

Q2 2025

JohnMattson

Presentation Q2

10 iuli 2025



Per Nilsson
vd



Ebba Pilo Karth
cfo

Summering Q2 2025

- Tillväxt i förvaltningsresultatet om 23 procent
- Positiv värdeutveckling om 0,5 procent
- Vi levererar på vår strategi
 - Hittills under 2025 är den normalårskorrigerade energianvändningen 9 procent lägre än samma period föregående år
 - Första etappen av uppgraderingsprojektet i Rotebro är nu färdigställd och inflyttad till enligt plan
 - Efter periodens utgång färdigställdes sista etappen i renoveringsprojektet Gengasen 4 i Örby. Etappen omfattar 11 lägenheter
 - Efter periodens utgång tecknades avtal om projektering samt avsiktsförklaring med operatör av ett vård- och omsorgsboende med 80 platser i Abrahamsberg i Bromma



JohnMattson

Måluppfyllnad

Q2 2025 jämfört Q2 2024

3



Tillväxt förvaltningsresultat

Utfall: +23,0 procent per aktie

Mål: +10,0 procent per aktie

- Intäkterna ökar med 5 procent
- Fastighetskostnaderna minskar med 1 procent
- Driftöverskottet ökar med 8 procent



Tillväxt substansvärde

Utfall: +10,2 procent per aktie

Mål: +7,0 procent per aktie

- Fortsatt stabila avkastningskrav och förbättrad överskottsgrad
- Värdeutveckling om 0,5 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 ¹⁾	Status ²⁾	Bedömd produktionsstart ¹⁾
1. Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	80	Detaljplan laga kraft	2026
2. Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	40	Detaljplan laga kraft	2026
3. Ekporten, Larsberg/Dalénium	Lidingö	90	Detaljplan pågår (A)	2027
4. Pincetten, Örsberg	Söderort/Nacka	210	Detaljplan pågår (B)	2028
5. Lansetten, Örsberg	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
Total utvecklingsportfölj		730		



1) Antal lägenheter och bedömd produktionsstart är uppskattningar och är preliminära. Förändringar kan se under projektets gång.

2) Status: A: Planbesked B: Samråd C: Granskning



Koncernens resultaträkning

7

Belopp i Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 Rullande 12 mån jan-jun	2024 jul 2024 - jun 2025	2024 jan-dec
Hysesintäkter	170,3	161,3	335,7	318,8	659,6	642,7
Fastighetskostnader	-40,2	-38,3	-93,1	-94,2	-181,9	-183,0
Driftöverskott	130,1	123,0	242,6	224,6	477,7	459,7
Centrala administrationskostnader	-13,7	-13,7	-28,3	-25,5	-53,2	-50,4
Finansnetto	-55,3	-54,2	-106,2	-111,3	-209,2	-214,3
Förvaltningsresultat	61,2	55,0	108,0	87,8	215,2	195,0
Värdeförändring fastigheter	68,4	145,5	171,3	72,5	510,2	411,4
Värdeförändring räntederivat	-66,6	23,0	-54,8	67,6	-244,7	-122,3
Resultat före skatt	63,0	223,5	224,5	227,9	480,7	484,1
Aktuell skatt	-5,6	-10,6	-17,8	-10,8	-34,3	-27,3
Uppskjuten skatt	-18,2	2,6	-33,6	4,1	-61,1	-23,4
Periodens resultat	39,1	215,5	173,1	221,2	385,3	433,4
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,2	2,1	2,1	1,8	2,1	2,0
Överskottsgrad under perioden, %	76,4	76,3	72,3	70,5	72,4	71,5
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,8	3,2	2,8	3,2	2,8	2,8

97,2 %
ekonomisk
uthyrningsgrad

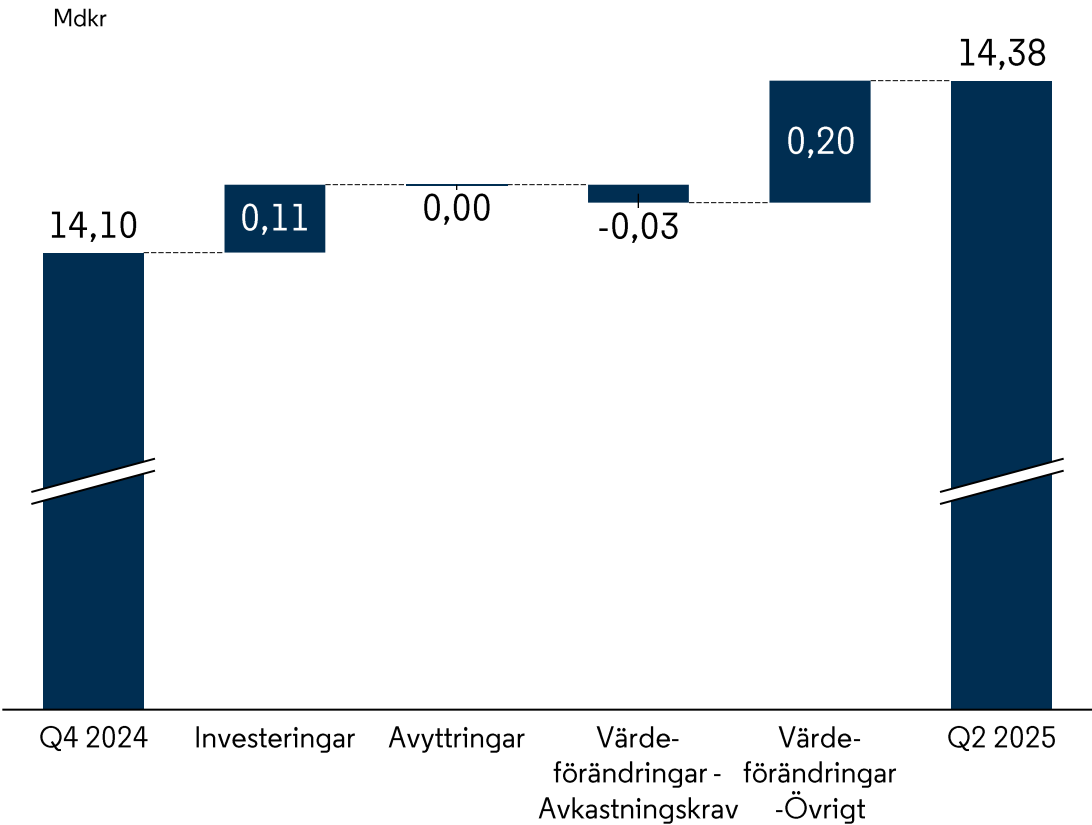
72,3 %
överskottsgrad
Q2

JohnMattson

Förändring fastighetsvärde

8

Belopp i Mkr	2025		2025	
	% av ingående fastighetsvärde	apr-jun	% av ingående fastighetsvärde	jan-jun
Ingående fastighetsvärde		14 251,3		14 097,7
+Förvärv		0,0		0,0
+Investeringar i nybyggnation	0,0%	5,4	0,1%	10,0
+Investeringar i uppgraderingar	0,3%	48,4	0,6%	79,6
+Övriga investeringar	0,1%	7,4	0,2%	22,3
-Avyttringar	0,0%	0,0	0,0%	0,0
Orealiserade värdetförändringar	0,5%	68,4	1,2%	171,3
varav Driftnettoförändring	0,5%	65,9	1,3%	186,2
varav Pågående projekt/byggrätter	0,0%	0,0	0,1%	14,5
varav Avkastningskrav	0,0%	2,5	-0,2%	-29,3
varav Förvärvade/avyttrade fastigheter		0,0		0,0
Utgående fastighetsvärde		14 381,0		14 381,0



Koncernens balansräkning

9

Belopp i Mkr	30-jun-25	30-jun-24	31-dec-24
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14 381,0	13 634,0	14 097,7
Derivatinstrument	29,7	136,7	69,2
Övriga tillgångar	589,4	571,4	587,7
Likvida medel	22,7	371,2	61,0
SUMMA TILLGÅNGAR	15 022,9	14 713,3	14 815,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 199,0	5 735,0	6 026,8
Innehav utan bestämmande inflytande	85,9	81,4	85,0
Summa eget kapital	6 284,9	5 816,4	6 111,8
Räntebärande skulder	6 761,0	7 075,5	6 765,8
Uppskjutna skatteskulder	1 232,7	1 150,1	1 199,0
Övriga skulder	744,2	671,3	739,0
Summa skulder	8 737,9	8 896,9	8 703,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 022,9	14 713,3	14 815,7
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6 738,3	6 704,3	6 704,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,9	49,2	47,6
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	98,10	89,04	94,66

6,7

Räntebärande
nettoskuld, Mkr

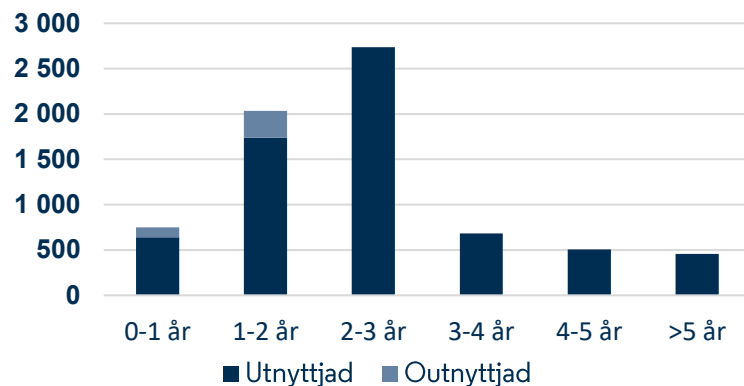
98,10

Långsiktigt
substansvärde
kr/aktie

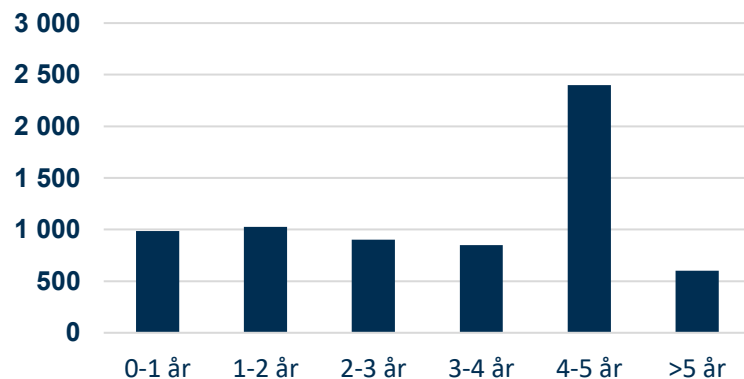
JohnMattson

Finansiering

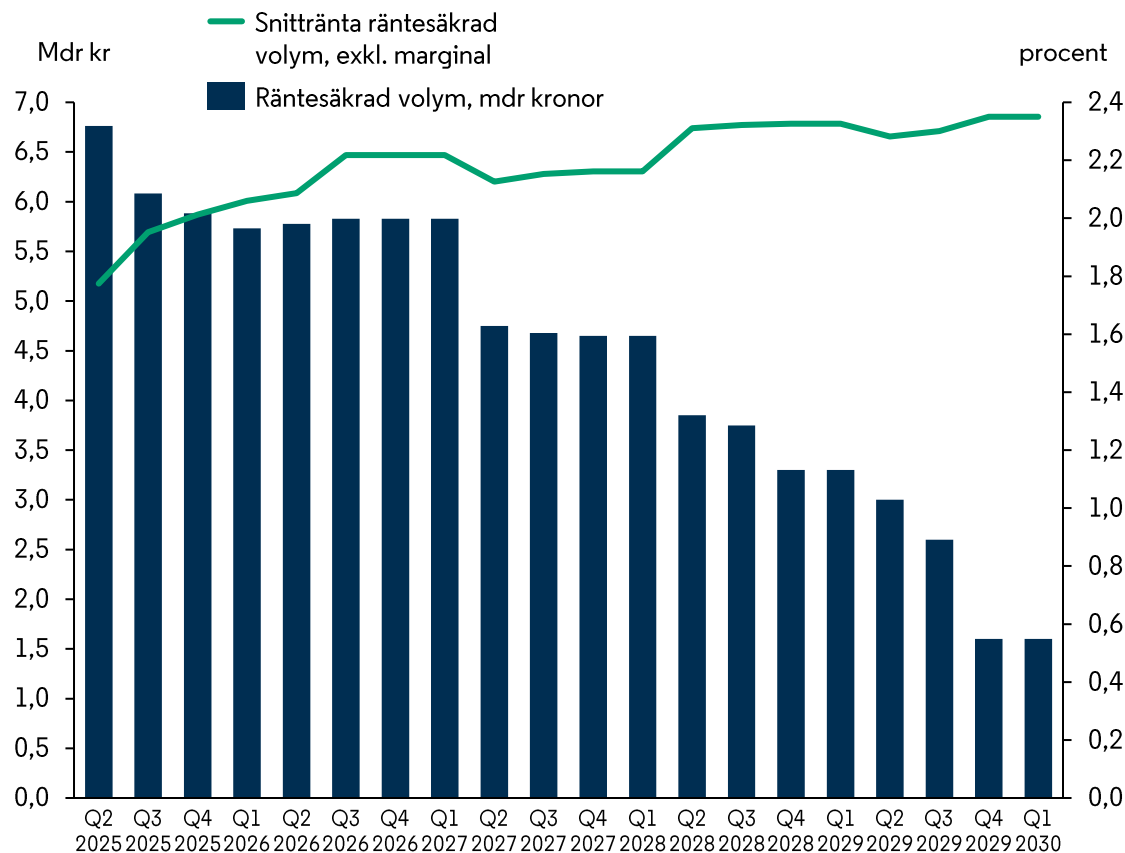
Kapitalbindning



Räntebindning



Räntesäkringar vid kvartalets utgång



10

2,7 år

genomsnittlig
kreditbindningstid

3,3 år

genomsnittlig
räntebindningstid

2,8 %

genomsnittlig
ränta vid kvartalets
utgång

JohnMattson

Intjäningsförmåga

Belopp i Mkr	30-jun-25	31-mar-25	31-dec-24	30-sep-24	30-jun-24
Hyresvärde	688,2	688,5	658,9	657,9	660,1
Vakanser och rabatter	-19,0	-16,8	-15,9	-17,0	-19,0
Hyresintäkter	669,2	671,7	643,0	640,9	641,1
Driftkostnader	-128,5	-126,1	-128,9	-130,9	-132,0
Underhållskostnader	-23,9	-21,4	-21,1	-18,5	-15,1
Fastighetsskatt	-12,5	-12,5	-12,5	-12,6	-13,5
Fastighetsadministration	-18,5	-21,1	-21,1	-19,7	-18,5
Driftöverskott	485,9	490,6	459,3	459,3	462
Central administration	-52,2	-52,3	-50,4	-50,6	-49,7
Finansnetto	-213,6	-210,1	-204,7	-226,1	-228,5
<i>Varav tomträttsavgäld</i>	<i>-14,8</i>	<i>-14,8</i>	<i>-14,2</i>	<i>-14,2</i>	<i>-14,2</i>
Förvaltningsresultat	220,1	228,2	204,3	182,6	183,8



JohnMattson

Framåtblickar

- Genomförande av vår tillväxtplan
 - Energi
 - Uppgraderingar
 - Nyproduktion
- Tudelad bostadsmarknad

12

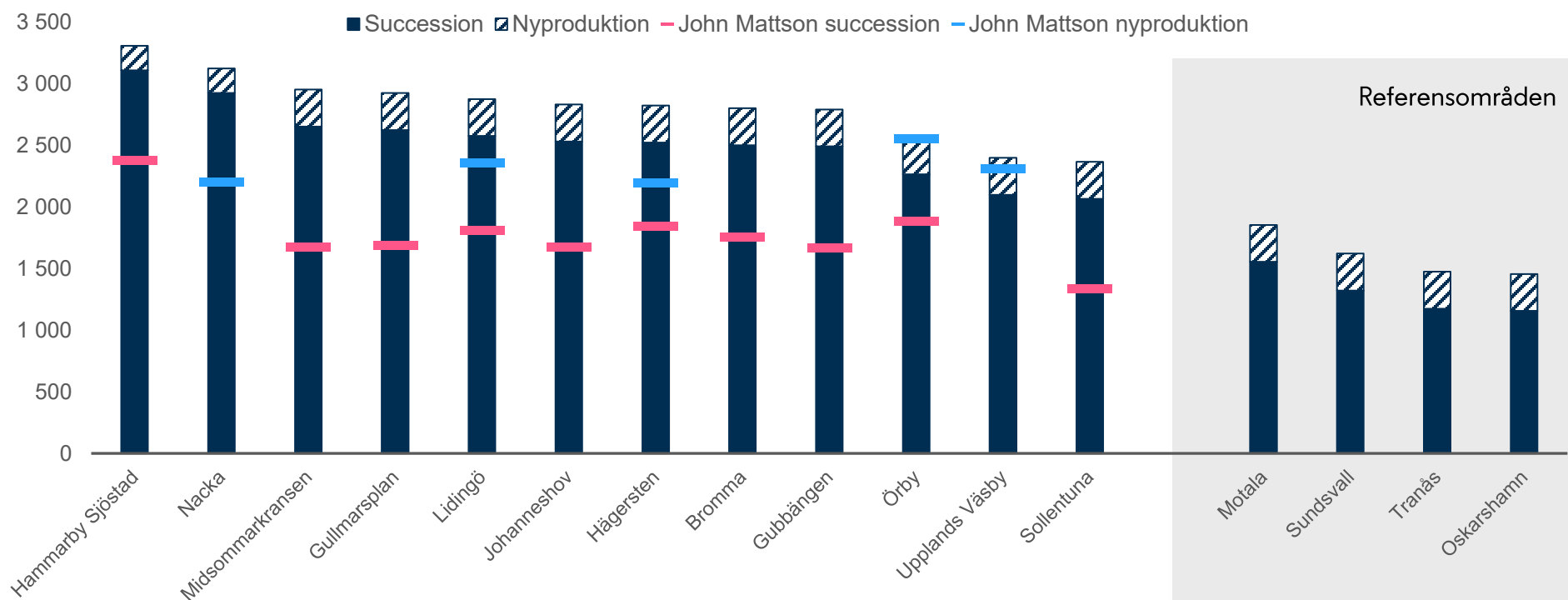


JohnMattson

Betalningsviljan överstiger väsentligt John Mattsons genomsnittliga hyror

13

Jämförelse mellan betalningsvilja och John Mattsons genomsnittliga normhyra för succession och nyproduktion¹
- kr per kvm i normhyra -



10 år
genomsnittlig
kötid

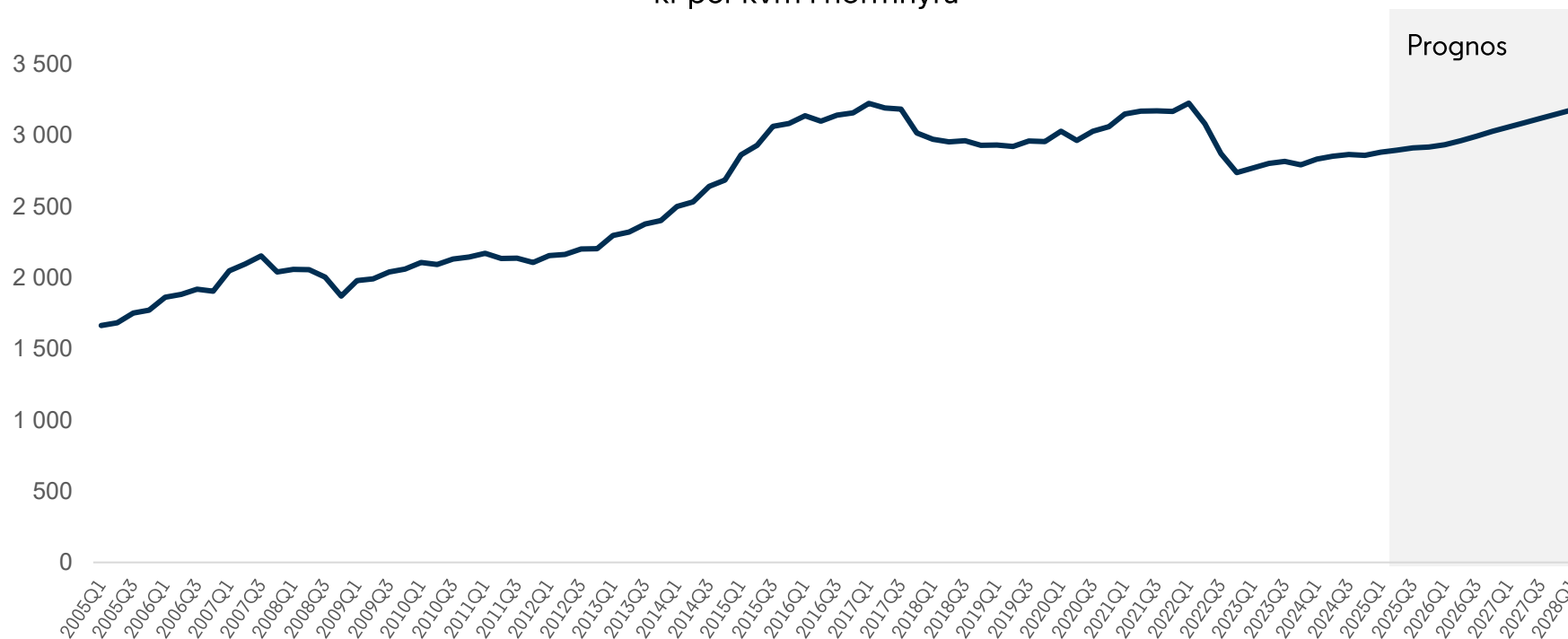
1. Alla hyror är normhyror (3 RoK 77 kvm).
Källa betalningsvilja: Evidens

Betalningsviljan för hyresrätter bedöms öka med 3,5 procent per år de närmaste åren

14

Historisk utfall och prognos för utveckling av betalningsvilja för hyresrätt i Stockholm närförort

- kr per kvm i normhyra¹ -



1. Reala priser

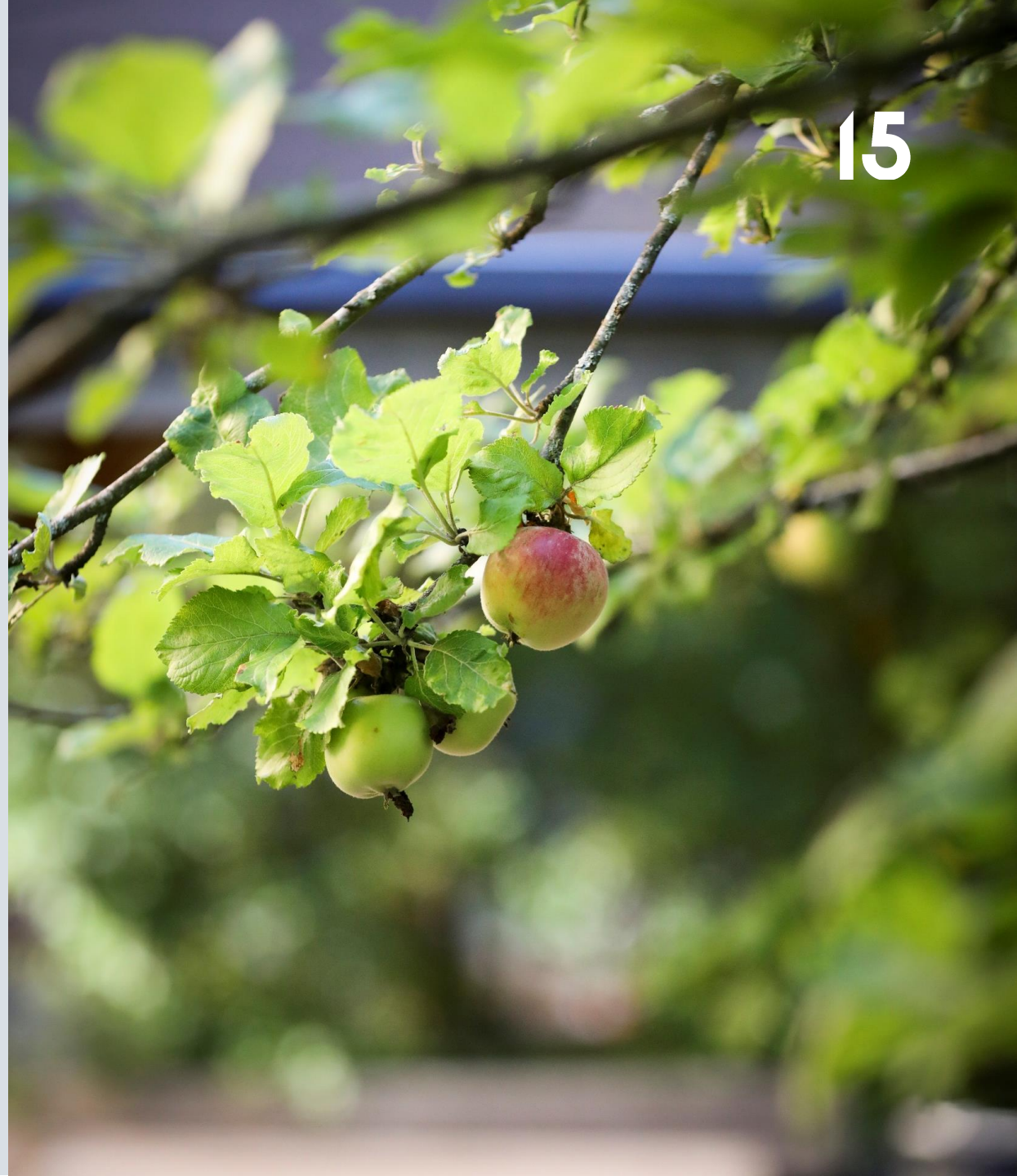
Källa: Evidens

Summering

- Vi fortsätter att leverera ett starkt resultat i linje med vår strategi för tillväxt
- Vi har tagit nästa steg i vår tillväxtplan med en återgång till nyproduktion
- Vår starka position i Stockholmsregionen ger konkurrensfördelar på en tudelad bostadsmarknad

JohnMattson

15



Frågor

JohnMattson