

**Q1 2025**

---

**John Mattson**

# Presentation Q1

24 april 2025



**Per Nilsson**  
vd



**Ebba Pilo Karth**  
cfo

# Summering Q1 2025

- Tillväxt i förvaltningsresultatet om 44 procent
- Positiv värdeutveckling om 0,7 procent
- Förändringar i bolagsledningen för att stärka fokus på tillväxt och hållbarhet
- Vi levererar på vår strategi
  - Renovering inledd av de första lägenheterna i uppgraderingsprojektet i Rotebro
  - Färdigställda och startade energiprojekt under Q1 reducerar bolagets energianvändning med 7 procent



# Måluppfyllnad

## Q1 2025 jämfört Q1 2024

3



### Tillväxt förvaltningsresultat

Utfall: +43,6 procent per aktie

Mål: +10,0 procent per aktie

- Intäkterna ökar med 5 procent
- Fastighetskostnaderna minskar med 5 procent
- Driftöverskottet ökar med 11 procent



### Tillväxt substansvärde

Utfall: +11,5 procent per aktie

Mål: +7,0 procent per aktie

- Fortsatt stabila avkastningskrav och förbättrad överskottsgrad
- Värdeskapande inom projektverksamheten
- Värdeutveckling om 0,7 procent för kvartalet

# Fastighetsbestånd

**4 st**

förvaltnings-  
områden

**82 %**

av uthyrbar area  
är bostäder

**4 325 st**

lägenheter

**345 tkvm**

uthyrbar area



# Utvecklingsprojekt

5

Projekt	Område	Antal lägenheter <sup>1)</sup>	Status	Bedömd produktionsstart <sup>2)</sup>
1. Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	80	Detaljplan laga kraft	2026
2. Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	40	Detaljplan laga kraft	2026
3. Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	90	Detaljplan pågår (A)	2027
4. Pincetten, Örnberg	Söderort/Nacka	210	Detaljplan pågår (B)	2028
5. Lansetten, Örnberg	Söderort/Nacka	50	Detaljplan pågår (B)	2028
6. Juno, Käppala	Lidingö	50	Detaljplan laga kraft	2028
7. Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	210	Detaljplan pågår (B)	2029
<b>Total utvecklingsportfölj</b>		<b>730</b>		



1) Antal lägenheter är uppskattningar av John Mattson och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektens gång.

Status: A Planbesked B: Samråd och C: Granskning

2) Bedömd produktionsstart är uppskattningar av John Mattson och är således preliminära.







# Koncernens resultaträkning

8

Belopp i Mkr	2025	2024	Rullande 12 mån	2024
	jan-mar	jan-mar	apr 2024 - mar 2025	jan-dec
Hysesintäkter	165,4	157,5	650,6	642,7
Fastighetskostnader	-52,9	-55,9	-180,0	-183,0
<b>Driftöverskott</b>	<b>112,5</b>	<b>101,6</b>	<b>470,6</b>	<b>459,7</b>
Centrala administrationskostnader	-14,7	-11,8	-53,3	-50,4
Finansnetto	-51,0	-57,1	-208,2	-214,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>46,8</b>	<b>32,7</b>	<b>209,1</b>	<b>195,0</b>
Värdeförändring fastigheter	102,9	-73,0	587,3	411,4
Värdeförändring räntederivat	11,8	44,6	-155,1	-122,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>161,5</b>	<b>4,4</b>	<b>641,3</b>	<b>484,1</b>
Aktuell skatt	-12,2	-0,2	-39,3	-27,3
Uppskjuten skatt	-15,4	1,5	-40,3	-23,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>134,0</b>	<b>5,7</b>	<b>561,7</b>	<b>433,4</b>
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	1,6	2,1	2,0
Överskottsgrad under perioden, %	68,0	64,5	72,3	71,5
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,8	3,4	2,8	2,8

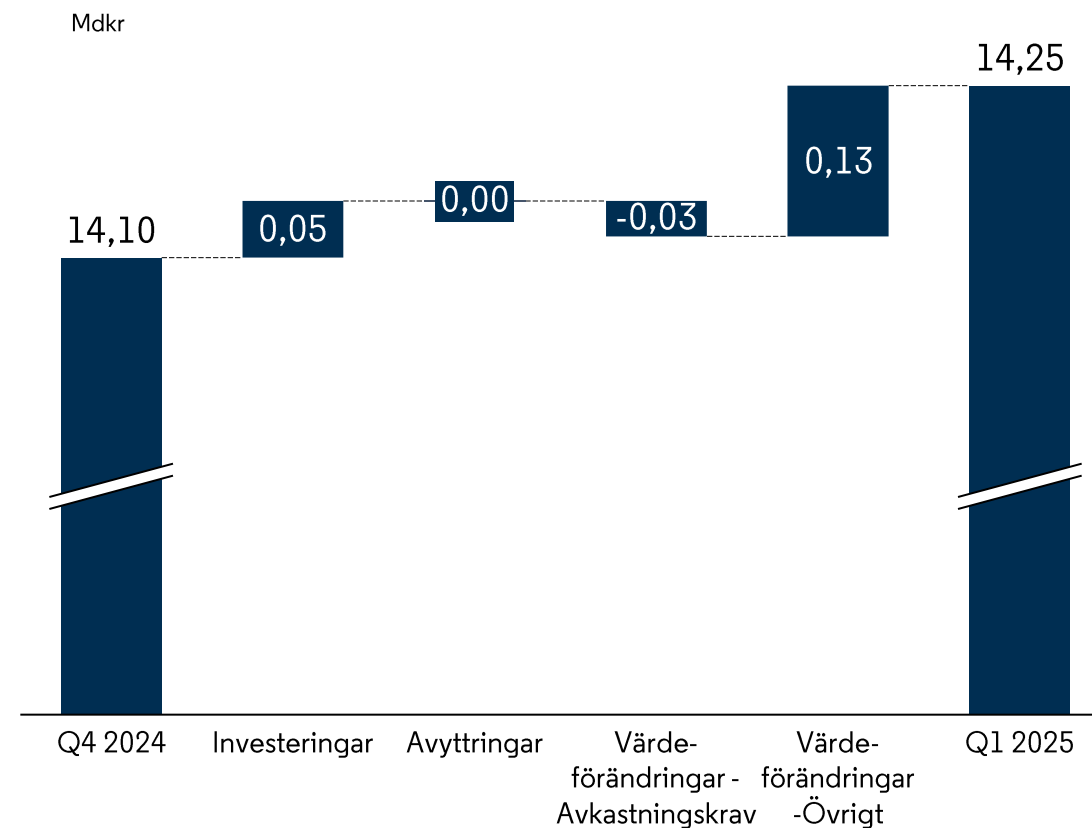
**97,6 %**  
ekonomisk  
uthyrningsgrad

**68,0 %**  
överskottsgrad  
Q1

# Förändring fastighetsvärde

9

Belopp i Mkr	2025		2024		2024	
	% av ingående fastighetsvärde	jan-mar	% av ingående fastighetsvärde	jan-mar	% av ingående fastighetsvärde	jan - dec
<b>Ingående fastighetsvärde</b>		14 097,7		13 567,6		13 567,6
+Förvärv		0,0		0,0		0,0
+Investeringar i nybyggnation	0,0%	4,7	0 %	37,6	0,3%	45,6
+Investeringar i uppgraderingar	0,2%	31,2	0 %	13,1	0,4%	53,0
+Övriga investeringar	0,1%	14,9	0 %	18,2	0,8%	111,0
-Avyttringar	0,0%	0,0	0 %	0,0	-0,7%	-94,6
Orealiserade värdetförändringar	0,7%	102,9	-1 %	-73,0	3,1%	415,2
varav Driftnettoförändring	0,6%	84,3	2 %	299,3	5,7%	776,0
varav Pågående projekt/bygggrätter	0,4%	50,4	0 %	-47,6	-0,3%	-38,9
varav Avkastningskrav	-0,2%	-31,8	-2 %	-324,7	-2,4%	-321,7
varav Förvärvade/avyttrade fastigheter		0,0		0,0		0,0
<b>Utgående fastighetsvärde</b>		14 251,3		13 563,2		14 097,7



# Koncernens balansräkning

10

Belopp i Mkr	31-mar-25	31-mar-24	31-dec-24
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	14 251,3	13 563,2	14 097,7
Derivatinstrument	75,6	113,6	69,2
Övriga tillgångar	588,7	570,6	587,7
Likvida medel	40,1	391,0	61,0
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 955,8</b>	<b>14 638,4</b>	<b>14 815,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 160,9	5 519,8	6 026,8
Innehav utan bestämmande inflytande	84,8	81,0	85,0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 245,8</b>	<b>5 600,8</b>	<b>6 111,8</b>
Räntebärande skulder	6 763,6	7 190,2	6 765,8
Uppskjutna skatteskulder	1 214,5	1 152,6	1 199,0
Övriga skulder	731,9	694,7	739,0
<b>Summa skulder</b>	<b>8 710,0</b>	<b>9 037,5</b>	<b>8 703,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>14 955,8</b>	<b>14 638,3</b>	<b>14 815,7</b>
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6 723,5	6 799,2	6 704,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,2	50,1	47,6
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	96,48	86,53	94,66

6,7

Räntebärande  
nettoskuld, Mkr

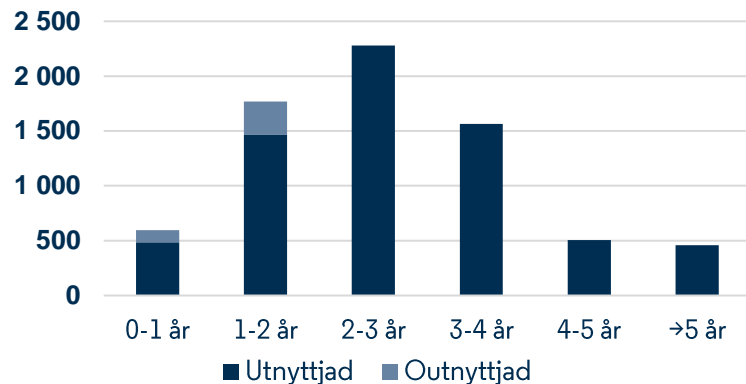
96,48

Långsiktigt  
substansvärde  
kr/aktie

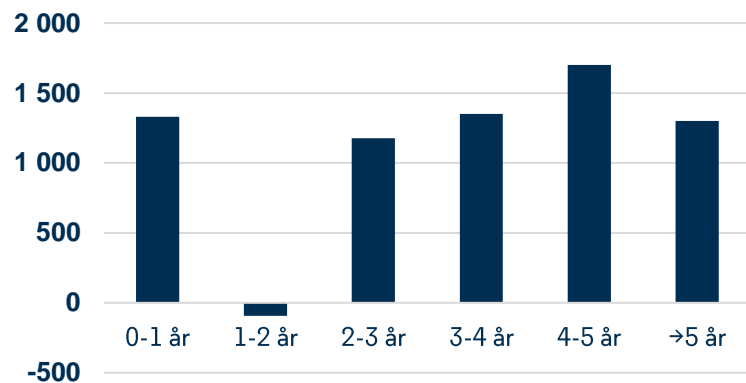
# Finansiering



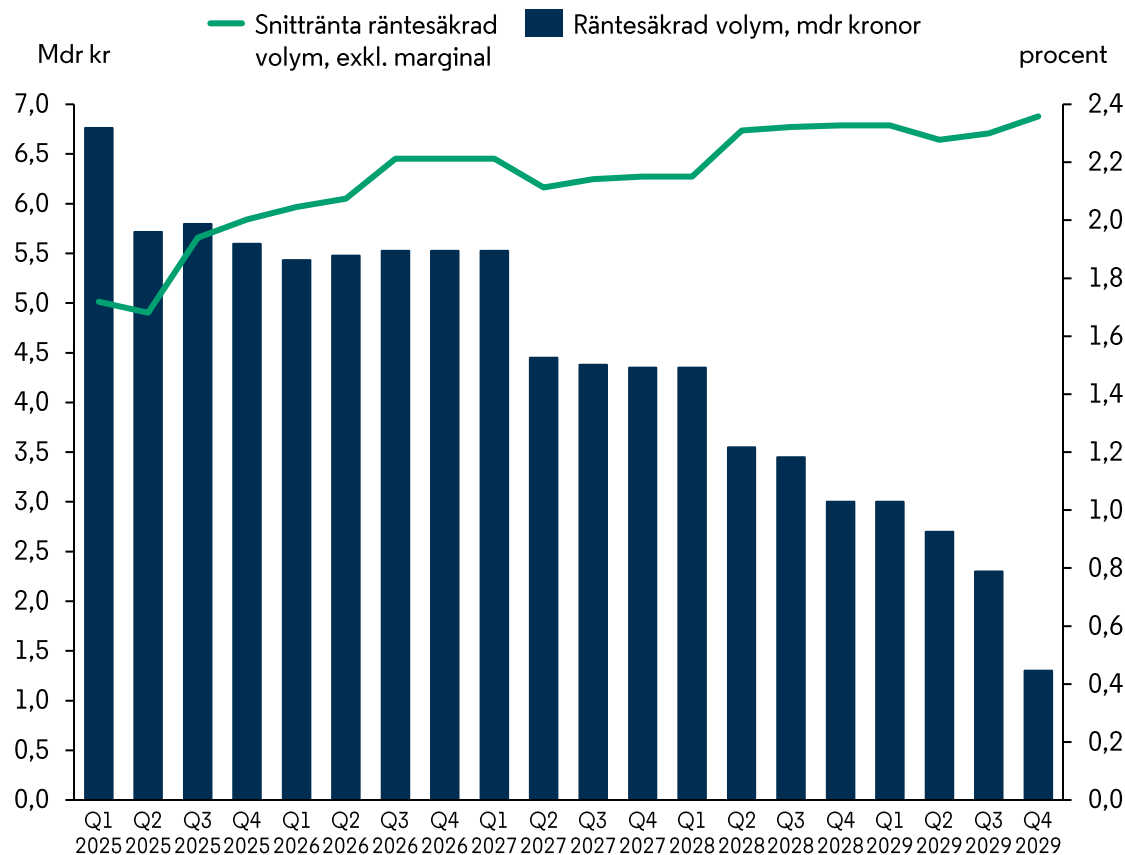
## Kapitalbindning



## Räntebindning



## Räntesäkringar vid kvartalets utgång



**2,9 år**  
genomsnittlig kreditbindningstid

**3,3 år**  
genomsnittlig räntebindningstid

**2,8 %**  
genomsnittlig ränta vid kvartalets utgång

# Intjäningsförmåga

Belopp i Mkr	31-mar-25	31-dec-24	30-sep-24	30-jun-24
Hyresvärde	688,5	658,9	657,9	660,1
Vakanser och rabatter	-16,8	-15,9	-17,0	-19,0
<b>Hyresintäkter</b>	<b>671,7</b>	<b>643,0</b>	<b>640,9</b>	<b>641,1</b>
Driftkostnader	-126,1	-128,9	-130,9	-132,0
Underhållskostnader	-21,4	-21,1	-18,5	-15,1
Fastighetskatt	-12,5	-12,5	-12,6	-13,5
Fastighetsadministration	-21,1	-21,1	-19,7	-18,5
<b>Driftöverskott</b>	<b>490,6</b>	<b>459,3</b>	<b>459,3</b>	<b>462</b>
Central administration	-52,3	-50,4	-50,6	-49,7
Finansnetto	-210,1	-204,7	-226,1	-228,5
<i>Varav tomträttsavgäld</i>	-14,8	-14,2	-14,2	-14,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>228,2</b>	<b>204,3</b>	<b>182,6</b>	<b>183,8</b>



# Framåtblickar

- Stabilitet i en osäker omvärld
- Bibehållet fokus på hållbarhet

13



JohnMattson

# Summering

---

- Fortsatt tillväxt i förvaltningsresultatet och i långsiktigt substansvärde
- Vi levererar på vår strategi
- Stabilitet i en osäker omvärld



# Frågor

JohnMattson