0
A/B	**Överskottsgrad under perioden, %**	**61,3**	**66,7**

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 91 of 95

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 43–82.

Definitioner

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.) tillämpar European Securities and Markets Authority's (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dess riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, IFRS och Årsredovisningslagen.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och beräknad verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde, Mkr	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och beräknad verklig skatteskuld vid periodens utgång	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital, dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av John Mattsons redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	Kontrakterade hyror på årsbasis i förhållande till kontrakterade hyror plus rabatter och vakanser på årsbasis vid periodens utgång.	Nyckeltalet underlättar bedömning av John Mattsons effektivitet i uthyrningen 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 uthyrtjandet av ytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	Periodens bostadshyresintäkter i förhållande till bruttohyra bostäder under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i uthyrtjandet av bostadsytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd genomsnittlig kontrakterad samtliga krediter i skuldportföljen (derivat, exklusive skulder enligt IFRS 16 – Leasingavtal).	Vägd genomsnittlig kontrakterad samtliga krediter i skuldportföljen (derivat, exklusive skulder enligt IFRS 16 – Leasingavtal).
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	Kontrakterade bostadsytor på årsvärdet av vakanser och rabatter på utgången av perioden dividerat bostadsyta för fastigheter ägda vid utgång.	Kontrakterade bostadsytor på årsvärdet av vakanser och rabatter på utgången av perioden dividerat bostadsyta för fastigheter ägda vid utgång.
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade hyror på årsbasis på vakanser och rabatter på årsbasis av perioden.	Kontrakterade hyror på årsbasis på vakanser och rabatter på årsbasis av perioden.
Kontraktsvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende ägda vid periodens utgång.	Kontrakterade årshyror avseende ägda vid periodens utgång.
Långsiktigt substansvärde, Mkr	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt med utestående aktier per balansdagen.	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt med utestående aktier per balansdagen.
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Resultat före värdeförändringar och låneräntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive räntekostnader som redovisas som räntekostnad.	Resultat före värdeförändringar och låneräntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive räntekostnader som redovisas som räntekostnad.
Överskottsgrad, %	Periodens driftöverskott i procenterade hyresintäkter.	Periodens driftöverskott i procenterade hyresintäkter.

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5326278C Page 92 of 95

I augusti 2021 genomfördes bandrusbiet Lansberg på Ladango som lockade 2 800 biobesökare. Evenemanget är ett återkommande samarbete mellan Ladango Fastech och John Mattsson och en del av John Mattssons koncept Mellan husen.

TeamEngine E-Signing

MENY

INTRODUKTION 1
STRATEGI 4
HÅLLBARHET 28
FINANSIELL INFORMATION 43
FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER 56
Koncernens räkningar 57
Koncernens noter 61
Moderbolagets räkningar 76
Moderbolagets noter 79
Styrelsens försäkran 82
Revisionsberättelse 83
Fastighetsförteckning 86
Avstämningstabeller 89
Definitioner 91

Ladda ned utskriftsoptimerad PDF (A4)

Om den här rapporten
John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 43–82.

Finansiell kalender 2022

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

På John Mattsons webbplats **corporate.johnmattson.se** finns möjlighet att ladda ned och prenumerera på pressmeddelanden, delårsrapporter och årsredovisning

JohnMattson
John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
Tel 08-613 35 00 | e-post: info@johnmattson.se

Omslagsfoto: Unsplash/Nathan Dumlao. Foton: Hans Alm, Fredrik Hjerling (ord. 16, 17, 23, 26 och 31), Unsplash/Fernando Melon (ord. 18) samt Pexels/Ron (sid. 3, 11, 22, 24 och 28). Illustrationer: Ida Larsson, arkitektkontor Lindmark samt Lindberg Stenberg Arkitekter. Produktion: John Mattson i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson. John Mattson 2022.

TeamEngine Document E-Sign ID: 35AC6B1D-8AD4-4A5F-9E15-EEBF5926278C Page 94 of 95

Ingela Lindh
Ingela Lindh
E-mail: ingelalindh@live.se
Verified by Mobile BankID
2022-03-22 13:26 CET

Ulrika Danielsson
Ulrika Danielsson
E-mail: ulrika.danielsson@ak.se
Verified by Mobile BankID
2022-03-22 13:26 CET

Christer Olofsson
Christer Olofsson
E-mail: christer@olofssonpartners.se
Verified by Mobile BankID
2022-03-22 13:30 CET

Johan Ljungberg
Johan Ljungberg
E-mail: johan.ljungberg@tagehus.se
Role: Chairman
Verified by Mobile BankID
2022-03-22 13:31 CET

Per Nilsson
Per Nilsson
E-mail: per.nilsson@johnmattson.se
Role: VD
Verified by Mobile BankID
2022-03-22 13:31 CET

Håkan Blixt
Håkan Blixt
E-mail: hakanblixt28@gmail.com
Verified by Mobile BankID
2022-03-22 13:33 CET

Katrine Söderberg
Katrine Söderberg
E-mail: katrine.soderberg@se.ey.com
Verified by Mobile BankID
2022-03-22 16:28 CET