



Q4 2022

JohnMattson

Presentation Q4

22 februari 2023



Per Nilsson
vd



Mattias Lundström
cfo

Måluppfyllnad Q4 2022 jämfört Q4 2021

2



**38 % tillväxt
förvaltningsresultat**



**-1 % tillväxt
substansvärde**

Fokusområden – hållbarhetsmål

3

1

Levande och tryggt lokalsamhälle



2

Ansvarsfull material- och avfallshantering



3

Energieffektiva och fossilfria lösningar



4

Hälsosam och inspirerande arbetsplats



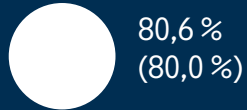
1 Levande och tryggt lokalsamhälle

Hållbarhetsmål

Utfall (Mål)

Framsteg och kommentar

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



80,6 procent av de boende upplever våra områden som trygga. Resultatet varierar mellan olika områden. Branschsnittet för jämförbara områden uppgick under 2022 till 80,0 procent. I John Mattsons bestånd Rotebro och Tureberg har den upplevda tryggheten ökat med närmare åtta procentenheter jämfört med 2021.

Attraktiva områden enligt de boende:
högre än branschsnittet.



85,0 procent av de boende upplever våra områden som attraktiva. Branschsnittet för jämförbara områden uppgick under 2022 till 84,8 procent. Trivsel i området, om hyresgästen kan rekommendera andra att flytta dit samt hur väl man talar om sitt bostadsområde är delar som ingår i måttet Attraktiva områden.

2 Ansvarsfull material- och avfallshantering

3 Energieffektiva och fossilfria lösningar

Hållbarhetsmål	Utfall (Mål)	Framsteg och kommentar
År 2030 ska John Mattson ha minskat sitt växthusgasutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent jämfört med basår 2021.	 22 % (5,5 %/år)	Vi har under året minskat våra utsläpp av CO ₂ e med 22 procent jämfört med 2021. Detta överstiger den genomsnittliga reduktionen om 5,5 procent per år för att uppnå målet om en minskning med 40 procent till 2030.
John Mattsons växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen.	 I linje med branschen	I dagsläget bygger branschens beräkningar av klimatpåverkan på schabloner vilket gör att det finns osäkerhet inbyggt i siffrorna. Från och med 2022 ställs krav på klimatdeklarationer vid nyproduktion. I och med detta kommer bättre underlag att finnas tillgängligt och mer specifika beräkningar kommer kunna göras. Under tiden arbetar John Mattson med att göra systemval vid nyproduktion byggd på idag tillgänglig teknik som reducerar klimatpåverkan. Genom dessa systemval bedöms de projekt vi färdigställt under 2022 ha en påverkan på klimatet som är i linjen med branschen.



MÅL UPPFYLLT



MÅL DELVIS UPPFYLLT



MÅL EJ UPPFYLLT

Hållbarhetsmål

Utfall (Mål)

Framsteg och kommentar

Engagerade medarbetare och effektiv organisation: över genomsnittet för jämförbara bolag.



I vår veckovisa medarbetarundersökning ställs frågor inom områdena; ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla och engagemang. Utfallet för det sammantagna värdet för samtliga områden var under fjärde kvartalet 2022 7,1 på en tiogradig skala, att jämföra med branschens 7,9.

John Mattson ska ha en inkluderande kultur som möjliggör att bolaget attraherar och behåller medarbetare med olika bakgrund och perspektiv. Rekryteringsprocessen ska vara kompetens-baserad, fri från diskriminerande föreställningar.



Genom vårt verktyg för att mäta välmående i organisationen kan vi kontinuerligt följa upp medarbetarnas upplevelse av att bli respekterade och inkluderade. Vi kan upptäcka och omedelbart följa upp alla indikationer på mobbing eller trakasserier. Under fjärde kvartalet 2022 instämmer samtliga medarbetare helt eller till stor del att man känner sig respekterad och inkluderad. En rekryteringsprocess fri från diskriminerande föreställningar säkerställs genom nära dialog med anlitade rekryteringsföretag.

Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen.



Vid slutet av 2022 var andelen män/kvinnor 55/45 inom bolaget, 66/33 i ledningen och 60/40 i styrelsen.

Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre procent.



Den sammanlagda sjukfrånvaron under året (långtids- och korttidsfrånvaro) uppgick till 4 procent, en förbättring jämfört med 2021 då den var 5 procent.

John Mattson ska ha noll olyckor, med frånvaro mer än en dag, på våra arbetsplatser. Detta avser både John Mattsons egen personal samt personal som arbetar på uppdrag av John Mattson.



Under 2022 rapporterades noll olyckor.



MÅL UPPFYLLT



MÅL DELVIS UPPFYLLT



MÅL EJ UPPFYLLT

Väsentliga händelser 2022

Förvärv

- Tillträde av tre fastigheter vid Gullmarsplan – 670 miljoner kronor

Konsolidering

- Försäljning och frånträde av två fastigheter på Kungsholmen samt en fastighet på Östermalm - 1 030 miljoner kronor.
- Avtal om försäljning av två fastigheter på Lidingö - 262 miljoner kronor.
- Besparingsprogram och omorganisation.

Projekt

- Produktionsstart av uppgradering av 76 lägenheter i Örby.
- Färdigställande av Noden i Upplands Väsby - bostadshus med 73 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler.
- Beslut om att skjuta fram projektstarter

Hållbarhet

- Beslut om nya långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål.

Efter årets utgång

- Frånträde av fastigheterna Barkassen 1 och Galeasen 2 på Lidingö 1 februari 2023.



Fastighetsbestånd

4 st

förvaltnings-
områden

83 %

av uthyrbar area
är bostäder

4 515 st

lägenheter

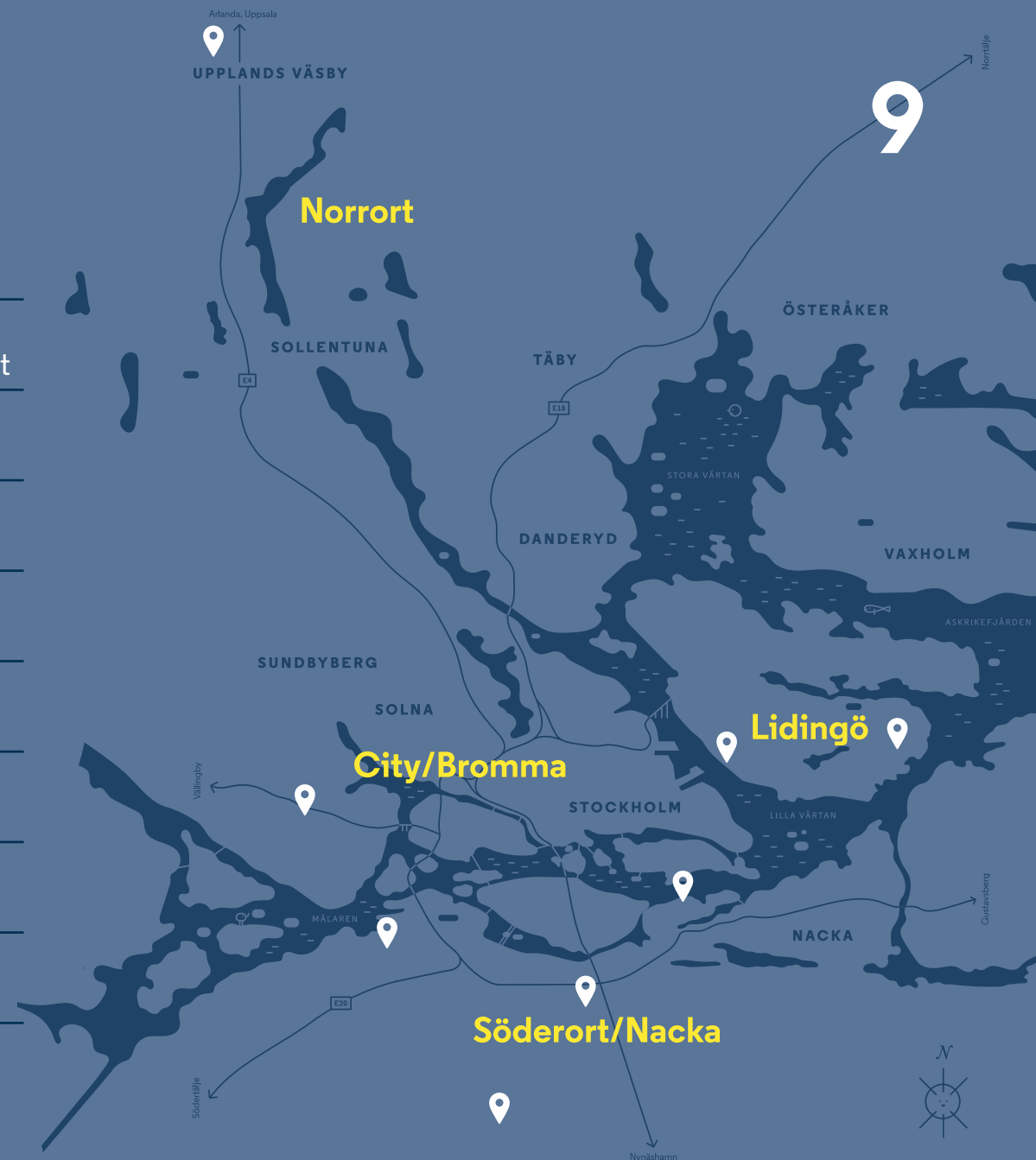
359 tkvm

uthyrbar area



Utvecklingsprojekt

Projekt	Område	Antal lägenheter	Status	Möjlig byggstart
Vilunda, Upplands Väsby	Norrort	73	Produktion	Färdigställt
Gengasen, Örby	Söderort/Nacka	129	Produktion	Pågår
Juno, Käppala	Lidingö	50	Tidigt skede	2024
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	80	Detaljplan antagen	2024
Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	20	Detaljplan laga kraft	2024
Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	150	Detaljplan pågår	2024
Pincetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	230	Detaljplan pågår	2025
Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	100	Detaljplan pågår	2026
Total utvecklingsportfölj		832		



Nyckeltal januari – december 2022

- Fastighetsvärde: 15,7 Mdkr
- Antal lägenheter: 4 515
- Hyresvärde: 627 Mkr
- Hyresvärde/kvm: 1 610 kr/kvm
- Förvaltningsresultat: 154 Mkr
- Långsiktigt substansvärde: 6,6 Mdkr
- Belåningsgrad: 56,6 %

Förvaltningsresultat

11

Belopp i Mkr	Not	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter	2	151,9	143,5	620,9	407,9
Driftkostnader	3	-42,1	-38,9	-141,2	-97,7
Underhåll	3	-12,8	-12	-35,2	-25,3
Fastighetsskatt	3	-3,0	-2,9	-13,6	-7,3
Fastighetsadministration	3	-9,3	-9,9	-33,1	-27,7
Driftöverskott		84,8	79,8	397,8	249,8
Centrala administrationskostnader	4	-14,6	-17,4	-58,8	-56,8
Finansnetto	5	-56,6	-39,4	-185,2	-89,9
Förvaltningsresultat	1	13,5	22,9	153,9	103,1

37,6 %

förvaltnings-
resultattillväxt
per aktie

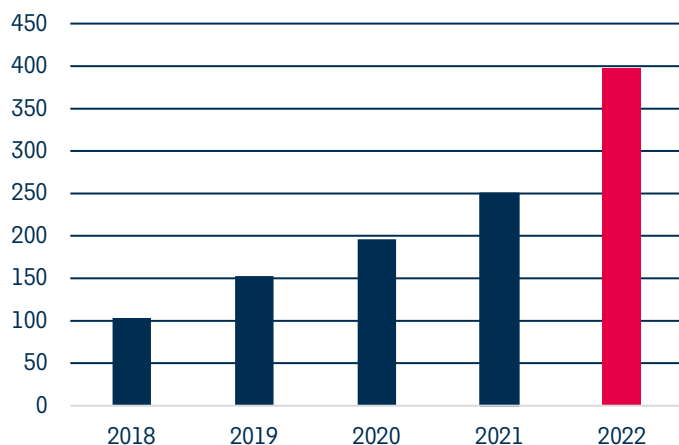
95,9 %

ekonomisk
uthyrningsgrad

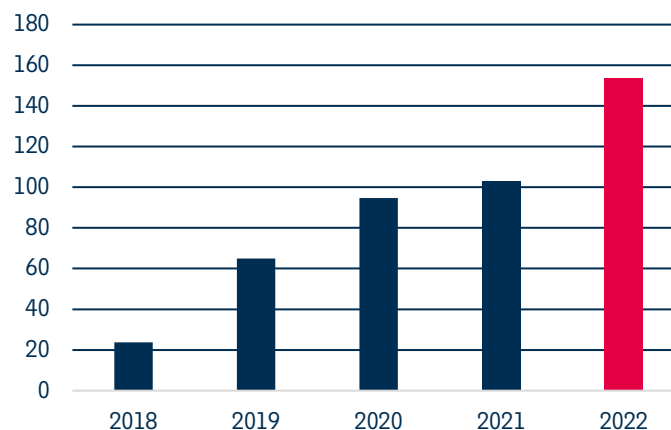
64,1 %

överskottsgrad

Driftöverskott, Mkr



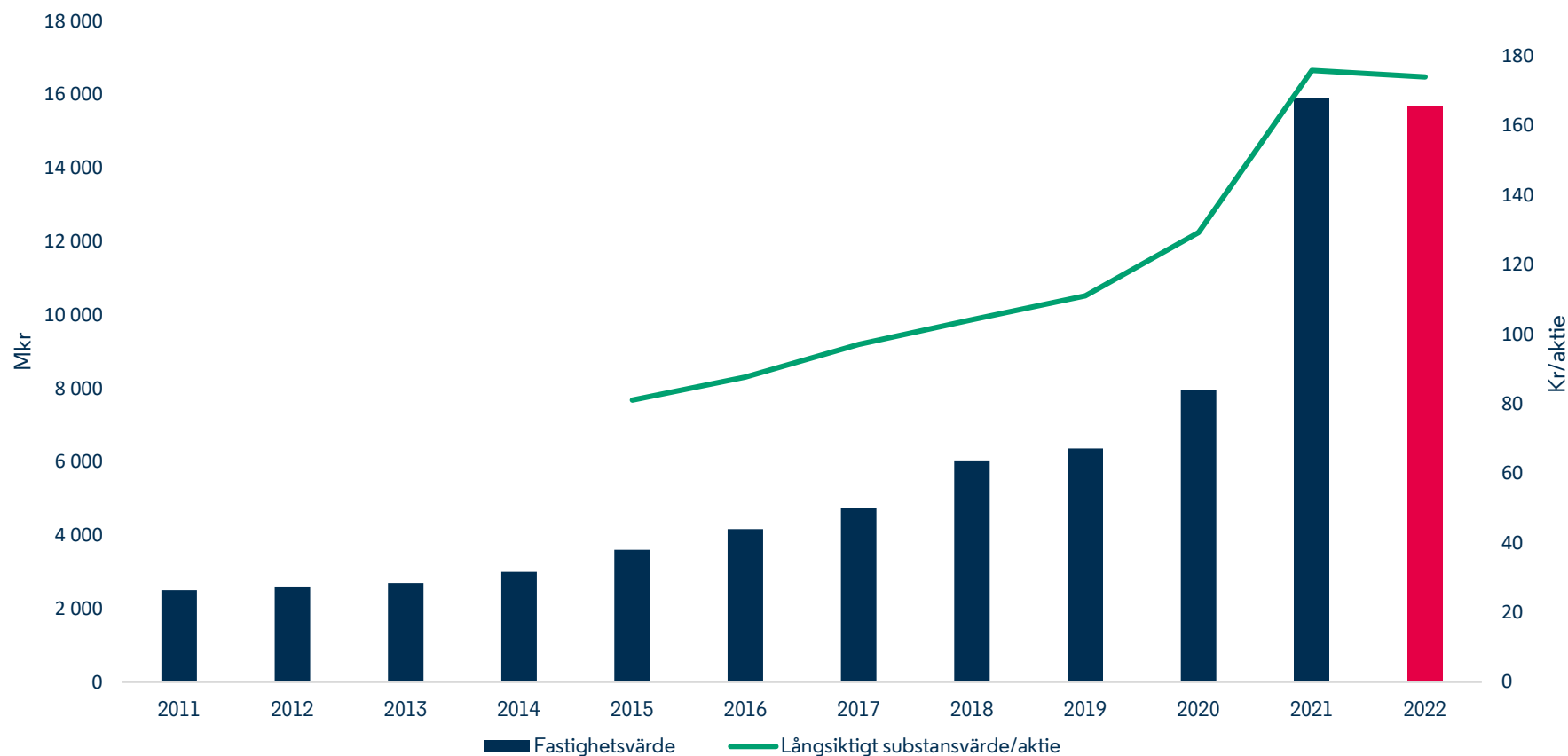
Förvaltningsresultat, Mkr



JohnMattson

Fastighetsvärde & substansvärde

12



**15,7
Mdkr**
fastighetsvärde

**1 001
Mkr**
investerat
2022

-1 %
genomsnittlig
substansvärdes-
tillväxt per aktie

JohnMattson

Finansiering

13

Ränte- och kreditbindning 31 december 2022

Räntebindning

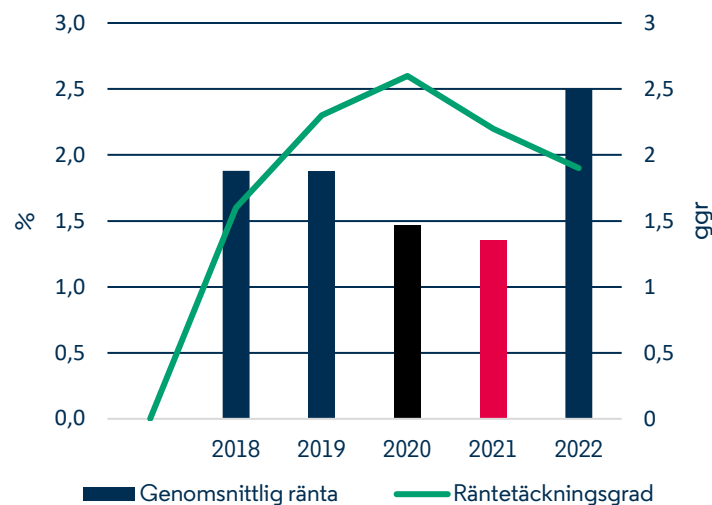
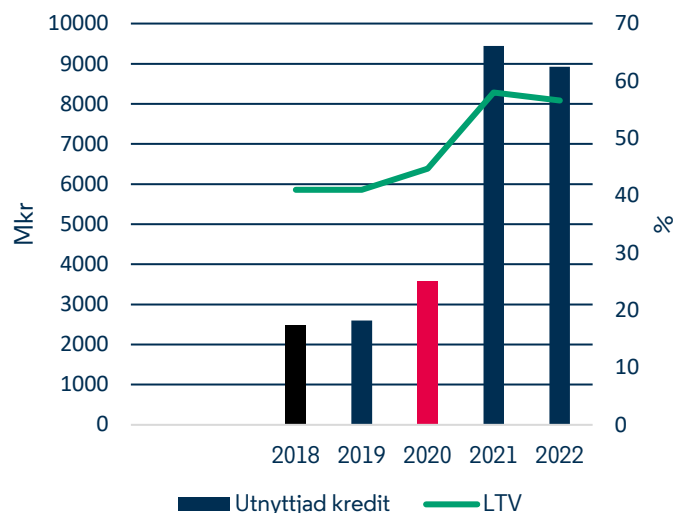
Kapitalbindning

Ränteswappar

Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	3 452,9	4,05	39	2 719,9	2 559,9	29	471	
1-2 år	-15,3	24,74	0	1 713,7	1 385,0	16	0	
2-3 år	1 622,6	1,23	18	1 193,4	1 193,4	13	1 668	
3-4 år	1 752,0	1,62	20	912,0	912,0	10	1 350	
4-5 år	527,0	2,11	6	1 213,1	1 213,1	14	400	
> 5 år	1 584,7	1,99	18	1 660,5	1 660,5	19	900	
Summa	8 924	2,54	100	9 412,5	8 923,8	100	4 789	-1,04

56,6 %
belåningsgrad

1,9 ggr
räntetäcknings-
grad



JohnMattson

Framåtblickar

- Värdeskapande i närtid
 - Pågående hyresförhandlingar
 - Uthyrning av vakanser och omförhandlingar
 - Kostnadsbesparingsprogram
- Förbereda projektstarter
- Nästa steg inom hållbarhet
 - Klimatpåverkan
 - Social hållbarhet
- Fortsatt proaktivitet i en osäker omvärld



Goda livsmiljöer över generationer

Frågor

JohnMattson

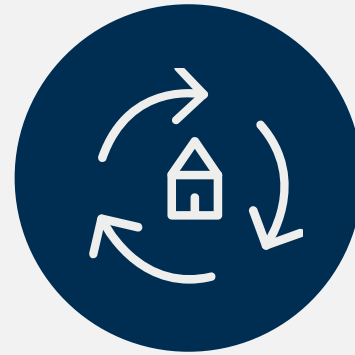
Vår position



**Bostäder
av hög
kvalitet**



**Attraktiva
områden i
Stockholms-
regionen**



**Värdeskapande
aktör inom social
hållbarhet**



**Ansvarsfull
tillväxt**

JohnMattson