



Bostadsprojektet Noden i Upplands Väsby färdigställdes under fjärde kvartalet 2022. I Noden finns inga privata parkeringsplatser. Här erbjuds istället lösningar såsom bil- och cykelpool, kylrum för matleveranser och e-handelsboxar. Fastigheten omfattar 73 hyreslägenheter samt tre verksamhetslokaler i bottenvåningarna.

DELÅRSRAPPORT

Q4

Bokslutskommuniké
2022**Januari – december 2022**

- Hyresintäkterna uppgick till 620,9 Mkr (407,9), en ökning med 52 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 153,9 Mkr (103,1), motsvarande 4,10 kr per aktie (2,98), en ökning med 38 procent per aktie.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 6 594,8 Mkr (6 396,6). Detta motsvarar 174,02 kr per aktie (175,9), vilket är en minskning med 1 procent per aktie till följd av att antalet aktier ökat under året.
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -225,1 Mkr (1 539,0). Värdeförändring för räntederivat uppgick till 264,6 Mkr (48,0).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 122,7 Mkr (1 332,5), motsvarande 3,30 kr per aktie (38,21).
- Fastighetsvärdet uppgick till 15 695,5 Mkr (15 894,5).
- Investeringarna uppgick till 1 001,2 Mkr (6 398,4), varav 643,2 Mkr (6 143,8) avsåg fastighetsförvärv.
- Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning, 0 kronor (0) ska lämnas för räkenskapsåret 2022.

Oktober – december 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 151,9 Mkr (143,5), en ökning med 6 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 13,5 Mkr (22,9), motsvarande 0,36 kr per aktie (0,63).
- Omstruktureringskostnader till följd av tidigare kommunicerad handlingsplan uppgick till 8,7 mkr.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 6 594,8 Mkr (6 396,6). Substansvärde per aktie uppgick till 174,02 kr (175,9).
- Värdeförändringarna för fastigheter uppgick till -210,8 Mkr (682,5), värdeförändringarna för räntederivat uppgick till -10,5 Mkr (15,6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -188,3 Mkr (567,6), motsvarande -4,91 kr per aktie (15,61).
- Investeringarna uppgick till 107,3 Mkr (983,6), varav 0,0 Mkr (875,3) avsåg förvärv.

JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer

Q4 – 2022

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Besparingsprogram och omorganisation påbörjades där antalet medarbetare reducerades med tio tjänster, motsvarande cirka 20 procent av totala antalet medarbetare.
- Slutlikvid om 100 miljoner kronor erhöles för försäljningen av fastigheten Älgen 24.
- Flerbostadshus med 73 lägenheter färdigställdes i Upplands Väsby.
- Avtal tecknades om försäljning av två fastigheter på Lidingö till ett underliggande fastighetsvärde om 262 miljoner kronor. Frånträde skedde 1 februari 2023.

Uppföljning av finansiella mål Q4 2022 jämfört med Q4 2021*



-1 % tillväxt
substansvärde



38 % tillväxt
förvaltningsresultat

*De finansiella målen presenteras på sidan 4. Målet om fastighetsvärde överstigande 10 miljarder kronor under 2023 har utgått då detta uppfylldes under 2021.

Nyckeltal	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,9	95,6	95,9	95,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	15 695,5	15 894,5	15 695,5	15 894,5
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	10	91	86	339
Finansiella nyckeltal				
Hysesintäkter, Mkr	151,9	143,5	620,9	407,9
Driftöverskott, Mkr	84,8	79,8	397,8	249,8
Förvaltningsresultat, Mkr	13,5	22,9	153,9	103,1
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56,6	58,0	56,6	58,0
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,3	1,6	1,9	2,2
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,36	0,63	4,10	2,98
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-43,3	7,9	37,6	6,0
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	-4,91	15,42	3,30	38,21
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-1,1	36,1	-1,1	36,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie, %	162,08	158,54	162,08	158,54
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	174,02	175,90	174,02	175,90

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 24.

Genom proaktivt agerande står vi väl rustade inför framtiden

Efter en period av stark tillväxt har John Mattson under året konsoliderat bolaget och proaktivt anpassat verksamheten till nya marknadsförutsättningar.



På kort tid har vi anpassat bolaget till nya marknadsförutsättningar.

Konsolidering och proaktivt agerande

Efter en period av starkt tillväxt inledde vi under året en konsolidering av verksamheten. Som en följd av ett väsentligt större fastighetsbestånd och att tre fastighetsbolag blivit ett har vi haft förutsättningar att skapa ett mer kostnadseffektivt bolag. Marknadsförutsättningarna har under året snabbt förändrats för flera branscher, inte minst för fastighetsbranschen. Hög inflation och stigande räntor har påverkat bolagets kostnader. Vi har under året visat handlingskraft och proaktivt vidtagit åtgärder för att anpassa bolaget till de nya marknadsförutsättningarna.

Under 2022 sålde John Mattson fastigheter för totalt cirka 1,3 miljarder kronor varav två bostadsfastigheter på Lidingö såldes under fjärde kvartalet och frånträdades i februari 2023. Vi har tagit viktiga steg mot en lägre belåningsgrad samtidigt som försäljningarna renodlat vårt fastighetsbestånd och stärkt förutsättningarna för en mer kostnadseffektiv och värdeskapande förvaltning.

Efter sommaren beslutade vi om ett omfattande besparingsprogram och genomförde en omorganisation för att återspegla vårt ökade fokus på förvaltningsaffären. Som ett led i detta reducerades organisationen med cirka 20 procent av totala antalet medarbetare. Den positiva resultateffekten av besparingsprogrammet bedöms till cirka 50 miljoner kronor per år från 2023 och framåt. Arbetet går enligt plan och omstruktureringskostnader om 9 miljoner kronor kopplat till besparingsprogrammet belastar resultatet för fjärde kvartalet 2022.

De utmanande marknadsförutsättningarna för projektverksamheten medförde att vi under hösten tog beslut att inte starta några nya basuppgraderings- eller nyproduktionsprojekt under 2023. Pågående basuppgraderings- och nyproduktionsprojekt på fastigheten Gengasen 4 i Örby, genomförs enligt plan.

Vårt arbete med projektutveckling i tidiga skeden fortsätter så att vi är redo att starta nyproduktionsprojekt när marknadsförutsättningarna stabiliserats. Vår projektportfölj uppgår för tillfället till 759 lägenheter. Vi förbereder även för att kunna starta nya uppgraderingsprojekt med målet att uppgradera minst 200 lägenheter per år under flera år framåt.

Under året har vi refinansierat lån och aktivt arbetat med räntesäkringar, vilket sammantaget har förlängt bolagets genomsnittliga ränte- och kreditbindningstid.

Sammantaget anpassar och stärker dessa åtgärder bolaget ytterligare i att hantera en omvärld med fortsatt högt kostnadstryck.

Tillväxt och stabila fastighetsvärden

Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 38 procent under året. Den starka tillväxten är framför allt ett resultat av fastighetsförvärv om 7 miljarder kronor som vi genomförde 2021 men även av värdeskapande inom vår förvaltning.

Bolagets fastighetsvärden har utvecklats stabilt under året med en värdeförändring om cirka -1 procent. Värdeförändringen är främst en följd av ökade avkastningskrav men som delvis motverkats av värdeskapande inom vårt förvaltning och

projektverksamhet. Substansvärde per aktie minskade med 1 procent. Justerat för ökade avkastningskrav är tillväxten i substansvärde per aktie 11 procent, allt annat lika.

Värdet på bolagets fastigheter har bekräftats genom de fastighetsförsäljningar som genomförts under året. Försäljningarna har gjorts till underliggande fastighetsvärden som legat i linje med eller överstigit den aktuella värderingen vid tidpunkten för respektive försäljning. Vår uppfattning är att John Mattsons fastighetsportfölj, med bostäder i attraktiva lägen och med låg risk för vakanser, fortsatt kommer att ha långsiktigt stabila fastighetsvärden.

Fortsatt långsiktighet

Trots vårt nuvarande fokus på värdeskapande i närtid är John Mattson fortsatt en långsiktig och ansvarstagande aktör där hållbarhet är viktigt för vårt långsiktiga värdeskapande. Under året tog vi ytterligare steg inom vårt hållbarhetsarbete genom att anta nya långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatomål. Arbetet med att ta fram handlingsplaner för de nya målen pågår för fullt. Vi har redan färdigställt en plan för att reducera utsläppen av växthusgaser med 40 procent till år 2030 och har stärkt hållbarhetskompetensen inom bolaget för att leverera på denna plan.

Väl rustade inför 2023

Stort tack till alla medarbetare för ett fantastiskt engagemang och arbete under året! På kort tid har vi tillsammans anpassat bolaget till nya marknadsförutsättningar. Vi behöver dock fortsätta agera proaktivt i en osäker omvärld. Därför föreslår styrelsen ingen utdelning för räkenskapsåret 2022.

Jag ser fram emot att tillsammans med alla medarbetare fortsätta leverera på vår vision om Goda livsmiljöer över generationer.

Per Nilsson,
vd John Mattson Fastighetsföretagen AB

Affärsidé, mål och strategier

Vår affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen i Stockholmsregionen. Vi erbjuder en välfungerande vardag för alla, genom förvaltning och utveckling av trivsamma bostäder och trygga boendemiljöer.

Strategier

John Mattsons strategi baseras på fyra hörnstenar där hållbarhetsarbetet integreras i varje del.

Förvaltning – Vi förvaltar genom närhet och helhet. Vi kan våra fastigheter och känner våra kunder. Vi tar ansvar för helheten, både beståndet och att utveckla livet mellan husen. Vi jobbar proaktivt med fastighetsförvaltning och gör kontinuerligt effektiviseringar och värdeskapande investeringar i syfte att uppnå en mer hållbar fastighetsdrift samt ökat driftnetto. Fokus ligger på att optimera fastigheternas förbrukning och därmed minska driftkostnaderna.

Förädling – Vi förädlar våra byggnader för att säkra byggnadernas tekniska livslängd samt för att generera ett ökat driftöverskott. Förädling sker genom att upgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet. Vi har en väletablerad modell för uppgadering av bostäder i två steg, Larsbergsmodellen. Det första steget är en basuppgadering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras. Det efterföljande steget, totaluppgadering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från

befintliga och framtida hyresgäster. Totaluppgadering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar. Målsättningen är att totaluppgadera minst 100 lägenheter per år totalt i beståndet. All uppgadering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen.

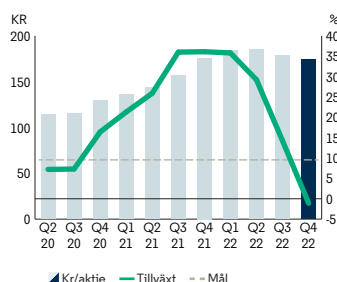
Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses. Nya kvaliteter tillförs lokalsamhället och mångfalden och variationen ökar, vilket bidrar till goda livsmiljöer. Målet är tillväxt genom värdeskapande byggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdena. Utvecklingen sker i nära samarbete med de kommuner där vi är verksamma.

Förvärv – Vi strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter med utvecklingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen med närhet till välfungerande infrastruktur. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv och områden med möjlighet till förädling och utveckling är särskilt attraktiva.

Finansiella mål

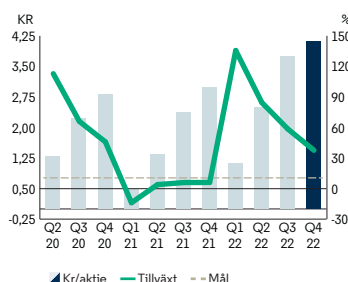
Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Finansiella riskbegränsningar – John Mattson eftersträvar låg finansiell risk. Det innebär att:

- belåningsgraden netto långsiktigt inte ska överstiga 50 procent, och
- räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5 ggr.

Utdelningspolicy – Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Hållbarhetsmål



Levande och tryggt lokalsamhälle

Engagemang i sociala frågor skapar värden för hyresgäster och lokalsamhällen.

Mål

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



Ansvarsfull material- och avfallshantering

Ansvarsfulla materialval, återbruk av material och effektiv avfallshantering reducerar klimatpåverkan och ökar återvinningsgraden.



Energieffektiva och fossilfria lösningar

Energianvändningen under en fastighets livscykel är betydande. Fastigheters energiklass, val av fossilfria energislag och effektiv förvaltning reducerar klimatpåverkan.



Mål

- 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.



Hälsosam och inspirerande arbetsplats

Proaktivt arbete för en hälsosam, säker och stimulerande arbetsmiljö för såväl medarbetare som leverantörer är en förutsättning för trivsel och engagemang.



Mål

- 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. Rekryterings-processen 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.

Måluppfyllelse hållbarhetsmål

Område	Hållbarhetsmål	Utfall (Mål)	Framsteg och kommentar
Levande och tryggt lokalsamhälle	Trygga områden enligt de boende: högre än branschsnittet för jämförbara områden.	 80,6 % (80,0 %)	80,6 procent av de boende upplever våra områden som trygga. Resultatet varierar mellan olika områden. Branschsnittet för jämförbara områden uppgick under 2022 till 80,0 procent. I John Mattsons bestånd Rotebro och Tureberg har den upplevda tryggheten ökat med närmare 8 procentenheter jämfört med 2021.
	Attraktiva områden enligt de boende: högre än branschsnittet.	 85,0 % (84,8 %)	85 procent av de boende upplever våra områden som attraktiva. Branschsnittet för jämförbara områden uppgick under 2022 till 84,8 procent. Trivsel i området, om hyresgästen kan rekommendera andra att flytta dit samt hur väl man talar om sitt bostadsområde är delar som ingår i måttet Attraktiva områden.
Ansvarsfull material- och avfallshantering Energieffektiva och fossilfria lösningar	År 2030 ska John Mattson ha minskat sitt växthusgasutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent jämfört med basår 2021.	 22 % (5,5 %/år)	Vi har under året minskat våra utsläpp av CO ₂ e med 22 procent jämfört med 2021. Detta överstiger den genomsnittliga reduktionen om 5,5 procent per år för att uppnå målet om en minskning med 40 procent till 2030.
	John Mattsons växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen.	 I linje med branschen	I dagsläget bygger branschens beräkningar av klimatpåverkan på schabloner vilket gör att det finns osäkerhet inbyggt i siffrorna. Från och med 2022 ställs krav på klimatdeklarationer vid nyproduktion. I och med detta kommer bättre underlag att finnas tillgängligt och mer specifika beräkningar kommer kunna göras. Under tiden arbetar John Mattson med att göra systemval vid nyproduktion byggd på idag tillgänglig teknik som reducerar klimatpåverkan. Genom dessa systemval bedöms de projekt vi färdigställt under 2022 ha en påverkan på klimatet som är i linjen med branschen.
Hälsosam och inspirerande arbetsplats	Engagerade medarbetare och effektiv organisation: över genomsnittet för jämförbara bolag.	 7,1 (7,9)	I vår veckovisa medarbetarundersökning ställs frågor inom områdena; ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla och engagemang. Utfallet för det sammantagna värdet för samtliga områden var under fjärde kvartalet 2022 7,1 på en tiogradig skala, att jämföra med branschens 7,9.
	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.		Genom vårt verktyg för att mäta välmåendet i organisationen kan vi kontinuerligt följa upp medarbetarnas upplevelse av att bli respekterade och inkluderade. Vi kan upptäcka och omedelbart följa upp alla indikationer på mobbing eller trakasserier. Under fjärde kvartalet 2022 instämmer samtliga medarbetare helt eller till stor del att man känner sig respekterad och inkluderad. En rekryteringsprocess fri från diskriminerande föreställningar säkerställs genom nära dialog med anlitade rekryteringsföretag.
	Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen.	 Under 2/3	Vid slutet av 2022 var andelen män/kvinnor 55/45 inom bolaget, 66/33 i ledningen och 60/40 i styrelsen.
	Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre procent.	 4 % (3 %)	Den sammanlagda sjukfrånvaron under året (långtids- och korttidsfrånvaro) uppgick till 4 procent, en förbättring jämfört med 2021 då den var 5 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.	 0 (0)	Under 2022 rapporterades noll olyckor.



Mål uppfyllt



Mål delvis uppfyllt



Mål ej uppfyllt

Fastighetsbestånd

John Mattson är ett bostadsbolag med verksamhet i Stockholmsregionen. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Våra områden

Beståndet delas in i fyra förvaltningsområden; Lidingö, Norrort, City/Bromma, Söderort/Nacka. Fastighetsbeståndet omfattar 4 515 hyreslägenheter. Total uthyrbar area uppgår till 359 700 kvadratmeter, där bostäder står för 83 procent.

Majoriteten av fastigheterna är byggda på 1950–1970-talet, med goda förutsättningar att förädlas.

Tillväxt sker genom förvärv och förtätning av fastigheter i bra marknadslägen i Stockholmsregionen.



4 515 st
lägenheter



83 %
av uthyrbar area utgörs
av bostäder



359 tkvm
uthyrbar area



Fastighetsbeståndet

per 31 december 2022

Januari–december 2022 ¹⁾

	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter	Fastighets-kostnader	Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	Mkr	Mkr
Lidingö	2 288	172	8 052	46 711	310	1 801	98,0	312	105	207
Norrort	1 068	80	2 015	25 280	102	1 283	86,4	96	55	41
City/Bromma	451	48	2 420	49 914	94	1 930	97,3	96	29	67
Söderort/Nacka	708	59	3 208	54 298	120	2 036	97,6	117	34	83
Summa fastigheter	4 515	359	15 695	43 638	627	1 742	95,9	621	223	398

¹⁾ Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som John Mattson ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader som om de hade ägts under hela perioden. Avvikelser mellan ovan redovisade driftöverskott och resultaträkningens driftöverskott förklarar av att driftöverskottet för under perioden förvärvade fastigheter som tillträtts och färdigställda projekt räknats upp som om de ägts under hela perioden och att avyttrade fastigheter som frånträtts har frånräknats under hela perioden.

Per 31 december 2022

Objekt	Hyresvärde			Vakanser och rabatter			Kontraktsvärde			Uthyrningsgrad
	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakans- och rabattvärde, Mkr	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Kontraktsvärde, Mkr	
Bostäder	4 515	297	478	148	10	14	4 367	287	464	97,1
Kommersiellt		62	127		6	7		57	120	94,2
P-platser			22			5			17	79,1
Summa	4 515	359	627	148	16	26	4 367	344	601	95,9

¹⁾ Vakanser är framför allt hänförliga till fastigheter där uppgraderingsprojekt pågår samt färdigställda lägenheter i Vilunda som blev fullt uthyrda 1 januari 2023. Av de 26 Mkr i vakansvärde är 9,2 Mkr vakansvärde i Vilunda under Q4 2022.

Lidingö

På Lidingö finns John Mattsons största förvaltningsområde, sett till både antal lägenheter och till fastighetsvärde. Fastigheterna består framför allt av bostadsfastigheter i Larsbergsområdet och i Käppala, dessa står för 95 procent av total uthyrbar area. I de kommersiella lokalerna bedrivs närservice- och utbildningsverksamhet. I beståndet finns även en utvecklingsfastighet där detaljplan pågår samt identifierade potentiella byggrätter. Majoriteten av fastigheterna är uppförda under 1960-talet, men här finns även nybyggda hus från 2000-talet och framåt.

Bostäderna håller genomgående en hög standard, 65 procent av beståndet är

totaluppggraderat eller nybyggt. Samtliga lägenheter är basuppggraderade, totaluppggraderingar pågår löpande i både Larsberg och Käppala. Under perioden har 86 (339) lägenheter uppggraderats.

Planarbete pågår för nya bostäder på fastigheten Fyrtornet 5 i Larsberg på Lidingö som går under projektnamnet Ekporten. I Käppala utreds möjligheterna för nybyggnation av vindslägenheter på befintlig bostadsfastighet, projektet är i tidigt skede. Ytterligare ett antal potentiella förtätningsprojekt är identifierade i Larsberg och i Käppala.

Nyckeltal, Lidingö	Q4 2022
Area bostadsfastigheter, tkvm	164
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 732
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,5
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	46 601
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	65

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Norrort

I Norrort utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd framför allt av bostadsfastigheter i Sollentuna kommun i områdena Rotebro, Rotsunda, Häggvik och Tureberg. Den största andel av byggnaderna är uppförda under 1970-talet men det finns också äldre, som är byggda under 1940- och 1950-talet samt nyare som byggts under 1990-talet eller senare.

Planering för uppgrädering av fastigheterna i Rotebro och Rotsunda pågår, uppgrädering planeras påbörjas i Rotebro under 2024.

Produktion av ett bostadshus med 73 hyreslägenheter i området Vilunda i centrala Upplands Väsby är färdigställt. Inflyttning påbörjades oktober 2022 och var fullt uthyrd januari 2023. Fastigheten ligger intill pendeltågstationen och med närhet till Väsby centrum. Projektet är Stockholms första flerbostadshus för hållbar mobilitet och utan krav på privata parkeringsplatser.

Nyckeltal, Norrort	Q4 2022
Area bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 293
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	87,3
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	25 280
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	41

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



City/Bromma

I City/Bromma utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd av fastigheter i bland annat Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov och Abrahamsberg. Bostadsfastigheter står för 64 procent av total uthyrbar area. Byggnaderna har byggår från början av 1900-talet till 2017, där de flesta är från 1940-talet. Av hela fastighetsbeståndet har City/Bromma störst andel kommersiella fastigheter med 23 procent av total uthyrbar area. I de kommersiella fastigheterna finns lokaler för närservice, kontor och samhällsverksamhet.

Under andra och tredje kvartalet 2022 såldes och frånträdde två bostadsfastigheter på Kungsholmen samt en fastighet på Östermalm.

Utvecklingsfastigheter finns i Abrahamsberg och i Söderstaden (stadsutvecklingsområde bestående av Globenområdet, Slakthusområdet och Gullmarsplan-Nynäsvägen).

På fastigheten Geografiboken 1 i Bromma är detaljplan antagen för byggnation av ett vård- och omsorgsboende. Byggstart planeras ske under 2024.

I det expansiva Slakthusområdet i Söderstaden startade under första kvartalet 2022 planarbete för nybyggnation av bostäder, med en preliminär byggstart under 2026. John Mattsons tomträtter har ett attraktivt läge vid den kommande tunnelbaneuppgången i området.

Nyckeltal, City/Bromma	Q4 2022
Area bostadsfastigheter, tkvm	31
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 978
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	57 027
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	66

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Söderort/Nacka

John Mattsons bestånd i Söderort och Nacka är främst koncentrerat till Hägerstensåsen, Västberga och Örby. Bostadsfastigheter utgör 72 procent av total uthyrbar area och består framför allt av fastigheter uppförda under 1990-talet. Kommersiella fastigheter utgör 17 procent av total uthyrbar area och består främst av kontor, vård- och omsorg samt närservice. Området har tre utvecklingsfastigheter i olika skeden.

I Örby centrum pågår utveckling av fastigheten Gengasen, ett nyproduktionsprojekt som innefattar hyreslägenheter, butikslokaler och LSS-

boende. Projektet byggstartades 2021 och har beräknad inflytt under andra halvan av 2023. Dessutom påbörjades ett upgraderingsprojekt av lägenheter under andra kvartalet 2022.

I Örnberg innehas en markanvisning för projektet Pincetten där detaljplanearbete pågår för nybyggnation av 230 hyres- och bostadsrätter, lokaler och en förskola.

På fastigheten Sicklaön 37:46, belägen vid Finnboda kaj i Nacka kommun, finns en byggrätt där utveckling av bostäder planeras med möjlig byggstart 2024.

Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q4 2022
Area bostadsfastigheter, tkvm	43
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 912
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,0
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	52 724
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	67

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



¹⁾ Överskottsgrad bostadsfastigheter baseras på rullande 12 månaders utfall, varvid förvärvade fastigheter som tillträtts och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt och avyttrade fastigheter som frånträtts har frånräknats perioden.

Utvecklingsprojekt

De utmanande marknadsförutsättningarna för projektverksamheten, med höga entreprenadkostnader och osäkerhet runt utveckling av avkastningskrav, medför att planerade projekt skjuts på framtiden. Vi fullföljer pågående projekt men planerar

inte att starta några nya nyproduktions- eller basuppgraderingsprojekt under 2023. Bedömda byggstartar för projekten Juno, Geografiboken och Finnboda har i ett första steg flyttats fram till 2024.

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area ¹⁾	Status	Möjlig byggstart ²⁾
Vilunda, Upplands Väsby	Norrort	Egen regi	Hyresbostäder	73	4 400	Produktion	Färdigställt
Gengasen, Örby	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	129	8 400	Produktion	Pågår
Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	50	1 750	Tidigt skede	2024
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan antagen	2024
Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	20	1 300	Detaljplan laga kraft	2024
Ekporten, Larsberg/Dalén	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	150	8 500	Detaljplan pågår	2024
Pincetten, Örnberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder och bostadsrätter	230	13 500	Detaljplan pågår	2025
Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hyresbostäder	100	9 000	Detaljplan pågår	2026
Total utvecklingsportfölj				832	52 750		

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

²⁾ Möjlig byggstart är en bedömning av när projektet kan starta. Detaljplan för projekt Geografiboken är upphävd av Mark- och miljödomstolen. Stockholms stad har fått resning hos Mark- och miljööverdomstolen i ärendet.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 december 2022 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen. Fastigheter som förvärvats och tillträtts samt projekt som färdigställt under perioden har uppräknats till årstakt. Avdrag görs för eventuella avyttringar av fastigheter som har frånträtts medan avdrag ej görs för fastigheter där avtal träffats om försäljning men som ej frånträtts.

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer. Syftet är att belysa bolagets underliggande intjäningsförmåga. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna.

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. John Mattsons resultat påverkas dessutom av värdeförändringar av fastigheterna och derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter per balansdagen och inkluderar därmed inte 2023 års hyresjustering. Den vakans som framgår av intjäningsförmågan är främst hänförlig till uppgraderingsprojekt. Fastighetskostnader utgår från de senaste tolv månadernas fastighetskostnader.

Fastighetsadministration baseras på bedömda kostnader på tolv månadersbasis utifrån storlek och omfattning på fastighetsadministrationen vid balansdagen.

Centraladministration baseras på bedömda kostnader på tolv månadersbasis utifrån storlek och omfattning på den centrala administrationen vid balansdagen. För mer information om centraladministrationskostnader se not 4, sida 12.

Finansnettot har beräknats utifrån de senaste tolv månadernas räntekostnader med tillägg för tomträttsavgäld och utgör således inte en prognos för framtida räntekostnader. Eventuell ränta på likvida medel har ej beaktats.

Belopp i Mkr	31 dec 2022
Hyresvärde	626,6
Vakanser och rabatter ¹⁾	-17,5
Hyresintäkter	609,1
Driftkostnader	-137,9
Underhållskostnader	-31,7
Fastighetsskatt	-13,1
Fastighetsadministration	-19,4
Driftöverskott	407,1
Central administration	-48,5
Finansnetto	-191,2
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-2,3
Förvaltningsresultat	165,1

¹⁾ Total vakansvärde är minskad med 8,1 Mkr. Det avser bostäder i Vilunda som blev fullt uthyrd 1 januari 2023.



John Mattson har en lång tradition av offentlig konst i våra områden. Här konstnären Hans Lannér's mosaikkonst "Välkommen hem" på Larsbergsvägen på Lidingö.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter	2	151,9	143,5	620,9	407,9
Driftkostnader	3	-42,1	-38,9	-141,2	-97,7
Underhåll	3	-12,8	-12	-35,2	-25,3
Fastighetsskatt	3	-3,0	-2,9	-13,6	-7,3
Fastighetsadministration	3	-9,3	-9,9	-33,1	-27,7
Driftöverskott		84,8	79,8	397,8	249,8
Centrala administrationskostnader	4	-14,6	-17,4	-58,8	-56,8
Finansnetto	5	-56,6	-39,4	-185,2	-89,9
Förvaltningsresultat	1	13,5	22,9	153,9	103,1
Resultatandelar från intressebolag					2,2
Värdeförändringar fastigheter	6	-210,8	682,5	-225,1	1 539,0
Värdeförändring räntederivat	6	-10,5	15,6	264,6	48,0
Resultat före skatt		-207,7	721	193,4	1 692,3
Aktuell skatt	7	9,1	-2,9	-0,2	-3,0
Uppskjuten skatt	7	10,3	-150,5	-70,5	-356,9
Periodens resultat		-188,3	567,6	122,7	1 332,5
Rapport över totalresultat					
Periodens totalresultat					
Periodens resultat		-188,3	567,6	122,7	1 332,5
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		-188,3	567,6	122,7	1 332,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare vägt genomsnittligt antal aktier		-4,91	15,42	3,30	38,21
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		-186,1	560,9	123,7	1 322,0
Innehav utan bestämmande inflytande		-2,3	6,8	-1,0	10,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental		37 897	36 365	37 538	34 601

Perioden januari till december 2022

Jämförande siffror avser motsvarande period föregående år. För vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar. Angivna kronor per kvadratmeter baseras på rullande 12 månaders utfall, varvid förvärvade fastigheter som tillträts och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt och avyttrade fastigheter som frånträts har frånräknats perioden.

Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar, resultatandel från intressebolag och skatt, uppgick under perioden till 153,9 Mkr (103,1) motsvarande 4,10 kr per aktie (2,98). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 37 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 620,9 Mkr (407,9), vilket motsvarar 1 726 kr/kvm (1 627). Av den totala intäktsökningen under perioden om 213,0 Mkr stod förvärvade fastigheter för 195,4 Mkr och genomförda uppgraderingar och förtätningar för 11,2 Mkr.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 463,9 Mkr (329,0), vilket motsvarar 1 563 kr/kvm (1 506). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2022 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 1,6–1,8 procent.

Intäkter	2022 jan-dec Mkr	31 dec 2022 kr/kvm	2021 jan-dec Mkr	31 dec 2021 kr/kvm
Lidingö	311,9	1 809	284,7	1 651
Norrort	96,2	1 206	52	1 230
City/Bromma	95,7	1 973	33,6	1 953
Söderort/Nacka	117,1	1 982	37,7	1 921
Totalt	620,9	1 726	407,9	1 627

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 223,1 Mkr (158,0) motsvarande 620 kr/kvm (618), en kostnadsökning per kvadratmeter med 2 kr. De ökade kostnaderna förklaras främst av högre drift- och underhållskostnader hänförliga till förvärvade fastigheter samt ökade mediakostnader på grund av prisökningar.

Driftkostnader uppgick till 141,2 Mkr (97,7), varav förvärvade fastigheter förklarar 45,3 Mkr av ökningen. Underhållskostnaderna uppgick till 35,2 Mkr (25,3), varav förvärvade fastigheter förklarar 11,5 Mkr av ökningen.

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 33,1 Mkr (27,7) där ökningen beror på ökat fastighetsinnehav och kostnader i samband med integration av genomförda förvärv. Som fastighetsadministrationskostnad uppgick omstruktureringskostnader under kvartalet till 3,2 Mkr där övervägande del avser personal och integrationskostnader.

Fastighetskostnader	2022 jan-dec Mkr	31 dec 2022 kr/kvm	2021 jan-dec Mkr	31 dec 2021 kr/kvm
Lidingö	104,6	607	96,9	562
Norrort	55,0	690	35,6	733
City/Bromma	29,1	599	11,3	614
Söderort/Nacka	34,4	582	14,2	639
Totalt	223,1	620	158	618

Fastighetskostnader/kvm	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Driftkostnader	398	444	351	343	393
Underhåll	80	123	111	107	98
Fastighetskost	33	34	53	44	38
Fastighetsadministration	97	89	84	88	92
Totalt	607	690	599	582	620

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 58,8 Mkr (56,8). Kostnadsökningen jämfört mot föregående år förklaras främst av engångskostnader till följd av tidigare kommunicerad handlingsplan samt integration. Som central administrationskostnad uppgick omstruktureringskostnader under kvartalet till 5,5 Mkr där övervägande del avser personal och integrationskostnader.

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till 185,2 Mkr (90,0). Ökat finansnetto jämfört med motsvarande period föregående år förklaras till stor del av ökade räntekostnader. Aktiverade finansiella kostnader i pågående projekt uppgick till 2,0 Mkr (2,6). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 2,54 procent (1,35) inklusive effekter av räntederivat. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 1,8 ggr (2,2).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till -225,1 Mkr (1 539,0). Realiserade värdeförändringar av frånträdde fastigheter under perioden uppgick till -13,9 Mkr (0,9). Orealiserade värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till -211,1 Mkr (1 538,2). Värdeförändringarna är hänförliga till förbättrat driftöverskott kopplat till genomförda investeringar, ökade bedömda avkastningskrav och förvärvade fastigheter.

Den genomsnittliga värderingsytelsen för koncernen uppgick till 2,9 procent (2,7 per 31 december 2021).

Värdeförändringar	2022 jan-dec, Mkr	2021 jan-dec, Mkr
Driftnettoförändring	266,6	125,5
Pågående projekt/byggrätter	260,3	152,4
Avkastningskrav	-778,8	986,0
Förvärvade fastigheter	26,8	274,2
Totalt	-225,1	1 538,2

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till 264,6 Mkr (48,0). Förändringen beror främst på stigande marknadsräntor.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -0,2 Mkr (-3,0). Uppskjuten skatt uppgick till -70,5 Mkr (-356,9) och har påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 53,5 Mkr (-326,9). I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 120,0 Mkr (51,0), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 359,3 Mkr (533,4 per 31 december 2021), vilka utgör underlag för koncernens uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 11 663,1 Mkr (11 658,0 per 31 december 2021). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till historiska tillgångsförvärv.

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	153,9	
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>		
Avskrivningar	-91,8	91,8
Ny- och ombyggnationer		
Övriga skattemässiga justeringar	107,5	28,4
Skattepliktigt förvaltningsresultat	169,7	120,2
Värdeförändringar fastigheter		-211,1
Värdeförändringar derivat		264,6
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	169,7	173,6
Underskottsavdrag, ingående balans	-533,4	533,4
Underskottsavdrag, utgående balans	364,7	-364,7
Skattepliktigt resultat	1,0	342,3
Periodens skatt	0,2	-70,5

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-11 663,1	-2 402,6	-699,8
Derivat	-239,4	-49,3	-45,5
Underskottsavdrag	364,7	74,8	61,1
Obeskattade reserver	-37,3	-7,7	-7,7
Summa	-11 575,1	-2 384,8	-691,9
Fastigheter, tillgångsförvärv	5 275,8	1 086,8	
Totalt	-6 299,3	-1 298,0	-691,9
Enligt balansräkning		-1 298,0	

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 298,0 Mkr (1227,5). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå netto till 691,9 Mkr (606,3). Bedömd verklig uppskjuten skatt avseende koncernens fastigheter har antagits till 6 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bakomliggande antaganden i denna bedömning är att fastigheterna avyttras löpande under en period om 50 år där 90 procent av fastigheterna säljs via avyttringar av bolag och 10 procent av avyttringarna görs genom direkta fastighetsöverlåtelser.

Skatteavdrag i de indirekta transaktionerna har bedömts till 5,5 procent. För underskottsavdrag och derivat har den bedömda verkliga skatteskulden beräknats på en diskonteringsränta om 3 procent där underskottsavdragen bedöms komma att realiseras under en tioårsperiod och derivaten realiseras under en åttaårsperiod. Detta innebär att bedömd verklig skatt uppgår till 17 procent för underskottsavdrag och 19 procent för derivat.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	15 695,5	15 894,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	345,2	332,8
Räntederivat	10	226,5	
Övriga anläggningstillgångar		12,0	11,9
Summa anläggningstillgångar		16 279,4	16 239,2
Kortfristiga fordringar		75,9	79,1
Räntederivat		12,9	
Likvida medel		47,6	227,5
Summa omsättningstillgångar		136,4	306,6
Summa tillgångar		16 415,8	16 545,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	5 536,2	5 143,9
Innehav utan bestämmande inflytande		105,3	106,2
Summa eget kapital		5 641,5	5 250,2
Avsättningar		1,4	1,8
Leasingskuld tomträtt	9	345,3	332,8
Långfristiga räntebärande skulder	10	6 363,9	6 224,6
Övriga långfristiga skulder		7,0	10,1
Uppskjutna skatteskulder	7	1 298,0	1 227,5
Räntederivat	10		25,2
Summa långfristiga skulder		8 015,6	7 821,9
Kortfristiga räntebärande skulder	10	2 559,9	3 221,9
Övriga kortfristiga skulder		198,8	251,8
Summa kortfristiga skulder		2 758,7	3 473,7
Summa skulder		10 774,3	11 295,6
Summa eget kapital och skulder		16 415,8	16 545,7

Koncernens rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Antal utestående aktier, tusental ^{1,2)}	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 2021-01-01	33 670,0	11,2	362,8	3 039,7	3 413,7		3 413,7
Apportemission	2 694,8	0,9	407,3		408,2		408,2
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande						95,8	95,8
Periodens total resultat				1 322,0	1 322,0	10,5	1 332,5
Eget kapital, per 2021-12-31	36 364,8	12,1	770,1	4 361,7	5 143,9	106,2	5 250,2
Apportemission	1 532,1	0,5	267,9		268,4		268,4
Periodens total resultat				123,7	123,7	-1,0	122,7
Eget kapital, per 2022-12-31	37 897,0	12,6	1 038,0	4 485,5	5 536,0	105,3	5 641,3

¹⁾ I samband med förvärvet av fastigheter vid Gullmarsplan har två nyemissioner genomförts om 672 208 aktier respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 6 maj 2022. Antal aktier uppgår per den 31 december till 37 896 965.

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 december 2022 till 0,33 kr per aktie (0,33).

Balansräkning per 31 december 2022

Not 8 Förvaltningsfastigheter

John Mattsons fastighetsbestånd finns i fem olika kommuner i Stockholmsregionen; Lidingö, Stockholm, Sollentuna, Nacka och Upplands Väsby.

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 15 695,5 Mkr (15 894,5 per 31 december 2021). Fastighetsvärdet har minskat med 198,9 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av försäljning, förvärv, orealiserade värdeförändringar samt investeringar i nybyggnation och i förvaltningsfastigheter. Bostadsfastigheter står för 87 procent av beståndets värde, kommersiella fastigheter står för 9 procent och utvecklingsfastigheter för 4 procent. Total uthyrbar area uppgick till 359 700 kvadratmeter (355 500) och hyresvärdet per den 31 december uppgick till 627 Mkr (609,7). Beståndet omfattar 4 515 lägenheter (4 414).

Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 1 001,2 Mkr (6 398,4), varav 643,2 Mkr (6 143,8) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 276,0 Mkr (95,9) och avser framförallt nybyggnationsprojekten i Upplands Väsby och Örby centrum. Investeringar i genomförda uppgraderingar uppgick till 27,8 Mkr (42,4). Under perioden har 86 lägenheter (339) uppgraderats.

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2022-01-01	15 894,5
+ Förvärv	643,2
+ Investeringar i nybyggnation	276,0
+ Investeringar i uppgraderingar	27,8
+ Övriga investeringar	54,1
– Försäljningar	-989,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	-211,1
Utgående fastighetsvärde, 2022-12-31	15 695,5

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 31 december 2022 har externvärdering utförts av Cushman & Wakefield på delar av beståndet, motsvarande cirka en fjädedel av fastighetsbeståndets totala värde. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats. Värderingar av förvaltningsfastigheter baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet

av framtida intjäningsförmåga. Värderingarna baseras även på en analys av genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter, för bedömning av marknadens avkastningskrav.

Utvecklingsfastigheter värderas antingen som byggrätt eller pågående projekt. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA. Pågående projekt värderas till färdigställt skick med avdrag för återstående investeringar och ett riskavdrag beroende på vilken fas projektet befinner sig i.

De externa värderingarna har utförts med en kalkylperiod om tio år, perioden januari 2023 till december 2032. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2033 beräknats. Ett par av värderingsobjekten utgörs av nybyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta.

Modell för internvärdering baseras på restvärdesberäkning som styrks med input från externvärderingen. Bedömning görs även löpande om det finns andra indikationer på fastigheternas verkliga värde, dessa kan utgöras av utflyttningar, uppsägningar och väsentliga förändringar i avkastningskrav.

Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad och avkastningskraven.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 742	1 715
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,9	95,6
Fastighetskostnader, kr/kvm	620	618
Driftöverskott, kr/kvm	1 106	1 009
Fastighetsvärde, kr/kvm	43 638	44 710
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	359	356
Genomsnittlig värderingsyield, %	2,9	2,7

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingsskuld

I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal, redovisas värdet av tomt-rättsavtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingsskuld. Den 31 december 2022 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 345,2Mkr (332,8).

Finansiering

Not 10 Finansiering

John Mattson eftersträvar en låg finansiell risk med en belåningsgrad som långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och en räntetäckningsgrad som långsiktigt inte ska understiga 1,5 ggr.

Eget kapital

Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick den 31 december till 5 536,2 Mkr (5 143,9) vilket motsvarar 146,09 (141,45) kronor per aktie. Under året har eget kapital ökat med årets resultat om 122,7 Mkr (1 332,5) och genomförda apportemissioner om 268,4 Mkr.

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid årets utgång kreditavtal om 9 412,5 Mkr (9 581,6).

Den utnyttjade kreditvolymen vid årets utgång uppgick till 8 923,8 Mkr (9 446,5) varav 6 363,9 Mkr (6 224,6) var långfristig skuld och 2 559,9 Mkr (3 221,9) var kortfristig skuld.

Extern upplåning har under året gjorts med 2 161,7 Mkr (4 363,7). Amortering har under året gjorts med 2 589,4 Mkr (11,2).

Räntebärande nettoskuld vid årets utgång uppgick till 8 918,8 Mkr (9 219,0), vilket motsvarar en belåningsgrad om 56,6 procent (58,0).

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 202,7 Mkr (262,6). Därutöver finns ett kreditlöfte om 25 Mkr, samt outnyttjat byggkreditiv om 304 mkr för framtida finansieringsbehov.

Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 2,8 år (2,1).

Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallstrukturen fördelad över tid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder John Mattson derivat i form av ränteswappar. En ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntebetalningar under en bestämd tidsperiod. Genom att

kombinera ett lån med rörlig ränta (Stibor) och en ränteswap kan en förutbestämd ränta säkerställas under ränteswappens löptid. Avtalet innebär att bolaget erhåller en rörlig ränta (mot-svarande räntan på låneavtalet) samtidigt som en fast ränta (swapränta) erläggs.

I enlighet med redovisningsreglerna i IFRS 9 ska dessa derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan på derivatinstrumenten avviker från marknadsräntan, oaktat kreditmarginalen, uppkommer ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har således inte påverkat eget kapital.

John Mattson har totalt tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 4 788,6 Mkr (2 343,0), vilket motsvarar 61,7 procent (37,1) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta.

Ingångna avtal om ränteswapparna förfaller under år 2023 till 2030. Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till 239,4 Mkr (–25,2). Detta belopp kommer successivt att upplösas och resultatföras fram till derivatens slutdatum, oavsett ränteläge. Ingen säkringsredovisning tillämpas. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder avviker inte väsentligt från det redovisade värdet eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

John Mattsons genomsnittliga räntebindningstid, inklusive ränteswappar, uppgick vid periodens utgång till 2,6 år (2,0).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 2,54 procent (1,35).

Not 11 Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter och medlemmar i företagsledning samt till dessa närstående personer och bolag. Alla transaktioner med närstående görs på marknadsmässiga villkor.

Ränte- och kreditbindning 31 december 2022

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	3 452,9	4,05	39	2 719,9	2 559,9	29	471	
1–2 år	–15,3	24,74	0	1 713,7	1 385,0	16	0	
2–3 år	1 622,6	1,23	18	1 193,4	1 193,4	13	1 668	
3–4 år	1 752,0	1,62	20	912,0	912,0	10	1 350	
4–5 år	527,0	2,11	6	1 213,1	1 213,1	14	400	
> 5 år	1 584,7	1,99	18	1 660,5	1 660,5	19	900	
Summa	8 924	2,54	100	9 412,5	8 923,8	100	4 789	–1,04

¹⁾ Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat.

²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat före skatt	-207,7	721	193,4	1 692,3
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändring på fastigheter	210,8	-682,5	225,1	-1 538,2
Värdeförändring på räntederivat	10,5	-15,6	-264,6	-48,0
Avskrivningar och utrangeringar	1,4	0,9	3,9	3,0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	1,8	-1,8	1,5	-1,8
Betald skatt	9,1	-1,1	-0,2	-5,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25,9	20,9	159,1	101,7
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>				
Förändring av rörelsefordringar	15,8	7	8,9	12,3
Förändring av rörelseskulder	-16,1	-11,9	-172,6	7,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25,6	16	-4,6	121,1
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i inventarier	-1,7	-1,1	-5,4	-4,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter netto ¹⁾		-874,2	-263,9	-3 994,2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-107,3	-108,3	-358,0	-254,6
Avyttringar av anläggningstillgångar			874,9	1,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-109,0	-983,5	247,6	-4 252,1
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	465,2	1 030,10	2 161,8	4 363,7
Amorteringar	-443,7	-2,8	-2 584,5	-11,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21,5	1 027,30	-422,8	4 352,5
<i>Periodens kassaflöde</i>	-61,9	59,7	-179,8	221,5
Likvida medel vid periodens början	109,6	167,8	227,5	6,0
Likvida medel vid periodens slut	47,6	227,5	47,6	227,6

¹⁾ Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys – koncernen

Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag

Belopp i Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förvaltningsfastigheter		875,3	643,2	6 143,8
Rörelsefordringar		13,7	5,7	39,0
Likvida medel		136,6	6,8	294,7
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder		-5,5		-6,8
Övertagna rörelseskulder		-9,3	-116,6	-142,5
Övertagna räntebärande skulder				1 533,1
Avgår: Tidigare redovisade resultatandel från intressebolag				-2,2
Övertagna nettotillgångar		1 010,80	539,0	4 792,9
Apportemission*			-268,4	-408,2
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande				-95,8
Utbetald köpeskilling		1 010,80	270,7	4 288,9
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten		-136,6	-6,8	-294,7
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)		874,2	263,9	3 994,2

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) med organisationsnummer 556802-2858 består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster som berör strategi, kommunikation, affärsutveckling och ekonomi/finans.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Intäkter	3,6	10,8	13,9	20,2
Centrala administrationskostnader	-12,7	-9,7	-43,5	-36,5
Rörelseresultat	-9,1	1,1	-29,6	-16,3
Räntenetto	-21,3	-12,5	-60,6	-19,4
Resultat efter finansiella poster	-30,3	-11,4	-90,3	-35,7
Bokslutsdispositioner	29,8	36,2	29,8	36,2
Resultat före skatt	-0,6	24,8	-60,5	0,5
Skatt	-4,2	-6,4		-2,9
Periodens resultat	-4,8	18,3	-60,5	-2,4

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Maskiner och inventarier	0,9	1,5
Andelar i koncernföretag	5 320,5	5 317,5
Uppskjuten skattefordran	3,0	3,0
Fordringar på koncernföretag	323,6	387,4
Övriga kortfristiga fordringar	11,5	6,1
Likvida medel	4,7	9,9
Summa tillgångar	5 664,2	5 725,5
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 845,7	1 637,5
Långfristiga skulder till kreditinstitut	475,0	1 800,0
Skulder till koncernföretag	2 430,8	977,7
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	893,1	1 300,0
Övriga kortfristiga skulder	19,6	10,3
Summa eget kapital och skulder	5 664,2	5 725,5

I samband med förvärven av fastigheterna vid Gullmarsplan har två nyemissioner om 672 208 respektive 859 930 aktier genomförts, vilka registrerades den 3 februari samt den 6 maj 2022. Antal aktier uppgår per den 31 december till 37 896 965.

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

John Mattsons kassaflöde är stabilt där 83 procent av den uthyrbara arean utgörs av bostadsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen. Bolagets bedömning är att efterfrågan på hyresrätter i dessa lägen kommer att vara fortsatt hög.

Möjligheter och risker i kassaflödet

Av John Mattsons totala hyresintäkter kommer cirka 76 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. John Mattsons fastigheter finns i attraktiva områden med hög efterfrågan i Stockholmsregionen.

De största driftkostnaderna för John Mattson är de så kallade mediakostnaderna där el, värme och vatten ingår. Elkostnaderna har under 2022 blivit mer volatila jämfört med tidigare perioder.

John Mattson har ett stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital.

Räntekostnader är en av John Mattsons enskilt största kostnader och påverkas av förändringar i marknadsräntor varvid stigande marknadsräntor normalt över tid är en effekt av ekonomisk tillväxt och stigande inflation. Den räntebärande upplåningen medför därmed att John Mattson exponeras för bland annat ränterisk.

Helårseffekt, kommande 12 månader, Mkr	Förändring +/-	Påverkan på förvaltningsresultat
Hyresvärde	5 procent	+/- 31,3
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 6,3
Fastighetskostnader	5 procent	+/- 10,1
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-50,2/+23,6

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

John Mattson redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även finansiell ställning, kan bli mer volatila.

Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden. Fastigheternas värde baseras på driftnetto och avkastningskrav. Ett högre driftnetto och/eller ett lägre avkastningskrav påverkar värdet positivt. Ett lägre driftnetto och/eller ett högre avkastningskrav påverkar värdet negativt. Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-3 139	-1 570	0	1 570	3 139
Belåningsgrad, %	70,7	62,8	56,6	51,4	47,1

Finansiell risk

John Mattson eftersträvar låg finansiell risk. Risken begränsas av att nettobelåningsgrad långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5. Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 56,3 procent (58,0). Tillgång till extern finansiering är en av bolagets viktigaste riskparametrar att hantera. Den begränsas, förutom av belåningsgraden, av tillgång till disponibel likviditet.

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjat checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 202,7 Mkr (262,6). Därutöver finns ett kreditlöfte om 25 Mkr, samt outnyttjat byggkreditiv om 304 mkr för framtida finansieringsbehov. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,9 år (2,1) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 4 789 Mkr (2 342,6), vilket motsvarar 61,7 procent (37,1) av räntebärande skulder med förlig Stibor-ränta.

Hållbarhetsrisker

John Mattsons hållbarhetsarbete integreras i bolagets affärsmodell. De hållbarhetsrelaterade riskerna som bedöms vara mest väsentliga för bolagets utveckling är sociala förhållanden, negativ miljöpåverkan och klimatförändringar samt frågor kopplade till bolagets uppförandekod och personal.

John Mattson tar ett helhetsgrepp om både byggnader och livet mellan husen för att skapa trygga, attraktiva och hållbara boendemiljöer och lokalsamhällen. Bolaget samverkar med kommuner, polisen, andra fastighetsägare och organisationer i trygghetsfrågor och arbetar systematiskt för att motverka oriktiga hyresförhållanden.

Under 2022 har John Mattson stärkt arbetet inom miljö- och hållbarhet genom att anta nya långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål samt beslutat att stärka organisation inom miljöområdet för att leverera utifrån hållbarhetsmålen.

Årliga genomgångar av uppförandekoden och kompletterande policyer genomförs för samtliga anställda. Bolagets värdegrund förankras kontinuerligt där samtliga medarbetare involveras. John Mattson har en tydlig process för medarbetarsamtal och arbetar systematiskt för att förebygga olyckor och arbetsrelaterad ohälsa.

En orolig omvärld

Kriget i Ukraina påverkar bolaget både direkt och indirekt. Stigande inflation och räntor samt störningar i våra försörjningskedjor gör att bolaget löpande behöver analysera nuläget och vid behov vidta lämpliga åtgärder.

Nyckeltal

Nyckeltal	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Överskottsgrad under perioden, %	55,8	55,6	64,1	61,3
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	95,9	95,6	95,9	95,6
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	626,6	609,7	626,6	609,7
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 610	1 557	1 610	1 557
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	359,7	355,5	359,7	355,5
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	107,3	108,3	358,0	254,6
Investeringar - förvärv, Mkr	0,0	875,3	643,2	6 143,8
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	15 695,5	15 894,5	15 695,5	15 894,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	43 638	44 710	43 638	44 710
Totalt antal lägenheter	4 515	4 414	4 515	4 414
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	10	91	86	339
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, Mkr	151,9	143,5	620,9	407,9
Driftsöverskott, Mkr	84,8	79,8	397,8	249,8
Förvaltningsresultat, Mkr	13,5	22,9	153,9	103,1
Periodens resultat efter skatt	-188,3	567,6	122,7	1 332,5
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56,6	58,0	56,6	58,0
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,5	1,4	2,5	1,4
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,3	1,6	1,9	2,2
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,6	2,0	2,6	2,0
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,8	2,1	2,8	2,1
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 594,8	6 396,6	6 594,8	6 396,6
Aktuellt substansvärde, Mkr	6 142,3	5 765,1	6 142,3	5 765,1
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,36	0,63	4,10	2,98
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-43,3	7,9	37,6	6,0
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	-4,91	15,42	3,30	38,21
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	174,02	175,90	174,02	175,90
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-1,1	36,1	-1,1	36,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	162,08	158,54	162,08	158,54
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	146,09	141,45	146,09	141,45
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	83,10	199,40	83,10	199,40
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	37 896 965	36 364 827	37 537 496	34 600 537
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	37 896 965	36 364 827	37 896 965	36 364 827

Definitioner av nyckeltal framgår på sidan 24.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen. John Mattson följer upp verksamheten som en enhet vars resultat i sin helhet rapporteras till och utvärderas av den högste verkställande beslutsfattaren. Koncernen rapporterar därför endast ett segment.

Moderbolaget

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag som anges i moderbolagets not 1 i årsredovisningen för 2021. För övrig information om redovisningsprinciper hänvisas till koncernens årsredovisning för 2021 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- 1 februari 2023 frånträdde fastigheterna Barkassen 1 och Galeasen 2 på Lidingö, vilka såldes till ett underliggande fastighetsvärde om 262 miljoner kronor.

Lidingö den 22 februari 2023

Johan Ljungberg
Styrelseordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ulrika Danielsson
Styrelseledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Per Nilsson
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

John Mattsons aktie

**John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
Börsvärdet den 31 december 2022 uppgick till 3,1 miljarder kronor.**

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie vid noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 31 december 2022 var 83,10 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet, 67,80 kronor, noterades den 1 december. Högsta stängningskurs under kvartalet, 83,2 kronor, noterades den 28 december.

Under kvartalet har 1 857 250 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 136,8 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 19,6 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 84,49 procent.

John Mattson har ett aktieslag och varje aktie berättigar till en röst.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet har ökat med 3,1 procent jämfört 31 december 2021. Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 6 142,3 Mkr (5 765,1) eller 162,08 kronor per aktie (158,54) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld. Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick vid periodens utgång till 174,02 kronor (175,90), en minskning med 1 procent som följd av att antalet aktier ökat under året.

Utdelningspolicy

Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiell ställning i övrigt.

Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Ägarförteckning per 31 december 2022

I tabellen nedan presenteras de ägare som äger tre procent eller mer av aktierna i John Mattson samt övriga ägare.

	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	14 351 055	37,9%
Tagehus Holding AB	4 786 698	12,6%
Carnegie Fonder	3 270 000	8,6%
Prior & Nilsson Fonder	1 743 681	4,6%
Bergamotträdet 9 Holding AB	1 532 138	4,0%
Övriga ägare	12 213 393	32,2%
Summa	37 896 965	100,00%
Varav utländskt ägande	3 201 396	8,45%

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Substansvärde

	31 dec 2022		31 dec 2021	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen	5 536,2	146,09	5 143,9	141,45
Återläggning				
Derivat enligt balansräkningen	-239,4	-6,32	25,2	0,69
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 298,0	34,25	1 227,5	33,76
Långsiktigt substansvärde	6 594,8	174,02	6 396,6	175,90
Avdrag				
Derivat enligt balansräkningen	239,4	6,32	-25,2	-0,69
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-691,9	-18,26	-606,3	-16,67
Aktuellt substansvärde	6 142,3	162,08	5 765,1	158,54

Aktierelaterade nyckeltal

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,10	2,98
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	37,56	6,00
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	3,30	38,21
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	174,02	175,90
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-1,1	36,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	162,08	158,54
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare kr/aktie	146,09	141,45
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	83,10	199,40
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,48	1,13
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	37 537 496	34 600 537
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	37 896 965	36 364 827

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier ^{1,2)}	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital (kr)	Aktiekapital (kr)	Kvotvärde (kr)
2010	Bildande	1 000	1 000	100 000	100 000	100
2011	Fondemission	-	1 000	9 900 000	10 000 000	10 000
2018	Aktiesplit					
2018	10 000:1	9 999 000	10 000 000	-	10 000 000	1
2018	Nyemission	1 223 344	11 223 344	1 223 344	11 223 344	1
2019	Aktiesplit 3:1	22 446 688	33 670 032	-	11 223 344	0,33
2021	App.emission	2 694 795	36 364 827	898 265	12 121 609	0,33
2022	App.emission	672 208	37 037 035	224 069	12 345 678	0,33
2022	App.emission	859 930	37 896 965	286 643	12 632 321	0,33

¹⁾ Kopplat till förvärvet av fastigheter i februari 2022 beslutades om två apportemissioner om 672 208 respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 5 maj. Antal aktier uppgår den 30 september till 37 896 965.

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 30 september 2022 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Definitioner

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dess riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, IFRS och Årsredovisningslagen.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde, Mkr	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder, exklusive leasing-skuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Bostadsfastigheter	Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsarea, men där viss del av den uthyrbara arean även kan innehålla lokaler och garage.	Ej alternativt nyckeltal.
Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av John Mattsons redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	Kontrakterade hyror på årstakt i förhållande till kontrakterade hyror plus rabatter och vakanser på årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet underlättar bedömning av John Mattsons effektivitet i utnyttjande av ytor i sina förvaltningsfastigheter.
Fastighetskostnader, Mkr	I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	Verkligt värde för fastigheter exklusive pågående projekt dividerat med uthyrbar area för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons genomsnittliga fastighetsvärde per kvm.
Förvaltningsresultat, Mkr	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för John Mattsons resultatgenerering.
Förvaltningsresultat, kr/aktie	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn taget till utestående aktier.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	Periodens hyresintäkter i förhållande till bruttohyra under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av ytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	Periodens bostadshyresintäkter i förhållande till bruttohyra bostäder under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av bostadsytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat, exklusive skulder och ränta avseende IFRS 16 - Leasingavtal.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk.
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	Kontrakterade bostadsytor på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden dividerat med uthyrbar bostadsarea för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential avseende bostäder, per kvadratmeter.
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential.
Kontraktsvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde, Mkr	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	Räntebärande skulder, exklusive leasing skuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad.	Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för ränteförändringar, då det visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Överskottsgrad, %	Periodens driftöverskott i procent av redovisade hyresintäkter.	Används för att belysa hur stor del av John Mattsons intäkter som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

Avstämningstabeller

		2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Aktuellt substansvärde, kr/aktie					
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 142,3	5 765,1	6 142,3	5 765,1
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	36 365	37 897	36 365
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	162,08	158,54	162,08	158,54
Belåningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingsskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	8 923,8	9 446,5	8 923,8	9 446,5
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	47,6	227,5	47,6	227,5
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	15 695,5	15 894,5	15 695,5	15 894,5
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	56,6	58,0	56,6	58,0
Eget kapital, kr/aktie					
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 536,2	5 143,9	5 536,2	5 143,9
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	36 365	37 897	36 365
A/B	Eget kapital, kr/aktie	146,09	141,45	146,09	141,45
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	601,0	582,9	601,0	582,9
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	25,6	26,9	25,6	26,9
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	95,9	95,6	95,9	95,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm					
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	15 695,5	15 894,5	15 695,5	15 894,5
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	359,7	355,5	359,7	355,5
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	43 638	44 710	43 638	44 710
Förvaltningsresultat, kr/aktie					
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	13,5	22,9	153,9	103,1
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	37 897	36 365	37 537	34 601
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,36	0,63	4,10	2,98
Förvaltningsresultat, Mkr					
A	Periodens resultat	-188,3	567,6	122,7	1 332,5
B	Aktuell och uppskjuten skatt	-19,4	153,4	70,7	359,9
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	-221,3	698,1	39,5	1 587,0
D	Resultatandel från intressebolag		-		2,2
A+B-C-D	Förvaltningsresultat, Mkr	13,5	22,9	153,9	103,1
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %					
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasingavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	227,1	127,2	227,1	127,2
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingsskuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	8 923,8	9 446,5	8 923,8	9 446,5
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,5	1,3	2,5	1,3
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr					
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	601,0	582,9	601,0	582,9
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	25,6	26,9	25,6	26,9
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	626,6	609,7	626,6	609,7
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm					
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	464,1	444,5	464,1	444,5
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	13,7	10,9	13,7	10,9
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	296,8	292,4	296,8	292,4
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 610	1 557	1 610	1 557
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 594,8	6 396,6	6 594,8	6 396,6
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	36 365	37 897	36 365
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	174,02	175,90	174,02	175,90

ÖVRIG INFORMATION

		2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Långsiktigt substansvärde och Aktuell substansvärde, Mkr					
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 536,2	5 143,9	5 536,2	5 143,9
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-239,4	25,2	-239,4	25,2
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 298,0	1 227,5	1 298,0	1 227,5
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 594,8	6 396,6	6 594,8	6 396,6
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	239,4	-25,2	239,4	-25,2
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-691,9	-606,3	-691,9	-606,3
D-B-E	Aktuellt substansvärde, Mkr	6 142,3	5 765,10	6 142,3	5 765,1
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr					
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingsskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	8 923,8	9 446,50	8 923,8	9 446,5
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	47,6	227,5	47,6	227,5
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	8 876,1	9 219,0	8 876,1	9 219,0
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr					
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	13,5	22,9	153,9	103,1
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	53,4	36,8	173,9	85,5
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,3	1,6	1,9	2,2
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %					
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,36	0,63	4,10	2,98
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,63	0,58	2,98	2,81
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	-43,3	7,9	37,6	6,0
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	174,02	175,90	174,02	175,90
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	175,90	129,25	175,90	129,25
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	-1,1	36,1	-1,1	36,1
Överskottsgrad under perioden, %					
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	84,8	79,8	397,8	249,8
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	151,9	143,5	620,9	407,9
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	55,8	55,6	64,1	61,3

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Årsredovisning 2022: **vecka 13 2023**
Årsstämma 2023: **21 april 2023**
Delårsrapport januari–mars 2023: **5 maj 2023**
Delårsrapport januari–juni 2023: **17 augusti 2023**
Delårsrapport januari–september 2023: **9 november 2023**

Information

På John Mattsons webbplats finns möjlighet att ladda ned
och prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter.
corporate.johnmattson.se



Per Nilsson, vd
per.nilsson@johnmattson.se
Tel: 08-613 35 02



Mattias Lundström, cfo
mattias.lundstrom@johnmattson.se
Tel: 08-613 35 30