

DELÅRSRAPPORT

Q4

Bokslutskommuniké
2025



60 år
JohnMattson

Presentation Q4

12 februari 2026



Per Nilsson
vd

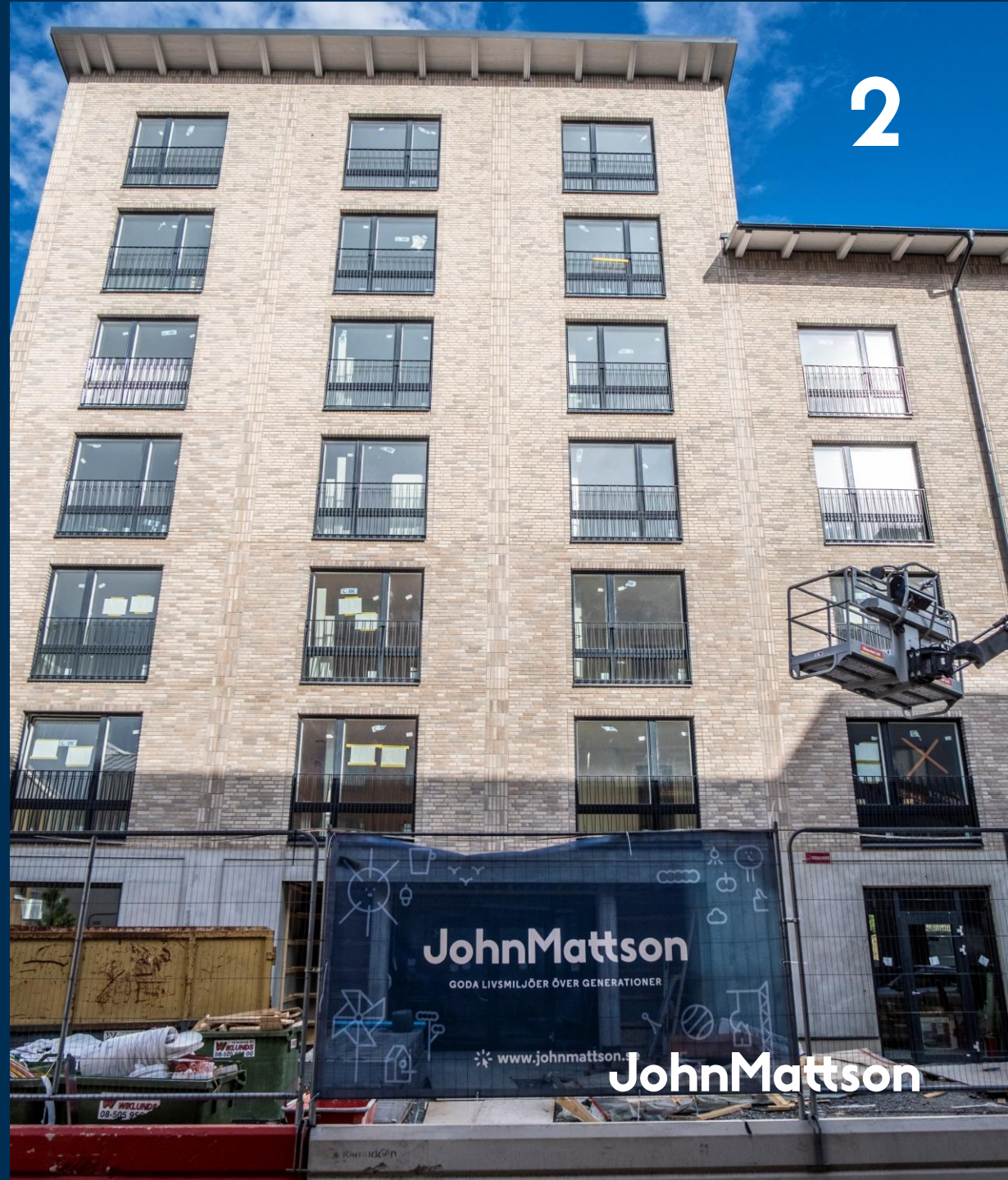


Ebba Pilo Karth
cfo

Summering 2025

- Vi överträffar våra finansiella mål
 - Förvaltningsresultat per aktie +14,6 procent
 - Långsiktigt substansvärde per aktie +7,4 procent
- Fortsatta framsteg inom hållbarhet
- Vi följer vår plan för tillväxt
- Aktiv kapitalallokering
- Efter periodens utgång föreslog styrelsen en utdelning om 0,25 kronor per aktie för räkenskapsåret 2025 och beslutade om reviderad utdelningspolicy

2



Måluppfyllnad 2025 jämfört med 2024

3



Tillväxt förvaltningsresultat

Utfall: +14,6 procent per aktie

Mål: +10,0 procent per aktie

- Intäkterna ökar med 4,7 procent
- Fastighetskostnaderna ökar med 1,6 procent
- Driftöverskottet ökar med 5,9 procent
- Överskottsgrad om 72,4 procent



Tillväxt substansvärde

Utfall: +7,4 procent per aktie

Mål: +7,0 procent per aktie

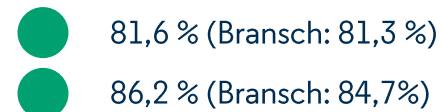
- Fortsatt stabila avkastningskrav och förbättrat driftöverskott
- Värdeskapande inom projektverksamheten
- Värdeutveckling om 0,4 procent för kvartalet och 2,3 procent för helåret

Hållbarhetsmål



Levande och tryggt lokalsamhälle

Trygga områden – högre än branschsnittet
Attraktiva områden – högre än branschsnittet



Energieffektiva och fossilfria lösningar

Minska växthusgasutsläpp Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent 2030



Ansvarsfull material- och avfallshantering

Minska växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation – i linje med eller mer än genomsnittet för branschen



Hälsosam och inspirerande arbetsplats

Engagerade medarbetare/effektiv organisation – över genomsnittet för jämförbara bolag



Inkluderande kultur, kompetensbaserad rekryteringsprocess fri från diskriminerande föreställningar.



Andelen kvinnor eller män – ej över 2/3



Sjukfrånvaron högst tre procent



Noll olyckor



MÅL UPPFYLLT



MÅL DELVIS UPPFYLLT



MÅL EJ UPPFYLLT

Vi följer vår plan

5



Förvaltar

- Vi följer vår treårsplan för att reducera våra fastigheters energianvändning
- 2025 års energianvändning var 7 procent lägre jämfört med föregående år



Förädlar

- Uppstart av uppgraderingsprojekt om 282 lgh i Rotebro i Sollentuna
- Vi har under det fjärde kvartalet uppnått en årstakt för uppgraderingar över vårt mål om 200 lgh
- Vi förbereder för start av uppgraderingsprojekt om 240 lgh i Rotsunda i Sollentuna till årsskiftet 2026/27



Förtätar

- Förbereder återgång till nyproduktion under 2026
- Först ut ett vård- och omsorgsboende i Bromma
- Bra framdrift i pågående detaljplaner och erhållit planbesked för radhus i Rotebro



Förvärvar

- Försäljning av Sicklaön 37:46 – renodling av projektportföljen mot rationella hyresrättsprojekt
- Försäljning av tre fastigheter till nybildade bostadsrättsföreningar

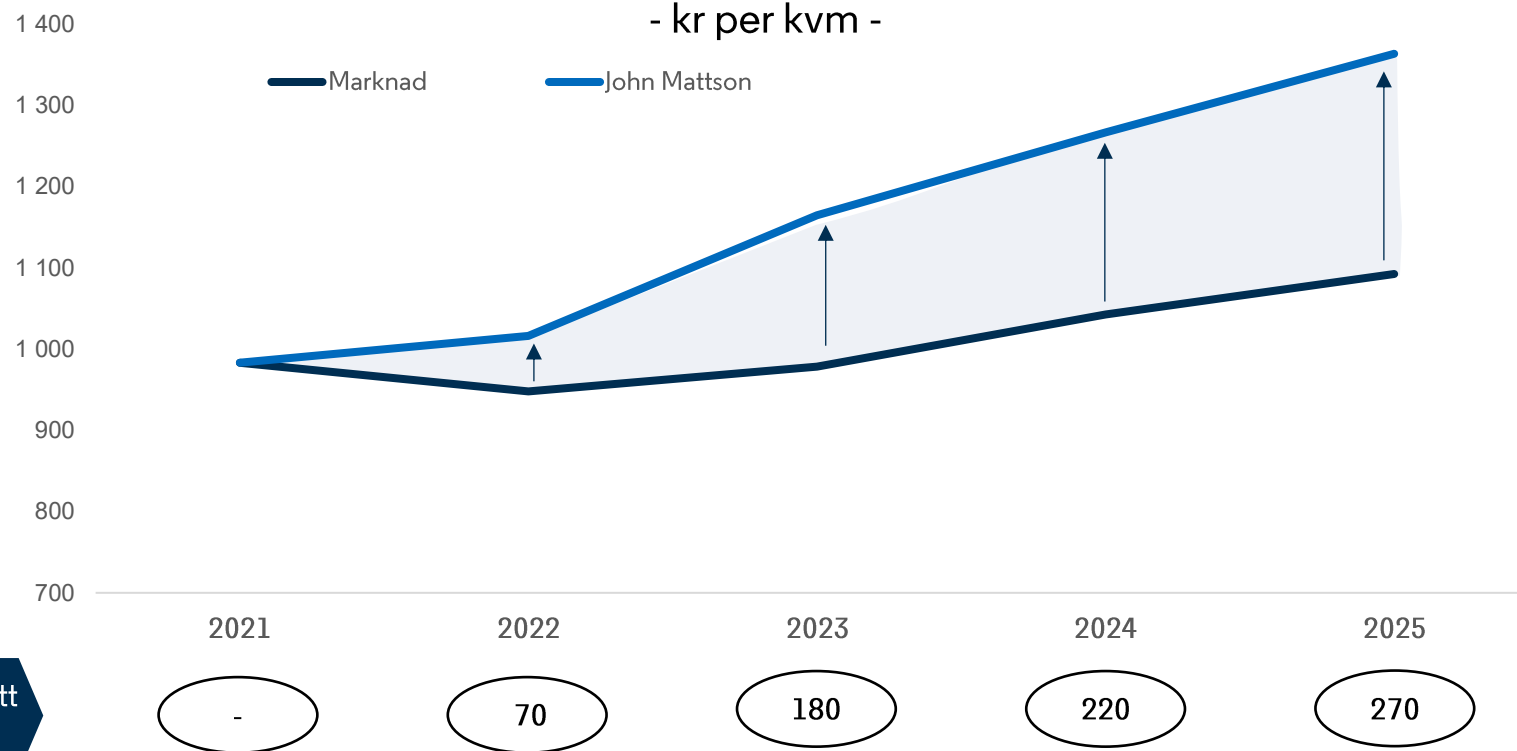
JohnMattson

Driftöverskottet har ökat med 270 kr per kvm rensat för marknadseffekter

6

John Mattsons driftöverskottsutveckling¹ jämfört med marknadsdriven
driftöverskottsutveckling

- kr per kvm -



Skilnad i driftöverskott
[kr per kvm]

1. John Mattsons utfall jämförs med utvecklingen enligt SCB Förvaltningsindex (exklusive kapitalkostnader samt med kostnadsutveckling för el- och fjärrvärme från Nils Holgersson-rapporten) och med bolagets genomsnittliga hyresjusteringar i de årliga hyresförhandlingarna och KPI-utvecklingen för lokalintäkter. Kostnaderna för uppvärmning har normalårskorrigerats. Utfallet avser det jämförbara beståndet, det vill säga fastigheter som tillträtts eller sålts efter 2021 har exkluderats. Kostnader för fastighetsadministration och fastighetsskötsel avser hela bolaget, fördelat med andel som motsvarar det jämförbara beståndet.

JohnMattson

Fastighetsbestånd

4 st

förvaltnings-
områden

82 %

av uthyrbar area
är bostäder

4 302 st

lägenheter

342 tkvm

uthyrbar area



Utvecklingsprojekt

Projekt	Område	Antal lägenheter ¹⁾	Status ²⁾	Bedömd produktionsstart ¹⁾
1. Geografiboken/ Abrahamsberg	City/Bromma	100	Detaljplan laga kraft	2026
2. Ekporten Larsberg/Dalénium	Lidingö	90	Detaljplan pågår (B)	2027
3. Juno, Käppala	Lidingö	50	Detaljplan laga kraft	2028
4 .Pincetten, Örsnberg	Söderort/Nacka	210	Detaljplan pågår (C)	2028
5. Radhus Rotebro	Norrort	23	Detaljplan pågår (A)	2029
6. Lansetten, Örsnberg	Söderort/Nacka	50	Detaljplan pågår (C)	2030
7. Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	210	Detaljplan pågår (B)	2030
8. Hjälpslaktaren, Slakthusområdet Kommersiella lokaler	City/Bromma	990 kvm	Detaljplan pågår (B)	2031
Total utvecklingsportfölj		733		



1) Antal lägenheter, uthyrbar area och bedömd produktionsstart är uppskattningar och är preliminära. Förändringar kan se under projektets gång.
2) Status: A: Planbesked B: Samråd C: Granskning

Koncernens resultaträkning

9

	2025	2024	2025	2024
Belopp i Mkr	okt-dec	okt-dec	ian-dec	ian-dec
Hvresintäkter	168,6	162,5	673,0	642,7
Fastidhetskostnader	-53,6	-52,0	-186,0	-183,0
Driftöverskott	115,0	110,4	487,0	459,7
Centrala administrationskostnader	-13,6	-12,6	-53,0	-50,4
Finansnetto	-56,0	-49,7	-210,8	-214,3
Förvaltninasresultat	45,4	48,1	223,3	195,1
Värdeförändrina fastidheter	55,7	115,4	321,5	411,4
Värdeförändrina räntederivat	21,5	-80,2	-37,4	-122,3
Resultat före skatt	122,7	83,3	507,4	484,2
Aktuell skatt	-12,3	5,1	-35,4	-27,3
Uppskiuten skatt	-14,3	-18,1	-74,7	-23,4
Periodens resultat	96,1	70,4	397,2	433,5
Räntetäckningsgrad under perioden. aar	1,9	2,0	2,1	2,0
Överskottsgrad under perioden. %	68,2	68,0	72,4	71,5
Genomsnittliga ränta vid periodens utååna. %	3,0	2,8	3,0	2,8

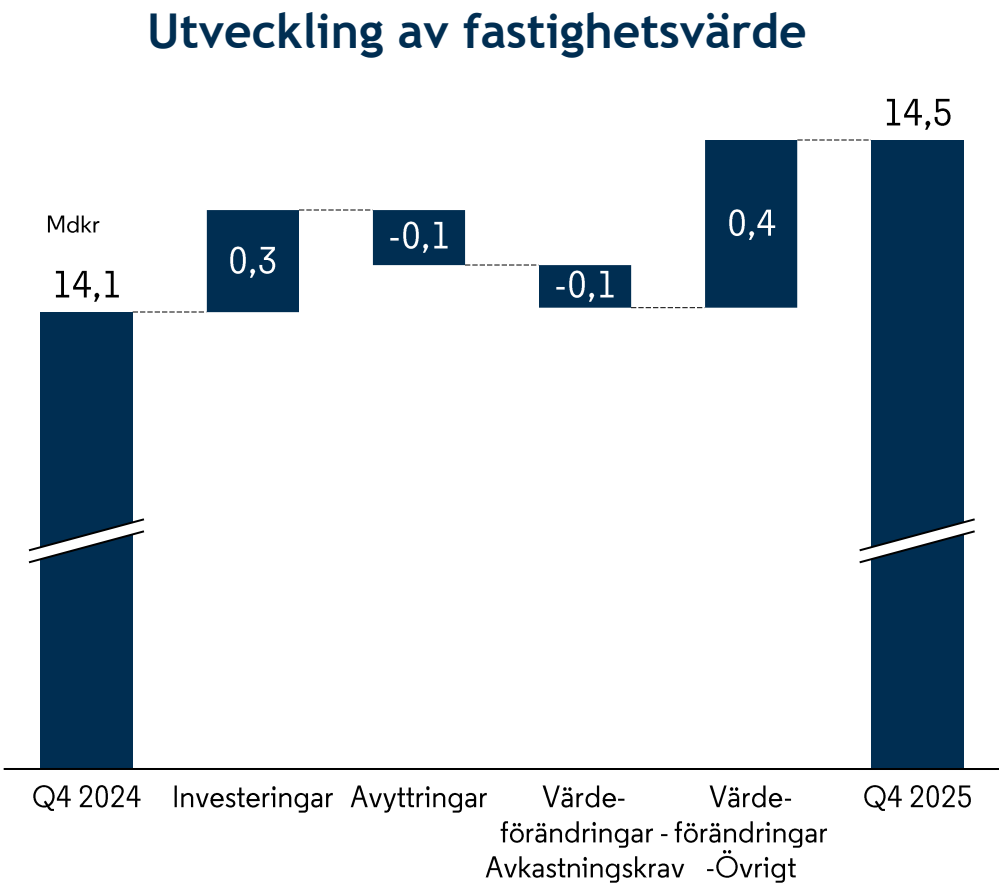
97,6 %
ekonomisk
uthyrningsgrad

72,4 %
överskottsgrad

JohnMattson

Förändring fastighetsvärde

Belopp i Mkr	2025		2025		2024	
	% av ingående fastighetsvärde	okt-dec	% av ingående fastighetsvärde	jan-dec	% av ingående fastighetsvärde	jan - dec
Ingående fastighetsvärde		14 543,9		14 097,7		13 567,6
+Förvärv		0,0		0,0		0,0
+Investeringar i nybyggnation	0,1%	11,2	0,2%	31,9	0,3%	45,6
+Investeringar i uppraderingar	0,3%	39,0	1,1%	150,8	0,4%	53,0
+Övriga investeringar	0,2%	31,1	0,6%	79,0	0,8%	111,0
-Avyttringar	-1,0%	-141,4	-1,0%	-141,4	-0,7%	-94,6
Orealiserade värdeförändringar	0,4%	52,3	2,3%	318,1	3,1%	415,2
varav Driftnettoförändring	0,9%	125,0	2,7%	380,5	5,7%	776,0
varav Pågående projekt/byggrätter	0,1%	17,6	0,3%	46,6	-0,3%	-38,9
varav Avkastningskrav	-0,6%	-90,3	-0,8%	-109,0	-2,4%	-321,7
Realiserade värdeförändringar	0,0%	3,4	0,0%	3,4	0,0%	0,0
Utgående fastighetsvärde		14 539,5		14 539,5		14 097,7



Koncernens balansräkning

11

Belopp i Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	14 539,5	14 097,7
Derivatinstrument	36,5	69,2
Övriga tillgångar	589,4	587,7
Likvida medel	70,7	61,0
SUMMA TILLGÅNGAR	15 236,0	14 815,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 369,2	6 026,8
Innehav utan bestämmande inflytande	86,5	85,0
Summa eget kapital	6 455,7	6 111,8
Räntebärande skulder	6 725,2	6 765,8
Uopskiutna skatteskulder	1 273,8	1 199,0
Övriga skulder	781,3	739,0
Summa skulder	8 780,4	8 703,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 236,0	14 815,7
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgåva. Mkr	6 654,6	6 704,8
Belåningsgrad vid periodens utgåva. %	45,8	47,6
Lånsiktigt substansvärde. kr/aktie	101,71	94,66
Antal aktier vid periodens utgåva. miljoner	75,0	75,8
Lånsiktigt substansvärde. Mkr	7 629,1	7 174,6

6,7

Räntebärande
nettoskuld, Mkr

101,71

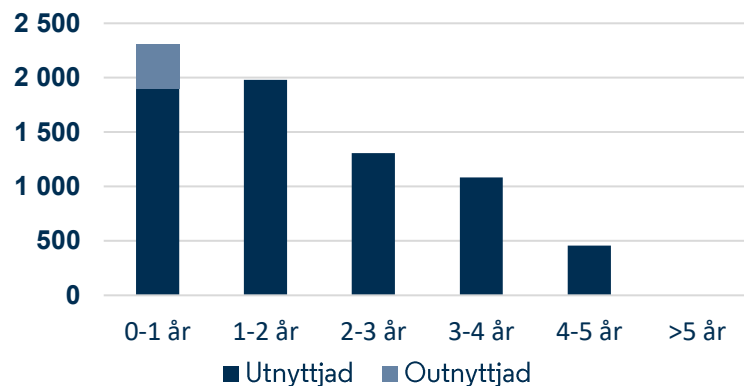
Lånsiktigt
substansvärde
kr/aktie

JohnMattson

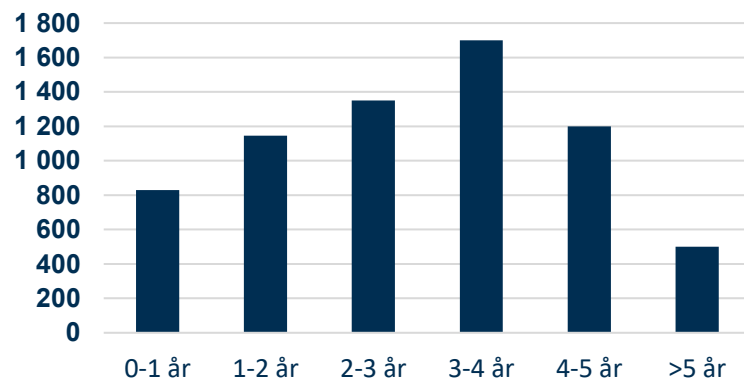
Finansiering

12

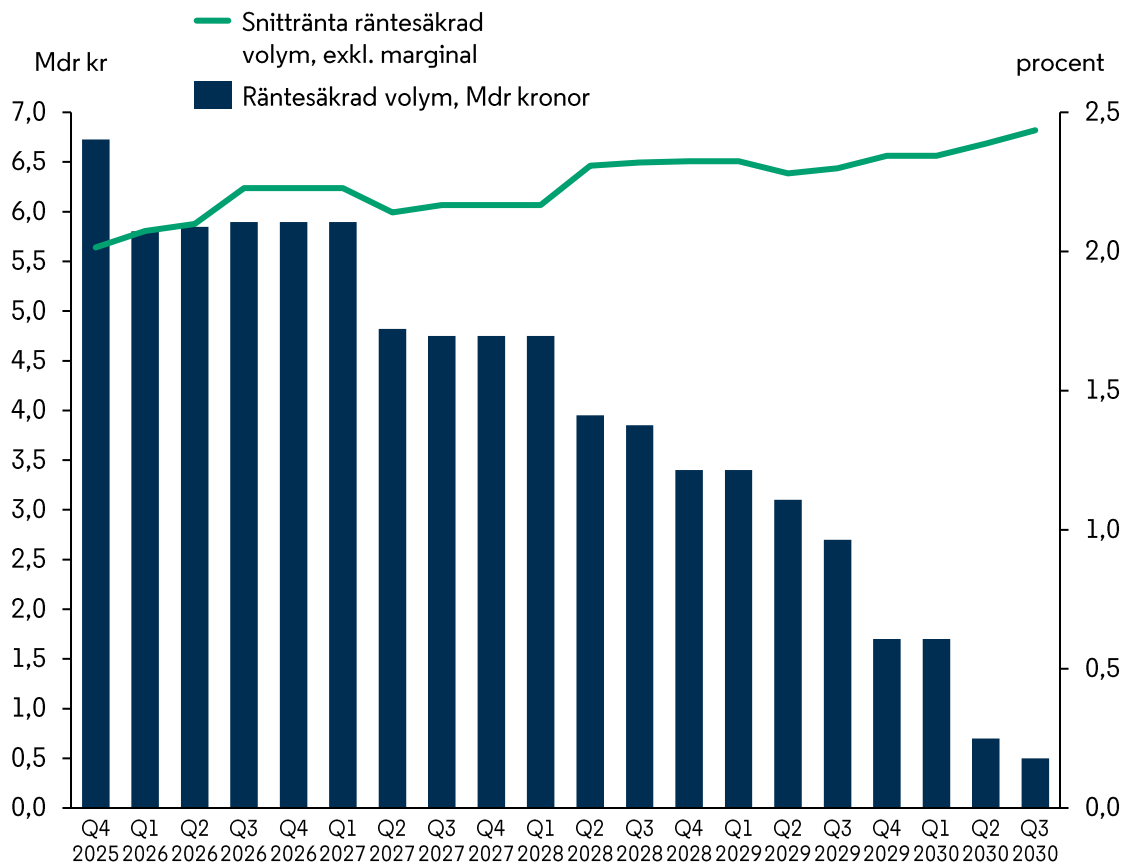
Kapitalbindning



Räntebindning



Räntesäkringar vid kvartalets utgång



2,2 år

genomsnittlig
kreditbindningstid

3,0 år

genomsnittlig
räntebindningstid

3,0 %

genomsnittlig
ränta vid kvartalets
utgång

JohnMattson

Intjäningsförmåga

Belopp i Mkr	31-dec-25	30-sep-25	30-jun-25	31-mar-25	31-dec-24
Hyresvärde	688,4	689,4	688,2	688,5	658,9
Vakanser och rabatter	-16,6	-16,3	-19,0	-16,8	-15,9
Hyresintäkter	671,7	673,1	669,2	671,7	643,0
Driftkostnader	-130,4	-130,3	-128,5	-126,1	-128,9
Underhållskostnader	-23,1	-22,9	-23,9	-21,4	-21,1
Fastighetsskatt	-13,5	-13,2	-12,5	-12,5	-12,5
Fastighetsadministration	-17,6	-18,1	-18,5	-21,1	-21,1
Driftöverskott	487,1	488,6	485,9	490,6	459,3
Central administration	-52,5	-52,0	-52,2	-52,3	-50,4
Finansnetto	-227,0	-221,8	-213,6	-210,1	-204,7
<i>Varav tomträttsavgäld</i>	<i>-14,8</i>	<i>-14,9</i>	<i>-14,8</i>	<i>-14,8</i>	<i>-14,2</i>
Förvaltningsresultat	207,6	214,8	220,1	228,2	204,3



Framåtblickar

- Omvärldsläget
 - Förändrad demografisk utveckling
 - Begynnande återhämtning i ekonomin
 - Osäkert geopolitisk läge
- Väl rustade för framtiden

14



John Mattson



Summering

- Överträffar våra finansiella mål
- Följer vår plan för tillväxt
- Väl rustat för framtiden och en fortsatt expansion av bolaget

Frågor

JohnMattson