

A group of people are sitting outdoors in a wooded area. In the foreground, two women are sitting on a blanket. The woman on the left has blonde hair, wears glasses, and a grey sweater, and is eating. The woman on the right has brown hair tied back, wears a yellow hoodie, and is looking upwards. In front of them are bags of snacks, including one labeled 'Crispella', and a bottle of Pepsi. In the background, several other people are sitting on the ground, looking in various directions. The scene is set in a forest with large trees and green foliage.

# Delårsrapport Q3 2019

---

JohnMattson





# Presentation

## 7 nov 2019

---



**Siv Malmgren**  
Vd



**Maria Sidén**  
Ekonomi- och  
finanschef



# John Mattson i korthet

---

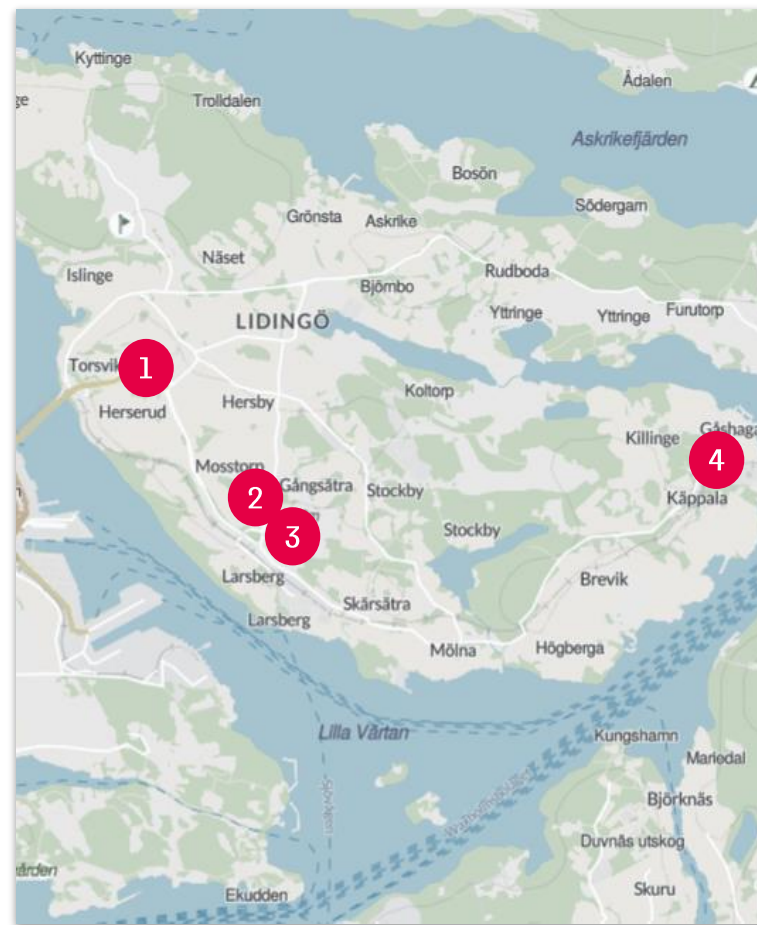
- Fastigheter med byggmästarkvalitet i en attraktiv del av Stockholm
- Tydliga strategier och ett långsiktig helhetsperspektiv
- Stor potential för fortsatta förädlings- och förtätningsprojekt
- Finansiell ställning skapar utrymme för fortsatta investeringar



# Nyckeltal januari - september 2019

---

- Fastighetsvärde: 6,2 Mdkr
- Antal lägenheter: 2 251
- Hyresvärde: 272 Mkr
- Hyresvärde/kvm: 1 588 kr/år
- Förvaltningsresultat: 45 Mkr
- Långsiktigt substansvärde: 3,6 Mdkr
- Belåningsgrad: 41 %



- 1 Baggeby  
83 lägenheter  
5,7 tkvm
- 2 Larsberg  
1 541 lägenheter  
126,5 tkvm
- 3 Dalén  
146 lägenheter  
9,2 tkvm
- 4 Käppala  
481 lägenheter  
30,1 tkvm

**Vår affärsidé** är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen i Stockholmsregionen

## Finansiella mål

- +10 % årlig tillväxt i substansvärde/aktie
- +10 % årlig tillväxt i förvaltningsresultat/aktie
- 10 mdkr i fastighetsvärde år 2023

## Finansiell riskbegränsning

- < 50 % i belåningsgrad
- > 1,5 ggr i räntetäckningsgrad

## Strategi

- **Förvalta** effektivt
- **Förädling** genom uppgradering
  - Totaluppgradering: 100 lägenheter/år
  - ~ 40 Mkr årlig investering
  - Basuppgradering: 400 lägenheter de närmaste två åren
  - ~ 130 Mkr i investering över två år
- **Förtätning**
  - Cirka 1 000 lägenheter fram till 2025
  - ~ 2 000 Mkr i totalinvestering
- **Förvärv** med utvecklingspotential

## Utdelningspolicy

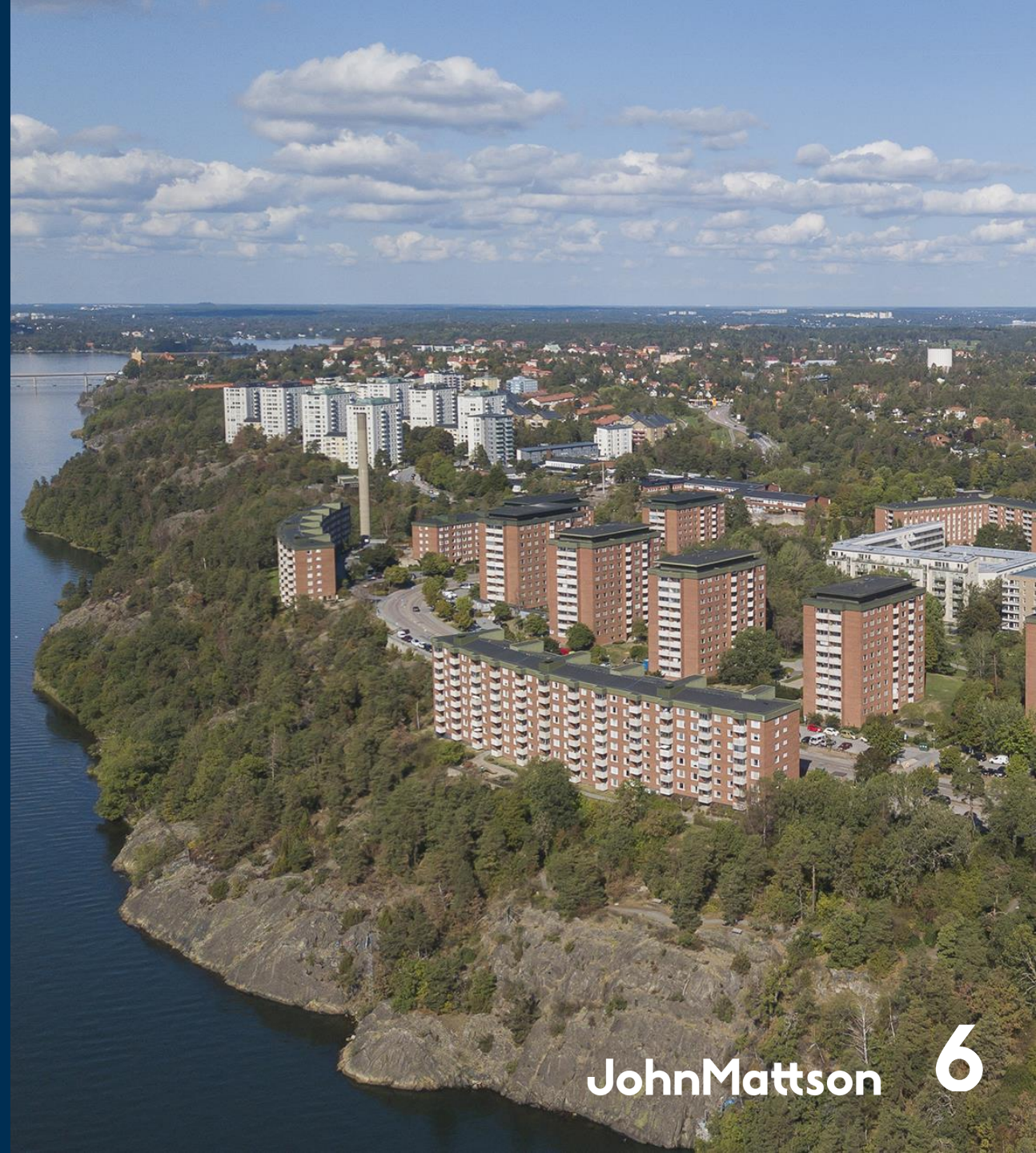
50% av förvaltningsresultatet per år. Bolaget kommer att prioritera värdeskapande investeringar framför utdelningar de närmaste åren.



# Väsentliga händelser

---

- Ungdomar flyttar in i U25
- Käppala uppgraderas
- Totaluppgradering efter bas
- Jämställt bolag
- Fokus tillväxt



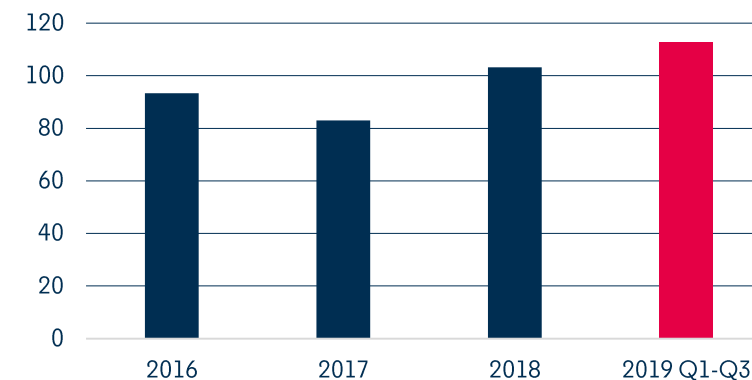
# Förvaltningsresultat

| Belopp i Mkr                      | 2019 jul-sep | 2018 jul-sep | 2019 jan-sep | 2018 jan-sep | okt 2018-sep<br>2019 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|
| Hysesintäkter                     | 63,2         | 60,5         | 188,2        | 156,9        | 249,5                |
| Driftkostnader                    | -11,4        | -10,1        | -42,6        | -31,2        | -58,3                |
| Underhåll                         | -3,4         | -11,7        | -15,9        | -33,2        | -26,1                |
| Fastighetsskatt                   | -1,1         | -1,0         | -3,3         | -2,8         | -4,4                 |
| Fastighetsadministration          | -3,6         | -4,4         | -13,8        | -13,9        | -20,7                |
| <b>Driftöverskott</b>             | <b>43,8</b>  | <b>33,3</b>  | <b>112,6</b> | <b>75,8</b>  | <b>140,0</b>         |
| Centrala administrationskostnader | -6,4         | -8,4         | -30,5        | -20,4        | -47,4                |
| Finansnetto                       | -12,6        | -12,7        | -37,0        | -35,0        | -44,0                |
| <b>Förvaltningsresultat</b>       | <b>24,7</b>  | <b>12,2</b>  | <b>45,2</b>  | <b>20,4</b>  | <b>48,6</b>          |

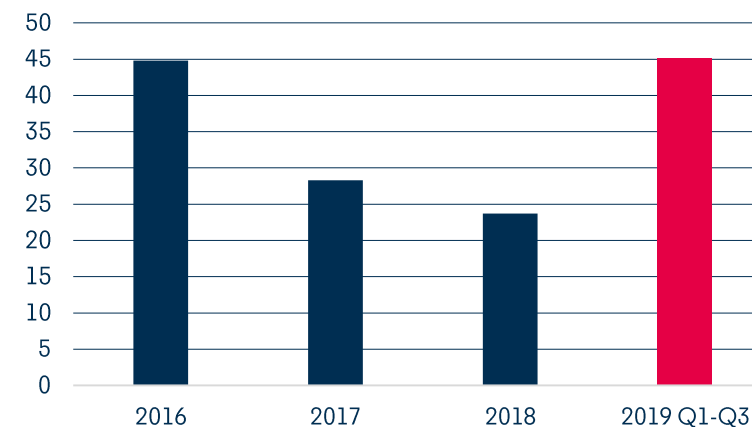
**69 %**  
överskottsgrad  
Q319

**95,4 %**  
ekonomisk  
uthyrningsgrad

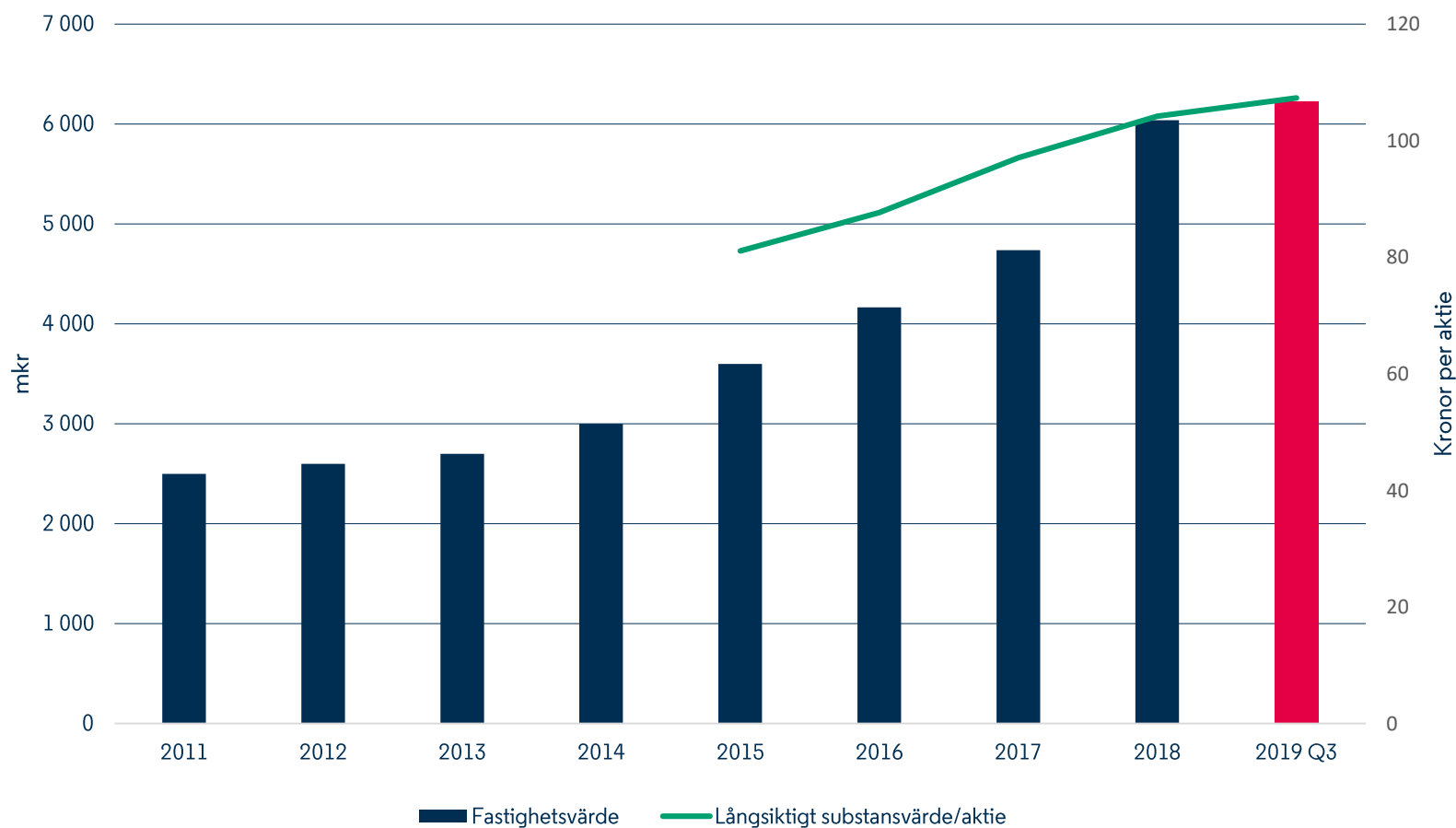
Driftöverskott, Mkr



Förvaltningsresultat, Mkr



# Fastighetsvärde & substansvärde



Ca 3,7  
Mdkr  
utveckling  
fastighetsvärde  
2011-2019

130  
Mkr  
investerat  
under 2019  
(mkr)

6 %  
genomsnittlig  
årlig  
substansvärdes-  
tillväxt från  
2015



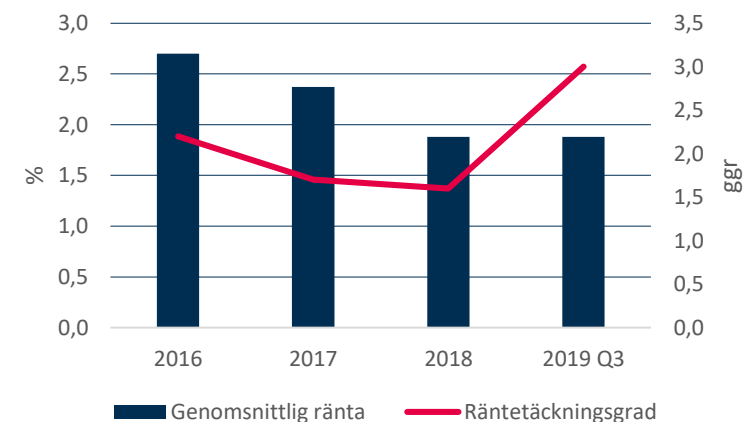
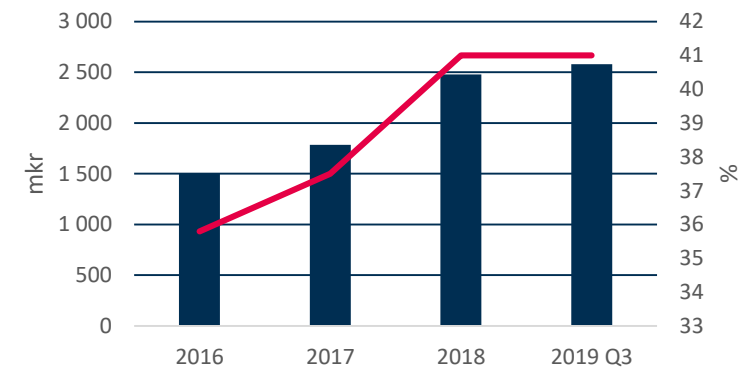
# Finansiering

## Ränte- och kreditbindning 30 september 2019

| Räntebindning |              |             |            | Kapitalbindning    |              |            | Ränteswappar |             |
|---------------|--------------|-------------|------------|--------------------|--------------|------------|--------------|-------------|
| Löptid        | Volym        | Snittränta  | Andel (%)  | Kreditavtal, volym | Utnyttjat    | Andel (%)  | Volym        | Snittränta  |
| 0-1 år        | 1040         | 2,34        | 40         | 1041               | 556          | 22         | 86           | -           |
| 1-2 år        | 0            | 0,00        | 0          | 695                | 551          | 21         | 0            | -           |
| 2-3 år        | 501          | 1,59        | 19         | 522                | 522          | 20         | 154          | -           |
| 3-4 år        | 0            | 0,00        | 0          | 475                | 475          | 18         | 0            | -           |
| 4-5 år        | 171          | 1,21        | 7          | 475                | 475          | 18         | 171          | -           |
| → 5 år        | 868          | 1,64        | 34         | 0                  | 0            | 0          | 868          | -           |
| <b>Summa</b>  | <b>2 579</b> | <b>1,88</b> | <b>100</b> | <b>3 208</b>       | <b>2 579</b> | <b>100</b> | <b>1 279</b> | <b>1,84</b> |

41 %  
belåningsgrad

3,0 ggr  
ränte-  
täckningsgrad  
Q319

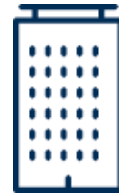


# Måluppfyllnad

---



3 % tillväxt  
substansvärde



6,2 Mdkr  
fastighetsvärde



106 % tillväxt  
förvaltnings-  
resultat



# Framåtblickar

---

- Uppgraderingsprojekt i Käppala
- Totaluppgradering av tomställda lägenheter samt erbjuda totaluppgradering till boende i basuppgraderade lägenheter
- Fortsatt arbete för att erhålla detaljplaner för förtätningsprojekt i Larsberg och Käppala
- Tillväxt utanför Lidingö







**Goda livsmiljöer över generationer**





# Frågor

---

JohnMattson