

**Q4 2024**

**JohnMattson**



# Presentation Q4

13 februari 2025



**Per Nilsson**  
vd



**Ebba Pilo Karth**  
cfo

# Summering 2024

- En fortsatt positiv utveckling under 2024
  - Förvaltningsresultatet +46 procent jmf 2023
  - Långsiktigt substansvärde +8,7 procent jmf 2023
- Framsteg inom hållbarhet – fokus energi
- Förbättrade makroekonomiska förutsättningar
- Framgångsrik omställning av bolaget
- Ökat fokus på tillväxt och hållbarhet



# Måluppfyllnad 2024 jämfört 2023

3



## Tillväxt förvaltningsresultat

46 procent totalt

-8 procent per aktie

- Bibehållen överskottsgrad om 72 procent
  - Framgångsrikt uthyrningsarbete, 97,6 procent uthyrningsgrad
  - +10 procent lägre energianvändning under kvartalet
- Lägre skuld från försäljningar och företrädesemission



## Tillväxt substansvärde

8,7 procent totalt

8,7 procent per aktie

- Värdeförändring om 0,8 procent för kvartalet och 2,3 procent för helåret
- Fortsatt stabila avkastningskrav
- Högre driftnetton från effektivisering av fastigheter

# Hållbarhetsmål

4

1	Levande och tryggt lokalsamhälle		Trygga områden – högre än branschsnittet		79,1 % (Bransch: 81,0 %)
			Attraktiva områden – högre än branschsnittet		83,8 % (Bransch: 85,0 %)
2	Ansvarsfull material- och avfallshantering		Minska växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation – i linje med eller mer än genomsnittet för branschen		I linje med branschen
3	Energieffektiva och fossilfria lösningar	 	Minska växthusgaseffekt Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent 2030		7,5 % (Mål: 5,5 %/år)
4	Hälsosam och inspirerande arbetsplats	  	Engagerade medarbetare/effektiv organisation – över genomsnittet för jämförbara bolag		8,0 (Bransch: 7,8)
			Inkluderande kultur, kompetensbaserad rekryteringsprocess fri från diskriminerande föreställningar.		
			Andelen kvinnor eller män – ej över 2/3		Under två tredjedelar
			Sjukfrånvaron högst tre procent		5,2 % (Mål: 3 %)
			Noll olyckor		0 (Mål: 0)

 MÅL UPPFYLLT    MÅL DELVIS UPPFYLLT    MÅL EJ UPPFYLLT

# En framgångsrik omställning av bolaget

5

Finansiella nyckeltal 2024 jämfört med 2021

**61 → 72%**

Överskottsgrad

**9,4 → 6,8 mdkr**

Räntebärande skuld

**47 → 64%**

Rörelsemarginal

**58,0 → 47,6%**

Belåningsgrad

# Vårt tillväxtfokus

6

## Förvaltning

- Fortsatt fokus på optimering av våra fastigheter
- Energoptimeringar ett viktigt område



Minska inköpt energi med ca 45 procent

## Förädling

- Ökad takt i lägenhetsuppgraderingar
- I nuvarande bestånd har bolaget identifierat uppgraderingsmöjligheter om totalt 1 500 lägenheter
- Start av uppgraderingsprojekt i Rotebro om 283 lägenheter



Uppgradera ca 200 lgh per år

## Förtätning

- Plan att påbörja förtättningsprojekt under 2026
- Initialt små volymer, därefter successivt skala upp
- Öka projektportföljen mot långsiktigt mål om produktionsstarter



Starta produktion av ca 250 lgh per år

## Förvärv

- Fortsatt utvärdering av fastighetsbeståndets sammansättning för selektiva avyttringar och kompletterande förvärv
- Successiv övergång till nettoförvärv

**JohnMattson**

# Vi har följt vår plan

7

Q1

- Sista etappen av totalt 129 nyproducerade lägenheter i Gengasen 4 i Örby färdigställdes
- Andra etappen av totalt 76 uppgraderade lägenheter i Gengasen 4 i Örby färdigställdes
- John Mattsons största solcellsprojekt startade i Larsberg – energiinvesteringar om totalt 20 mkr beslutade

Q2

- Försäljning av bostadsfastigheten Fulufjället 1 i Alvik till ett underliggande fastighetsvärde om 93 mkr före avdrag för latent skatt.
- Planavtal signerat för vårt projekt Ekporten på Lidingö

Q3

- Avtal med energibolaget Stockholm Exergi om kostnadseffektiv och hållbar fjärrvärme till stor del av John Mattsons fastigheter
- Beslut om att starta ett uppgraderingsprojekt av drygt 280 lägenheter i Rotebro i Sollentuna kommun
- Avtal med Stockholms stad om en markanvisning för 50 lägenheter i Örnberg i södra Stockholm.

Q4

- Ingå entreprenadavtal för ROT Rotebro
  - Omstrukturering av lån
- Händelser efter periodens utgång:
- Ny organisation för ökat fokus på tillväxt och hållbarhet
  - Årliga hyresförhandlingarna klara



# Fastighetsbestånd

**4 st**

förvaltnings-  
områden

**82 %**

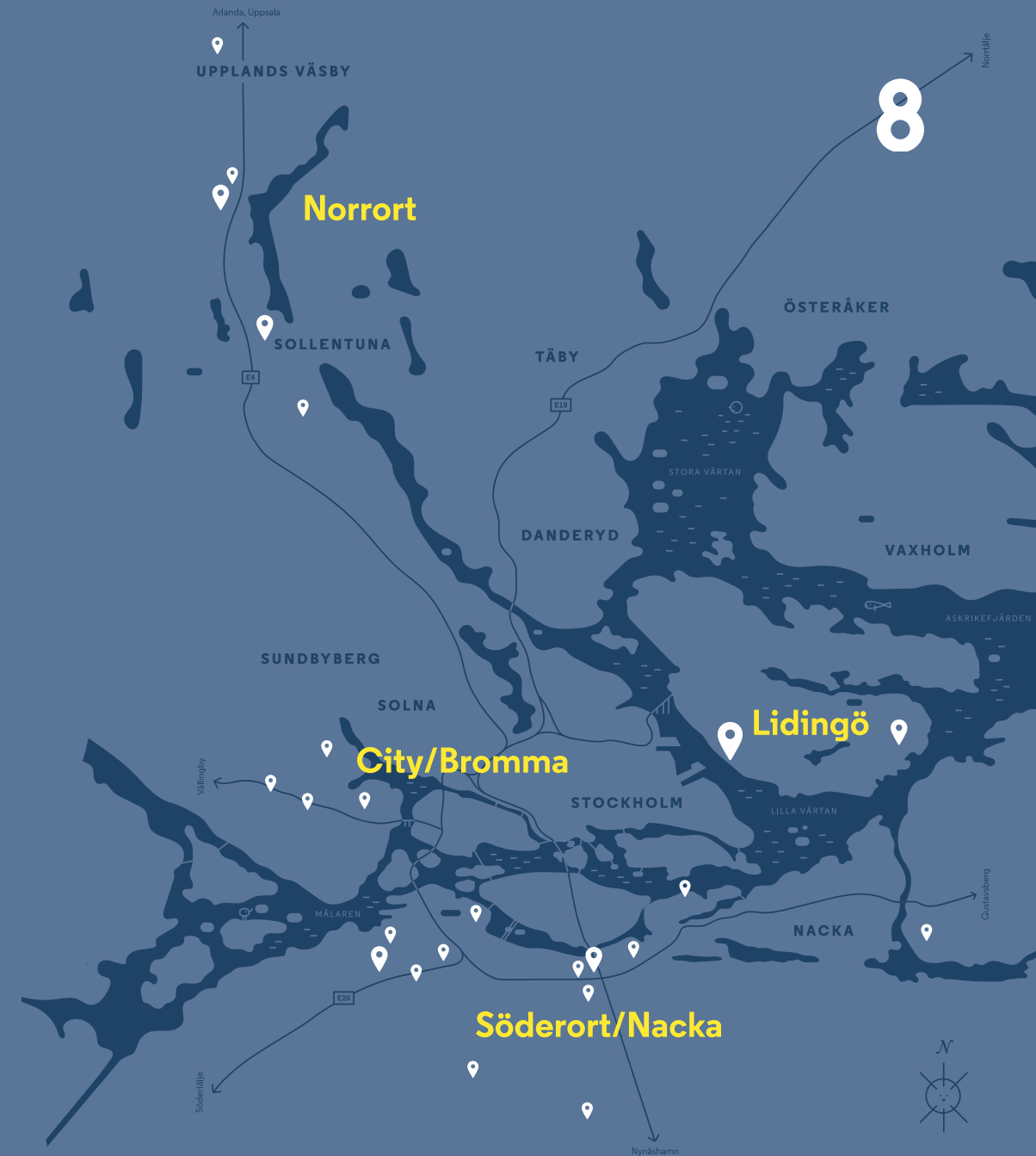
av uthyrbar area  
är bostäder

**4 326 st**

lägenheter

**345 tkvm**

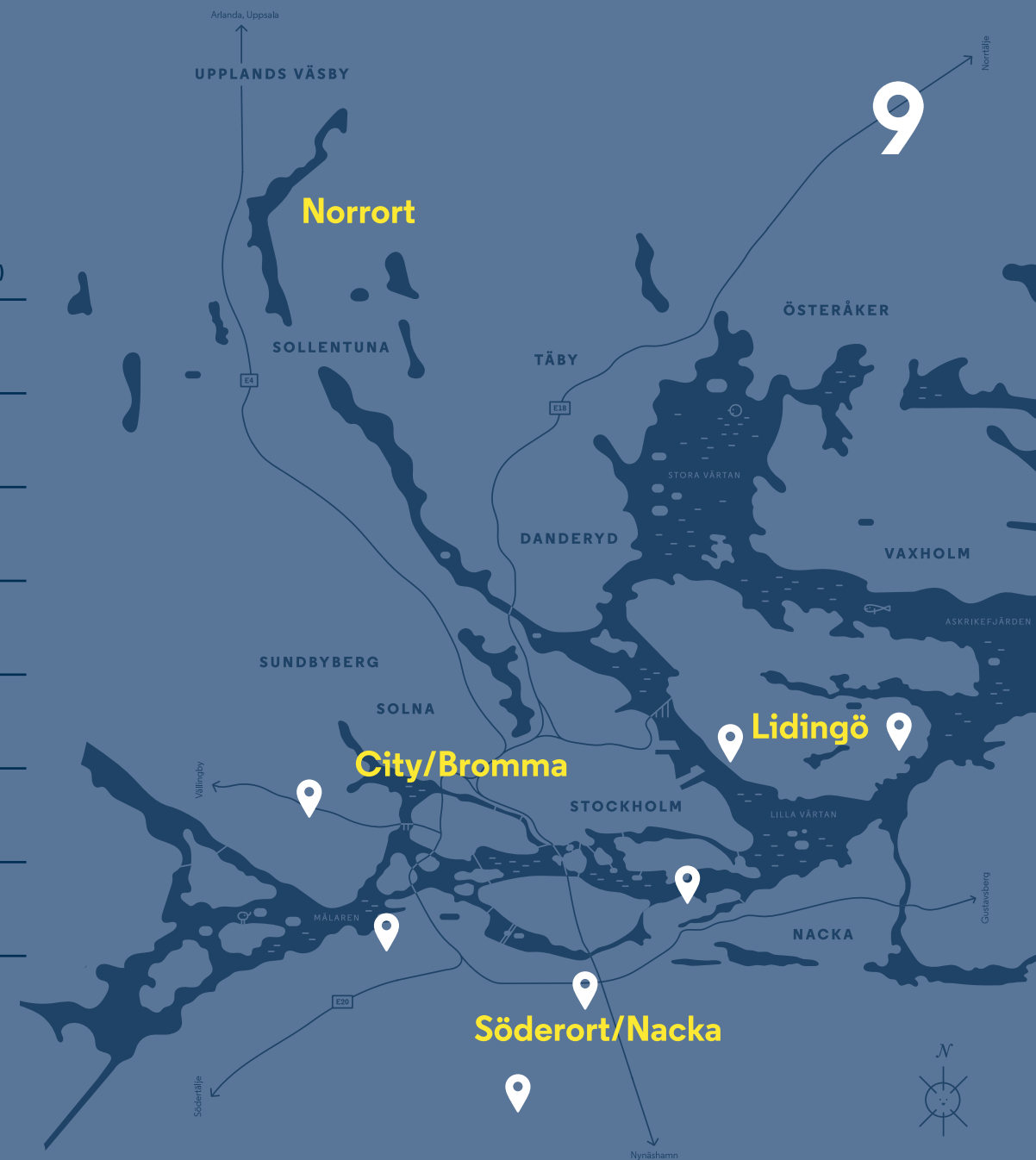
uthyrbar area



# Utvecklingsprojekt

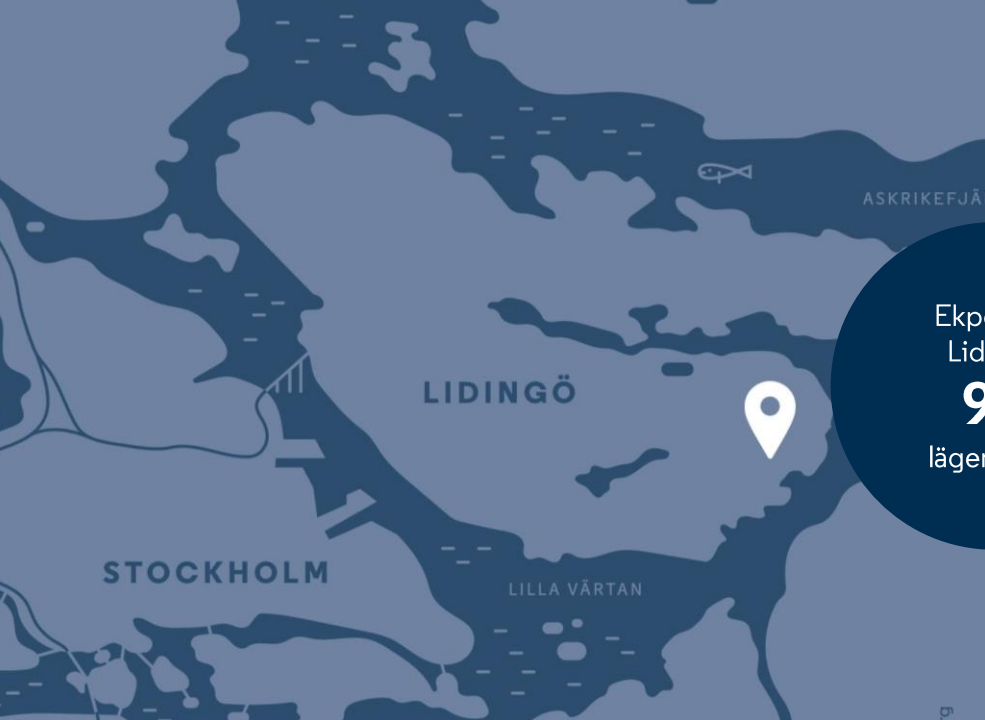
Projekt	Område	Antal lägenheter <sup>1)</sup>	Status	Bedömd detaljplan <sup>2)</sup>
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	80	Detaljplan laga kraft	
Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	40	Detaljplan laga kraft	
Juno, Käppala	Lidingö	50	Detaljplan laga kraft	
Pincetten, Örsberg	Söderort/Nacka	210	Detaljplan pågår	2026
Lansetten, Örsberg	Söderort/Nacka	50	Detaljplan pågår	2026
Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	90	Detaljplan pågår	2026
Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	210	Detaljplan pågår	2026
Total utvecklingsportfölj		730		

1) Antal lägenheter är uppskattningar av John Mattson och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektens gång.  
 2) Bedömd detaljplan avser tidpunkten för när en detaljplan vinner laga kraft. Därefter sker en bedömning när projektarbetet kan inledas på bva-arätten.

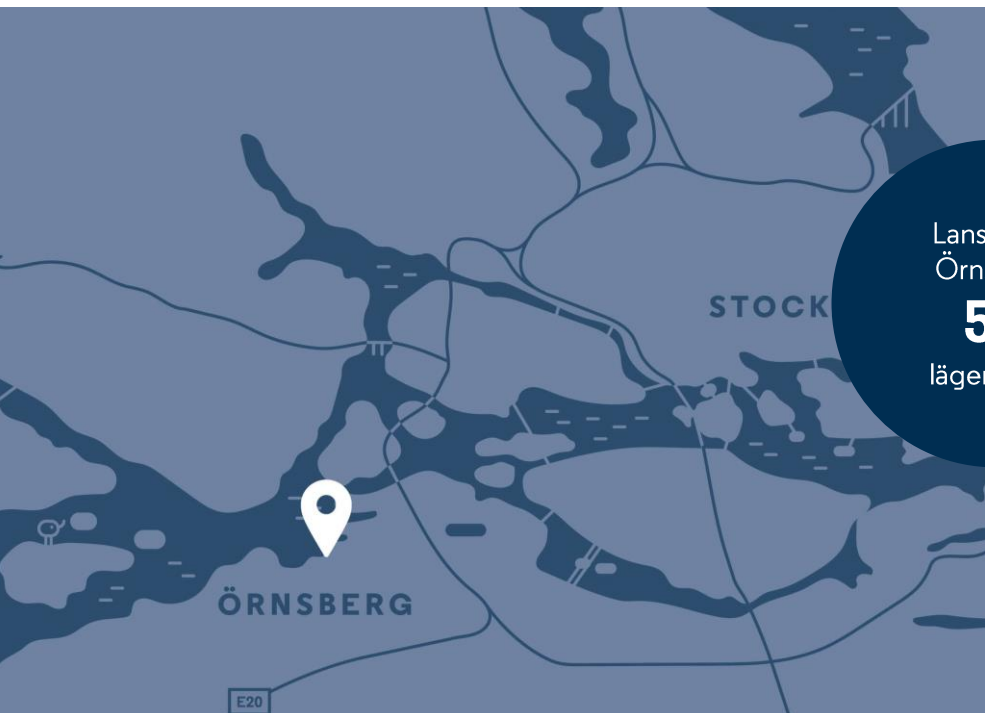




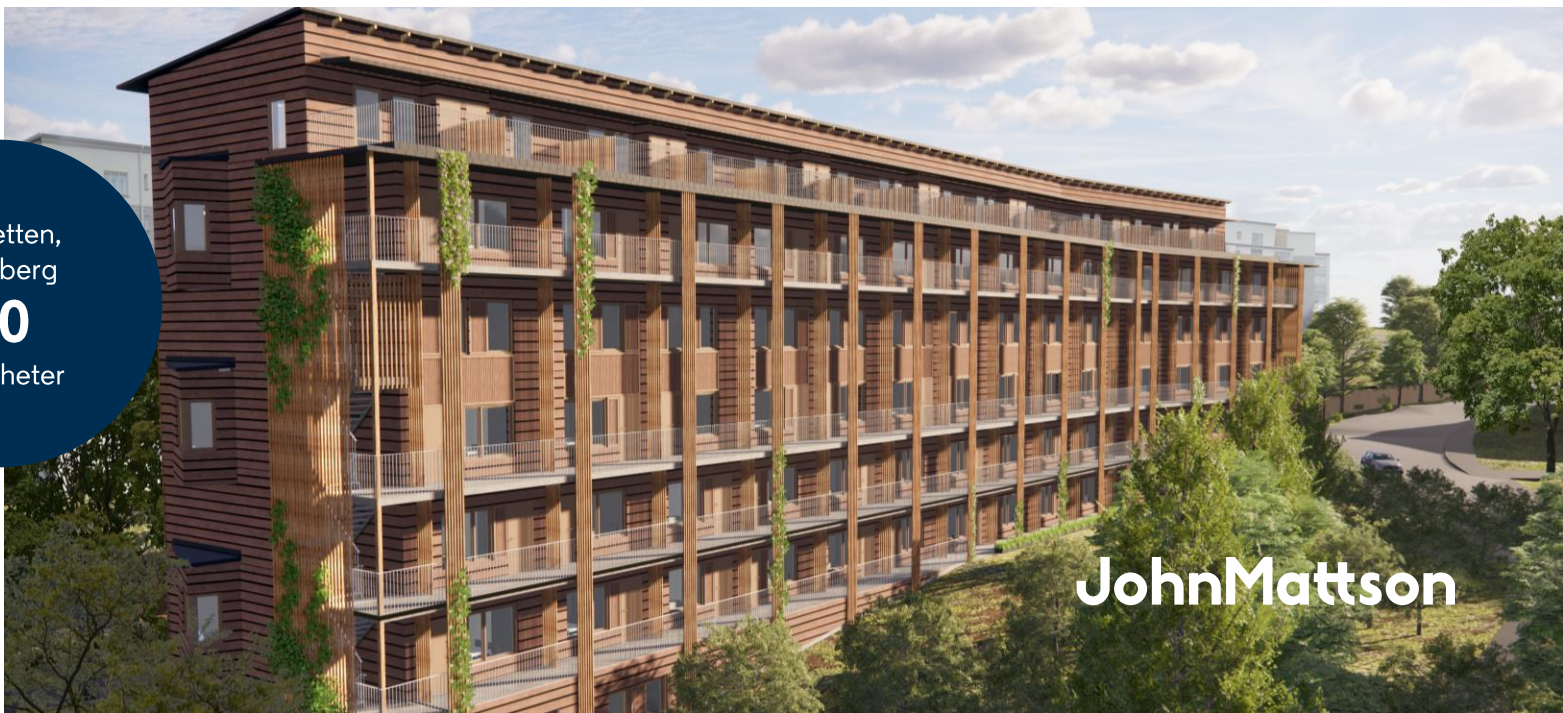
10



Ekporten,  
Lidingö  
**90**  
lägenheter



Lansetten,  
Örnberg  
**50**  
lägenheter

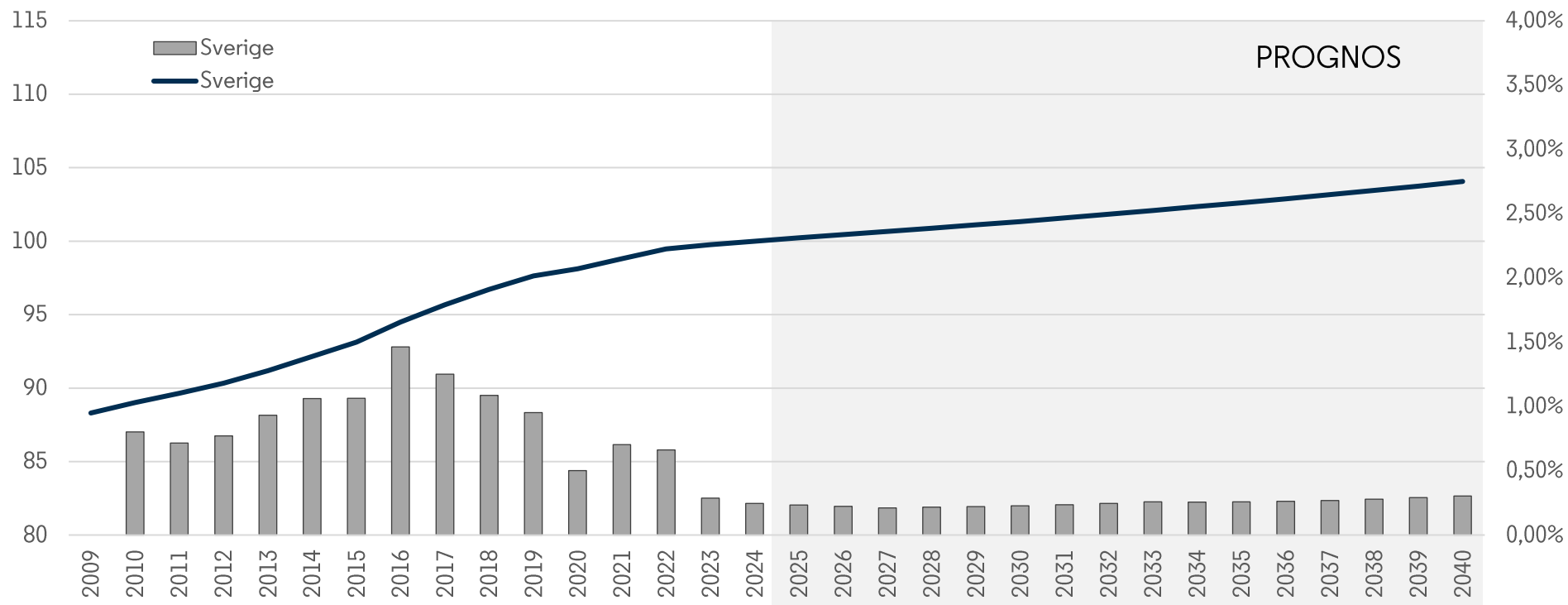


**JohnMattson**

# Lägre förväntad befolkningstillväxt

12

**Befolkningstillväxt**  
- Index basår 2024 / procent per år -

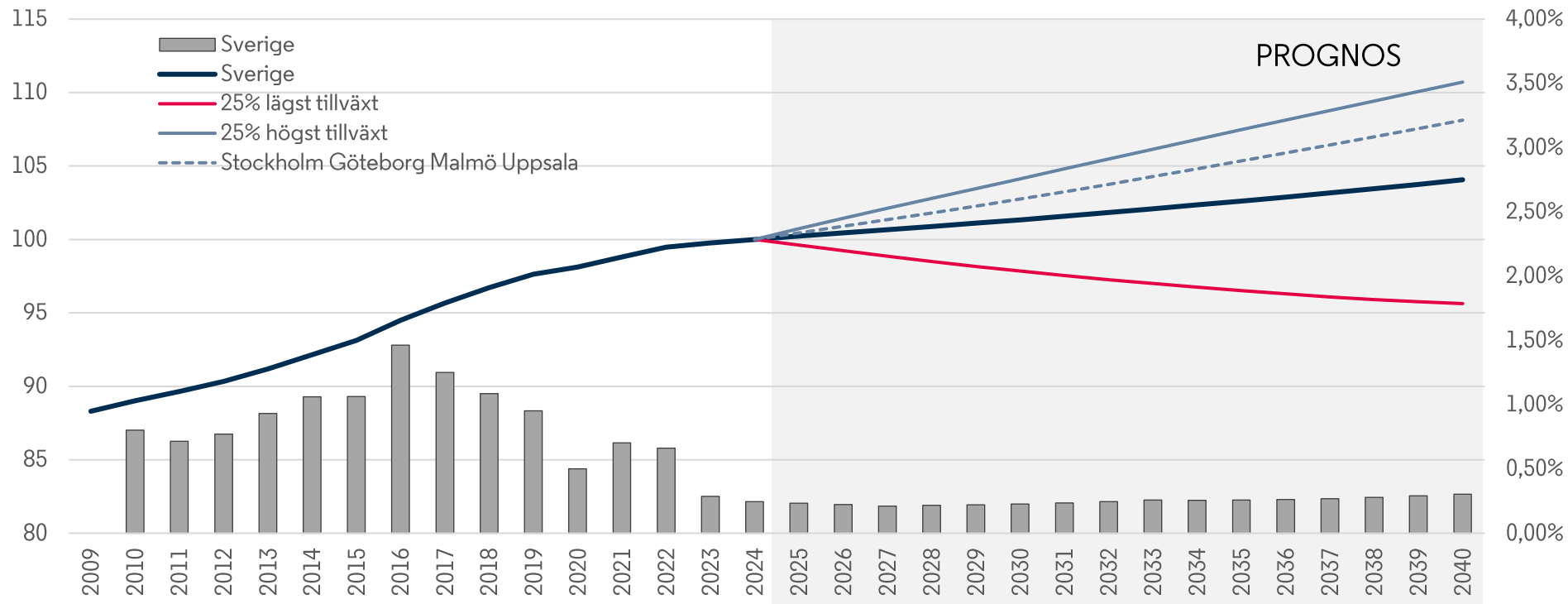


Källa: SCB

# Stora skillnader i landet framöver

13

**Befolkningstillväxt**  
- Index basår 2024 / procent per år -



Källa: SCB

# Koncernens resultaträkning

14

Belopp i Mkr	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	ian-dec	ian-dec
Hvresintäkter	162.5	146.3	642.7	610.4
Fastighetskostnader	-52.0	-44.8	-183.0	-173.1
<b>Driftöverskott</b>	<b>110.4</b>	<b>101.5</b>	<b>459.7</b>	<b>437.3</b>
Centrala administrationskostnader	-12.6	-13.8	-50.4	-51.0
Finansnetto	-49.7	-57.0	-214.3	-253.1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>48.1</b>	<b>30.7</b>	<b>195.1</b>	<b>133.2</b>
Värdeförändringarna fastigheter	115.4	-370.7	411.4	-1 357.4
Värdeförändringarna räntederivat	-80.2	-180.8	-122.3	-170.4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>83.3</b>	<b>-520.8</b>	<b>484.2</b>	<b>-1 394.6</b>
Aktuell skatt	5.1	7.2	-27.3	0.1
Uppskiuten skatt	-18.1	61.0	-23.4	139.2
<b>Periodens resultat</b>	<b>70.4</b>	<b>-452.6</b>	<b>433.5</b>	<b>-1 255.3</b>
Räntetäckningsgrad under perioden, aar	2.0	1.6	2.0	1.6
Överskottsgrad under perioden, %	68.0	69.4	71.5	71.6
Genomsnittliga ränta vid periodens utgåna, %	2.8	3.4	2.8	3.4

**97,6 %**  
ekonomisk  
uthyrningsgrad

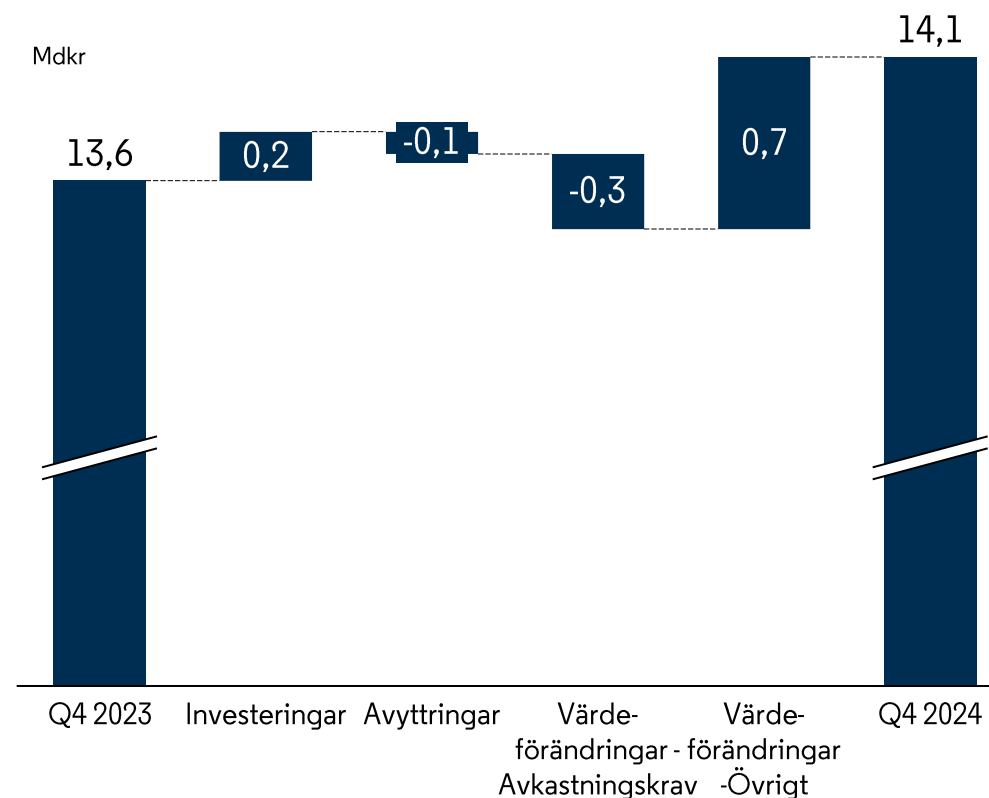
**71,5 %**  
överskottsgrad

# Förändring fastighetsvärde

15

Belopp i Mkr	2024		2023	
	% av inåående fastighetsvärde	ian-dec	% av inåående fastighetsvärde	ian-dec
<b>Inåående fastighetsvärde</b>		<b>13 567.6</b>		<b>15 695.5</b>
+Förvärv		0.0		0.0
+Investeringar i nrbvaanation	0.3%	45.6	1 %	169.0
+Investeringar i uppdragsinnehav	0.4%	53.0	1 %	131.2
+Övriga investeringar	0.8%	111.0	0 %	48.6
-Avyttringar	-0.7%	-94.6	-7 %	1 153.8
Orealiserade värdeförändringar	3.1%	415.2		-1 322.8
varav Driftnettoförändring	5.7%	776.0	7 %	1 049.9
varav Pågående projekt/byggrätter	-0.3%	-38.9	1 %	185.6
varav Avkastningskrav	-2.4%	-321.7	-16 %	-2 558.2
varav Förvärvade/avyttrade fastigheter		0.0		0.0
<b>Utåående fastighetsvärde</b>		<b>14 097.7</b>		<b>13 567.6</b>

## Utveckling av fastighetsvärde





# Koncernens balansräkning

16

Belopp i Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltninasfastigheter	14 097,7	13 567,6
Derivatinstrument	18,0	69,0
Övriga tillgångar	587,7	492,2
Likvida medel	61,0	433,6
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 764,5</b>	<b>14 562,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 943,8	5 515,6
Innehav utan bestämmande inflytande	85,0	80,5
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 028,8</b>	<b>5 596,1</b>
Räntebärande skulder	6 765,8	7 192,7
Uopskiutna skatteskulder	1 177,6	1 154,2
Övriga skulder	792,2	619,3
<b>Summa skulder</b>	<b>8 735,7</b>	<b>8 966,2</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>14 764,5</b>	<b>14 562,3</b>
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgåva. Mkr	6 704,8	6 759,1
Belåningsgrad vid periodens utgåva. %	47,6	49,8
Lånsiktigt substansvärde. kr/aktie	94,66	87,09

6,7

Räntebärande  
nettoskuld, Mkr

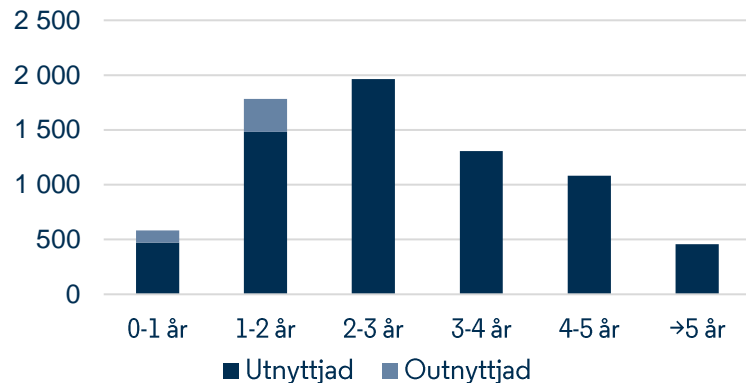
94,66

Lånsiktigt  
substansvärde  
kr/aktie

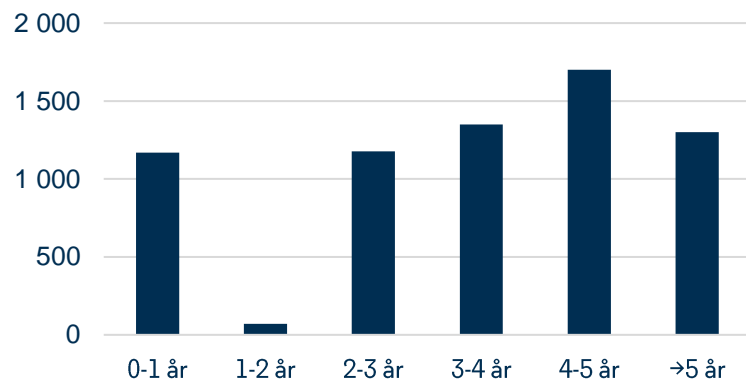
# Finansiering

17

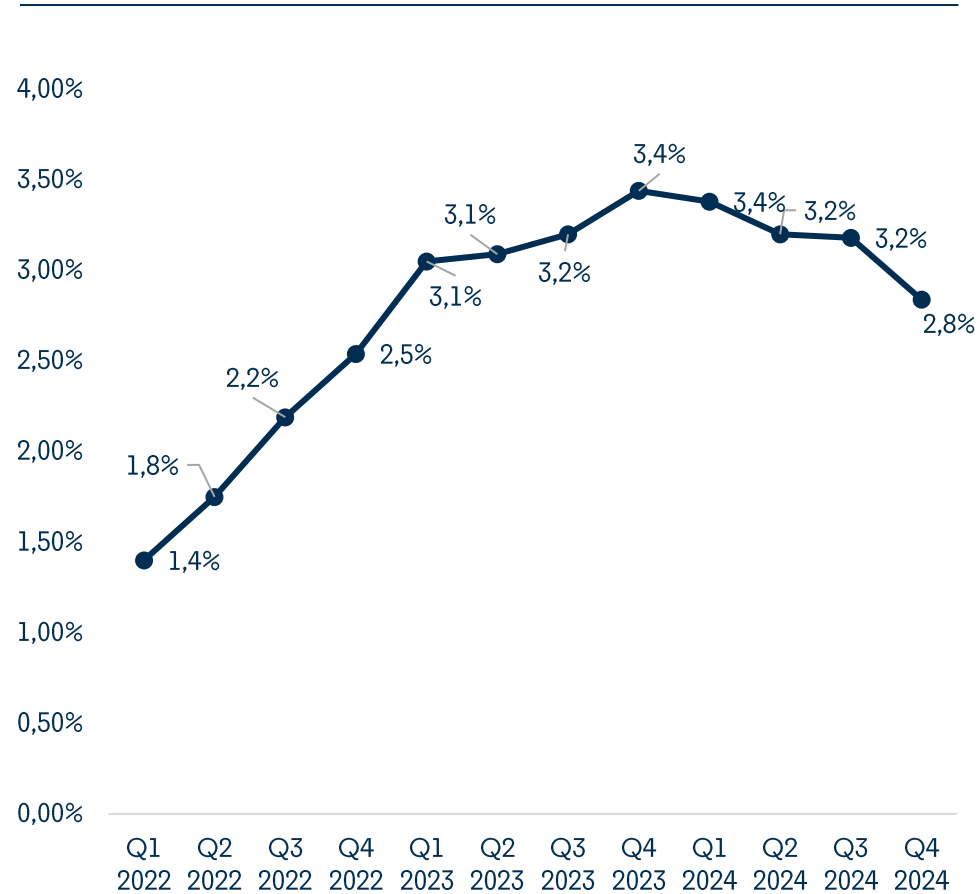
## Kapitalbindning



## Räntebindning



## Genomsnittlig ränta vid kvartalets utgång



**3,2 år**  
genomsnittlig  
kreditbindningstid

**3,5 år**  
genomsnittlig  
räntebindningstid

# Intjäningsförmåga

Belopp i Mkr	31-dec-24
Hyresvärde	658,9
Vakanser och rabatter	-15,9
Hyresintäkter	643,0
Driftkostnader	-128,9
Underhållskostnader	-21,1
Fastighetskatt	-12,5
Fastighetsadministration	-21,1
Driftöverskott	459,3
Central administration	-50,4
Finansnetto	-204,7
<i>Varav tomträtsavgäld</i>	<i>-14,2</i>
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	4,5
Förvaltningsresultat	208,8

18



JohnMattson

# Goda livsmiljöer över generationer

# Frågor

JohnMattson