

A photograph of a tree with green leaves in the foreground, partially obscuring a white building with balconies in the background. The balconies have metal railings and some have green awnings. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

Q3 2022

JohnMattson

Presentation Q3

10 november 2022



Per Nilsson
vd



Mattias Lundström
cfo

Vår position

2



**Bostäder
av hög
kvalitet**



**Attraktiva
områden i
Stockholms-
regionen**



**Värdeskapande
aktör inom social
hållbarhet**



**Ansvarsfull
tillväxt**

JohnMattson

Måluppfyllnad Q3 2022 jämfört Q3 2021

3



**14 % tillväxt
substansvärde**



**58 % tillväxt
förvaltningsresultat**

Väsentliga händelser Q3 2022

- Frånträde av fastighet på Östermalm med ett underliggande fastighetsvärde om 800 miljoner kronor.

Efter periodens utgång

- Slutlikvid om 100 Mkr erhöles för försäljningen av fastigheten Älgen 24.
- Omorganisation påbörjades - antalet medarbetare reduceras med tio tjänster fram till 1 februari.
- Färdigställande av flerbostadshus i Upplands Väsby med 73 lägenheter.



Fokusområden – hållbarhetsmål

5

1

Levande och tryggt lokalsamhälle

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



2

Ansvarsfull material- och avfallshantering

- År 2030 ska John Mattson ha minskat sitt växthusgasutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent jämfört med basår 2021.
- John Mattsons växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen.



3

Energieffektiva och fossilfria lösningar

4

Hälsosam och inspirerande arbetsplats

- Engagerade medarbetare och effektiv organisation: över genomsnittet för jämförbara bolag.
- John Mattson ska ha en inkluderande kultur som möjliggör att bolaget attraherar och behåller medarbetare med olika bakgrund och perspektiv. Rekryteringsprocessen ska vara kompetensbaserad, fri från diskriminerande föreställningar.
- Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen.
- Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre 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.



Fastighetsbestånd

4 st

förvaltnings-
områden

82 %

av uthyrbar area
är bostäder

4 369 st

lägenheter

355 tkvm

uthyrbar area



Utvecklingsprojekt

Projekt	Område	Antal lägenheter	Status	Möjlig byggstart
Vilunda, Upplands Väsby	Norrort	73	Produktion	Pågår
Gengasen, Örby	Söderort/Nacka	128	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		831		



Nyckeltal januari – september 2022

- Fastighetsvärde: 15,8 Mdkr
- Antal lägenheter: 4 369
- Hyresvärde: 617 Mkr
- Hyresvärde/kvm: 1 738 kr/kvm
- Förvaltningsresultat: 140 Mkr
- Långsiktigt substansvärde: 6,8 Mdkr
- Belåningsgrad: 56,3 %

Förvaltningsresultat

9

Belopp i Mkr	Not	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	Rullande 12 mån okt 21-sep 22	2021 jan-dec
Hysesintäkter	2	157,0	101,7	468,9	264,3	612,5	407,9
Driftkostnader	3	-27,7	-18,4	-99,2	-58,7	-138,2	-97,7
Underhåll	3	-8,0	-5,7	-22,4	-13,3	-34,4	-25,3
Fastighetsskatt	3	-4,4	-1,7	-10,6	-4,4	-13,5	-7,3
Fastighetsadministration	3	-6,0	-7,0	-23,7	-17,8	-33,7	-27,7
Driftöverskott		110,9	68,9	313,0	170,0	392,7	249,8
Centrala administrationskostnader	4	-12,8	-11,4	-44,2	-39,4	-61,6	-56,8
Finansnetto	5	-50,8	-22,6	-128,6	-50,5	-168,0	-89,9
Förvaltningsresultat	1	47,4	34,9	140,3	80,2	163,2	103,1

58 %

förvaltnings-
resultattillväxt
per aktie

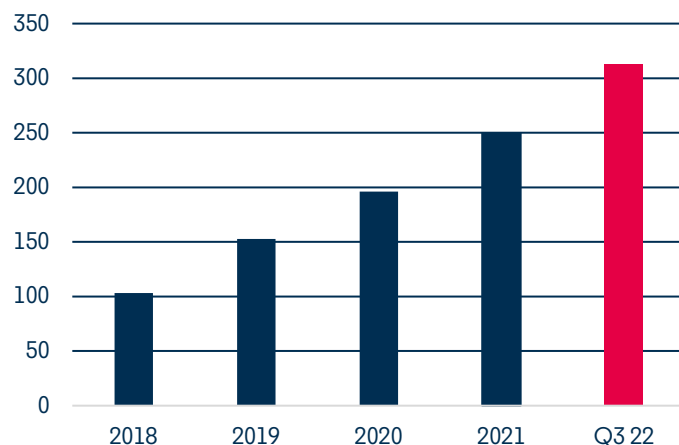
97,1 %

ekonomisk
uthyrningsgrad

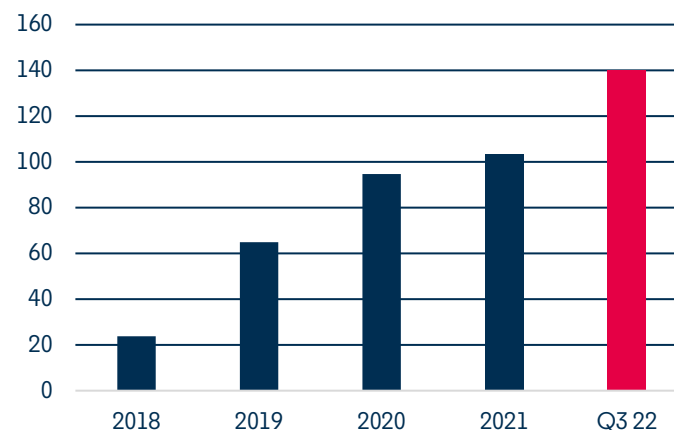
66,7 %

överskottsgrad

Driftöverskott, Mkr

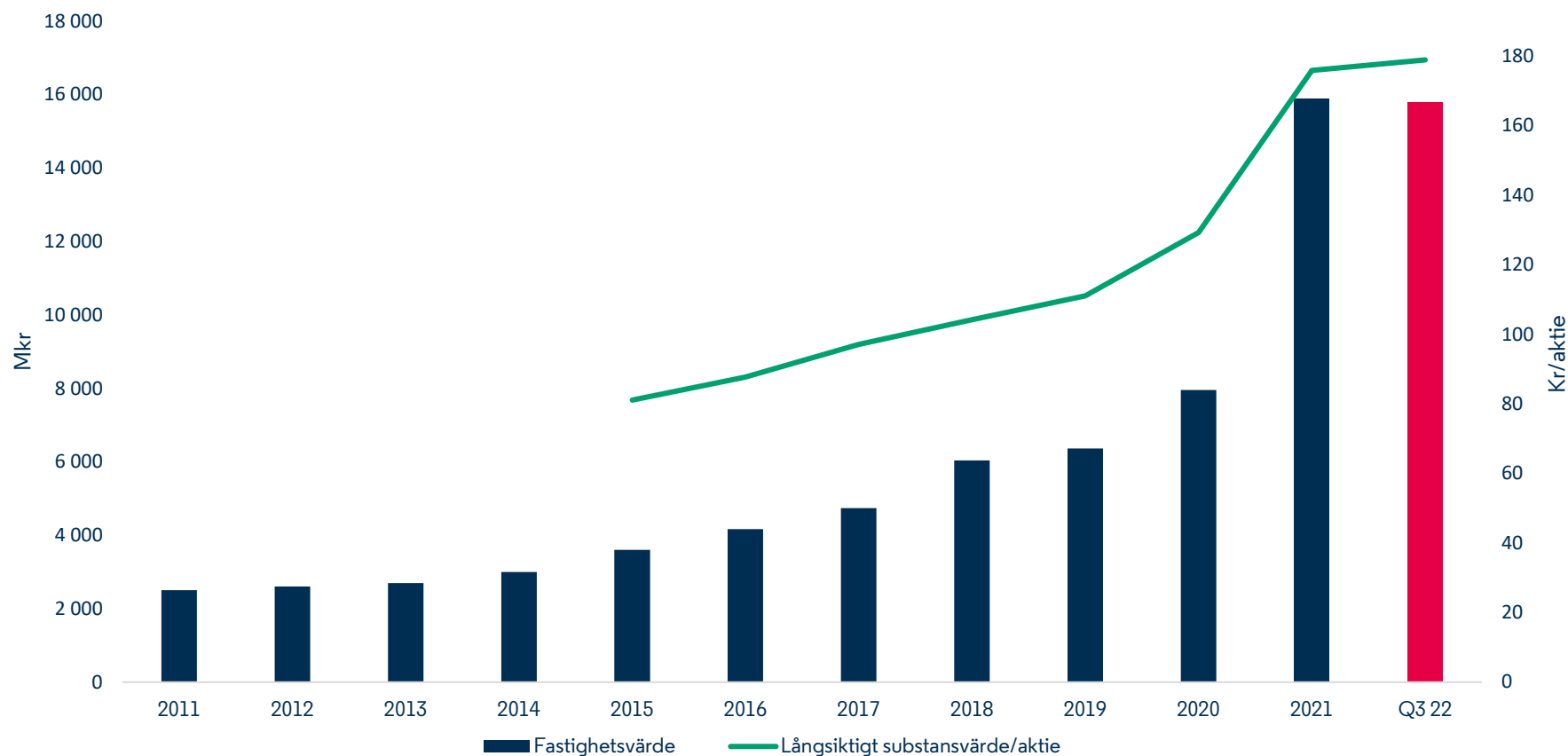


Förvaltningsresultat, Mkr



JohnMattson

Fastighetsvärde & substansvärde



10

**15,8
Mdkr**

fastighetsvärde

**894
Mkr**

investerat
2022

14 %

genomsnittlig
substansvärdes-
tillväxt per aktie

JohnMattson

Finansiering

11

Ränte- och kreditbindning 30 september 2022

Räntebindning

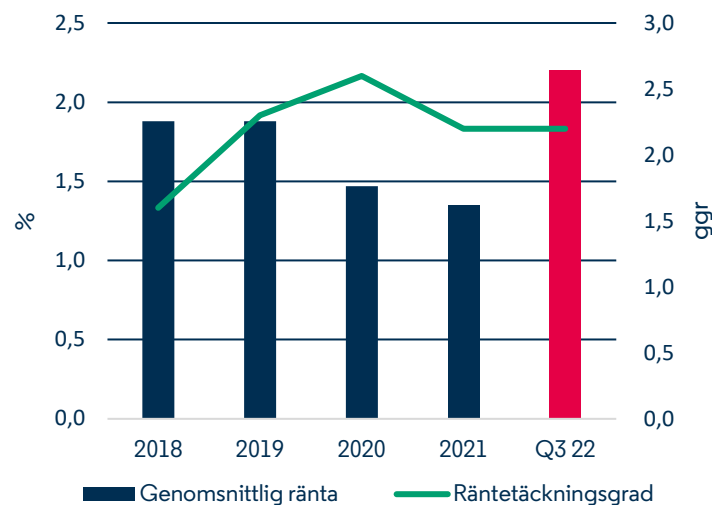
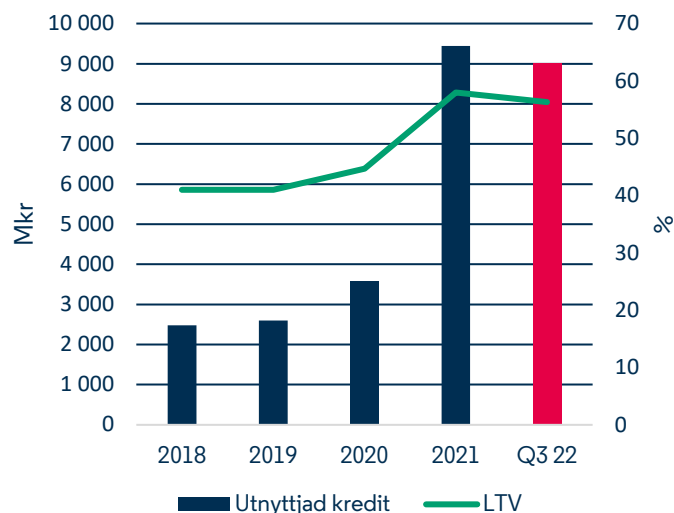
Kapitalbindning

Ränteswappar

Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	3 011,0	3,55	33	2 518,3	2 508,3	28	0	-
1-2 år	234,0	-2,08	3	1 542,0	1 441,9	16	471	-
2-3 år	1 648,6	1,39	18	1 269,0	1 269,0	14	1 468	-
3-4 år	1 997,0	1,48	22	622,0	622,0	7	1 550	-
4-5 år	496,4	2,12	6	1 517,5	1 517,5	17	400	-
> 5 år	1 615,3	1,98	18	1 643,6	1 643,6	18	900	-
Summa	9 002	2,19	100	9 112	9 002	100	4 789	-0,35

56,3 %
belåningsgrad

2,2 ggr
räntetäcknings-
grad



JohnMattson

Framåtblickar

- Fortsatt proaktivitet i en osäker omvärld
 - kostnadsbesparingsprogram
 - framskjutna projekt
 - räntesäkringar
- Pågående hyresförhandlingar

12



Goda livsmiljöer över generationer

Frågor

JohnMattson