



Q3 2025

JohnMattson

Presentation Q3

23 okt 2025



Per Nilsson
vd



Ebba Pilo Karth
cfo

Summering Q3 2025

- Tillväxt i förvaltningsresultatet om 21 procent
- Positiv värdeutveckling om 0,7 procent
- Vi levererar på vår strategi
 - Vi har färdigställt sista etappen i renoveringsprojektet Gengasen i Örby
 - Avtal tecknades för projektering samt avsiktsförklaring med operatör av ett vård- och omsorgsboende i Abrahamsberg i Bromma
 - Efter periodens utgång tecknades ramavtal för installation av solceller
 - Efter periodens utgång beslutade styrelsen att inleda återköp av John Mattsons aktier upp till 100 Mkr
- Vårt arbete inom social hållbarhet ger resultat – serviceindex och trygghetsindex upp 1,8 respektive 2,4 procentenheter



Måluppfyllnad

Q3 2025 jämfört Q3 2024

3



Tillväxt förvaltningsresultat

Utfall: +21,0 procent per aktie

Mål: +10,0 procent per aktie

- Intäkterna ökar med 5 procent
- Fastighetskostnaderna ökar med 1 procent
- Driftöverskottet ökar med 7 procent



Tillväxt substansvärde

Utfall: +8,4 procent per aktie

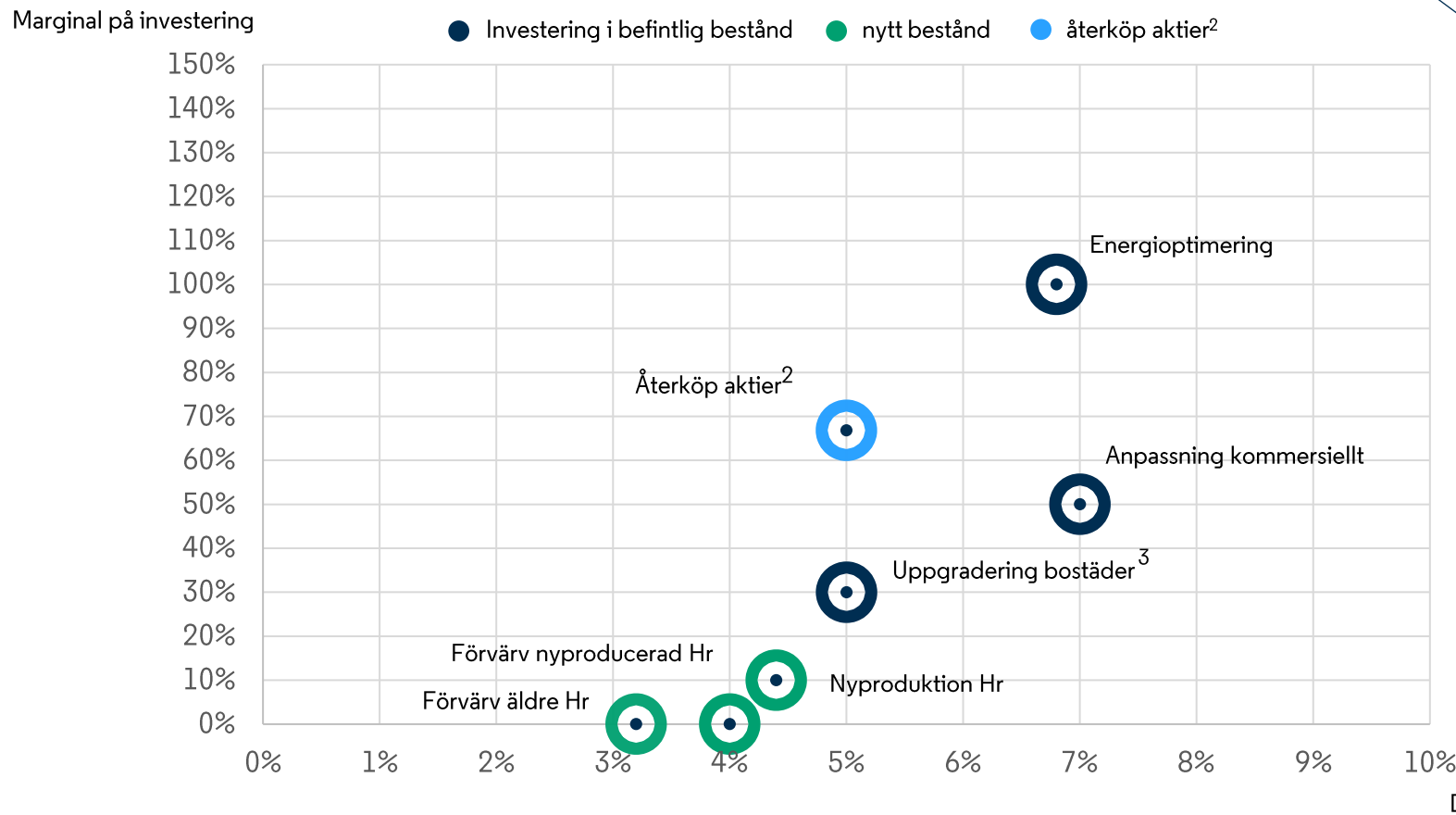
Mål: +7,0 procent per aktie

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

Återköp utgör ett attraktivt alternativ

4

Indikativ¹ marginal och direktavkastning per investeringskategorier
- Procent -



1. Angiven marginal på investering och direktavkastning ska ses som indikativa för respektive projektkategori och kan variera i enskilda projekt beroende på projektets förutsättningar.
2. Den direktavkastning och marginal på investering för traditionella investeringar som motsvarar effekten av återköp på förvaltningsresultat per aktie och långsiktigt substansvärde per aktie
3. Avser lägenheter som både bas- och totaluppgraderas

Fastighetsbestånd

4 st

förvaltnings-
områden

82 %

av uthyrbar area
är bostäder

4 325 st

lägenheter

345 tkvm

uthyrbar area



Utvecklingsprojekt

6

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 (B)	2027
4. Pincetten, Örsberg	Söderort/Nacka	210	Detaljplan pågår (C)	2028
5. Lansetten, Örsberg	Söderort/Nacka	50	Detaljplan pågår (C)	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

10

Belopp i Mkr	2025	2024	2025	2024	Rullande 12 mån	2024
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt 2024 - sep 2025	jan-dec
Hysesintäkter	168,7	161,4	504,4	480,2	666,9	642,7
Fastighetskostnader	-39,3	-36,7	-132,4	-130,9	-184,5	-183,0
Driftöverskott	129,4	124,7	372,0	349,3	482,4	459,7
Centrala administrationskostnader	-11,0	-12,3	-39,3	-37,8	-52,0	-50,4
Finansnetto	-48,6	-53,2	-154,8	-164,5	-204,5	-214,3
Förvaltningsresultat	69,8	59,2	177,9	147,0	225,9	195,0
Värdeförändring fastigheter	94,5	223,5	265,8	296,0	381,2	411,4
Värdeförändring räntederivat	-4,1	-109,7	-58,9	-42,1	-139,1	-122,3
Resultat före skatt	160,2	173,0	384,7	400,9	467,9	484,1
Aktuell skatt	-5,3	-21,6	-23,1	-32,4	-17,9	-27,3
Uppskjuten skatt	-26,9	-9,4	-60,5	-5,3	-78,6	-23,4
Periodens resultat	128,0	141,9	301,1	363,1	371,4	433,4
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,6	2,2	2,2	2,0	2,2	2,0
Överskottsgrad under perioden, %	76,7	77,2	73,7	72,7	72,3	71,5
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,0	3,2	3,0	3,2	3,0	2,8

97,6 %
ekonomisk
uthyrningsgrad

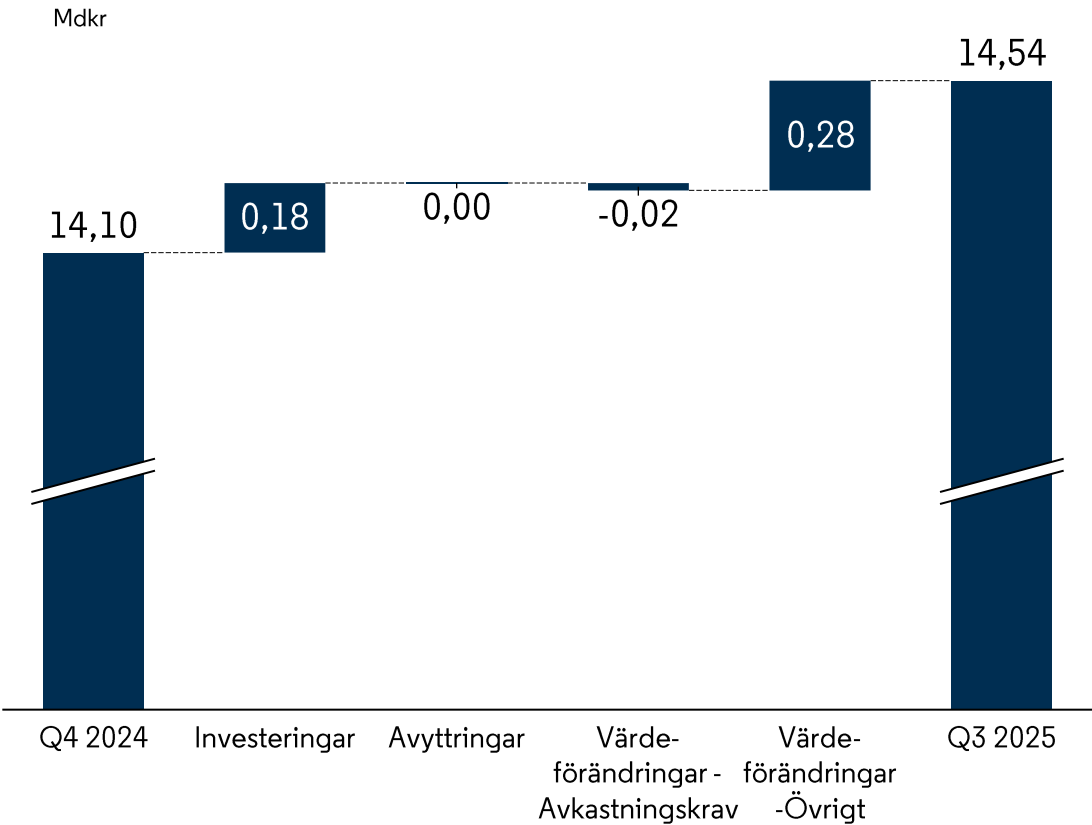
73,7 %
överskottsgrad
Q3

JohnMattson

Förändring fastighetsvärde



Belopp i Mkr	2025		2025	
	% av ingående fastighetsvärde	jul-sep	% av ingående fastighetsvärde	jan-sep
Ingående fastighetsvärde		14 381,0		14 097,7
+Förvärv		0,0		0,0
+Investeringar i nybyggnation	0,1%	10,7	0,1%	20,7
+Investeringar i uppgraderingar	0,2%	32,2	0,8%	111,8
+Övriga investeringar	0,2%	25,6	0,3%	47,9
-Avyttringar	0,0%	0,0	0,0%	0,0
Orealiserade värdetförändringar	0,7%	94,5	1,9%	265,8
varav Driftnettoförändring	0,5%	69,3	1,8%	255,5
varav Pågående projekt/byggrätter	0,1%	14,5	0,2%	29,0
varav Avkastningskrav	0,1%	10,6	-0,1%	-18,7
varav Förvärvade/avyttrade fastigheter		0,0		0,0
Utgående fastighetsvärde		14 543,9		14 543,9



Koncernens balansräkning

12

Belopp i Mkr	30-sep-25	30-sep-24	31-dec-24
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14 543,9	13 940,6	14 097,7
Derivatinstrument	24,4	65,6	69,2
Övriga tillgångar	572,9	573,8	587,7
Likvida medel	49,1	404,9	61,0
SUMMA TILLGÅNGAR	15 190,3	14 984,9	14 815,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 326,1	5 874,9	6 026,8
Innehav utan bestämmande inflytande	85,8	83,5	85,0
Summa eget kapital	6 411,9	5 958,4	6 111,8
Räntebärande skulder	6 758,4	7 069,5	6 765,8
Uppskjutna skatteskulder	1 259,6	1 159,5	1 199,0
Övriga skulder	760,4	797,5	739,0
Summa skulder	8 778,4	9 026,5	8 703,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 190,3	14 984,9	14 815,7
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6 709,3	6 664,6	6 704,8
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,1	47,8	47,6
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	100,18	92,45	94,66

6,7

Räntebärande
nettoskuld, Mdkr

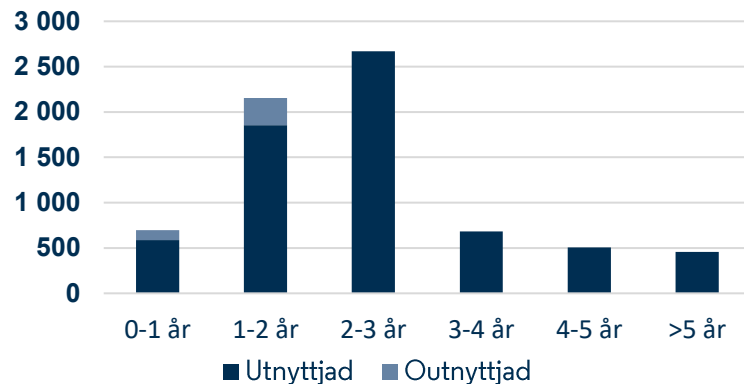
100,18

Långsiktigt
substansvärde
kr/aktie

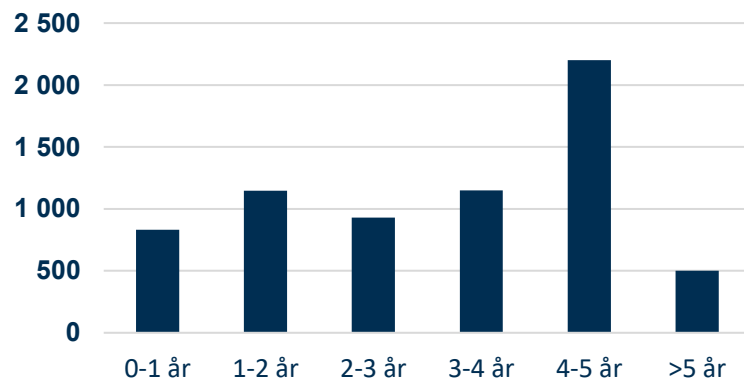
JohnMattson

Finansiering

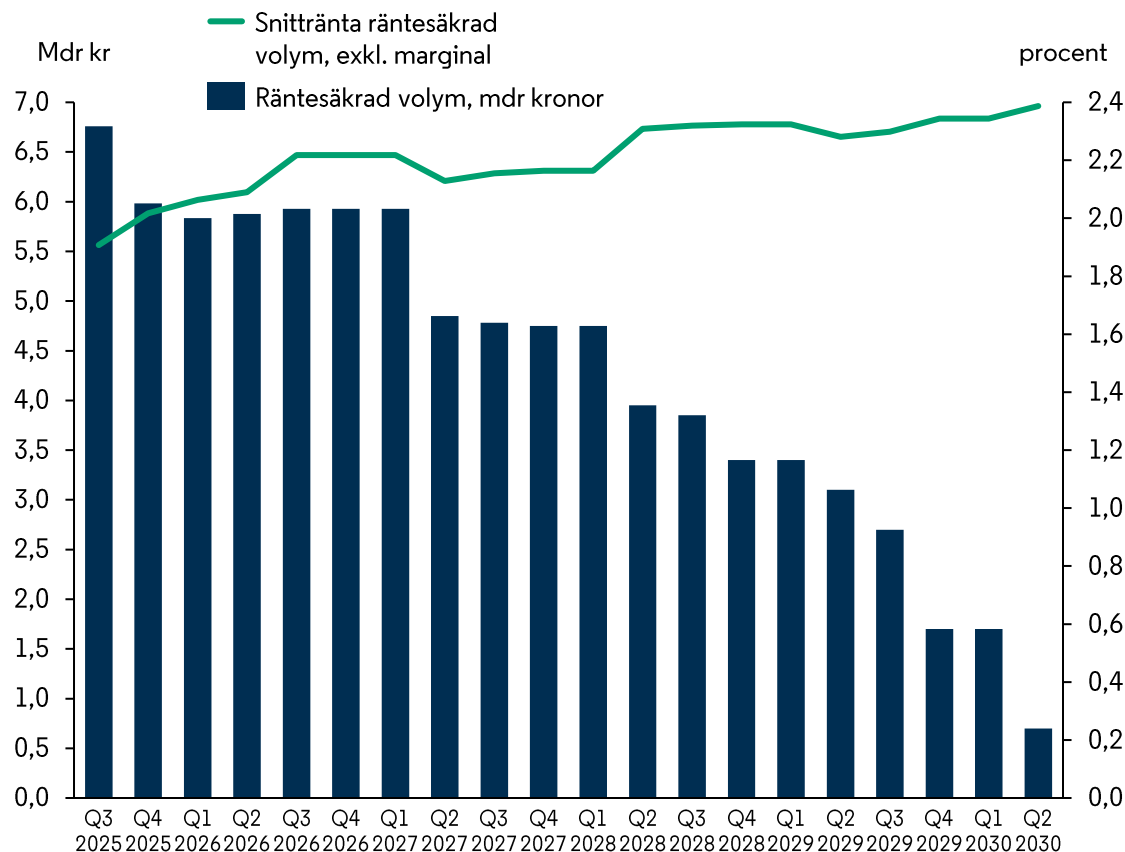
Kapitalbindning



Räntebindning



Räntesäkringar vid kvartalets utgång



13

2,4 år

genomsnittlig
kreditbindningstid

3,2 år

genomsnittlig
räntebindningstid

3,0 %

genomsnittlig
ränta vid kvartalets
utgång

JohnMattson

Intjäningsförmåga

Belopp i Mkr	30-sep-25	30-jun-25	31-mar-25	31-dec-24	30-sep-24
Hysesvärde	689,4	688,2	688,5	658,9	657,9
Vakanser och rabatter	-16,3	-19,0	-16,8	-15,9	-17,0
Hysesintäkter	673,1	669,2	671,7	643,0	640,9
Driftkostnader	-130,3	-128,5	-126,1	-128,9	-130,9
Underhållskostnader	-22,9	-23,9	-21,4	-21,1	-18,5
Fastighetsskatt	-13,2	-12,5	-12,5	-12,5	-12,6
Fastighetsadministration	-18,1	-18,5	-21,1	-21,1	-19,7
Driftöverskott	488,6	485,9	490,6	459,3	459,3
Central administration	-52,0	-52,2	-52,3	-50,4	-50,6
Finansnetto	-221,8	-213,6	-210,1	-204,7	-226,1
<i>Varav tomträttsavgäld</i>	<i>-14,9</i>	<i>-14,8</i>	<i>-14,8</i>	<i>-14,2</i>	<i>-14,2</i>
Förvaltningsresultat	214,8	220,1	228,2	204,3	182,6

14

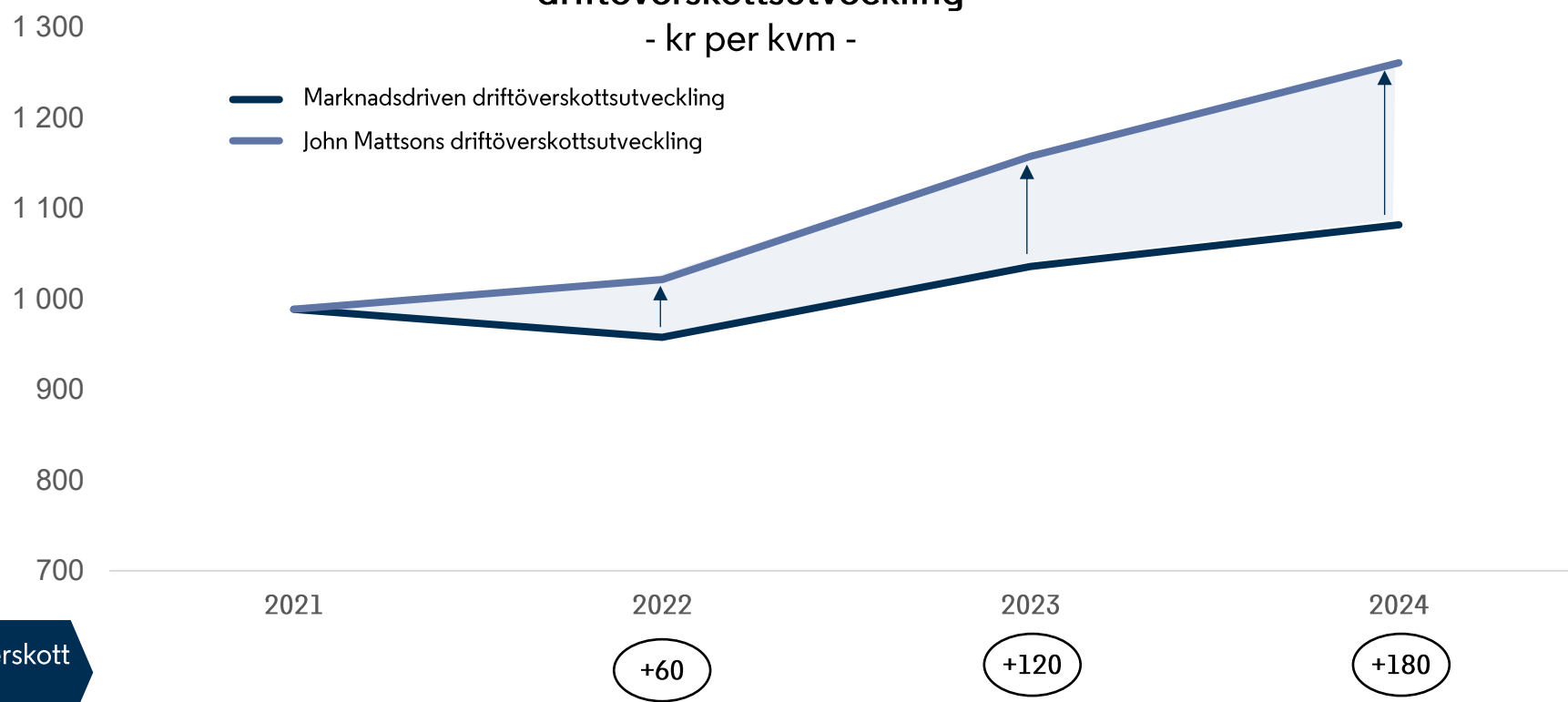


JohnMattson

Driftöverskottet har ökat med 180 kr per kvm rensat för marknadseffekter

15

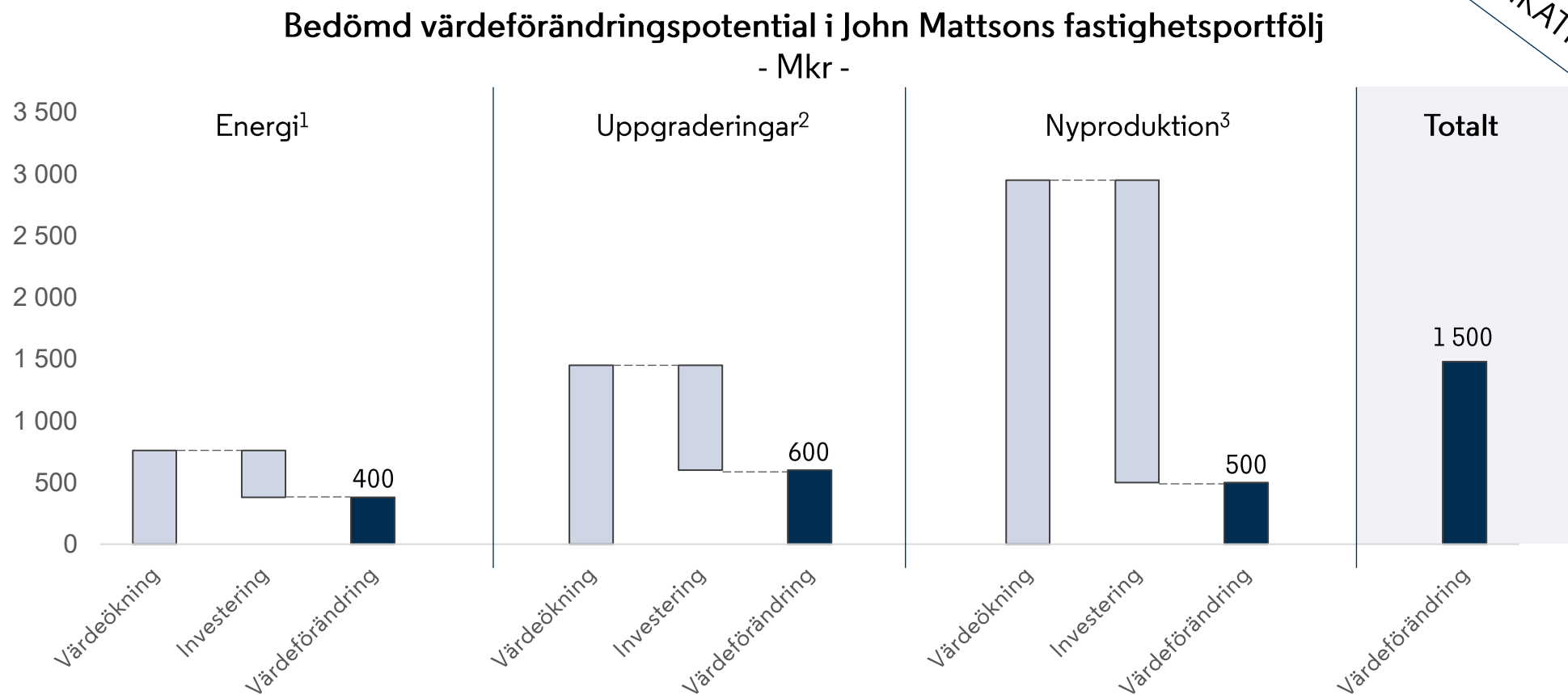
John Mattsons driftöverskottsutveckling¹ jämfört med marknadsdriven
driftöverskottsutveckling
- kr per kvm -



1. John Mattsons utfall jämförs med utvecklingen enligt SCB Förvaltningsindex, justerat för kapitalkostnader, samt med bolagets genomsnittliga hyresjusteringar i de årliga hyresförhandlingarna för bostäder och KPI-utvecklingen för lokalintäkter. De faktiska kostnaderna för uppvärmning har normalårskorrigerats. Utfallet avser det jämförbara beståndet, det vill säga fastigheter som tillträtts eller sålts efter 2021 har exkluderats. Dessa fastigheter motsvarar 93 procent av fastighetsportföljen per Q3 2025. Kostnader för fastighetsadministration och fastighetsskötsel avser hela bolaget, fördelat med andel som motsvarar det jämförbara beståndet.

Värdeförändringspotential om ca 1 500 Mkr – motsvarande ca 20 kr per aktie

16



1. Besparingspotentialen i kr per kvm är beräknad till 75 kr/kvm för totalt 345 000 kvm. Bolaget genomsnittliga avkastningskrav på 3,4 % har använts vid beräkning av värdeökningen.
2. Uppgraderingspotentialen har uppskattats till cirka 1 500 lägenheter där 500 lägenheter både bas och totaluppgraderas och 1000 lägenheter endast totaluppgraderas. Beräkningen bygger på en lägenhet på 2 rum och kök på 65 kvm.
3. Värdeutvecklingspotentialen är baserad på bedömd lönsamhet för de projekt som ingår i nyproduktionsportföljen Q3 2025.

Summering

- Vi uppfyller båda våra finansiella mål om tillväxt i förvaltningsresultat och långsiktigt substansvärde per aktie
- Styrelsen har beslutat att inleda återköp av John Mattsons aktie
- Vi har fortsatt stor värdeförändringspotential i vårt fastighetsbestånd

JohnMattson



Frågor

JohnMattson