



I februari tog John Mattson över förvaltningen i egen regi av Gravyren 1, Vinjetten 6 och Kopparsticket 8 vid Gullmarsplan i Stockholm. Fastigheterna förvärvades under 2022.

DELÅRSRAPPORT

Q1
jan-mars
2023

Januari – mars 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 153,9 Mkr (153,2), en ökning med 0,4 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 101,1 Mkr (93,2), en ökning med 8,5 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 29,4 Mkr (40,7), motsvarande 0,77 kr per aktie (1,11), en minskning med 30 procent per aktie.
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till -554,9 Mkr (271,8). Värdeförändringar för räntederivat uppgick till -39,1 Mkr (118,7).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -492,4 Mkr (337,8), motsvarande -12,99 kr per aktie (9,11).
- Fastighetsvärdet uppgick till 14 974,7 Mkr (16 890,6).
- Investeringarna uppgick till 90,0 Mkr (724,3), varav 0 Mkr (643,2) avsåg fastighetsförvärv.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 6 071,8 Mkr (6 821,8). Detta motsvarar 160,22 kr per aktie (184,19), vilket är en minskning med 13 procent per aktie.

JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer

Q1 – 2023

Väsentliga händelser under första kvartalet

- I februari frånträdde två fastigheter på Lidingö med ett underliggande fastighetsvärde om 262 miljoner kronor.
- Under mars tecknades ett hållbarhetslänkat kreditavtal om 949 miljoner kronor med Handelsbanken som långivare.

Uppföljning av finansiella mål Q1 2023 jämfört med Q1 2022*



-13 % tillväxt
substansvärde



-30 % tillväxt
förvaltningsresultat

*De finansiella målen presenteras på sidan 4.

Nyckeltal	2023 jan-mar	2022 jan-mar	Rullande 12 mån apr 22-mar 23	2022 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	96,6	97,1	96,6	95,9
Överskottsgrad, %	65,7	60,8	65,3	64,1
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 974,7	16 890,6	14 974,7	15 695,5
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	10	58	291	86
Finansiella nyckeltal				
Hysesintäkter, Mkr	153,9	153,2	621,5	620,9
Driftöverskott, Mkr	101,1	93,2	405,7	397,8
Förvaltningsresultat, Mkr	29,4	40,7	142,6	153,9
Genomsnittlig ränta, %	3,05	1,40	3,05	2,54
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,4	57,3	58,4	56,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,5	2,2	1,7	1,9
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,77	1,11	3,78	4,10
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-30,0	135,6	4,5	37,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	-12,99	9,11	-18,68	3,30
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-13,0	35,8	-13,0	-1,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie, %	147,47	168,32	147,47	162,08
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	160,22	184,19	160,22	174,02

Definitioner av nyckeltal, se sidan 23.

Vårt proaktiva agerande ger resultat

Efter ett aktivt arbete med att ställa om verksamheten efter nya marknadsförutsättningar förbättrades John Mattsons förvaltningsresultat med 15 miljoner kronor jämfört med föregående kvartal. Räntetäckningsgraden förbättrades från 1,3 till 1,5. Osäkerheten i vår omvärld kvarstår och bolaget fortsätter agera proaktivt och handlingskraftigt.



Vårt kostnads-
besparingsprogram
har önskad effekt.

Starkt resultat trots stigande räntor

Efter årets första kvartal är det tydligt att vårt kostnadsbesparingsprogram har haft önskad effekt. Trots ett högt underliggande kostnadstryck från hög inflation och ett fastighetsbestånd som minskat genom försäljningar ökade driftöverskottet med 8,5 procent från 93,2 miljoner kronor till 101,1 miljoner kronor och EBITDA ökade med hela 17 procent jämfört med samma period föregående år. Förvaltningsresultatet om 29,4 miljoner kronor är lägre jämfört med samma period föregående år som följd av högre räntekostnader men 15 miljoner kronor högre jämfört med föregående kvartal. Räntetäckningsgraden förbättras från 1,3 för föregående kvartal till 1,5 för årets första kvartal, trots ökade räntekostnader under perioden. Tillväxten i förvaltningsresultat per aktie blev -30 procent för perioden jämfört med samma period föregående år.

Vi har under perioden haft fortsatt sjunkande fastighetsvärden med en värdeförändring om -3,5 procent. Värdeförändringen är framför allt ett resultat av stigande avkastningskrav som i genomsnitt uppgår till 14 punkter. De ökade avkastningskraven motverkas delvis av värdeskapande inom vår förvaltning och projektverksamhet. Vårt pågående arbete med att effektivisera fastigheterna bedöms påverka fastighetsvärden positivt framöver.

Som en följd av den negativa värdeutvecklingen minskade tillväxten i långsiktigt substansvärde per aktie med 13 procent.

Vi levererar enligt vår plan

Under hösten 2022 initierade vi ett omfattande kostnadsbesparingsprogram med en förväntad effekt på förvaltningsresultatet om 50 miljoner kronor från 2023 och framåt. Besparingsprogrammet omfattar genomförd personalneddragning, energieffektiviseringar samt översyn av våra inköp. Det är mycket glädjande att se att detta arbete går enligt plan och har givit effekt. Kostnadsbesparingsprogrammet tillsammans med ökade hyresintäkter för 2023 förväntas stärka resultatet ytterligare framåt.

Resultatet av de årliga hyresförhandlingarna för våra bostäder kommer få full effekt från andra kvartalet då de nya hyrorna börjar gälla retroaktivt från 1 januari till 1 april. I vårt kommersiella fastighetsbestånd har vi under första kvartalet haft en positiv nettouthyrning som påverkar hyresintäkterna med tre miljoner kronor under 2023. Även fastighetskostnaderna förväntas minska för helåret då årets första kvartal generellt har 15–20 procent högre driftskostnader än genomsnittet för året på grund av snö och kyla.

Positiva tecken i vår omvärld

Mycket tyder på att inflationstoppen nu är nådd och att vi kan se lägre räntor framöver. Innan räntorna sjunker kommer de dock fortsätta att stiga. John Mattson har minskat sin exponering mot stigande marknadsräntor då vi har bundit cirka 60–70 procent av våra lån i tre år. Vi börjar nu att öka vår räntebindning bortom dessa tre år. I april handlade vi upp

räntesäkringar med start om tre år till räntan 2,6 procent, vilket är väsentligt lägre än nuvarande rörliga räntor. Under perioden refinansierade vi även lån om närmare en miljard kronor. Lånen är hållbarhetslänkade vilket skapar förutsättning för en lägre ränta.

Även energipriserna ser ut att falla tillbaka. Vi har låst in elpriset för resterande del av 2023 till ett pris som väsentligt understiger det genomsnittliga spotpriset 2022. Vi säkrar nu successivt in elpriset för 2024 och 2025 till ännu lägre nivåer.

Bostäder i bra lägen

Vi har under senare tid upplevt en ökad efterfrågan på mindre lägenheter och en något ökad förmedlingstid för större lägenheter. Det förändrade beteendet vi ser hos våra hyresgäster är sannolikt en effekt av hushållens försämrade köpkraft. John Mattsons fastigheter i tillväxtkommuner med bra marknadslägen och hög betalningsvilja från hyresgäster har fortsatt en mycket låg risk för vakanser. En styrka nu när Sverige sannolikt står inför en lågkonjunktur som riskerar att dra ut på tiden.

Fortsatt värdeskapande och proaktivitet

Vårt uppgraderings- och nyproduktionsprojekt i Örby i södra Stockholm fortlöper enligt plan och förberedelser pågår för inflyttning av den första etappen under andra kvartalet 2023. Färdigställandet av projektet kommer bidra positivt till förvaltningsresultatet framöver.

Ett viktigt fokusområde framöver är energieffektiviseringar där vi ser en stor potential. Det är därför glädjande att vi nu stärkt organisationen för att öka takten inom detta område.

Trots att vi ser ljusningar i vår omvärld är marknadsförutsättningarna fortsatt utmanande. Det är mycket glädjande att vi levererar enligt vår plan och att se våra medarbetares engagemang och driv i detta arbete. Vi behöver fortsätta vara handlingskraftiga och agera proaktivt.

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 upgradering 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 totalupgradera minst 100 lägenheter per år totalt i beståndet. All uppgadering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen.

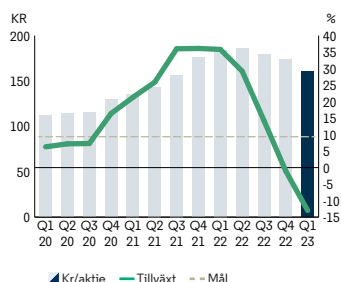
Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses. 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

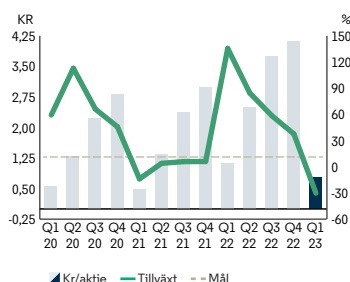
Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel.

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

Under 2022 antog John Mattson nya långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål för vart och ett av bolagets fyra fokusområden inom hållbarhet. De nya målen ska styra bolagets verksamhet mot en hållbar utveckling och bidra till

att nå visionen ”Goda livsmiljöer över generationer”. Resultatet för hållbarhetsmålen redovisas i samband med delårsrapporten för kvartal 4.



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.

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 4 440 hyreslägenheter. Total uthyrbar area uppgår till 354 100 kvadrater, där bostäder står för 82 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.



4440 st
lägenheter



82 %
av uthyrbar area
utgörs av bostäder



354 tkvm
uthyrbar area



Fastighetsbeståndet	per 31 mars 2023							Januari–mars 2023		
	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter	Fastighets-kostnader	Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	%	Mkr	Mkr	Mkr
Lidingö	2 205	167	7 529	45 168	313	1 877	97,9	75	22	53
Norrort	1 068	80	1 900	23 830	107	1 339	91,6	25	13	12
City/Bromma	451	49	2 388	49 077	97	2 000	96,8	27	8	18
Söderort/Nacka	716	59	3 158	53 464	122	2 058	97,4	27	10	18
Summa fastigheter	4 440	354	14 975	42 285	639	1 803	96,6	154	53	101

Per 31 mars 2023	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	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Bostäder	4 440	291	486	119	7	6	4 321	284	480	98,8
Kommersiellt		63	130		12	12		51	119	91,2
P-platser			22			4			18	80,9
Summa	4 440	354	639	119	20	22	4 321	334	617	96,6

¹⁾ Vakanser är framför allt hänförliga till fastigheter där uppgraderingsprojekt pågår.

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

totaluppgraderat eller nybyggt. Samtliga lägenheter är basuppgraderade, totaluppgraderingar pågår löpande i både Larsberg och Käppala. Under perioden har 10 (58) lägenheter uppgraderats.

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	Q1 2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	159
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 812
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	44 896
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	68

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 uppgradering av fastigheterna i Rotebro och Rotsunda pågår, uppgradering planeras påbörjas i Rotebro under 2024.

Produktion av ett bostadshus med 73 hyreslägenheter i området Vilunda i centrala Upplands Väsby är färdigställt. Fastigheten var fullt uthyrd i januari 2023.

Nyckeltal, Norrort	Q1 2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 339
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	91,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	23 830
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	39

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



City/Bromma

I City/Bromma utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd av fastigheter i bland annat Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johannesshov 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.

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	Q1 2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	31
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 020
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	97,5
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	55 006
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	71

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 uppgraderingsprojekt av lägenheter under andra kvartalet 2022.

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

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

Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q1 2023
Area bostadsfastigheter, tkvm	43
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 989
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	97,7
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	50 422
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	69

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Utvecklingsprojekt

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

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

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area ¹⁾	Status	Möjlig byggstart ²⁾
Gengasen, Örby	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	129	8 400	Produktion	Pågår
Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	50	1 750	Tidigt skede	2025
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan antagen	2024
Finnoda, 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	2025
Pincetten, Örnsberg	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				759	48 350		

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 i Stockholm. 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 mars 2023 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen.

Fastigheter som förvärvas och tillträds samt projekt som färdigställs under perioden uppräknas till årstakt. Avdrag görs för 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. 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, sidan 11.

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 mars 2023
Hyresvärde	638,6
Vakanser och rabatter	-21,7
Hyresintäkter	616,9
Driftkostnader	-136,2
Underhållskostnader	-28,8
Fastighetsskatt	-13,2
Fastighetsadministration	-20,2
Driftöverskott	418,5
Central administration	-48,5
Finansnetto	-219,8
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-0,1
Förvaltningsresultat	150,1



Fastigheten Vävstolen 8 i Bromma.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2023 jan-mar	2022 jan-mar	Rullande 12 mån apr 22 – mar 23	2022 jan-dec
Hysesintäkter	2	153,9	153,2	621,5	620,9
Driftkostnader	3	-39,1	-40,9	-139,4	-141,2
Underhåll	3	-4,7	-7,2	-32,7	-35,2
Fastighetsskatt	3	-3,4	-3,1	-13,9	-13,6
Fastighetsadministration	3	-5,6	-8,8	-29,8	-33,1
Driftöverskott		101,1	93,2	405,7	397,8
Centrala administrationskostnader	4	-10,6	-15,7	-53,6	-58,8
Finansnetto	5	-61,2	-36,9	-209,5	-185,2
Förvaltningsresultat	1	29,4	40,7	142,6	153,9
Värdeförändringar fastigheter	6	-554,9	271,8	-1 051,8	-225,1
Värdeförändring räntederivat	6	-39,1	118,7	106,8	264,6
Resultat före skatt		-564,6	431,2	-802,4	193,4
Aktuell skatt	7	-0,0	-2,4	2,2	-0,2
Uppskjuten skatt	7	72,3	-91,0	92,8	-70,5
Periodens resultat		-492,4	337,8	-707,4	122,7
Rapport över totalresultat					
Periodens totalresultat					
Periodens resultat		-492,4	337,8	-707,4	122,7
Övrigt totalresultat					
Periodens totalresultat		-492,4	337,8	-707,4	122,7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare vägt genomsnittligt antal aktier		-12,99	9,11	-18,68	3,30
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		-492,3	335,1	-703,7	123,7
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,1	2,7	-3,8	-1,0
Genomsnittligt antal aktier, tusental		37 897	36 798	37 671	37 538

Perioden januari – mars 2023

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 tillträtts och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt och avyttrade fastigheter som frånträtts har frånräknats perioden.

Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick under perioden till 29,4 Mkr (40,7) motsvarande 0,77 kr per aktie (1,11). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med -30 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 153,9 Mkr (153,2), vilket motsvarar 1 750 kr/kvm (1 655) rullande 12 månader.

Hysesintäkterna för bostäder uppgick till 119,0 Mkr (117,0), vilket motsvarar 1 600 kr/kvm (1 554). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2023 resulterade i hyreshöjningar i intervallet 2,3 – 4,75 procent.

Intäkter	2023 jan-mar Mkr	31 mar 2023 kr/kvm	2022 jan-mar Mkr	31 mar 2022 kr/kvm
Lidingö	75,4	1 839	74,4	1 683
Norrort	24,5	1 227	22,1	1 151
City/Bromma	26,5	1 998	28,2	1 958
Söderort/Nacka	27,4	2 004	28,6	1 904
Totalt	153,9	1 750	153,2	1 655

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 52,8 Mkr (60,0) motsvarande 583 kr/kvm (608) rullande 12 månader, en kostnadsminskning per kvadratmeter med 25 kr eller -4 procent. De lägre kostnaderna förklaras främst av lägre kostnader för fastighetsadministration samt drift och underhåll.

Driftkostnaderna uppgick till 39,1 Mkr (40,9), vilket förklaras av lägre kostnader för uppvärmning. Underhållskostnaderna uppgick till 4,7 Mkr (7,2).

Kostnaderna för fastighetsadministration var lägre och uppgick till 5,6 Mkr (8,8). Förändringen förklaras av effekter av genomförda besparingsprogram.

Fastighetskostnader	2023 jan-mar Mkr	31 mar 2023 kr/kvm	2022 jan-mar Mkr	31 mar 2022 kr/kvm
Lidingö	22,4	557	28,4	570
Norrort	12,6	667	13,3	715
City/Bromma	8,1	552	8,9	580
Söderort/Nacka	9,6	568	9,5	611
Totalt	52,8	583	60,0	608

Fastighetskostnader/kvm	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Driftkostnader	374	458	324	366	385
Underhåll	69	100	88	84	81
Fastighetsskatt	32	31	60	42	37
Fastighetsadministration	81	79	80	76	80
Totalt	557	667	552	568	583

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 10,6 Mkr (15,7). Kostnadssänkningen jämfört mot föregående år förklaras av effekter av genomfört kostnadsbesparingsprogram.

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till 61,2 Mkr (36,9). Ökat finansnetto jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av högre räntenivåer. Aktiverade finansiella kostnader i pågående projekt uppgick till 2,3 Mkr (0,8). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 3,05 procent (1,40) inklusive effekter av räntederivat. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 1,5 ggr (2,2).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till -554,9 Mkr (271,8). Realiserade värdeförändringar av frånträdde fastigheter under perioden uppgick till -11,5 Mkr (0,0). Orealiserade värdeförändringar för fastigheter uppgick totalt till -543,3 Mkr (271,8). Värdeförändringarna är hänförliga till förbättrat driftöverskott kopplat till genomförda investeringar, ökade bedömda avkastningskrav och avyttrade fastigheter.

Den genomsnittliga värderingsytan för koncernen uppgick till 3,0 procent (2,9 per 31 december 2022).

Värdeförändringar	2023 jan-mar, Mkr	2022 jan-mar, Mkr
Driftnettoförändring	311,9	35,5
Pågående projekt/byggrätter	151,8	117,2
Avkastningskrav	-1 007,2	92,3
Förvärvade fastigheter		26,8
Avyttrade fastigheter	-11,5	
Totalt	-554,9	271,8

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till -39,1 Mkr (118,7). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under perioden.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -0,0 Mkr (-2,4). Uppskjuten skatt uppgick till 72,3 Mkr (-91,0) och har påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 120,0 Mkr (-80,4). I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 44,4 Mkr (20,8), vars skatte-

värde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert.

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 87,9 Mkr (364,7 per 31 december 2022), 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 10 888,6 Mkr (11 663,1 per 31 december 2022). 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	29,4	
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>		
Avskrivningar	-25,1	25,1
Ny- och ombyggnationer		
Övriga skattemässiga justeringar	272,5	-58,9
Skattepliktigt förvaltningsresultat	276,8	-33,8
Värdeförändringar fastigheter		-554,9
Värdeförändringar derivat		-39,1
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	276,8	-627,8
Underskottsavdrag, ingående balans	-364,7	364,7
Underskottsavdrag, utgående balans	87,9	-87,9
Skattepliktigt resultat	0,1	-351,0
Periodens skatt	0,0	72,3

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-10 888,6	-2 243,1	-653,3
Derivat	-200,3	-41,3	-38,1
Underskottsavdrag	87,9	18,1	14,9
Obeskattade reserver	-33,1	-6,8	-6,8
Summa	-11 034,1	-2 273,0	-683,2
Fastigheter, tillgångsförvärv	5 084,2	1 047,3	
Totalt	-5 950,0	-1 225,7	-683,2
Enligt balansräkning		-1 225,7	

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 225,7 Mkr (1 318,5). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå netto till 683,2 Mkr (681,1). 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 fastighetsöverlåtelse.

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 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	14 974,7	16 890,6	15 695,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	357,6	332,8	345,2
Räntederivat	10	189,3	93,5	226,5
Övriga anläggningstillgångar		12,2	12,9	12,0
Summa anläggningstillgångar		15 533,8	17 329,8	16 279,4
Kortfristiga fordringar		78,0	79,7	75,9
Räntederivat	10	11,0		12,9
Likvida medel		48,5	205,4	47,6
Summa omsättningstillgångar		137,5	285,2	136,4
Summa tillgångar		15 671,3	17 615,0	16 415,8
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	5 046,4	5 596,8	5 536,2
Innehav utan bestämmande inflytande		79,9	108,9	105,3
Summa eget kapital		5 126,3	5 705,7	5 641,5
Avsättningar		1,3	1,7	1,4
Leasingskuld tomträtt	9	357,6	332,8	345,3
Långfristiga räntebärande skulder	10	6 426,7	5 485,0	6 363,9
Övriga långfristiga skulder		7,0	10,2	7,0
Uppskjutna skatteskulder	7	1 225,7	1 318,5	1 298,0
Summa långfristiga skulder		8 018,4	7 148,2	8 015,6
Kortfristiga räntebärande skulder	10	2 362,1	4 394,3	2 559,9
Övriga kortfristiga skulder		164,6	366,8	198,8
Summa kortfristiga skulder		2 526,7	4 761,1	2 758,7
Summa skulder		10 545,0	11 909,3	10 774,3
Summa eget kapital och skulder		15 671,3	17 615,0	16 415,8

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 2022-01-01	36 364,8	12,1	770,1	4 361,7	5 143,9	106,2	5 250,2
Apportemission	672,2	0,2	117,5		117,8		117,8
Periodens totalresultat				335,1	335,1	2,7	337,8
Eget kapital, per 2022-03-31	37 037,0	12,3	887,6	4 696,8	5 596,8	108,9	5 705,7
Apportemission	859,9	0,3	150,3		150,6		150,6
Periodens totalresultat				-211,4	-211,4	-3,7	-215,0
Eget kapital, per 2022-12-31	37 897,0	12,6	1 038,0	4 485,5	5 536,2	105,3	5 641,5
Förvärv av minoritetsandelar, bestämmande inflytande kvarstår				2,4	2,4	-25,3	-22,9
Periodens totalresultat				-492,3	-492,3	-0,1	-492,4
Eget kapital, per 2023-03-31	37 897,0	12,6	1 038,0	3 995,7	5 046,4	79,9	5 126,3

¹⁾ I samband med förvärven av fastigheterna vid Gullmarsplan genomfördes två nyemissioner om 672 208 aktier respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 6 maj 2022. Antal aktier uppgår per den 31 mars 2023 till 37 896 965.

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 mars 2023 till 0,33 kr per aktie (0,33).

Balansräkning per 31 mars 2023

Not 8 Förvaltningsfastigheter

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

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 14 974,7 Mkr (15 695,5 per 31 december 2022). Fastighetsvärdet har minskat med 720,9 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av försäljningar och orealiserade värdeförändringar. Bostadsfastigheter står för 86 procent av beståndets värde, kommersiella fastigheter står för 9 procent och utvecklingsfastigheter för 5 procent. Total uthyrbar area uppgick till 354 100 kvadratmeter (367 400) och hyresvärdet per den 31 mars uppgick till 638,6 Mkr (643,6). Beståndet omfattar 4 440 lägenheter (4 493).

Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 90,0 Mkr (724,3), varav 0 Mkr (643,2) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 52,3 Mkr (58,5) och avser framförallt nybyggnationsprojektet i Örby centrum. Föregående år pågick även ett nybyggnadsprojekt i Upplands Väsby. Investeringar i genomförda uppgraderingar uppgick till 33,3 Mkr (17,5). Under perioden har 10 lägenheter (58) uppgraderats. I övriga investeringar ingår bland annat fönsterbyten. Under perioden frånträdde fastigheter med totalt bokfört värde om 267,6 Mkr.

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2023-01-01	15 695,5
+ Förvärv	
+ Investeringar i nybyggnation	52,3
+ Investeringar i uppgraderingar	33,3
+ Övriga investeringar	4,5
- Försäljningar	-267,6
+/- Orealiserade värdeförändringar	-543,3
Utgående fastighetsvärde, 2023-03-31	14 974,7

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 31 mars 2023 har externvärdering utförts av Cushman & Wakefield på delar av beståndet, motsvarande cirka en fjärdedel av fastighetsbeståndets totala värde. Restande del av fastighetsbeståndet har internvärderats. Samtliga fastigheter externvärderas en gång per år under ett kalenderår. 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 april 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 kortsiktigt inflationsantagande om 5,0 procent och ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad och avkastningskraven.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 803	1 752	1 742
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	97,1	95,9
Fastighetskostnader, kr/kvm	583	608	620
Driftöverskott, kr/kvm	1 167	1 047	1 106
Fastighetsvärde, kr/kvm	42 285	45 974	43 638
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	354	367	359
Genomsnittlig värderingsyield, %	3,0	2,7	2,9

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 mars 2023 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 357,6 Mkr (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 mars till 5 046,4 Mkr (5 536,2) vilket motsvarar 133,16 (146,09) kronor per aktie. Under året har eget kapital minskat med periodens resultat om -492,3 Mkr (123,7) och ökat genom transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande med 2,4 Mkr.

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. John Mattson hade vid periodens utgång kreditavtal om 9 060,5 Mkr (10 061,9).

Den utnyttjade kreditvolymen vid periodens utgång uppgick till 8 788,8 Mkr (9 879,3) varav 6 426,7 Mkr (5 485,0) var långfristig skuld och 2 362,1 Mkr (4 394,3) var kortfristig skuld.

Extern upplåning har under perioden gjorts med 77,4 Mkr (432,8). Amortering har under året gjorts med 212,4 Mkr (0,0).

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång uppgick till 8 740,3 Mkr (9 673,8), vilket motsvarar en belåningsgrad om 58,4 procent (57,3).

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 94,0 Mkr (288,0). Därutöver finns ett kreditlöfte om 25,0 Mkr, samt outnyttjat byggkreditiv om 226,2 mkr för framtida finansieringsbehov.

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga kreditbindningstiden, inklusive lånelöften, till 2,9 år (2,5).

Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 1,5 ggr (2,2).

Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder John Mattson derivat i form av ränteswappar.

John Mattson har totalt tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 4 788,6 Mkr (2 843,0), vilket motsvarar 60,0 procent (33,5) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta.

Ingångna avtal om ränteswapparna förfaller under år 2023 till 2032. Marknadsvärdet på räntederivaten vid periodens utgång uppgick till 200,3 Mkr (93,5). 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 2,5 år (2,5).

Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan för koncernens totala räntebärande skuld, inklusive effekt av ränteswappar, till 3,05 procent (1,40).

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 31mars 2023

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	3 267,0	5,50	37	2 401,6	2 362,1	26	471	
1-2 år	351,0	1,09	4	1 280,0	1 053,8	12	300	
2-3 år	1 392,6	0,89	16	1 762,4	1 762,4	20	1 518	
3-4 år	1 602,0	1,75	18	737,0	737,0	8	1 200	
4-5 år	527,0	2,11	6	1 592,9	1 592,9	18	400	
> 5 år	1 584,7	1,99	18	1 280,7	1 280,7	15	900	
Summa	8 724,3	3,05	100	9 060,5	8 788,8	100	4 789	-1,71

¹⁾ Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat.

²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	Rullande 12 mån apr 22-mar 23	2022 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat före skatt	-564,6	431,2	-802,4	193,4
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändring på fastigheter	554,9	-271,8	1 051,8	225,1
Värdeförändring på räntederivat	39,1	-118,7	-106,8	-264,6
Avskrivningar och utrangeringar	0,8	0,9	3,8	3,9
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-0,3	-0,1	1,3	1,5
Betald skatt	0,0	-2,4	2,2	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29,9	39,1	149,9	159,1
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>				
Förändring av rörelsefordringar	-2,2	5,1	1,7	8,9
Förändring av rörelseskulder	-34,3	-1,7	-205,2	-172,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6,5	42,5	-53,6	-4,6
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i inventarier	-1,0	-1,8	-4,6	-5,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter netto ¹⁾		-414,5	150,6	-263,9
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-90,0	-81,1	-366,9	-358,0
Avyttringar av anläggningstillgångar	256,2		1 131,1	874,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	165,2	-497,4	910,3	247,6
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Förvärv av minoritetsandelar	-22,9		-22,9	
Upptagna lån	77,4	432,8	1 806,4	2 161,8
Amorteringar	-212,4		-2 797,0	-2 584,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-157,9	432,8	-1 013,5	-422,8
<i>Periodens kassaflöde</i>	<i>0,9</i>	<i>-22,1</i>	<i>-156,8</i>	<i>-179,8</i>
Likvida medel vid periodens början	47,6	227,5	205,4	227,5
Likvida medel vid periodens slut	48,5	205,4	48,5	47,6

¹⁾ Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys – koncernen

Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag

Belopp i Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	Rullande 12 mån apr 22-mar 23	2022 jan-dec
Förvaltningsfastigheter		643,2		643,2
Rörelsefordringar		5,7		5,7
Likvida medel		6,8		6,8
Uppskjuten skatt periodiseringsfonder				
Övertagna rörelseskulder		-116,6		-116,6
Övertagna räntebärande skulder				
Avgår: Tidigare redovisade resultatandel från intressebolag				
Övertagna nettotillgångar		539,0		539,0
Apportemission*		-117,8	-150,6	-268,4
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande				
Utbetald köpeskilling		421,3	-150,6	270,7
Avgår: Likvida medel i övertagna verksamheten		-6,8		-6,8
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)		414,5	-150,6	263,9

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	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Intäkter	0,7	3,4	13,9
Centrala administrationskostnader	-7,8	-11,0	-43,5
Rörelseresultat	-7,1	-7,6	-29,6
Resultat från andelar i koncernföretag	-47,4		
Räntenetto	-27,0	-11,2	-60,6
Resultat efter finansiella poster	-81,5	-18,8	-90,3
Bokslutsdispositioner			29,8
Resultat före skatt	-81,5	-18,8	-60,5
Skatt		-0,3	
Periodens resultat	-81,5	-19,1	-60,5

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	0,7		0,9
Andelar i koncernföretag	5 343,3	5 317,5	5 320,5
Uppskjuten skattefordran	3,0	2,8	3,0
Fordringar på koncernföretag	325,6	447,1	323,6
Övriga kortfristiga fordringar	2,6	6,5	11,5
Likvida medel	27,6	7,4	4,7
Summa tillgångar	5 702,7	5 781,2	5 664,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 764,2	1 736,2	1 845,7
Långfristiga skulder till kreditinstitut	0,2	400,0	475,0
Skulder till koncernföretag	3 252,0	932,5	2 430,8
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	673,5	2 700,0	893,1
Övriga kortfristiga skulder	12,8	12,6	19,6
Summa eget kapital och skulder	5 702,7	5 781,2	5 664,2

I samband med förvärven av fastigheterna vid Gullmarsplan genomfördes två nyemissioner om 672 208 aktier respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 6 maj 2022. Antal aktier uppgår per den 31 mars 2023 till 37 896 965.

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

John Mattsons kassaflöde är stabilt där 82 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 och finansnetto.

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	+/- 31,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 6,4
Fastighetskostnader	5 procent	+/- 9,9
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-35,8/+27,0

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	-2 995	-1 497	0	1 497	2 995
Belåningsgrad, %	73,0	64,9	58,4	53,1	48,6

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 58,4 procent (57,3). 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 94,0 Mkr (288,0). Därutöver finns ett kreditlöfte om 25 Mkr, samt outnyttjat byggkreditiv om 226,2 Mkr för framtida finansieringsbehov. Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,9 år (2,5) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 4 788,6 Mkr (2 843,0), vilket motsvarar 60,0 procent (33,5) av räntebärande skulder med rörlig 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 miljömässig 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

Fortsatt omvärldssoro, finansiell volatilitet och hög inflation med stigande räntenivåer gör att bolaget löpande måste analysera förändringar i bolagets rörelse- och finansiella risker och vid behov vidta proaktiva åtgärder för att hantera dessa risker.

Nyckeltal

Nyckeltal	2023 jan-mar	2022 jan-mar	Rullande 12 mån apr 22-mar 23	2022 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Överskottsgrad under perioden, %	65,7	60,8	65,3	64,1
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	96,6	97,1	96,6	95,9
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	638,6	643,6	638,6	626,6
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 670	1 587	1 670	1 610
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	354,1	367,4	354,1	359,7
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	90,0	81,1	366,9	358,0
Investeringar - förvärv, Mkr		643,2		643,2
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 974,7	16 890,6	14 974,7	15 695,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	42 285	45 974	42 285	43 638
Totalt antal lägenheter	4 440	4 493	4 440	4 515
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	10	58	38	86
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, Mkr	153,9	153,2	621,5	620,9
Driftsöverskott, Mkr	101,1	93,2	405,7	397,8
Förvaltningsresultat, Mkr	29,4	40,7	142,6	153,9
Periodens resultat efter skatt	-492,4	337,8	-707,4	122,7
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,05	1,40	3,05	2,54
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,4	57,3	58,4	56,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,5	2,2	1,7	1,9
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,5	2,5	2,5	2,6
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,9	2,5	2,9	2,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 071,8	6 821,8	6 071,8	6 594,8
Aktuellt substansvärde, Mkr	5 588,8	6 234,2	5 588,8	6 142,3
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,77	1,11	3,78	4,10
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-30,0	135,6	4,5	37,6
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	-12,99	9,11	-18,68	3,30
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	160,22	184,19	160,22	174,02
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-13,0	35,8	-13,0	-1,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	147,47	168,32	147,47	162,08
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	133,16	151,11	133,16	146,09
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	70,30	165,20	70,30	83,10
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	37 896 965	36 798 028	37 670 792	37 537 496
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	37 896 965	37 037 035	37 896 965	37 896 965

Definitioner av nyckeltal, se sidan 23.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Tilläpade 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 2022. För övrig information om redovisningsprinciper hänvisas till koncernens årsredovisning för 2022 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 12 april meddelade bolagets cfo, Mattias Lundström, att han på egen begäran lämnar sitt uppdrag med omedelbar verkan. Kostnader för detta kommer att belasta resultatet med 2,0 miljoner kronor i andra kvartalet 2023.
- Bolagets årsstämma avhölls den 21 april där det valdes ny styrelse i bolaget, information om styrelseledamöterna finns att tillgå på bolagets hemsida.

Lidingö den 5 maj 2023

Per-Gunnar (P-G) Persson
Styrelseordförande

Johan Ljungberg
Vice ordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Per Nilsson
Verkställande direktör

Denna delårsrapport 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 mars 2023 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 mars 2023 var 70,30 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet, 65,70 kronor, noterades den 1 december. Högsta stängningskurs under kvartalet, 96,40 kronor, noterades den 12 januari.

Under kvartalet har 1 225 706 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 100,8 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 12,9 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 87,2 procent.

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

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet har minskat med 11,0 procent jämfört 31 mars 2022 och uppgick till 6 071,8 (6 821,8). Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick vid periodens utgång till 160,22 kronor (184,19). Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 5 588,8 Mkr (6 234,2) eller 147,47 kronor per aktie (168,32) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om 6 procent.

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 mars 2023

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	8,7%
Bergamotträdet 9 Holding AB	1 532 138	4,0%
Fidelity Investments (FMR)	1 499 095	4,0%
Övriga ägare	12 213 393	32,8%
Summa	37 896 965	100,00%
Varav utländskt ägande	3 201 396	8,8%

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Substansvärde

	31 mar 2023		31 mar 2022		31 dec 2022	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen	5 046,4	133,16	5 596,8	151,11	5 536,2	146,09
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	-200,3	-5,29	-93,5	-2,53	-239,4	-6,32
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 225,7	32,34	1 318,5	35,60	1 298,0	34,25
Långsiktigt substansvärde	6 071,8	160,22	6 821,8	184,19	6 594,8	174,02
Avdrag						
Derivat enligt balansräkningen	200,3	5,29	93,5	2,53	239,4	6,32
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld	-683,2	-18,03	-681,1	-18,39	-691,9	-18,26
Aktuellt substansvärde	5 588,8	147,47	6 234,2	168,32	6 142,3	162,08

Aktierelaterade nyckeltal

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,77	1,11	4,10
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-30,0	135,6	37,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	-12,99	9,11	3,30
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	160,22	184,19	174,02
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	-13,0	35,8	-1,1
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	147,47	168,32	162,08
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare kr/aktie	133,16	151,11	146,09
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	70,30	165,20	83,10
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,44	0,90	0,48
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	37 896 965	36 798 028	37 537 496
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	37 896 965	37 037 035	37 896 965

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 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 31 mars 2023 till 37 896 965.

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 mars 2023 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 intäktpotential 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 intäktpotential.
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	Förvaltningsresultat 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.

Avstämningsstabeller

		2023 jan-mar	2022 jan-mar	Rullande 12 mån apr 22-mar 23	2022 jan-dec
Aktuellt substansvärde, kr/aktie					
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	5 588,8	6 234,2	5 588,8	6 142,3
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	37 037	37 897	37 897
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	147,47	168,32	147,47	162,08
Belåningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	8 788,8	9 879,3	8 788,8	8 923,8
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	48,5	205,4	48,5	47,6
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 974,7	16 890,6	14 974,7	15 695,5
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	58,4	57,3	58,4	56,6
Eget kapital, kr/aktie					
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 046,4	5 596,8	5 046,4	5 536,2
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	37 037	37 897	37 897
A/B	Eget kapital, kr/aktie	133,16	151,11	133,16	146,09
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	616,9	624,8	616,9	601,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	21,7	18,8	21,7	25,6
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	96,6	97,1	96,6	95,9
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm					
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 974,7	16 890,6	14 974,7	15 695,5
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	354,1	367,4	354,1	359,7
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	42 285	45 974	42 285	43 638
Förvaltningsresultat, kr/aktie					
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	29,4	40,7	142,6	153,9
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	37 897	36 798	37 671	37 537
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,77	1,11	3,78	4,10
Förvaltningsresultat, Mkr					
A	Periodens resultat	-492,4	337,8	-707,4	122,7
B	Aktuell och uppskjuten skatt	-72,3	93,4	-95,0	70,7
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	-594,0	390,5	-945,0	39,5
D	Resultatandel från intressebolag				
A+B-C-D	Förvaltningsresultat, Mkr	29,4	40,7	142,6	153,9
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %					
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasingavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	268,0	138,1	268,0	227,1
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	8 788,8	9 879,3	8 788,8	8 923,8
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,0	1,4	3,0	2,5
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr					
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	616,9	624,8	616,9	601,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	21,7	18,8	21,7	25,6
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	638,6	643,6	638,6	626,6
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm					
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	480,2	467,3	480,2	464,1
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	6,0	6,5	6,0	13,7
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	291,1	298,6	291,2	296,8
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 670	1 587	1 670	1 610
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 071,8	6 821,8	6 071,8	6 594,8
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	37 897	37 037	37 897	37 897
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	160,22	184,19	160,22	174,02

ÖVRIG INFORMATION

		2023 jan-mar	2022 jan-mar	Rullande 12 mån apr 22-mar 23	2022 jan-dec
Långsiktigt substansvärde och Aktuell substansvärde, Mkr					
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 046,4	5 596,8	5 046,4	5 536,2
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-200,3	-93,5	-200,3	-239,4
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 225,7	1 318,5	1 225,7	1 298,0
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 071,8	6 821,8	6 071,8	6 594,8
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	200,3	93,5	200,3	239,4
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-683,2	-681,1	-683,2	-691,9
D-B-E	Aktuellt substansvärde, Mkr	5 588,8	6 234,2	5 588,8	6 142,3
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr					
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingsskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	8 788,8	9 879,3	8 788,8	8 923,8
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	48,5	205,4	48,5	47,6
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	8 740,3	9 673,8	8 740,3	8 876,1
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr					
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	29,4	40,7	142,6	153,9
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	58,5	34,1	199,6	173,9
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,5	2,2	1,7	1,9
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %					
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,77	1,11	3,78	4,10
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	1,11	0,47	3,62	2,98
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	-30,0	135,6	4,5	37,6
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	160,22	184,19	160,22	174,02
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	184,19	135,59	184,19	175,90
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	-13,0	35,8	-13,0	-1,1
Överskottsgrad under perioden, %					
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	101,1	93,2	405,7	397,8
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	153,9	153,2	621,5	620,9
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	65,7	60,8	65,3	64,1

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–juni 2023: **17 augusti 2023**
Delårsrapport januari–september 2023: **9 november 2023**
Bokslutskommuniké 2023: **15 februari 2024**

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



Lars Ingman, tf. cfo
lars.ingman@johnmattson.se
Tel: 070-639 86 87