

JohnMattson

Års- och hållbarhetsredovisning

2025



Innehåll

Introduktion		Möjligheter och risker	81
Om John Mattson	3		
Tre anledningar att äga aktier i John Mattson	4	Aktien	87
Året som gått	5		
Vd har ordet	7	Finansiell information	91
Marknadsöversikt	9	Ordförandeord	92
		Förvaltningsberättelse	93
Verksamhet och strategi	14	Flerårsöversikt	97
Vår verksamhet	15	Förslag till vinstdisposition	98
John Mattsons affärsstrategi	16	Bolagsstyrningsrapport 2025	99
Fortsatt fokus på investeringar i befintligt bestånd	18	Styrelse	103
Värdeskapande affärsmodell & Värdekedja	19	Ledning	105
Väsentlighet som vägledning i hållbarhetsarbetet	21		
John Mattsons intressenter	22	Finansiella rapporter och noter	106
Mål och måluppfyllelse	23	Koncernens räkningar	108
Affärstrategins fyra hörnstenar i praktiken	26	Koncernens noter	112
		Moderbolagets räkningar	129
Våra områden	34	Moderbolagets noter	132
Utvecklingsprojekt	40	Styrelsens försäkran	136
		Revisionsberättelse	137
Hållbarhetsrapport	45	Fastighetsförteckning	140
Hållbarhetschefen har ordet	46	Avstämningstabeller	143
Hållbarhetsstrategi och styrning	47	Definitioner	145
Socialt ansvar	60	Finansiell kalender	146
Miljö och klimat	67		
Styrning	77		

Om den här rapporten

John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 93–136. I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ (den äldre lydelsen) har John Mattson valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport som återfinns på sidorna 19–22, 24–25, 45–80, 84–85 samt 100.

Gamla Huddingevägen 429 - 435 i Örby.



Det här är John Mattson

John Mattson har en lång tradition av att äga, förvalta och utveckla fastigheter. I år är det 60 år sedan byggmästare John Mattson startade fastighetsbolaget med förvaltning och utveckling av fastigheter. Bolaget var familjeägt fram till 2019 då det börsnoterades. John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap (JOMA). Idag har John Mattson cirka 3 020 aktieägare och äger hyreslägenheter samt kommersiella lokaler i fem attraktiva kommuner i Stockholmsregionen.

Ambitionen är att fortsätta växa i bra marknadslägen. Vår vision är att skapa Goda livsmiljöer över generationer genom förvaltning, förädling, förtätning och förvärv av fastigheter. Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i alla delar av verksamheten och vi arbetar utifrån ett helhetsperspektiv för att skapa trygga och attraktiva boendemiljöer och lokalsamhällen. Förvaltningen sker i egen regi med god lokalkännedom och närhet till hyresgästerna.

14,5 Mdkr

fastighetsvärde

342 000 kvm

uthyrbar yta

673 Mkr

hyresintäkter

4 302 st

lägenheter

1 500 st

lägenheter med
uppgraderingspotential

733

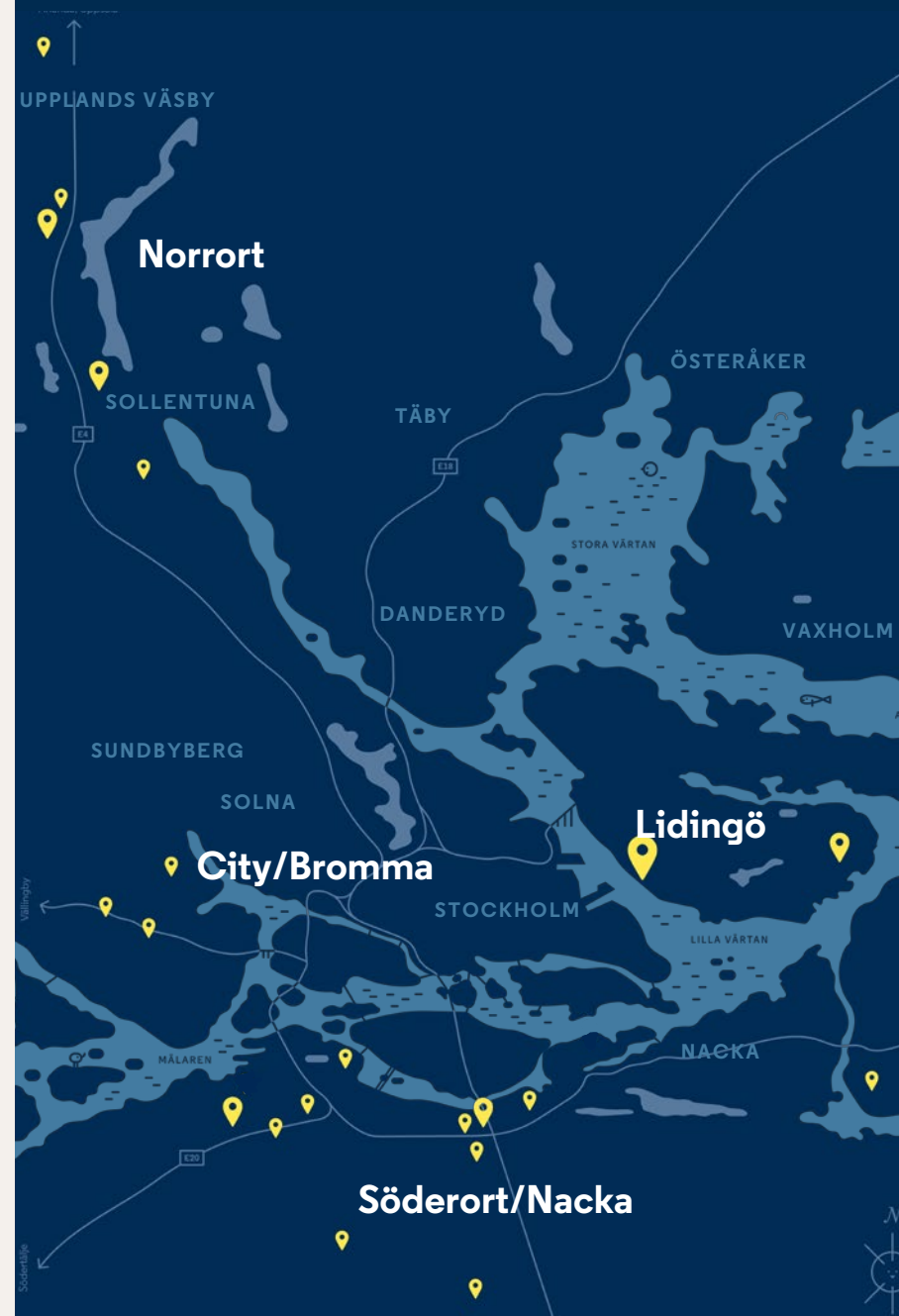
lägenheter i
utvecklingsportföljen

50 st

medarbetare

5 kommuner

Lidingö, Sollentuna, Stockholm,
Nacka och Upplands Väsby



Tre anledningar att äga aktier i John Mattson

” John Mattson har ett unikt erbjudande för de som vill investera i attraktiva hyresbostäder med tillväxt- och utvecklingspotential i Stockholmsregionen.

Attraktiva bostäder i Stockholmsregionen

John Mattsons fastighetsportfölj består främst av bostäder. Fastigheterna är välskötta och finns i attraktiva områden i Stockholmsregionen med hög efterfrågan på bostäder, vilket skapar goda tillväxtmöjligheter. Betalningsviljan för våra bostäder överstiger väsentligt våra genomsnittliga hyror, vilket medför låg risk för vakanser och är en värdepotential vid en eventuell framtida förändring av hyresmarknaden. Vi har fyra förvaltningsområden med tillräcklig skala och geografisk avgränsning för att möjliggöra både en verkningsfull och kostnadseffektiv förvaltning och fastighetsutveckling. Förvaltningen sker med egen personal och vi har god förståelse för våra hyresgästers behov. Vår geografiska avgränsning gör att vi kan våra delmarknader väl och har väl utvecklade relationer med för bolaget viktiga aktörer.

Värdeskapande aktör inom social hållbarhet

John Mattson har sedan bolaget startade arbetat med social hållbarhet. Vi arbetar utifrån ett helhetsperspektiv där vi inte bara tar ansvar för de enskilda byggnaderna utan också för livet mellan husen. Under senare år har vi även visat att vi kan göra skillnad i områden med utmaningar med upplevd otrygghet. Vi är en långsiktig och värdeskapande aktör inom social hållbarhet – något som är viktigt dels för att säkerställa att våra bostäder även i framtiden är attraktiva, men även för att generera tillväxt genom nära samarbete med kommuner och andra aktörer på marknaden.

Tillväxt med balanserad risk

Vår tillväxtstrategi bygger på värdeskapande inom de fyra strategiska hörnstenarna förvaltning, förädling, förtätning och förvärv. Genom denna bredd är vi inte beroende av enskilda förutsättningar för vår tillväxt. Vi har möjlighet att över tid skifta fokus inom dessa strategiska hörnstenar beroende på bolagets och omvärldens förutsättningar. Vårt fastighetsbestånd har utvecklingspotential i värdeskapande uppgraderingar och förtätning genom nyproduktion. Vi eftersträvar låg finansiell risk där risken begränsas av att nettobelåningsgraden inte långsiktigt ska överstiga 50 procent.

Året som gått

Q1

- I januari 2025 meddelades förändringar i bolagsledningen för att stärka fokus på tillväxt och hållbarhet. Ludmilla Brandt och Louise Wall rekryterades som projektutvecklingschef respektive hållbarhetschef och började sina tjänster första veckan i mars 2025.
- I mars påbörjades renoveringen av de första lägenheterna i det uppgraderingsprojekt som omfattar 282 lägenheter och två lokaler i Rotebro som beräknas vara färdigställt under första kvartalet 2027.



Louise Wall



Ludmilla Brandt

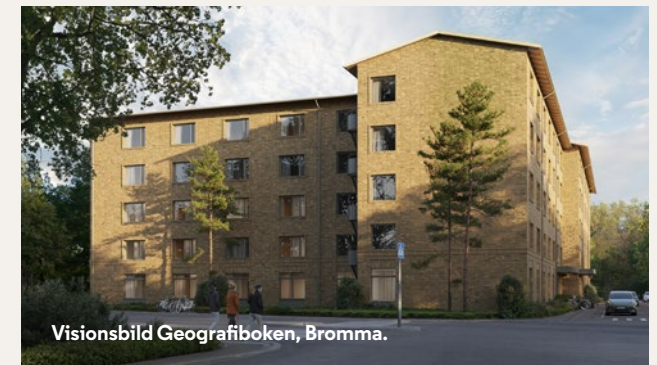


Q2

- Den första deletappen av uppgraderingsprojektet i Rotebro färdigställdes och hyresgästerna inflyttade enligt plan.

Q3

- John Mattson färdigställde sista etappen i uppgraderingsprojektet Gengasen 4 i Örby. Etappen omfattade 11 av totalt 76 lägenheter. Därmed avslutades hela uppgraderingsprojektet.
- John Mattson tecknade en avsiktsförklaring med Vardaga, som är ett dotterbolag till Ambea, om att ingå ett hyresavtal för ett vård- och omsorgsboende med 100 platser i fastigheten Geografiboken i Bromma. I samband med detta tecknades även ett avtal med RO-Gruppen för projektering av projektet.



Q4

- John Mattson tecknade ramavtal med leverantörerna Enwell och Sallén Elektriska som möjliggör installationer av solceller i hela John Mattsons fastighetsbestånd.
- Styrelsen beslutade att inleda återköp av John Mattsons aktier upp till ett belopp om 100 Mkr. Återköpen påverkar inte vår affärsplan för investeringar i befintliga fastigheter eller den planerade återgången till nyproduktion under 2026.
- John Mattson avyttrade bostadsfastigheten Faktorn 7 i Hägersten till en nybildad bostadsrättsförening. Affären genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 74 Mkr, en premie om 9,2 % jämfört med bokfört värde.
- Genom att avyttra utvecklingsfastigheten Sicklaön 37:46 till Patriam renodlades John Mattsons projektportfölj mot rationella hyresrättsprojekt för egen förvaltning. Köpskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 73 Mkr före latent skatt, vilket översteg bokfört värde per Q3.
- John Mattson erhöll planbesked för 23 bostadsrätter i radhusform i Rotebro i Sollentuna kommun.

” Under 2025 har vi tagit nästa steg i vår tillväxtplan genom att komplettera våra investeringar i befintligt bestånd, såsom energieffektiviseringar och värdeskapande lägenhetsuppgraderingar, med förberedelser för nyproduktion och en aktiv kapitalallokering genom återköp av egna aktier.



Nyckeltal

	2025	2024
Hyresintäkter, Mkr	673,0	642,7
Driftöverskott, Mkr	487,0	459,7
Förvaltningsresultat, Mkr	223,3	195,1
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,95	2,57
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	14,6	-23,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	5,22	5,66
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 539,5	14 097,7
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	97,6
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45,8	47,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,0
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	101,71	94,66
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	7,4	8,7
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	92,83	85,93 ¹⁾

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 17 i koncernens noter

Ett framgångsrikt år med överträffade tillväxtmål

60 år av stadsbyggnad och samhällsutveckling

Sedan starten för 60 år sedan har John Mattson haft ett tydligt fokus på samhällsutveckling och stadsbyggnad. Vår grundare, byggmästare John Mattson, hade ett helhetsperspektiv på utvecklingen av bostadsområden. Ambitionen var att skapa kompletta lokalsamhällen där bostäder integrerades med arbetsplatser, service, skolor och miljöer för rekreation i syfte att underlätta människors vardag. Detta synsätt har varit vägledande genom bolagets historia och utgör än i dag en central del av vår verksamhet där vår vision om att skapa goda livsmiljöer över generationer vägleder oss i vårt arbete. Med utgångspunkt i vårt arv blickar vi framåt och tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners fortsätter vi att utveckla boendemiljöer som möter framtidens behov och bidrar till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Överträffade finansiella målen

Det är mycket glädjande att konstatera att John Mattson fortsatt att utvecklas positivt under året. Vi överträffar våra långsiktiga finansiella mål om en tillväxt i förvaltningsresultat, per aktie, om 10 procent och en tillväxt i substansvärde, per aktie, om 7 procent. Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 15 procent. Det förbättrade förvaltningsresultatet är främst ett resultat av högre hyresintäkter från de årliga hyresförhandlingarna för bostäder, värdeskapande lägenhetsuppgrederingar samt ett framgångsrikt uthyrningsarbete som gjort att vi bibehållit en hög ekonomisk uthyrningsgrad i det kommersiella beståndet trots en utmanande marknad. Samtidigt har vi haft god kostnadskontroll där effektivisering av driften av våra fastigheter bidragit till att dämpa effekterna av stigande priser, främst inom de taxebundna kostnaderna där vi upplevt en kraftig prisuppgång under året. Detta har sammantaget gjort att vi uppnår en för bolaget rekordhög överskottsgrad om hela 72,4 procent.

Trenden med positiv värdeutveckling för våra fastigheter som inleddes under 2024 har fortsatt under 2025. Avkastningskraven för vår fastighetsportfölj har varit stabila under året vilket i kombination med högre driftnetton från förbättrade hyresintäkter och god kostnadskontroll har bidragit till en fortsatt värdeökning. Denna utveckling är även ett resultat av värdeskapande i vår projektverksamhet, som under året planenligt stått för en successivt ökande andel av den totala värdetillväxten. Den positiva



” John Mattson har haft ett framgångsrikt år där vi överträffat våra tillväxtmål samtidigt som vi fortsatt utveckla vårt hållbarhetsarbete. Vi har följt vår plan för tillväxt och står väl rustade för fortsatt expansion.

värdeutvecklingen uppgick till 0,4 procent för det fjärde kvartalet och 2,3 procent för helåret. Sammantaget bidrog detta till att tillväxten i det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 7,4 procent under året.

Positiv utveckling i vårt hållbarhetsarbete

Under 2025 har vi fortsatt att utveckla vårt hållbarhetsarbete. Vi har tagit ytterligare steg i arbetet med att minska vår klimatpåverkan från uppvärmning av våra fastigheter, både genom energieffektiviseringar och att vi under året fasat ut det sista fossila bränslet från våra fastigheter. Samtidigt har vi påverkats av att våra värmeleverantörer haft ökad klimatpåverkan i sin värmeproduktion. Vi har fortsatt att arbeta systematiskt med social hållbarhet, på egen hand och i samverkan med andra, för att skapa trygga och attraktiva bostadsområden. Arbetet har gett resultat där våra återkommande mätningar visar att den upplevda tryggheten och attraktiviteten i våra områden ökat under året. Det är också mycket glädjande att konstatera att trivseln hos våra medarbetare fortsätter öka och att vi under året haft en positiv utveckling i den löpande medarbetarundersökningen.

Följer tillväxtplanen

Vi har följt vår tillväxtplan genom en väl avvägd investeringsstrategi, anpassad efter bolagets förutsättningar under året. Vi har haft ett fortsatt stort fokus på investeringar i det befintliga beståndet genom energieffektiviseringar och värdeskapande lägenhetsuppgraderingar. Vi följer vår plan för att minska våra fastigheters energianvändning där vi under 2025 hade en energianvändning som var 7 procent lägre än föregående år i jämförbart bestånd. Under inledningen av året startade vi ett stort uppgraderingsprojekt i Sollentuna vilket medfört att vi under det fjärde kvartalet nådde en årstakt i färdigställda lägenhetsuppgraderingar som överträffar vårt mål om att uppgradera 200 lägenheter per år.

Investeringarna i befintligt bestånd har varit lönsamma och bidragit till att frigöra kapital som möjliggör nästa steg i bolagets tillväxtplan, vilket är en återgång till nyproduktion under 2026. Först ut är ett vård- och

omsorgsboende i Bromma, där vi under året inlett projektering samt tecknat en avsiktsförklaring om att ingå hyresavtal. Produktionsvolymen kommer därefter successivt att öka mot vårt långsiktiga mål om att starta produktion av cirka 250 lägenheter per år. Som förberedelse för en högre projektvolym anpassar vi vår projektportfölj. Under året avyttrade vi utvecklingsfastigheten Sicklaön 37:46 i Nacka, ett attraktivt och unikt bostadsrättsprojekt. Försäljningen är ett steg i att renodla vår projektportfölj för genomförande i egen regi mot rationella hyresrättsprojekt för egen förvaltning. Under året har vi haft framdrift i arbetet med att utöka vår byggrättsportfölj. Flera pågående planprocesser närmar sig antagande under 2026 och i december erhöll vi planbesked att förtäta vårt bestånd i Rotebro i Sollentuna med 23 radhus.

Aktiv kapitalallokering

Vi utvärderar löpande sammansättningen av vår fastighetsportfölj i syfte att optimera kapitalanvändningen och öka den riskjusterade avkastningen. Under året genomfördes en avyttring till en nybildad bostadsrättsförening i Hägersten, vilket efter periodens utgång följdes av ytterligare två ombildningar i söderort. Samtliga avyttringar genomfördes till premie mot bokförda värden, vilket visar på värdepotentialen i fastighetsportföljen. Genom ombildningarna har några av bolagets mest lågavkastande tillgångar avyttrats samtidigt som kapital frigjorts för investeringar med högre avkastning i syfte att ytterligare stärka bolagets kassaflöde.

Under året har vi kompletterat vår tillväxtplan genom återköp av egna aktier och för första gången sedan börsnoteringen 2019, föreslår styrelsen även en utdelning. Utdelningen föreslås uppgå till 0,25 kronor per aktie för räkenskapsåret 2025. Med beaktande av bolagets stabila kassaflöde samt framtida kapitalbehov för fortsatt tillväxt har styrelsen även beslutat att revidera bolagets utdelningspolicy. Under året handlades John Mattsons aktie till rabatt mot substansvärdet, vilket gör återköp till ett attraktivt alternativ för värdeöverföring till våra aktieägare. Vi har fortsatt attraktiva investeringsalternativ inom ramen för vår befintliga fastighetsportfölj. Varken

återköpen eller utdelningen begränsar våra planerade investeringar i befintliga fastigheter eller vår återgång till nyproduktion under 2026 utan är ett komplement för att ytterligare skapa värde för våra aktieägare.

Väl rustade för expansion

Omvärlden har 2025 främst präglats av en förändrad demografisk utveckling, begynnande återhämtning i den svenska ekonomin och geopolitisk oro i världen. Flera rapporter har pekat på stigande vakanser på bostadsmarknaden, men utvecklingen är inte homogen i landet. Trots att den totala befolkningstillväxten har avtagit är tillväxten fortsatt stark i storstadsregionerna. Mindre kommuner ser ökade vakanser, medan attraktiva kommuner i storstadsregionerna uppvisar låg vakansgrad och goda tillväxtmöjligheter. Här står John Mattson starkt med ett fastighetsbestånd i Stockholmsregionens mest efterfrågade områden.

Efter en utdragen lågkonjunktur syns tecken på återhämtning. Förbättrad köpkraft hos hushållen i kombination med expansiv finanspolitik skapar förväntningar om ekonomisk tillväxt driven av inhemsk konsumtion, med positiv påverkan på efterfrågan och betalningsvilja för bostäder.

Den geopolitiska osäkerheten vi såg under 2025 har dock ytterligare försämrats under inledningen av 2026, vilket riskerar att påverka förutsättningarna för fastighetsbolag framöver. Även om vi ser positivt på framtiden har vi beredskap om marknadsförutsättningarna skulle försämrats. Med stabila hyresintäkter, lång räntebindningstid och stark balansräkning står John Mattson väl rustat för framtiden.

Jag vill slutligen tacka alla medarbetare för ett fantastiskt arbete under året.



Per Nilsson, vd

JOHN MATTSON FASTIGHETSFÖRETAGEN AB

Uppsving för fastighetsmarknaden under 2025

Den gradvisa återhämtningen på fastighetsmarknaden som påbörjades under 2024 har fortsatt accelerera under 2025, drivet av en ökad riskaptit och lägre finansieringskostnader. Bostadsmarknaden har lockat nytt intresse under året från såväl inhemska som utländska investerare, där både nyproducerade och befintliga lägenheter har omsatts i högre grad än under föregående två år.

Text i samarbete med Newsec

Makroekonomi och finansmarknaden

Stabiliserade makroekonomiska förutsättningar trots utmaningar

De makroekonomiska förutsättningarna stabiliserades överlag under 2025, med en inflationsnivå som närmade sig Riksbankens målnivå om två procent och ett flertal genomförda räntesänkningar under årets gång. Dessa faktorer bidrog till att gradvis stärka konjunkturen trots att den ekonomiska återhämtningen var svagare än tidigare prognoser, delvis till följd av hushållens avvaktande konsumtionsmönster. Året präglades även av geopolitisk oro, där främst USA:s tullpolitik skapade betydande osäkerhet för både företag och konsumenter, något som stabiliserades under den senare delen av 2025. Utsikterna framöver är trots detta positiva; en stabiliserad ränte- och inflationsnivå skapar förutsättningar för framtida tillväxt.

Ekonomi vänder uppåt efter räntesänkningar och högre reallöner

Efter en period av snabbt ökande räntesnivåer stabiliserades styrräntan på en nivå om fyra procent mellan september 2023 och maj 2024. Därefter har styrräntan sänkts totalt åtta gånger, varav fem räntesänkningar genomfördes under 2024 och tre under 2025, till en nivå om 1,75 procent vid utgången av 2025. Räntesänkningarna har medfört en lägre kostnadsbas för företag och privatpersoner, vilket främjar hushållens konsumtion och skapar förutsättningar för ökade investeringar. Flera konsumtionsdrivande faktorer hade även effekt under året, såsom reallöneökningar och en förbättrad arbetsmarknad under andra halvåret. Den sammantagna utvecklingen innebär att den svenska BNP-tillväxten förväntas öka i snabbare takt under 2026 än vad tidigare prognoser indikerade.



Arbetsmarknaden visar signaler på ljusning

Den svenska arbetsmarknaden visade fortsatt blandade signaler under 2025. Arbetslösheten låg kvar på förhöjda nivåer under årets första månader och uppgick i genomsnitt till omkring 7 procent, men förbättrades gradvis mot slutet av året. Vid utgången av 2025 uppgick arbetslösheten till 6,8 procent, att jämföra med 7,1 procent vid ingången av året. Den successiva förbättringen av arbetsmarknaden förväntas fortsätta under 2026.

Förbättrade finansieringsmöjligheter under året

Bankerna blev under året gradvis mer villiga att öka utlåningen, efter att marknaden under föregående år präglats av höga kreditkostnader och restriktiv finansiering. Samtidigt pressades bankmarginalerna från en återhämtad obligationsmarknad, där öppnade kapitalflöden möjliggjorde emittering av obligationer till lägre räntor än under 2023–2024. Hållbarhetskraven inom finansieringen fortsatte samtidigt att skärpas: banker och institutionella investerare lägger större vikt vid bolagens energiprestanda, utsläppsminskningar och långsiktiga förbättringsplaner än tidigare, vilket har en direkt påverkan på både kapitalkostnader och tillgång till kredit. För fastighetsbolag har detta stärkt betydelsen av hållbarhetsrelaterade investeringar som en central del av den övergripande finansieringsstrategin.

Fastighetsmarknaden

Fortsatt återhämtning på transaktionsmarknaden

Fastighetsmarknaden fortsatte sin återhämtning under 2025 med stigande transaktionsvolym och ökad aktivitet jämfört med föregående två år, något som pekar mot en allmänt högre riskaptit. Sammantaget genomfördes 438 transaktioner till ett värde av 164 miljarder kronor, vilket är 18 procent högre än 2024 och 58 procent högre än 2023. Ökningen tyder på ett mer positivt investeringssentiment, trots att årets transaktionsvolym är tydligt under toppnoteringarna från 2021–2022.

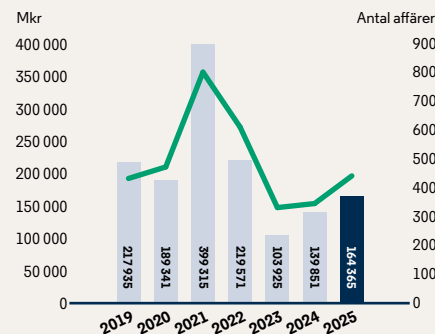
Stockholmsregionen bidrog till den största andelen av transaktionsvolymen – 37 procent – men tappade tydligt mot noteringarna för 2023 och 2024, där andelen uppgick till 45 procent vardera. Sett till segmentsfördelningen stod bostadsfastigheter för den största andelen av transaktionsvolymen, i likhet med 2024. Andelen om 28 procent var dock lägre än 2024, medan volymen om 45 miljarder kronor var högre. Det näst största segmentet, lager-, logistik- och industrifastigheter, stod i stället för ett uppsving och noterade en andel om 22 procent, vilket var fyra procentenheter högre än under 2024. Det utländska intresset för den svenska fastighetsmarknaden ökade markant under årets gång med en notering om 32 procent av transaktions-

volymen, vilket var nära dubbelt så högt som under 2024. En möjlig förklaring till ökningen kan vara att Sverige ses som en trygg marknad att placera kapital i givet det oroliga omvärldsläget, vilket kan exemplifieras av en ökad närvaro av låg-avkastande aktörer under året. Generellt sett har transaktionsmarknaden under 2025 kännetecknats av ett ökat fokus på högkvalitativa fastigheter, där skillnaden mellan attraktiva lägen och mindre attraktiva lägen har utvidgats.

Viss yieldkompression under året i attraktiva områden

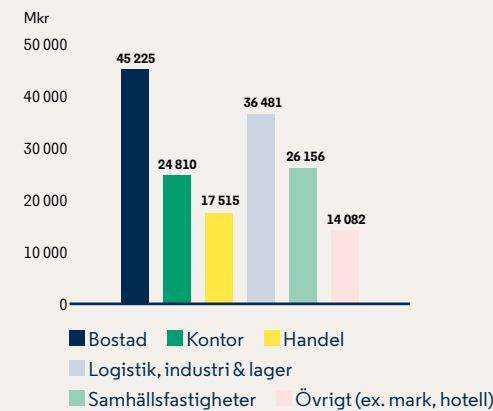
Efter två år med ökande yieldnivåer vände utvecklingen under 2025 med stabiliserade eller svagt sjunkande direktavkastningskrav inom nästan samtliga fastighetssegment, drivet av sänkta marknadsräntor och förbättrade finansieringsvillkor. Bättre makroekonomiska förutsättningar och fallande kreditkostnader har bidragit till att investerare återigen söker sig till bostadssegmentet, vilket har pressat avkastningskraven i attraktiva delmarknader med hög betalningsvilja och låg vakansrisk. Även inom det nyproducerade beståndet har sjunkande yelder noterats, även om nivån är något högre än innan 2023. Framgent spås yieldnivån ha förutsättningar för att sjunka i både Stockholms närförorter och i dess mer perifera områden.

TOTAL TRANSAKTIONSVOLYM, MKR (TRANSAKTIONER >= 40 MKR)



Källa: Newsec

SEGMENTSFÖRDELNING, MKR (TRANSAKTIONER >= 40 MKR)



Källa: Newsec

Större utländskt intresse för bostadssegmentet under 2025

Bostadssegmentet uppvisade en tydlig stabilisering under 2025. Nyproduktionsvolymerna var fortsatt låga, men ett förbättrat finansieringsläge gav ökade förutsättningar för lönsamma projekt i områden med stark efterfrågan. Trots de senaste årens kostnadsökningar inom bygg och energi har betalningsviljan för hyresrätter i Stockholmsregionen fortsatt att öka, vilket stärker avkastningsprofilen för långsiktiga fastighetsägare.

Under 2025 fördelades bostadsaffärerna mer jämnt mellan det nyproducerade beståndet och det äldre beståndet än under 2023–2024: under 2025 var 42 procent av bostadstransaktionerna inom nyproduktion, att jämföra med 23 procent 2024 och 35 procent 2023. Det ökade intresset för nyproduktion kan förklaras med att presumtionshyres-sättningsreglerna ändras från 2026, vilket medför att nyproducerade lägenheter får samma årliga hyresutveckling som övriga hyresrätter. Tidigare har nyproduktionshyrorna haft en lägre utveckling än bruksvärdeshyrorna och därmed dämpat intresset för nyproduktion, men framöver förväntas investeringsviljan öka.

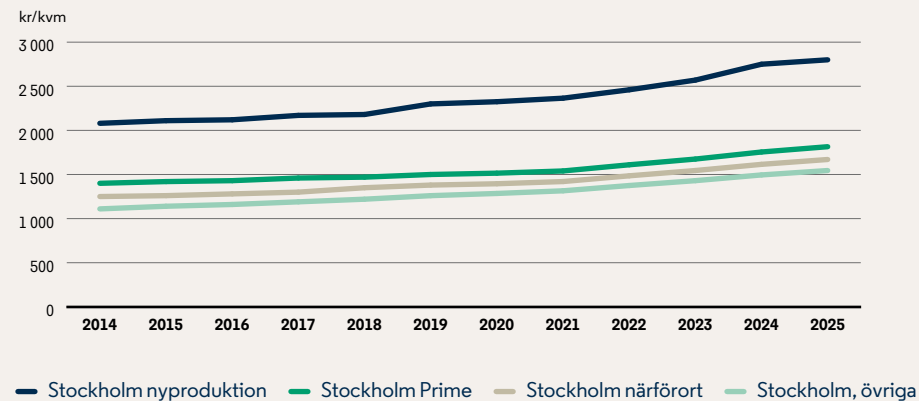
Bostadssegmentet lockade en betydligt högre andel internationella investerare under året än under 2023–2024: 38 procent under 2025, att jämföra med

11 procent 2023 och 21 procent under 2024. Dessa utländska aktörer sökte sig i hög grad till nyproducerade bostäder i expansiva delmarknader och bidrog till den yieldkompression som noterades under året. Givet denna utveckling bedömer Newsec att en större andel utländska investerare under 2026 även kan komma att söka sig till andra delar av bostadssegmentet.

God utveckling på bostads- och hyresmarknaden

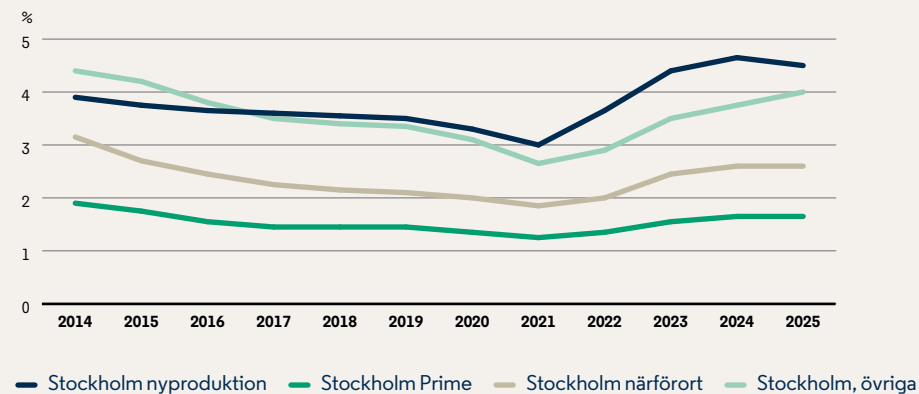
Hyresmarknaden kännetecknades under 2025 av en fortsatt stark efterfrågan i Stockholms närförorter, där John Mattson har sin huvudsakliga närvaro. Kötiderna i dessa områden är långa och vakansrisken är minimal. En förväntat lägre befolkningstillväxt i Sverige, i kombination med en fortsatt urbanisering där både hushåll och företag koncentreras till storstadsregionerna, bidrar till en alltmer tudelad bostadsmarknad. I detta läge bedöms Sveriges storstadsregioner fortsatt uppvisa befolkningstillväxt, medan övriga delar av landet utvecklas svagare. Det råder även ett strukturellt underskott av bostäder i attraktiva och expansiva delmarknader, och den nuvarande nyproduktionstakten bedöms inte vara tillräcklig för att möta behovet.

HYRESUTVECKLING BOSTÄDER FÖR DELOMRÅDEN 2014–2025, KR/KVM



Källa: Newsec

DIREKTAVKASTNINGSKRAV BOSTÄDER FÖR DELOMRÅDEN 2014–2025, %



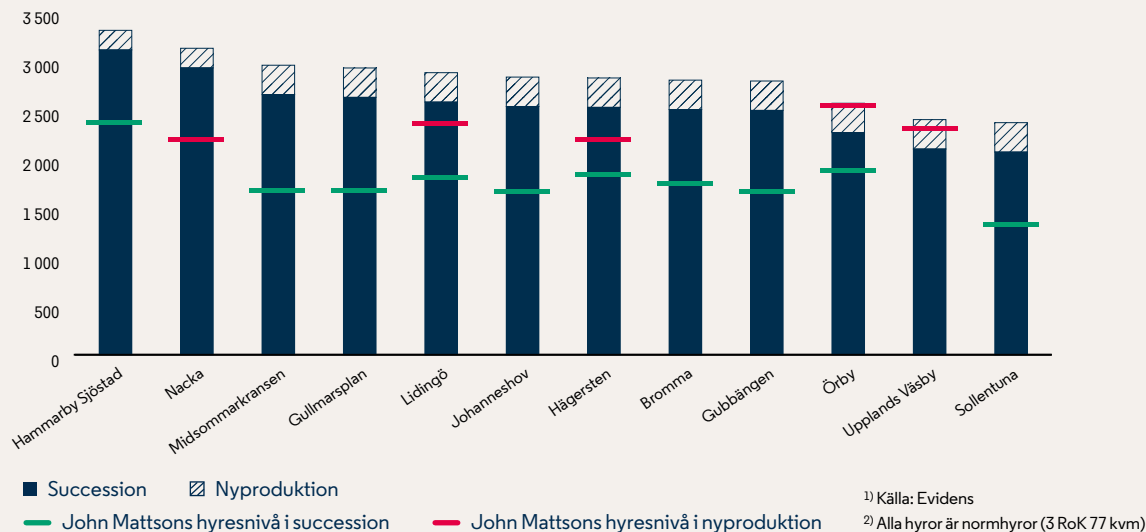
Källa: Newsec

Befolkningsprognosen i John Mattsons delområden pekar överlag mot en starkare tillväxt än rikssnittet, vilket skapar förutsättningar för både en stabil utveckling i successionsbeståndet och för framtida nyproduktion – särskilt när betalningsviljan i dessa områden överskrider de genomsnittliga hyresnivåerna. Det finns således även goda möjligheter att genomföra ROT-projekt i befintligt bestånd med betydande hyresökningar. Samtidigt kan införandet av den nya presumtionshyresuppräknigen från den 1 januari 2026 medföra att John Mattsons successionsbestånd blir ännu mer attraktivt i relation till nyproducerade lägenheter ur en hyresgästs perspektiv. Likväl medför möjligheterna till full hyresuppräkning för nyproduktion en god affärsmöjlighet för fastighetsägarna, särskilt när betalningsförmågan och -viljan i John Mattsons delmarknader bedöms vara stark.

Sett till hyresutvecklingen har samtliga av John Mattsons marknader uppvisat en tillväxt med ökningstal som överstiger inflationstakten, vilket därmed bidrar till förbättrade kassaflöden över tid. Hyreshöjningen för bruksvärdeshyror i John Mattsons geografier fastställdes till 5,2–5,6 procent för 2025 och 3,2–3,6 procent för 2026.

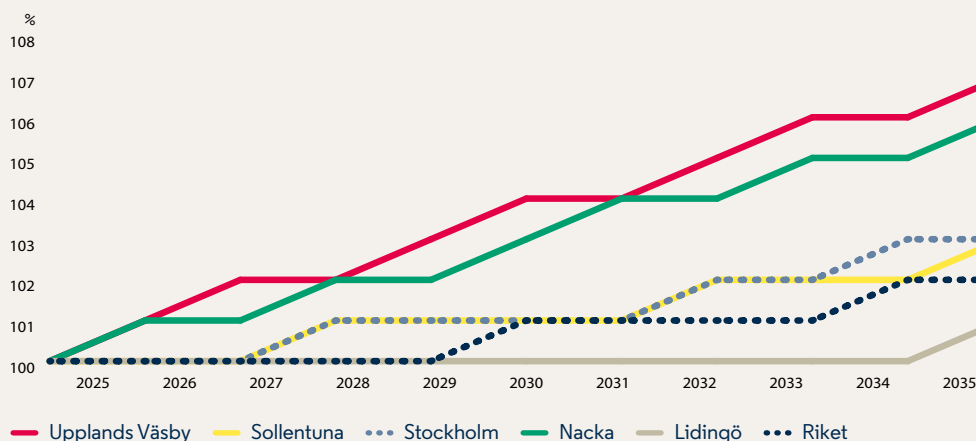
Under de kommande åren förväntas de årliga hyreshöjningarna noteras på något lägre nivåer än under 2026 till följd av en allmänt lägre prisökningstakt och därmed stabilisera sig i nivå med inflationen. Betalningsviljan för hyresrätter inom John Mattsons bestånd överstiger med god marginal bolagets faktiska hyresnivåer, särskilt i attraktiva delmarknader som Stockholm stad, Nacka och Lidingö. De långa kötiderna i dessa geografier bekräftar en stark och uthållig efterfrågan, vilket tydligt indikerar att beståndet är väl positionerat i förhållande till hyresgästernas betalningsförmåga. Betalningsviljan återhämtade sig i reala termer under 2025 och utvecklingen pekar tydligt uppåt i takt med fallande inflation och reallöneökningar.

JÄMFÖRELSE MELLAN BETALNINGSVILJA¹⁾ OCH JOHN MATTSONS GENOMSNITTLIGA NORMHYRA FÖR SUCCESSION OCH NYPRODUKTION²⁾, KR PER KVM



¹⁾ Källa: Evidens
²⁾ Alla hyror är normhyror (3 RoK 77 kvm)

BEFOLKNINGSPROGNOS



Sammantaget innebär detta att John Mattsons har ett betydande inbyggt värde i beståndet, med stabila intäkter, låg vakansrisk och goda förutsättningar för successiva hyresjusteringar, värdeskapande lägenhetsupgraderingar och lönsam nyproduktion i utvalda lägen.

Kostnadsökningar i fokus på leverantörsmarknaden

De taxebundna priserna ökade fortsatt under 2025, särskilt inom fjärrvärme, vatten och avfallshantering. Samtidigt stabiliserades byggkostnaderna, även om entreprenadpriserna visade en svagt ökande trend i linje med historiska mönster.

Energiomvandlingen inom Europa gav lägre elprisvolatilitet än tidigare år men innebar fortsatt krav på energieffektivisering i fastighetsbeståndet. Kostnadstrycket inom John Mattsons fastighetsbestånd förblir en central faktor för lönsamhetsutvecklingen i bostadsförvaltningen och för att motverka försämrad lönsamhet arbetar bolaget aktivt med operationell effektivisering. Totalt sett ökade de taxebundna kostnaderna med 6,8 procent under 2025 på nationell nivå, vilket således inte kompensades fullt ut av hyreshöjningarna under året. Framgent prognosticeras fjärrvärmepri- serna öka mer än inflationstakten, medan elpriserna förväntas falla något.

Marknaden premierar stark klimatprestanda

Hållbarhetsfrågorna fortsatte att vara en stark drivkraft i fastighetssektorn under 2025, trots att EU under året minskade rapporteringskraven kopplat till ämnet. Kraven på förbättrad energiprestanda, utsläppsminskningar och resurseffektiv förvaltning är dock fortsatt i fokus, då målet om klimatneutralitet år 2050 kvarstår. Hållbarhetsperspektivet drivs även på av den kommande utökade klimatdeklarationen som skärper kraven på energiprestandan i nyproducerade bostadshus, i enlighet med EU:s direktiv om att samtliga nya byggnader ska klara kravet på nollutsläpp från och med 2030. Dessutom införs senast 2030 nya gränsvärden för befintliga byggnaders klimatpåverkan, vilket ställer ökade krav på fastighetsbolagens hållbarhetsarbete. Investerare värderar i allt större utsträckning byggnaders och portföljers klimatprestanda, vilket resulterar i tydliga skillnader i avkastningskrav och refinansieringskostnader mellan fastigheter med hög respektive låg energiprestanda. För John Mattson innebär detta ökade krav men även möjligheter, då bolagets portfölj redan har en relativt låg energianvändning och flera omfattande investeringar i energieffektiviseringar har genomförts de senaste åren med god lönsamhet.



Verksamhet och strategi

Vår verksamhet	15
John Mattsons affärsstrategi	16
Fortsatt fokus på investeringar i befintligt bestånd	18
Värdeskapande affärsmodell & Värdekedja	19
Dubbel väsentlighetsanalys	21
John Mattsons intressenter	22
Mål och måluppfyllelse	23
Affärstrategins fyra hörnstenar i praktiken	26

Verksamhet och strategi



Vår verksamhet

John Mattson är ett bostadsfastighetsbolag som förvaltar, förädlar, förtätar och förvärvar bostäder i attraktiva lägen i Stockholmsregionen.

Vi äger och förvaltar 4 302 bostäder och cirka 342 000 kvm uthyrbar area. Med närvaro i våra områden och fokus på kvalitet i vardagen skapar vi trygga, trivsamma och hållbara boendemiljöer.

Vår vision

Vår vision är att skapa *Goda livsmiljöer över generationer*. Vi erbjuder en välfungerande vardag för alla genom förvaltning och utveckling av trivsamma och hållbara bostäder i trygga boendemiljöer.

Vår affärsidé

Att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen i Stockholmsregionen.

Affärsidén bygger på närvaro, kunskap och ansvarstagande – med målet att skapa värde för såväl boende, samhälle som ägare.

Vår roll i samhället

Hysesrätten är central för en inkluderande och hållbar bostadsmarknad. Genom långsiktig förvaltning, lokalt engagemang och ett i verksamheten integrerat hållbarhetsarbete, bidrar vi till trygga områden, minskad klimatpåverkan och goda livsmiljöer tillsammans med kommuner, samarbetspartners och våra hyresgäster.

Vår värdegrund

Värdegrunden är vår företagskultur. Långsiktighet, engagemang och nytänkande genomsyrar hela vår verksamhet och vägleder oss i vardagen, i beslutsfattandet och i mötet med kunder, kollegor och samarbetspartners.

Engagerat

Vi arbetar tillsammans mot gemensamma mål och bidrar aktivt med egna idéer och kunskap. Vi visar intresse, respekt och hjälper varandra. I mötet med kunder och samarbetspartners är vi närvarande, professionella och tar ansvar i alla relationer.

Nytänkande

Vi är nyfikna, lär av varandra och vågar pröva nya vägar. Vi omsätter idéer i praktisk handling och utvecklar verksamheten tillsammans med andra. Genom att vara öppna och lyhörda möter vi nya behov och driver utveckling framåt.

Långsiktigt

Vi tar ansvar över tid och väger in hållbarhet i alla beslut. Vi bygger förtroende genom att vara tydliga, pålitliga och affärsmässiga. Vår långsiktighet skapar trygghet för våra hyresgäster, medarbetare och samhället omkring oss.



Vår vision

*Goda livsmiljöer
över generationer*

John Mattsons affärsstrategi

Långsiktigt värdeskapande genom fastigheternas hela livscykel.

Affärsstrategins hörnstenar – värdeskapande över tid

John Mattsons affärsstrategi bygger på att skapa värde inom fyra strategiska hörnstenar: förvaltning, förädling, förtätning och förvärv. Vi integrerar hållbarhetsarbetet i varje del och förvaltar och utvecklar våra områden i nära samverkan med andra. Genom vår bredd är vi inte beroende av enskilda förutsättningar för vår tillväxt, utan kan över tid skifta fokus inom dessa hörnstenar. Genom att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningen med värdeskapande investeringar i det befintliga beståndet samt projektutveckling skapas god lönsamhet och substansvärdestillväxt över tid.

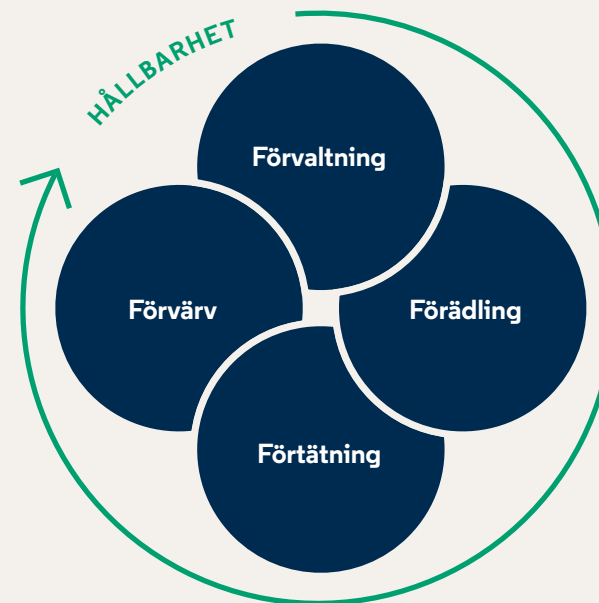
Strategin syftar till att utveckla attraktiva, hållbara och funktionella bostäder och lokalsamhällen i väletablerade lägen i Stockholmsregionen. Värdeskapandet sker genom en kombination av utveckling av befintliga fastigheter och genom nyproduktion och förvärv av nya fastigheter med fokus på områden där bolaget har långsiktig närvaro och lokal kunskap.

Strategin i praktiken

Under 2025 har affärsstrategin legat till grund för bolagets prioriteringar inom kapitalallokering och operativ verksamhet.

Fokus har fortsatt legat på värdeskapande investeringar i det befintliga beståndet genom omfattande uppgraderings- och energieffektiviseringsprojekt. Bolaget förbereder för en återgång till nyproduktion av bostäder under 2026. Parallellt har John Mattson breddat kapitalallokeringen genom selektiva avyttringar för att frigöra kapital till projektutveckling och nya investeringar. Strategin har även styrt arbetet med långsiktig förvaltning, där satsningar på trygghet, digitalisering och hållbar drift bidrar till stärkta kassaflöden, stärkt attraktivitet i beståndet och ett ökat substansvärde över tid.

[Läs mer om strategin i praktiken på s. 26-33](#)



Hållbarhet

Strategin är cyklisk och genom att integrera hållbarhet i alla beslut från investering till drift, säkerställer vi att varje satsning bidrar till både ekonomiskt, miljömässigt och socialt värde.



Förvalta

Vi förvaltar genom närhet, helhet och långsiktighet. Vi känner våra fastigheter och våra kunder och finns nära dem i vardagen.

Vårt ansvar sträcker sig längre än till byggnaderna; det handlar också om att utveckla livet mellan husen och skapa trygga, trivsamma miljöer där människor vill bo länge.

Genom proaktiv och effektiv förvaltning arbetar vi löpande med underhåll, energieffektiviseringar och värdeskapande investeringar som stärker både driftöverskott och kundnöjdhet.

Vi fokuserar på att reducera klimatavtrycket i förvaltningen genom att optimera fastigheternas energiprestanda och minska klimatpåverkan i hela beståndet.

Ett av våra hållbarhetsmål är att minska energi-användningen i våra förvaltningsfastigheter med cirka 45 procent till 2030 jämfört med 2021 års nivå.

Varje förbättring vi gör i förvaltningen bidrar till en mer hållbar fastighetsdrift och till ett långsiktigt värdeskapande för både våra kunder och ägare.

Läs mer på s. 27

Långsiktig förvaltning med hållbarhet i fokus



Förädla

Vi förädlar och förnyar våra fastigheter för att skapa moderna, hållbara och attraktiva bostäder som håller över generationer. Arbetet sker med omtanke om både människor och miljö.

Förädling handlar inte bara om renovering, utan om att ta vara på fastigheternas potential. Våra uppgraderingar omfattar allt från teknisk upprustning och energieffektivisering till standardhöjande renoveringar där bostäder, gårdsmiljöer och gemensamma utrymmen utvecklas. Ambitionen är att förena långsiktig lönsamhet med social och miljömässig hållbarhet. Genom att kombinera tekniska förbättringar med estetisk och social förnyelse stärker vi helhetsupplevelsen i våra områden.

Uppgradering av lägenheter sker vanligtvis i två steg: basuppgradering med stambyte för att säkra teknisk status samt totaluppgradering där resterande delar moderniseras. Även tillvalsrenoveringar förekommer. Åtgärderna sker i dialog med hyresgästerna och nya hyror förhandlas normalt med Hyresgästföreningen.

Målet är att uppgradera cirka 200 lägenheter per år. I beståndet finns potential för cirka 600 bas- och totaluppgraderingar samt ytterligare cirka 900 totaluppgraderingar i redan basuppgraderade lägenheter.

Läs mer på s. 29

Förädling som driver långsiktigt värde



Förtäta

Vi förtätar med omtanke i första hand på egen mark eller i direkt anslutning till våra befintliga fastigheter.

Förtätning innebär, utöver nybyggnation, även omvandling av ytor som skapar mervärde, exempelvis en utvecklad innergård eller en lokal som får nytt liv. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet, hyresgästernas olika behov tillgodoses och nya kvaliteter tillförs lokalsamhället. Mångfalden och variationen ökar, vilket bidrar till goda livsmiljöer. För oss handlar förtätning inte bara om att bygga mer, utan om att bygga bättre och bidra till en långsiktigt hållbar stadsutveckling där människor vill leva länge.

Arbetet sker i nära samverkan med kommuner och boende, med fokus på kvalitet, mångfald och långsiktigt hållbar förvaltning.

Det första förtätningprojektet kommer att starta under 2026, i mindre skala, för att successivt skalas upp till en årlig produktion på omkring 250 nya bostäder. Den totala projektportföljen omfattar 733 lägenheter och 900 kvm kommersiell yta.

Läs mer på s. 31

Förtätning – från potential till projekt i egen regi



Förvärva

Vi växer genom investeringar i fastigheter och byggrätter i attraktiva mikrolägen i Stockholmsregionen med närhet till välfungerande infrastruktur, där förutsättningarna för långsiktig utveckling är goda.

Vi söker förvärv med långsiktigt ägande där fastigheter med utvecklingspotential genom förädling och förtätning är särskilt attraktiva. Ett nytt förvärv är därför inte slutpunkten för en affär, utan början på en utveckling där varje beslut ska bidra till att stärka områdets attraktivitet och bolagets långsiktiga värde.

Vi ser löpande över sammansättningen av vår fastighetsportfölj i syfte att optimera kapitalallokeringen och stärka den riskjusterade avkastningen.

Läs mer på s. 33

Strategiska förvärv som stärker portföljen över tid

Fortsatt fokus på investeringar i befintligt bestånd

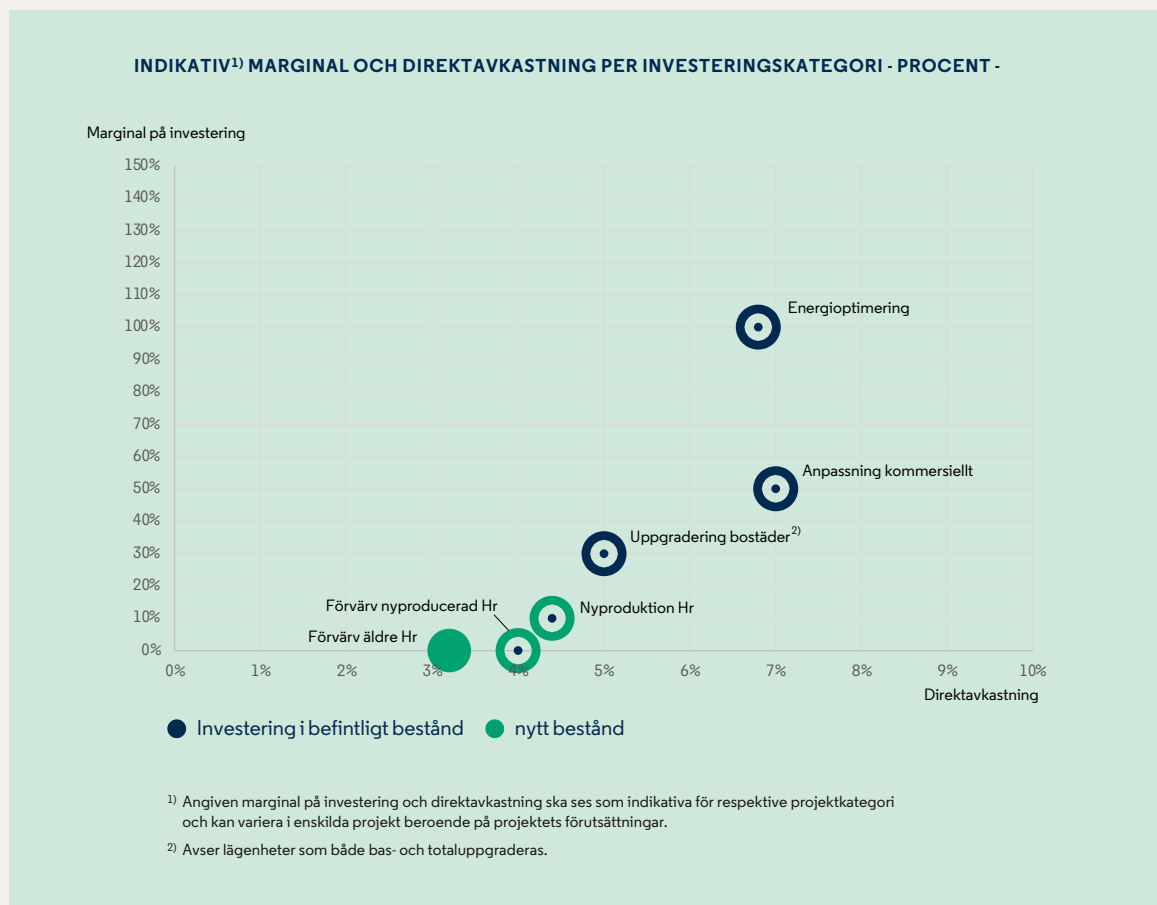
John Mattson har en aktiv kapitalallokering där vi löpande utvärderar lönsamheten i våra investeringsalternativ. I närtid prioriteras investeringar i befintligt bestånd, såsom energiinvesteringar och uppgraderingar av lägenheter, men vi förbereder även för en återgång till nyproduktion av bostäder under 2026.

Genom den bredd som våra fyra strategiska hörnstenar ger har John Mattson god flexibilitet i sin kapitalallokering och kan, beroende på bolagets och marknadens förutsättningar, prioritera de investeringar som för tillfället ger bäst lönsamhet.

Under 2024 förändrades marknadsförutsättningarna positivt vilket medförde att John Mattson åter kunde fokusera på tillväxt. Sedan 2024 har investeringar i befintligt bestånd, såsom energiinvesteringar och uppgraderingar av lägenheter, prioriterats. Dessa investeringar bedöms i dagsläget vara de mest lönsamma, med högst direktavkastning och marginal på investering. Under 2025 har vi påbörjat förberedelser för att, under första halvåret 2026, återuppta nyproduktion. Detta blir nästa steg i bolagets tillväxtplan.

Diagrammet intill visar en indikativ lönsamhet av olika investeringar samt de olika investeringsalternativens direktavkastning och bedömda investeringsmarginal.

Investeringar i befintligt bestånd är markerade med blått och investeringar genom nyproduktionsprojekt och förvärv av förvaltningsfastigheter är markerade med grönt. Vi utvärderar löpande investeringsalternativ vilket gör att våra prioriteringar kan komma att förändras över tid.



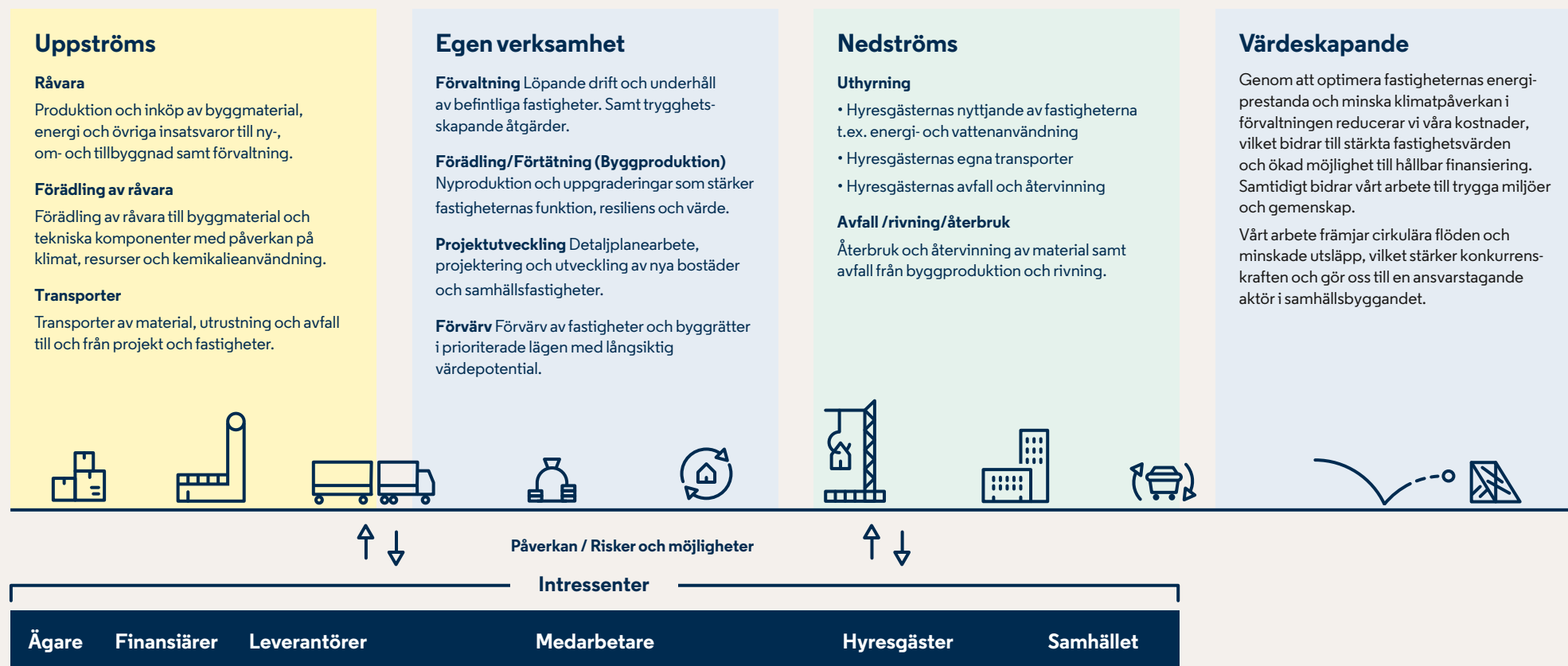
Värdeskapande affärsmodell & värdekedja

John Mattsons affärsmodell bygger på fyra strategiska hörnstenar: Förvalta, Förädla, Förtäta och Förvärva, som tillsammans skapar förutsättning för en stabil värdeutveckling över tid. Samtidigt påverkar varje steg i kedjan vår omvärld, både positivt och negativt.

Genom att kombinera affärsmässighet och ansvar i varje steg skapar vi långsiktiga värden för både våra aktieägare och samhället i stort. Vår värdekedja är grunden för såväl strategi som hållbarhetsarbete.

För att förstå var vi har störst påverkan och rådighet använder vi vår värdekedja som ett strategiskt verktyg. Den visar hur vi skapar, levererar och bevarar värde

genom hela vår verksamhet, från råvara till slutanvändare och inkluderar de intressenter vi samverkar med. Genom att kartlägga graden av rådighet i varje steg kan vi identifiera var vi själva kan driva hållbarhetsarbetet mest effektivt och var samverkan med externa aktörer är avgörande.



Värdekedja

John Mattsons värdekedja illustrerar bolaget ur ett resursperspektiv och beskriver de aktiviteter som sker inom och utanför vår verksamhet för att skapa långsiktigt värde för bolaget och våra intressenter. Den är också utgångspunkt för analysen av hur vi påverkar vår omvärld och bedömningen av risker och möjligheter, både direkt i den egna verksamheten och indirekt genom aktiviteter uppströms och nedströms i värdekedjan.

För 2025 har vi visualiserat värdekedjan för att tydliggöra hur våra aktiviteter hänger samman och lagt till en beskrivning av våra huvudintressenter. Detta ger en mer transparent bild av var vi har störst påverkan och hur vi samverkar med aktörer i och utanför vår verksamhet.

Egen verksamhet

Vår affärsmodell utgör grunden för värdekedjan och bygger på att förvalta, utveckla, förädla och förvärva bostadsfastigheter. Utgångspunkten är vårt fastighetsbestånd, där vi skapar värde genom långsiktig och effektiv förvaltning och projektutveckling. Nära kundrelationer är avgörande för att möta hyresgästernas behov och skapa attraktiva och hållbara boendemiljöer.

Uppströms

Uppströms påverkan uppstår främst genom inköp av byggmaterial, varor och tjänster vid ny-, om- och tillbyggnad samt vid teknisk drift. Vi anlitar entreprenörer och konsulter för projekt och förvaltning, vilket innebär användning av resurser och energi med klimatpåverkan. För att minska denna påverkan arbetar vi med hållbara materialval, cirkularitet, energieffektivisering och tydliga krav vid upphandling. Kapitalförsörjning är en annan viktig del av värdekedjan, som säkerställs genom eget kapital och upplåning för att möjliggöra långsiktiga investeringar i ett hållbart fastighetsbestånd.

Nedströms

Nedströms påverkan uppstår när våra fastigheter används av våra hyresgäster. Det handlar om energianvändning, avfallshantering och hur byggnaderna bidrar till ett hållbart samhälle. Vi arbetar för att skapa trygga och inkluderande boendemiljöer, främja social hållbarhet

och erbjuda lösningar som minskar klimatpåverkan under användningsfasen, exempelvis genom energieffektiva system och avfallshantering.

Vår påverkan sträcker sig även till närområden, där vi bidrar till trygghet och social hållbarhet.



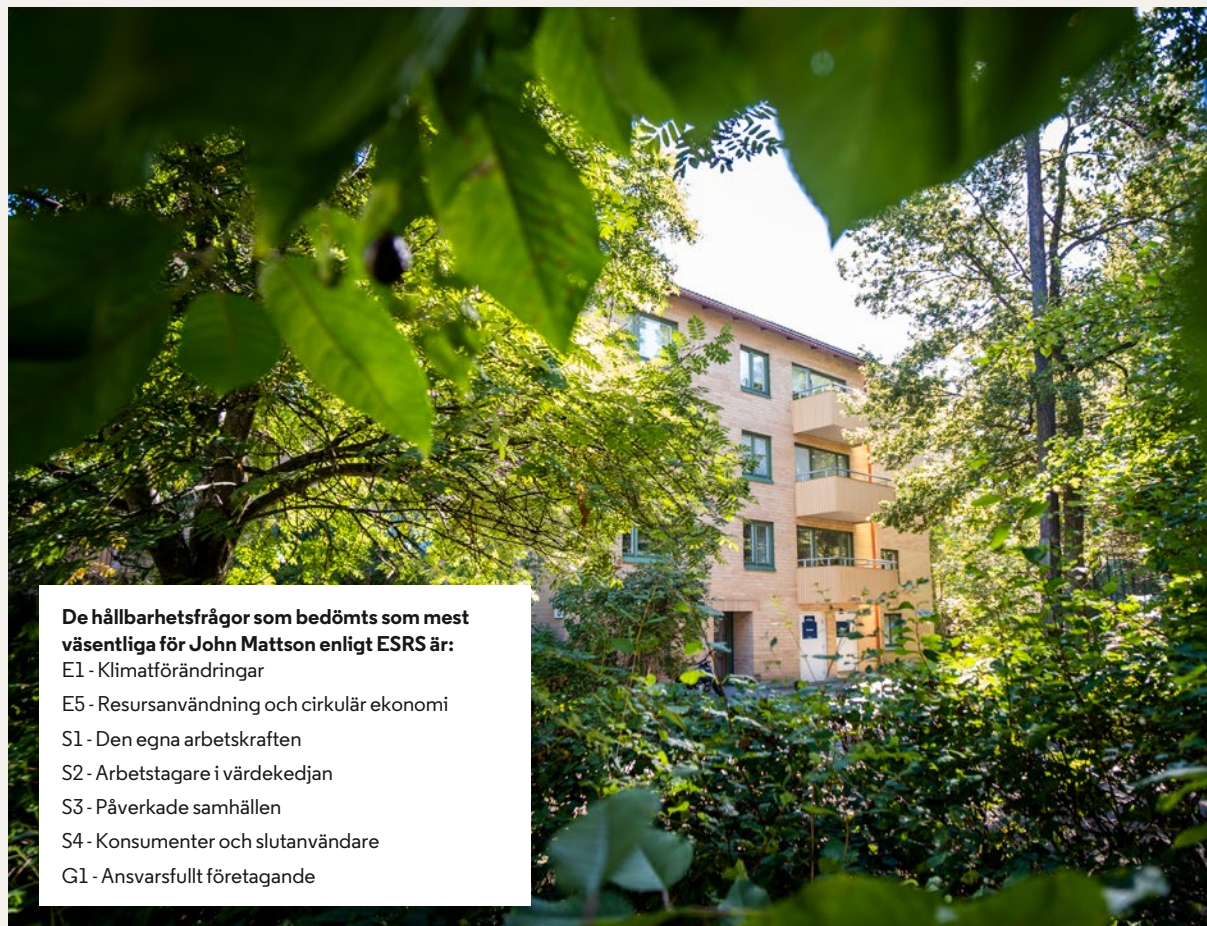
Väsentlighet som vägledning i hållbarhetsarbetet

Vi arbetar systematiskt för att identifiera och prioritera de hållbarhetsfrågor som är mest betydelsefulla för vår verksamhet och våra intressenter. Den dubbla väsentlighetsanalysen är ett centralt verktyg i detta arbete och ligger till grund för våra strategiska beslut och rapportering.

John Mattsons dubbla väsentlighetsanalys

År 2024 genomförde vi vår första dubbla väsentlighetsanalys för att identifiera de mest relevanta hållbarhetsfrågorna för John Mattson. Den dubbla väsentlighetsanalysen ger oss en strategisk utgångspunkt för bolagets hållbarhetsarbete. Arbetet utgick från ESRS-kraven samt vägledningar från EFRAG och genomfördes i nära samarbete mellan delar av ledningsgruppen och extern expertis. Analysen omfattade både påverkan på omvärlden och finansiella konsekvenser för bolaget. Under 2025 har analysen setts över och små justeringar har utförts avseende klimatanpassning och materialflöden.

De områden som bedömts som väsentliga är klimatpåverkan, energieffektivitet, resursanvändning och avfall, egna medarbetare, leverantörer, boende och lokalsamhällen samt antikorrupktion. Se formella benämningar enligt CSRD till höger. Resultatet har förankrats i ledning och styrelse och utgör grunden för vårt fortsatta hållbarhetsarbete. Mer information finns i avsnittet Hållbarhetsstyrning sida 49.



De hållbarhetsfrågor som bedömts som mest väsentliga för John Mattson enligt ESRS är:

- E1 - Klimatförändringar
- E5 - Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- S1 - Den egna arbetskraften
- S2 - Arbetstagare i värdekedjan
- S3 - Påverkade samhällen
- S4 - Konsumenter och slutanvändare
- G1 - Ansvarsfullt företagande

John Mattsons intressenter

John Mattsons verksamhet påverkar och påverkas av många olika aktörer, alltifrån hyresgäster, medarbetare och leverantörer till ägare, finansierare, kommuner och samhälle.

En nära och öppen dialog med våra intressenter hjälper oss att förstå förväntningar, identifiera risker och möjligheter samt prioritera rätt frågor i vårt hållbarhetsarbete.

Insikterna från intressentdialogen är en viktig del av vår dubbla väsentlighetsanalys och används för att utveckla strategier, mål och uppföljning.

Så arbetar vi med dialog

Dialogen med våra olika intressenter sker både löpande i vardagen och genom mer strukturerade former som t.ex. undersökningar, samråd och partnerskap. Vi prioriterar intressenter som har stor påverkan på vår verksamhet eller där vi har en betydande möjlighet att påverka deras förväntningar, till exempel genom kravställning, samverkan eller gemensamma projekt.

Under 2024–2025 har fokus legat på att fördjupa dialogen med hyresgäster, kommuner och leverantörer. Det är tre grupper som har stor betydelse för både vår affär och vår påverkan i värdekedjan. En nära dialog med våra intressenter gör det möjligt att utveckla verksamheten i takt med förändrade behov och förväntningar.

Till höger sammanfattas våra viktigaste intressenter, hur dialogen sker och vilka frågor som står i fokus.

Intressentdialog

Intressent	Hur vi för dialog
Hyresgäster/kunder	Kundtjänst Mina sidor Områdesdagar Samverkan med lokala hyresgästföreningar Kundundersökning via AktivBo
Medarbetare	Medarbetarundersökningar Intranät Medarbetarsamtal Avdelnings- & månadsmöten samt bolagskonferenser Affärsplanering Facklig samverkan Arbetsmiljökommitté
Leverantörer	Upphandlingar, ramavtal och uppföljningsmöten. Kontinuerliga möten i projekt med entreprenörer.
Samhället	Dialog i planprocesser, tillståndsärenden och samverkansprojekt med kommuner. Övergripande möten med politiker och tjänstemän. Bransch nätverk och forum inom hållbarhet och fastighetsbranschen. BID-samverkan, platssamverkan, partnerskap och föreningsstöd. Kommunikation via sociala medier och pressmeddelanden för att sprida information och skapa transparens.
Finansierare	Kvartalsrapporter, års- och hållbarhetsredovisning, kapitalmarknadsdagar och möten med banker samt löpande rapportering för hållbarhetslänkade lån.
Ägare	Kvartalsrapporter, års- och hållbarhetsredovisning, årsstämma, kapitalmarknadsdagar och investerarmöten.

Mål & Måluppfyllelse

Långsiktiga finansiella mål:

John Mattson fortsatte att utvecklas positivt under 2025 och bolaget överträffade sina tillväxtmål. Under året stärktes både förvaltningsresultatet per aktie och det långsiktiga substansvärdet per aktie. Högre intäkter, en fortsatt god kostnadskontroll och lägre finansieringskostnader, som följd av lägre genomsnittlig

ränta, resulterade i en tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 14,6 procent. Överskottsgraden uppgick till 72,4 procent, en för bolaget rekordhög nivå. Det långsiktiga substansvärdet (NRV) ökade, främst genom stabila avkastningskrav för fastighetsportföljen i kombination med högre driftöverskott som följd av högre hyror och

effektivisering av fastigheter. Även projektverksamheten har bidragit positivt till att det långsiktiga substansvärdet ökat. Sammantaget överträffar bolaget båda målen avseende tillväxt i långsiktigt substansvärde och förvaltningsresultat per aktie.

Långsiktigt substansvärde per aktie

Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 7 procent, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.



7,4%

Tillväxt i substansvärde per aktie 2025

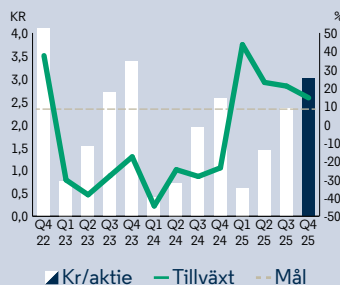
Finansiella riskbegränsningar

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.

Förvaltningsresultat per aktie

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



14,6%

Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie 2025

Utdelningspolicy

Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 30 procent av förvaltningsresultatet per år efter avdrag för schablonskatt, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Långsiktiga hållbarhetsmål:

John Mattson har fyra fokusområden inom hållbarhet med långsiktiga hållbarhetsmål för vart och ett av fokusområdena. Målen inkluderar vetenskapsbaserade klimatmål och ska styra verksamheten mot en hållbar utveckling och bidra till att nå visionen ”Goda livsmiljöer över generationer”. Läs mer om våra fyra fokusområden på sidan 51.

Under 2025 har John Mattson fortsatt att utveckla hållbarhetsarbetet med fokus på insatser som gör tydlig skillnad för klimat, boendemiljö och långsiktigt värdeskapande.

Energieffektiviseringsinsatser har minskat energianvändning och förbättrat prestanda, i enlighet med målet att sänka växthusgasutsläpp inom Scope 1 och 2

med 40 procent (marknadsbaserat) till 2030. Exempel på åtgärder som genomförts är installation av bergvärme och CO₂ baserad värmepump i befintliga fastigheter. Tillsammans med pågående frånluftsåtervinningsprojekt och flera mindre åtgärder har vi successivt stärkt energi-prestandan. Under året har vi tecknat ett ramavtal som skapar förutsättningar för installation av solceller inom hela John Mattsons fastighetsbestånd.

För nyproduktion antar vi projektspecifika mål som anger en maximal klimatpåverkan per kvadratmeter för våra projekt vid byggstart. Det är ett konkret styrmedel som säkerställer att klimatpåverkan beaktas tidigt i projekten och minskar utsläppen. Syftet är att omsätta våra klimatmål i praktiken och successivt bidra till en långsiktig hållbar utveckling. För vårt nyproduktionsprojekt Geografiboken är projekt målet att understiga 270kg CO₂ per BTA.

Social hållbarhet har varit fortsatt i fokus och insatser kopplade till trygghet har genomförts under året såsom bland annat stärkt skalskydd, belysning och utomhusmiljö. Vi har fortsatt att stärka våra områden genom BID-samverkan och trygghetsvandringar. Under året har vi både drivit och medverkat i olika områdesdagar samt arrangerat aktiviteter i våra områden. Syftet är att möta våra hyresgäster för att skapa dialog om hur vi skall utveckla våra områden samt bidra till gemenskap och engagemang.

Vi har även fortsatt att utveckla John Mattson som en hälsosam och inspirerande arbetsplats. Under året har kompetenshöjande insatser genomförts och medarbetar-engagemang har främjats via chefsträffar och utbildningar i digitala verktyg och möteskultur.



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.

Utfall

81,6 %
(Bransch: 81,3%)

86,2 %
(Bransch: 84,7 %)

Framsteg och kommentar

Av våra hyresgäster upplever 81,6 procent våra fastigheter och områden som trygga, en ökning med 2,5 procentenheter jämfört med 2024. Branschsnittet för privata fastighetsbolag samt allmännyttiga bostadsföretag i Stockholmsregionen uppgick under 2025 till 81,3 procent.

Mer än 86 procent av våra hyresgäster upplever våra områden som attraktiva, en ökning med 2,4 procentenheter jämfört med 2024. 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. Branschsnittet för privata fastighetsbolag samt allmännyttiga bostadsföretag i Stockholmsregionen uppgick under 2025 till 84,7 procent.



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

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

Utfall

Bedöms ligga i linje med branschen

+4,9 %*
(Mål: -5,5%)

* Med emissionsfaktorer för helåret 2025, vilket skiljer sig från bokslutskommunikén 2025

Framsteg och kommentar

Under 2025 har vi tydliggjort vårt klimatmål för scope 3 så att det linjerar med bygg- och anläggningsbranschens fossila färdplan. Vi har infört ett maxtak för klimatpåverkan i nyproduktion och sammanställer klimatpåverkan i ROT-projekt. Genom dessa åtgärder bedöms projekten vi färdigtällt under 2025 ha en klimatpåverkan i linje med branschen.

Under 2025 ökade våra utsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med 4,9 procent jämfört med 2024 (marknadsbaserat). Därmed uppnåddes inte målet om en genomsnittlig årlig reduktion om 5,5 procent. Utfallet påverkas av kraftiga ökning av utsläpp från våra fjärrvärmeleverantörer. Samtidigt har vi under året minskat vår fjärrvärmeanvändning med 3 GWh, vilket är den del av klimatarbetet som bolaget själv kan påverka och som är avgörande för att nå målen på längre sikt.



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

- John Mattson ska ha engagerade medarbetare och en effektiv organisation där vi i medarbetarundersökningar får ett resultat över genomsnittet för jämförbara bolag.
- John Mattson ska ha en inkluderande kultur som möjliggör att bolaget attraherar och behåller medarbetare med olika bakgrund och perspektiv. Rekryteringsprocessen ska vara kompetensbaserad, fri från diskriminerande föreställningar.
- Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen.
- Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre procent.
- John Mattson ska ha noll olyckor, med frånvaro mer än en dag, på våra arbetsplatser. Detta avser både John Mattsons egen personal samt personal som arbetar på uppdrag av John Mattson.

Utfall

8,11
(Mål: >8,05)

Målet om inkluderande kultur uppfylls

Under två tredjedelar

3,6 %
(Mål: 3%)

1
(Mål: 0)

Framsteg och kommentar

Via plattformen Winningtemp mäter vi veckovis välmående inom organisationen med frågor kring ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetsituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla, engagemang och självledarskap. Det sammantagna värdet för samtliga områden var under 2025 i genomsnitt 8,11 på en tiogradig skala, vilket överstiger branschens genomsnitt på 8,05.

Genom vårt verktyg för att mäta välmående i organisationen kan vi kontinuerligt följa upp medarbetarnas upplevelse av att bli respekterade och inkluderade. För 2025 var det sammantagna värdet för frågorna kring respekt från kollegor 9,0, glädje att gå till jobbet 8,2 samt frihet från mobbing eller kränkning 9,4.

Vid slutet av 2025 var andelen kvinnor/män 52/48 procent i bolaget, 67/33 i ledningen och 50/50 i styrelsen. Under 2025 placerade sig John Mattson på Allbrights lista över Sveriges mest jämställda bolag. Den genomsnittliga andelen kvinnor/män för börsnoterade fastighetsbolag i Sverige var 2025 37,6/62,4 för ledningsgrupper och 34,8/65,2 för styrelser.

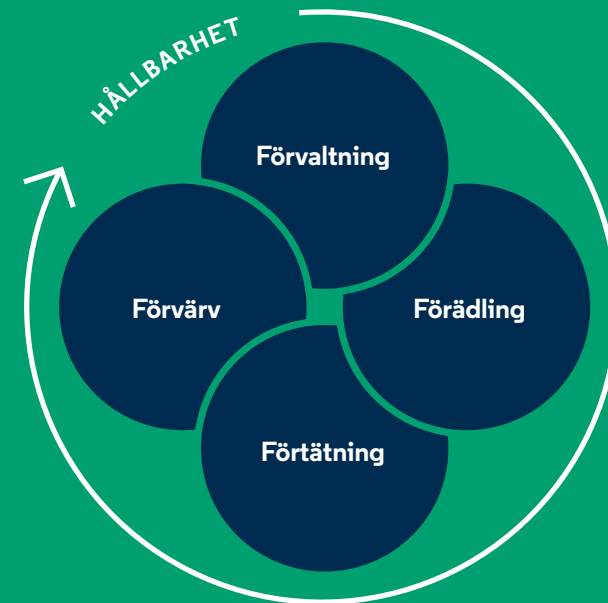
Den sammanlagda korta och långa sjukfrånvaron inklusive sjukskrivningar längre än 14 dagar uppgick till 3,6 procent under 2025 jämfört med 3,0 procent 2024.

Under 2025 rapporterades 1 olycka (med en sammanlagd sjukfrånvaro på 2 dagar)



Case

Energieffektiva helhetslösningar i Klockbojen, Fyrmästaren och Hammarby Sjöstad	28
Stort uppgraderingsprojekt i Rotebro	30
Geografiboken – ett modernt vård- och omsorgsboende i Bromma	32
Bolagets första ombildning sedan börsintroduktionen – Faktorn 7 i Hägersten	33



Affärstrategins hörnstenar i praktiken

Långsiktig förvaltning med hållbarhet i fokus

Vi strävar efter att integrera hållbarhet i alla delar av vår verksamhet, inte minst inom vår fastighetsförvaltning. Genom att förvalta och utveckla våra fastigheter med ett långsiktigt synsätt säkerställer vi att resurser används på ett optimalt sätt. Vår vision är att skapa ”Goda livsmiljöer över generationer” pekar ut riktningen för att skapa trygga och attraktiva platser med låg resursanvändning där människor vill leva, bo, arbeta och mötas.

Egen förvaltning med närvaro och helhetsperspektiv

John Mattsons förvaltning bedrivs i egen regi med engagerade och kompetenta medarbetare som finns nära våra hyresgäster i vardagen. Vår förvaltningsverksamhet är byggd för långsiktighet och effektivitet med fokus på hållbar drift, effektiv fastighetsskötsel och för att säkerställa en trygg boendemiljö för våra hyresgäster.

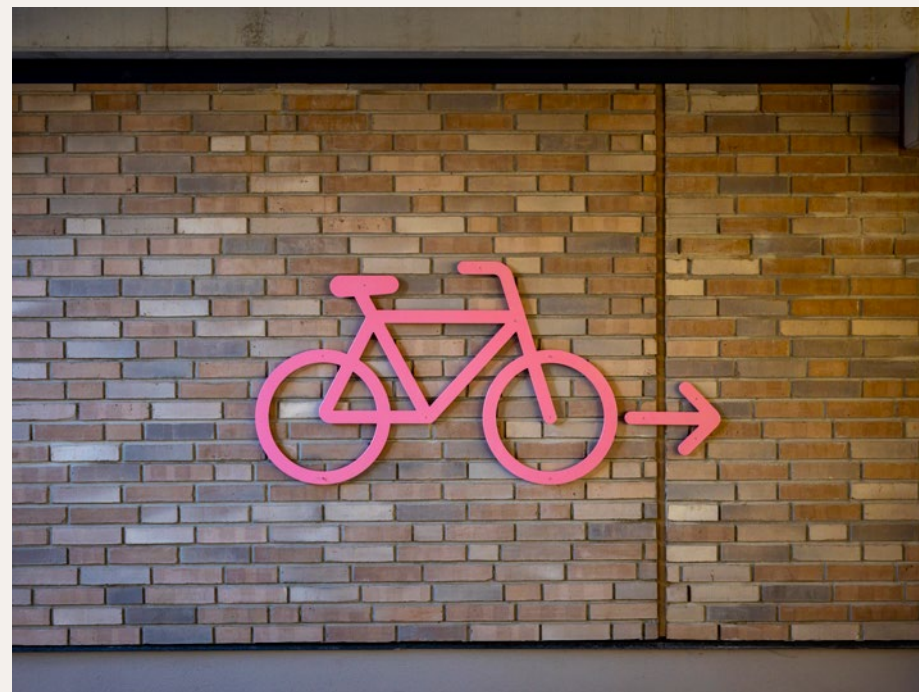
Vi har fyra geografiskt sammanhållna förvaltningsområden som utgör grunden för vår verksamhet. De skapar goda förutsättningar för effektiv drift och gör det möjligt att integrera nya fastigheter när vi växer. Vi strävar hela tiden efter att underlätta våra hyresgästers vardag och förvaltningen präglas av ett helhetstänk där vi, tillsammans med andra lokala aktörer, bidrar till att utveckla attraktiva och levande områden i linje med vår vision om att skapa ”Goda livsmiljöer över generationer”.

Energisatsningar som skapar långsiktigt värde

John Mattson eftersträvar att uppnå en klimatneutral förvaltning och har under

året genomfört en rad åtgärder och investeringar i energieffektiviserande projekt. Vi har sänkt energianvändningen i våra fastigheter samt tillskapat nya hållbara energikällor. Bland annat har ramavtal för solceller för hela vårt bestånd tecknats med Sallén Elektriska och Enwell under tredje kvartalet och där vi hunnit avropa solcellsprojekt på tre fastigheter i Bromma, Liljeholmen och på Lidingö. Under 2026 är ambitionen att öka takten avseende solcellsanläggningar i vårt bestånd. Genom vårt partnerskap med Stockholm Exergi investerar vi i omställningen till koldioxidfri fjärrvärmeproduktion och får kostnadseffektiv och grön fjärrvärme.

Vi har färdigställt bergvärmeprojekt i Rotebro och planerar för fler bergvärmearläggningar. Våra satsningar omfattar system som kombinerar energiåtervinning med användning av naturliga köldmedier, vilket ger lägre klimatavtryck och minskar behovet av traditionella köldmedier som kan ge upphov till PFAS-utsläpp. Genom att välja lösningar som bygger på framtidssäkrad teknik möter vi kommande regleringar samtidigt



som vi skapar en stabil och resurseffektiv energiförsörjning för våra fastigheter.

Förutom dessa större projekt så har vi under 2025 arbetat med en hel del mindre projekt som består i allt från belysningsbyten till LED, värmeinjusteringar i ett flertal av våra fastigheter samt bytt undercentraler för en mer effektiv drift. Vi har också genomfört ett par vattensparprojekt, installerat rumsgivare samt bytt ut frånluftsvärmepumpar.

Ett annat energiprojekt som blev klart strax efter årsskiftet 2025/2026 bestod i att återvinna överskottsvärmen från verksamheten hos en av våra kommersiella hyresgäster i söderort.

Trygghet och gemenskap

Trygghet är en central del av John Mattsons arbete med social hållbarhet och en förutsättning för trivsel och långsiktigt hållbara bostadsområden.

Arbetet omfattar såväl fastighetsskötsel och utemiljöer som insatser utifrån vår modell för social hållbarhet. Konceptet Mellan husen skapar mötesplatser och aktiviteter som bidrar till sammanhållning och delaktighet. Exempel från 2025 är spontanfotboll för barn och ungdomar, sponsring av läxhjälp och medborgardagar.

Trygghetsarbetet har stärkts genom att konceptet Trygga trappan utökats till fler områden och fastigheter. Arbetet omfattar bland annat skyltprogram, samarbete med polisen och förbättrade rutiner för uppföljning. Vi har även förstärkt skalskydd och passersystem i utvalda fastigheter samt förbättrat belysning och utemiljöer.

Förvaltningen arbetar systematiskt för ordning och reda i alla led, från kontraktsskrivning till utflyttning och

motverkar aktivt otillåten andrahandsuthyrning och andra oriktiga hyresförhållanden. Genom dessa insatser bidrar vi till ett tryggare boende och till att bostäder används på avsett sätt.

Samarbete med kommuner, polis, skolor, föreningar och andra fastighetsägare utgör en viktig del av det förebyggande trygghetsarbetet. Tillsammans skapar vi förutsättningar för trivsamma och trygga områden där människor vill bo och leva över tid

Kontinuerlig kunddialog och service

En nära och fortlöpande dialog med våra hyresgäster är en central del av John Mattsons förvaltning. Under året har arbetet med kundservice stärkts genom att en ny roll som kundservicechef har tillsatts med ansvar för att vidareutveckla

service, tillgänglighet, uthyrningsprocessen och kommunikation.

Vi använder flera kanaler för att möta våra hyresgäster. Via den digitala plattformen Mina sidor kan felanmälan göras och information om boendet nås dygnet runt. Vår kundservice finns tillgänglig via telefon, e-post, chatt och i receptionen på Lidingö och vi anordnar vid behov hyresgästmöten i våra områden. Arbetet med att installera digitala trapphustavlor i hela beståndet har fortsatt under 2025 och bidrar till snabbare och mer relevant kommunikation nära boendet.

Under 2024 förändrade vi upplägget för våra kundundersökningar tillsammans med AktivBo. I stället för att mäta en gång per år genomförs nu undersökningarna löpande. Det innebär att hyresgäster får möjlighet att lämna synpunkter vid olika

tidpunkter under året, vilket ger oss bättre förutsättningar att identifiera trender, behov och förbättringsområden i realtid.

Vi har dessutom fortsatt dialogen genom att delta på medborgardagar och arrangera egna event i delar av våra områden. Vid dessa tillfällen har vi passat på att ställa frågor till våra hyresgäster och genomföra mätningar om bland annat trygghet, trivsel och hur boendemiljön och gemenskapen kan utvecklas.

Syftet med dessa insatser är att skapa en mer lyhörd och proaktiv förvaltning där kundupplevelsen står i centrum. Nöjda hyresgäster som trivs och väljer att bo kvar länge tar positivt ägarskap över sitt boende vilket bidrar till stabilitet, minskade omflyttningskostnader och långsiktigt värdeskapande i våra områden.



Energieffektiva helhetslösningar i Klockbojen, Fyrmästaren och Hammarby Sjästad

Under året har John Mattson fortsatt att investera i större energiprojekt som stärker effektiviteten i driften och minskar klimatpåverkan. I flera fastigheter bland annat i Klockbojen och i Fyrmästaren på Lidingö samt i Mältplåten i Hammarby Sjästad har system installerats som återvinner värme ur frånluften och använder CO₂ som köldmedium. Det gör att en stor del av behovet av köpt energi kan ersättas av återvunnen värme och varmvatten, samtidigt som

klimateffekten minskar. Teknikalet innebär dessutom att systemen är framtidssäkrade inför kommande regelverk och reducerar både energi- och driftkostnader.

I Klockbojen beräknas energibesparingen uppgå till cirka en miljon kilowattimmar per år, motsvarande förbrukningen i omkring 50 villor. I Fyrmästaren och Hammarby Sjästad är besparingarna i samma storleksordning omkring 800 000 kWh årligen per projekt, motsvarande cirka 40 villor.

Förädling som driver långsiktigt värde

Förädling är en central del av John Mattsons tillväxtstrategi. Genom värdeskapande lägenhetsuppgraderingar och konverteringar utvecklar vi vårt befintliga bestånd och stärker både fastigheternas intjäningsförmåga och långsiktiga värde.

John Mattson förädlar sitt fastighetsbestånd genom att uppgradera lägenheter, anpassa kommersiella lokaler och konvertera outnyttjade utrymmen till bostäder eller nya verksamhetsytor. På så sätt ökar vi fastigheternas attraktionskraft, bidrar till trygga och moderna boendemiljöer och skapar lönsam tillväxt. Vårt långsiktiga mål är att uppgradera omkring 200 lägenheter per år.

Systematiska uppgraderingar stärker beståndet

En central del i vårt utvecklingsarbete är att löpande uppgradera hyreslägenheter. Genom uppgradering förlänger vi byggnadernas livslängd och säkerställer att våra hyresgäster får ett attraktivt och funktionellt boende som möter dagens krav på trygghet, komfort och hållbarhet. En god teknisk standard bidrar till effektivare förvaltning, energibesparingar och lägre driftkostnader.

Uppgradering av våra lägenheter sker oftast i två steg, basuppgradering och totaluppgradering, men i takt med att



vårt bestånd vuxit har också andra typer av tilläggsrenoveringar tillkommit. En basuppgradering omfattar stambyte, ny elinstallation, säkerhetsdörr och renovering av badrum. En totaluppgradering innebär även nytt kök och renovering av samtliga ytskikt – vilket resulterar i en fullständig modernisering av lägenheten. När lägenheter blir vakanta genomförs i utvalda delar av beståndet totaluppgradering där basuppgradering är utförd sedan tidigare. Hyresnivåerna i uppgraderingarna förhandlas normalt med Hyresgästföreningen i förväg.

Fokus på större renoveringsprojekt

Vid slutet av 2025 hade vi cirka 1500 lägenheter i beståndet som kan uppgraderas. Omkring 900 av dessa är redan basuppgraderade och kan vid tillfälle totaluppgraderas. Under Q4 uppnåddes en årstakt som överträffar vårt mål om att uppgradera 200 lägenheter per år. Under 2025 har vi inlett ett omfattande uppgraderingsprojekt i Rotebro, Sollentuna, som omfattar 282 lägenheter och genomförs etappvis under cirka två år. Samtidigt har uppgraderingsprojektet i Gengasen 4 i Örby slutförts som omfattade totalt 76 lägenheter.

Nya möjligheter genom tillbyggnad och konvertering

I vårt kommersiella bestånd har vi arbetat aktivt för att öka uthyrningsgraden genom ökade insatser på marknadsföring och en mer proaktiv dialog med potentiella hyresgäster. På så vis har vi fyllt ett flertal långvariga vakanser i bl.a. Käppala och Upplands Väsby samt ökat den ekonomiska uthyrningsgraden. De nya verksamheterna bidrar till att stärka attraktiviteten i våra bostadsområden. Vi har också tecknat hyresavtal med gymkedjan STC i flera fastigheter i bl.a. Hammarby Sjöstad, Örby och i Vilunda i Upplands Väsby.

Förädling handlar även om att ta vara på befintliga resurser på nya sätt. Genom konvertering av outnyttjade ytor och anpassning av kommersiella lokaler skapar vi fler bostäder och stärker områdenas livskraft.

Under 2025 har vi genomfört förstudier för att undersöka om och hur utvalda lokaler kan förädlas till bostäder, som ett led i att bidra till ökad bostadstillgång i våra områden. Denna typ av utveckling ger både samhällsnytta och långsiktigt värdeskapande – genom stabila hyresintäkter, effektivare ytanvändning och fler möjligheter för boende och verksamheter i våra områden.



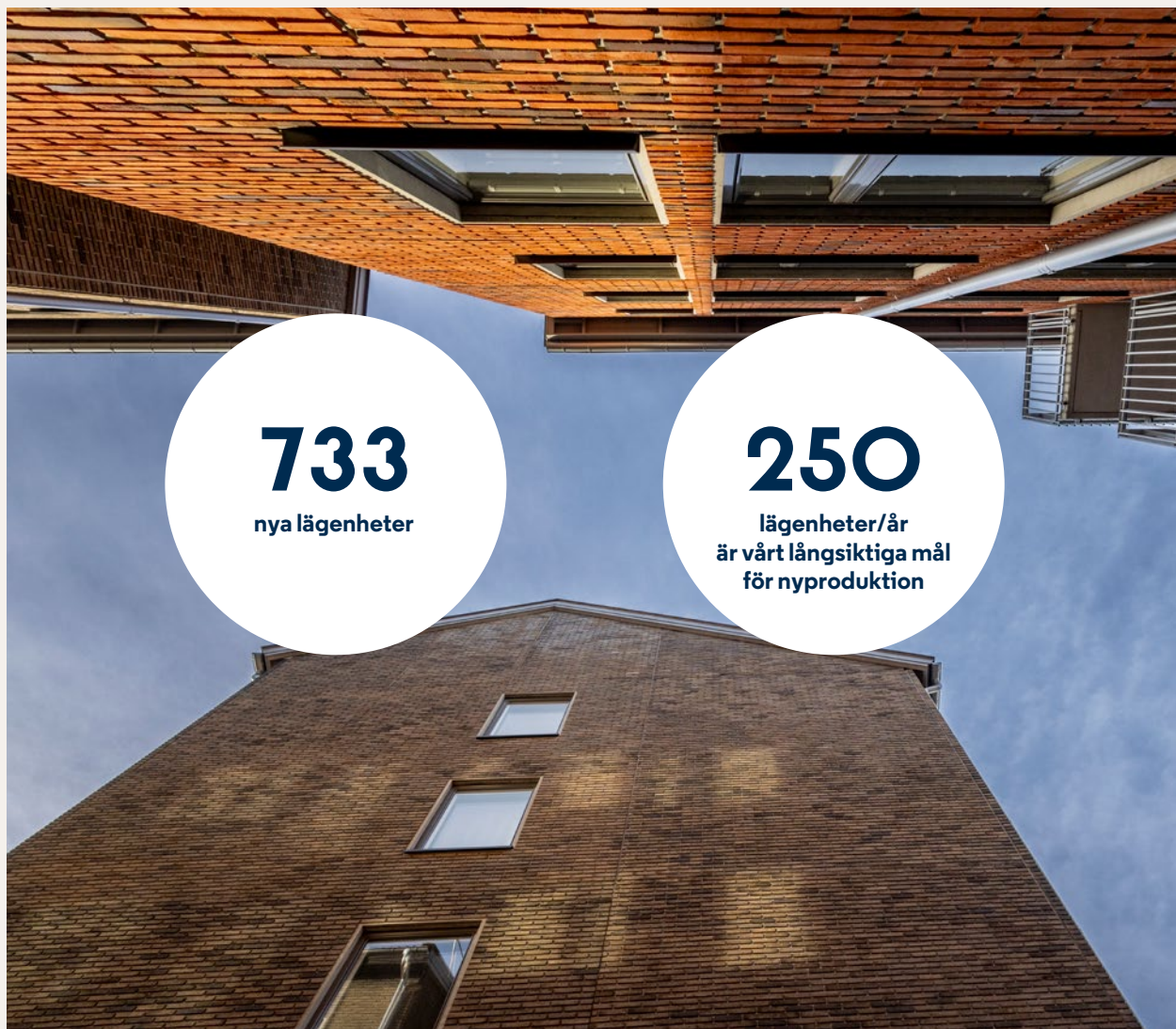
Stort uppgraderingsprojekt i Rotebro

Under första kvartalet 2025 inledde John Mattson ett stort uppgraderingsprojekt i Rotebro, Sollentuna. Detta fleråriga projekt omfattar 282 hyreslägenheter som renoveras, vilket på längre sikt stärker trygghet och attraktivitet i området.

Projektet som omfattar både total- och basuppgraderingar, genomförs etappvis och beräknas vara färdigställt under första kvartalet 2027. Under 2025

färdigställdes 79 lägenheter i den första och andra deletappen och hyresgästerna kunde flytta tillbaka till sina uppgraderade hem och de vakanta lägenheterna hyrdes ut via bostadsförmedlingen. Den totala investeringen i projektet bedöms uppgå till 290 Mkr, varav 127 Mkr investerades till och med 2025. Projektet är ett tydligt exempel på John Mattsons strategi för värdeskapande uppgraderingar i befintliga bostadsområden.

Förtätning – från potential till projekt i egen regi



Förtätning är centralt i vår långsiktiga tillväxtstrategi. Genom att utveckla nya bostäder, verksamhetslokaler och samhällsviktiga funktioner på och i anslutning till vårt befintliga bestånd breddar vi utbudet, stärker områdenas attraktionskraft och trygghet samt skapar värden i både fastigheter och lokalsamhällen.

Efter några år med utmanande marknadsförutsättningar för nyproduktionsprojekt har vi påbörjat förberedelser för en återgång till nyproduktion under 2026. I dag har John Mattson en projektportfölj som möjliggör cirka 733 nya lägenheter i olika läneringsskeden. Under året har vi fortsatt detaljplanearbetet i City/Bromma, Söderort, Norrort och på Lidingö, där den framtida utvecklingen omfattar både hyresrätter och bostadsrätter. Läs mer under kapitlet Utvecklingsprojekt på sidan 40.

Återgång till nyproduktion – byggstart 2026

Under 2025 tog vi ett avgörande steg i vår återgång till nyproduktion genom att teckna projekteringsavtal med RO-Gruppen samt ingå en avsiktsförklaring om hyresavtal med Vardaga för ett vård- och omsorgsboende i Abrahamsberg, Bromma. Projektet omfattar ett nytt vård- och omsorgsboende med 100 lägenheter och byggstart planeras under första halvåret 2026. Detta är det första nyproduktionsprojekt vi initierar sedan 2021 och utgör starten på en gradvis ökning av egenutvecklade projekt i linje med vårt långsiktiga mål om att starta produktion av 250 bostäder per år.

Vi upplever en stark efterfrågan på vård- och omsorgsboenden vilket är en följd av en förändrad demografi där befolkningen över 80 år kommer att öka. Vård- och omsorgsboenden utgör en naturlig del i vår



Geografiboken – ett modernt vård- och omsorgsboende i Bromma

I Bromma utvecklar John Mattson nu projektet Geografiboken, ett nytt vård- och omsorgsboende i nära samarbete med Vardaga och RO-Gruppen. Projektet omfattar 100 platser och blir en trygg, modern och omsorgsfull miljö för äldre – mitt i ett väletablerat bostadsområde med närhet till fina grönområden.

Geografiboken markerar startpunkten för vår återgång till nyproduktion och ligger helt i linje med vår vision att skapa goda livsmiljöer över generationer. Projektet kombinerar områdestypisk arkitektur med höga klimatambitioner och samhällsnytta, och utgör ett första steg i den långsiktiga utvecklingen av fler egeninitierade projekt i våra områden.

fastighetsportfölj där vi kompletterar våra hyresbostäder med andra boendeformer för att skapa attraktiva livsmiljöer samtidigt som det bidrar till att diversifiera vår fastighetsportfölj.

Förtätning med omtanke om platsen

Vår förtättningsstrategi bygger på att komplettera befintliga områden på ett sätt som stärker helheten. Nyproduktion sker huvudsakligen på egen mark, gärna på underutnyttjade ytor såsom t.ex. parkeringsplatser, vilket minimerar påverkan på grönytor och befintliga boendemiljöer. Ambitionen är att samtliga nyproduktionsprojekt ska miljöcertifieras. Exempelvis projekteras Geografiboken enligt Miljöbyggnad Silver med ett klimattak på 270 kg CO₂e/BTA.

Nya bostäder och lokaler med energieffektiv teknik och modern standard skapar goda förutsättningar för en hållbar livsstil och ökar attraktiviteten för området.

Breddat utbud ökar attraktiviteten

Utöver bostadsbebyggelse är handel, service och samhällsfastigheter såsom vårdboende, skolor och förskolor, viktiga för att göra ett område mer attraktivt. Därför omfattar vår nyproduktion även lokaler för kommersiell användning och samhällsnytta.

Genom nyproduktion förstärks lägenhets- och verksamhetsutbudet i ett område, fler får möjlighet att bo i hyreslägenhet och hyresgästers olika behov tillgodoses. Nyproduktionen breddar både standard och hyresnivå och medför att hyresgästerna kan byta till nytt boende inom sitt bostadsområde när deras livssituation förändras. Mångfald i fastighetsbeståndet skapar en mer varierad målgrupp för aktörer inom handel och service, vilket är positivt för etablering av ett varierat serviceutbud.

Strategiska förvärv som stärker portföljen över tid

John Mattson växer genom väl avvägda förvärv av fastigheter och byggrätter. Vår utgångspunkt är långsiktigt ägande av fastigheter med förutsättningar för hög förvaltningseffektivitet samt trygga och attraktiva bostadsområden över tid. Särskilt intressanta är lägen med tydlig potential för förädling och förtätning.

Vi fokuserar på att stärka vår närvaro i attraktiva områden i Stockholmsregionen med god tillgång till kollektivtrafik som kompletterar befintliga bostadsområden med fastigheter som stödjer en effektiv drift och ett sammanhållet lokalt erbjudande. Genom förvärv fortsätter vi på sikt att bredda både fastighetsportföljen och projektportföljen i takt med att marknadsförutsättningarna tillåter.

En långsiktig och ansvarstagande aktör

Att förvärva sammanhängande bestånd ger fördelar i förvaltningen och skapar möjligheter för områden där bostäder, arbetsplatser, handel, kultur och närservice integreras på ett naturligt sätt. Som partner i stads- och bostadsutveckling arbetar vi tätt tillsammans med kommuner, näringsliv, lokalsamhälle och våra hyresgäster för att bidra till långsiktigt attraktiva boendemiljöer.

Vår strategi bygger på att underlätta våra hyresgästers vardag med allt från trygghet och trivsel till energieffektivitet. Det gör oss till en stabil och förtroendeingivande aktör i utvecklingen av Stockholmsregionens bostadsområden.

Portföljstrategi och avyttringar

Efter börsnoteringen 2019 växte bolaget snabbt i både geografi och volym. Under 2022–2023 renodlades beståndet genom försäljningar, bland annat av alla fastigheter i centrala Stockholm, detta för att stärka fastighetsportföljen och balansräkningen. Vi utvärderar löpande portföljen och avyttrar främst färdigutvecklade fastigheter eller fastigheter som inte stämmer med bolagets långsiktiga portföljstrategi.

Selektiva avyttringar för att kunna öka takten i projektutvecklingen

Under året har John Mattson fortsatt att leverera enligt planen för tillväxt genom en aktiv kapitalallokering. Inledningsvis har fokus legat på investeringar i det befintliga beståndet. Investeringarna har varit lönsamma och bidragit till förbättrat kassaflöde, vilket i sin tur möjliggjort nästa steg i bolagets tillväxtplan med en återgång till nyproduktion under första halvan av 2026.

Nyproduktionsvolymen kommer successivt att öka och som ett led i detta har vi avyttrat fastigheten Sicklaön 37:46, ett unikt och attraktivt bostadsrättsprojekt i Nacka som omfattades av en kontorsfastighet med en total uthyrbar area om cirka 1 300 kvadratmeter och en lagakraftvunnen detaljplan på fastigheten med en tillkommande byggrätt om cirka 1 300 kvadratmeter bostäder. Genom försäljningen renodlas John Mattsons projektportfölj mot rationella hyresrättsprojekt för egen förvaltning.

Under året har John Mattson även ombildat en fastighet till premie mot bokfört värde.

Bolagets första ombildning sedan börsintroduktionen – Faktorn 7 i Hägersten

I november 2025 genomförde John Mattson sin första ombildningsaffär sedan börsintroduktionen när bostadsfastigheten Faktorn 7 i Hägersten såldes till en nybildad bostadsrättsförening bestående av tidigare hyresgäster. Fastigheten omfattar 24 lägenheter med cirka 1 400 kvm uthyrbar area, där bostäder utgör 97 procent.

Affären genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 74 miljoner kronor, vilket översteg bokfört värde per tredje kvartalet 2025 med 6 miljoner kronor eller 9,2 procent. Försäljningen är ett led i att löpande utvärderar sammansättningen av vår fastighetsportfölj för selektiva avyttringar i syfte att optimera kapitalanvändningen. Den här affären visar på värdepotentialen i vår fastighetsportfölj.



Våra områden

Fastigheter i attraktiva och växande områden	35
Lidingö	36
Norrort	37
City/Bromma	38
Söderort/Nacka	39
Utvecklingsprojekt – från idé till inflytt	40



Våra områden

Fastigheter i attraktiva och växande områden

John Mattsons fastigheter är koncentrerade till fem kommuner i Stockholmsregionen; Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka och Upplands Väsby där bostadsmarknaden kännetecknas av hög efterfrågan och fortsatt befolkningstillväxt. Vid utgången av 2025 uppgick den uthyrbara arean till cirka 342 000 kvadratmeter med ett fastighetsvärde om 14,5 miljarder kronor.

Våra bostäder finns i attraktiva områden i Stockholmsregionen med hög efterfrågan och betalningsvilja för bostäder. Bostäderna ligger oftast med närhet till kollektivtrafik, service och rekreation, vilket skapar goda förutsättningar för långsiktigt attraktiva livsmiljöer. Fastigheternas karaktär – främst välbyggda 1950–1970-talsbostäder med värdeutvecklingspotential genom energieffektiviseringar, värdeskapande lägenhetsuppgaderingar och förtätningar.

Under 2025 ökade vi takten i våra uppgraderingsprojekt samtidigt som vi lyckades upprätthålla en mycket låg vakansgrad om 3 %, vilket visar på styrkan i både områdena och vår förvaltningsmodell.

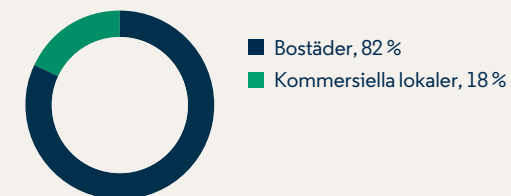
Cirka 20 % av koncernens hyresintäkter härrör från kommersiella hyresgäster. Här har vi starka kassaflöden då 50% av de kommersiella hyresintäkterna kommer från samhällsfastigheter eller livsmedelsbutiker i bra lägen.

På bilden syns fastigheten Vävstolen 8 som ligger på Spinnrocksvägen och Berslagsvägen i närheten av Brommaplan.

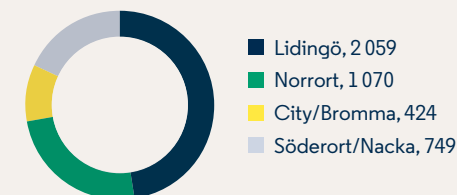
FASTIGHETSINNEHAV 2025-12-31

	Lägenheter		Uthyrbar area		Fastighetsvärde		Hyresvärde	
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		
Lidingö	2 059	157	7 510	47 716	322	2 045		
Norrort	1 070	80	1 954	24 491	120	1 509		
City/Bromma	424	45	2 061	45 843	99	2 194		
Söderort/Nacka	749	60	3 015	50 024	148	2 448		
Summa fastigheter	4 302	342	14 540	42 465	688	2 010		

ANDEL BOSTÄDER/KOMMERSIELLA LOKALER, AREA



ANTAL LÄGENHETER PER OMRÅDE



Lidingö

Larsberg fyller 60 år och fortsätter att utvecklas för framtiden

Lidingö är John Mattsons största förvaltningsområde sett till både antal lägenheter och fastighetsvärde. Här förvaltar vi cirka 2 000 bostäder i Larsberg och Käppala, vilket motsvarar omkring 95 procent av vår totala uthyrbara area på Lidingö. Samtliga fastigheter har närhet till vatten, rekreationsytor och goda kommunikationer – kvaliteter som bidrar till områdets långsiktiga attraktivitet.

Larsberg var startpunkten för bolagets historia när byggmästare John Mattson under 1960-talet byggde Larsberg utifrån sin syn att bygga samhällen snarare än enskilda fastigheter. Målet var att underlätta de boendes vardag genom ett bostadsområde med tillgång till service och arbetsplatser. Larsberg har genom åren kompletterats med nya bostäder och ytterligare service och arbetsplatser. Vi äger fortfarande merparten av marken i området. Bebyggelsen domineras av välplanerade 1960-talshus, kompletterat med nyare bostäder från 2000-talet och framåt. Beståndet håller genomgående hög standard och är fullt basuppgraderat, medan cirka 65 procent är totaluppgraderat eller nyproducerat.

Under 2025 fortsatte vi moderniseringen av Lidingöbeståndet med 40 totaluppgraderingar. I Käppala togs ytterligare ett viktigt steg när vi påbörjade ett renoveringsprojekt med delar av beståndets balkonger som kommer att pågå i etapper under flera år. Vi fick även startbesked för ett gym i en av de kommersiella lokalerna i Käppala under 2025. Samtliga åtgärder bidrar till att stärka områdets kvalitet och långsiktiga värde.

Utöver bostäder rymmer Lidingö även kommersiella lokaler för närservice och utbildning.

På Lidingö finns också John Mattsons huvudkontor, beläget i hjärtat av Larsberg.

I området ingår även utvecklingsprojektet Ekporten, i Larsberg, där detaljplanearbete för 90 nyproducerade bostadsrätter om ca 6 000 kvm pågår.

Läs mer om vår projektutveckling på sidorna 40–44.



I U25 på Agavägen nära Larsbergs centrum finns 74 ungdomslägenheter med hög standard för ungdomar mellan 18–25 år.

NYCKELTAL LIDINGÖ

Nyckeltal, Lidingö	2025
Area bostadsfastigheter, tkvm	149
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 967
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,1
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	47 131
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	76

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



- Bostadsfastigheter, 95 %
- Kommersiella fastigheter, 4 %
- Utvecklingsfastigheter, 1 %

Norrort

Sammanhållet bostadsbestånd med stor utvecklingspotential

I Norrort består John Mattsons fastighetsportfölj framför allt av bostadsfastigheter i Sollentuna kommun, belägna i Rotebro, Rotsunda, Häggvik och Tureberg. Beståndet omfattar cirka 1 000 lägenheter samt kommersiella lokaler, främst placerade i bottenvåningarna på bostadshus. Samtliga fastigheter ligger nära pendeltågsstationer, service, handel och grönområden, vilket bidrar till områdenas starka attraktionskraft.

Bebyggelsen i Norrort har en varierad karaktär. Störst andel är uppförd under 1970-talet, men här finns även äldre hus från 1940- och 1950-talet samt nyare byggnader från 1990-talet och framåt. Denna variation skapar goda förutsättningar för både löpande uppgraderingar och långsiktig förvaltning.

Rotebro – omfattande uppgradering av 282 lägenheter

Under första kvartalet 2025 startade ett större uppgraderingsprojekt i Rotebro omfattande 282 lägenheter och två lokaler. Arbetet genomförs etappvis och beräknas vara slutfört under första kvartalet 2027. Under 2025 färdigställdes 79 uppgraderade lägenheter. Projektet innebär omfattande förbättringar av både teknisk standard, energieffektivitet och boendemiljö.

Rotsunda – historiskt område med planerad modernisering

Bostadshusen i Rotsunda, uppförda i slutet av 1940-talet, var byggmästare John Mattsons första mer omfattande bygge av ett större sammanhängande bostadsområde. Vi förvärvade fastigheterna från Sollentunahem 2020, nästan ett sekel efter att de uppfördes. När uppgraderingen i Rotebro är färdigställd i början av 2027 planerar vi att påbörja motsvarande modernisering i Rotsunda. Till följd av kommande renoveringar har fastigheterna i både Rotebro och Rotsunda tillfälligt en något högre vakansgrad än normalt.

Upplands Väsby – nyproducerat med hållbar mobilitet

I Vilunda i Upplands Väsby äger vi sedan 2022 ett nyproducerat bostadshus med 73 hyreslägenheter och lokaler i bottenvåningarna. Fastigheten är utformad med flera mobilitetslösningar som syftar till att underlätta hållbara resvanor, exempelvis cykelparkeringar, delningslösningar och god kollektivtrafikanslutning.

Tureberg – i hjärtat av Sollentuna centrum

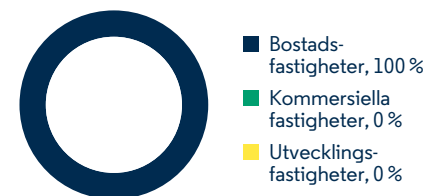
I Tureberg äger vi två bostadshus med ca 150 lägenheter samt med kontors- och butikslokaler i botten. Husen ligger på Malmvägen med närhet till Sollentuna centrum med köpcentrum och pendeltågsstation. Som fastighetsägare är vi delaktiga i visionsarbetet tillsammans med kommunen att skapa ett tryggt och trivsamt område.

Häggvik – nära pendeln och grönområden

I Häggvik äger John Mattson cirka 300 lägenheter. Området ligger nära pendeltågsstationen, service och grönområden, vilket bidrar till dess starka attraktionskraft. Pågående och planerade utvecklingsprojekt, som Södra Häggvik, stärker områdets boendemiljö och tillgänglighet ytterligare.



ANDEL AV UTHYRBAR AREA



NYCKELTAL NORRORT

Nyckeltal, Norrort	2025
Area bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 509
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	92,2
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	24 484
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	57

City/Bromma

Ett varierat och utvecklingsdrivet stadsområde

I City/Bromma förvaltar John Mattson fastigheter i flera attraktiva områden med hög betalningsvilja och efterfrågan på bostäder, bland annat Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov, Abrahamsberg och vid Gullmarsplan. Bostadsfastigheter utgör cirka 65 procent av den totala uthyrbara arean, medan kommersiella fastigheter för närservice, kontor och samhällsverksamhet står för omkring 22 procent.

Abrahamsberg med stark identitet och kommande vård- och omsorgsboende

Fastigheterna i Abrahamsberg i Bromma är uppförda under både 1940- och 1990-talen. Områdets arkitektur präglas av stadsplanen från 1930-talet, där kraven på 1½-stensmurar och övervägande gult tegel lade grunden för den höga boendekvalitet som än idag kännetecknar den så kallade "gula staden".

På fastigheten Geografiboken vann detaljplanen för byggnation av ett vård- och omsorgsboende laga kraft 2024. Under 2025 genomfördes en upphandling av systemhandlingsprojektering och bygglovshandlingar lämnades in. Projektet

omfattar 100 vårdplatser samt moderna gemensamhets- och verksamhetsytor. Produktionsstart planeras till Q2 2026.

Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov och Gullmarsplan

Beståndet i dessa stadsdelar har en stor åldersmässig variation, med byggår från slutet av 1800-talet till 2017, där merparten uppfördes på 1940-talet. Fastigheterna är i gott skick och har en varierad lokalstruktur som möjliggör allt från bostäder till service, utbildning och samhällsfunktioner.

John Mattson äger även mark och byggrätter för framtida utveckling i Slakthusområdet, där planarbete för nybyggnation av bostäder pågår inom ramen för den större stadsomvandlingen i Söderstaden. Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under 2026. Våra bygg- och tomträtter har ett attraktivt läge intill den kommande tunnelbaneuppgången och i väntan på projektstart hyr vi ut befintliga lokaler till aktörer som bidrar till områdets etablering och utveckling.

Läs mer om pågående utvecklingsprojekt på sidorna 42–44.



NYCKELTAL CITY/BROMMA

Nyckeltal, City/Bromma	2025
Area bostadsfastigheter, tkvm	29
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 174
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,1
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	48 793
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	68

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



- Bostadsfastigheter, 65 %
- Kommersiella fastigheter, 22 %
- Utvecklingsfastigheter, 13 %

Söderort/Nacka

Områden i förändring med både utveckling och renodling

I Söderort och Nacka omfattar John Mattsons bestånd främst bostadsfastigheter i Hägerstensåsen, Västberga, Örby och Tollare. Bostäder utgör cirka 84 procent av den totala uthyrbara arean. Resterande del utgörs av kommersiella fastigheter med lokaler för kontor, vård- och omsorgsverksamheter samt närservice.

Under fjärde kvartalet 2025 genomförde John Mattson selektiva avyttringar i enlighet med bolagets långsiktiga portföljstrategi. Fastigheten Faktorn 7 i Hägersten avyttrades till en nybildad bostadsrättsförening. Avyttringen innebar en minskning av antalet lägenheter och den uthyrbara arean i området och utgjorde samtidigt ett led i bolagets aktiva kapitalallokering, med syfte att frigöra kapital för kommande investeringar.

I december 2025 avyttrades även fastigheten Sicklaön 37:46 som bidrog till att ytterligare renodla projektportföljen och stärka fokus på rationella hyresrättsprojekt för långsiktig egen förvaltning.

Hägerstensåsen – etablerat bostadsområde med lokalt centrum

I Hägerstensåsen äger vi ett större bestånd av bostäder och kommersiella lokaler kring Riksdalserterorget, som sedan 1940-talet varit en naturlig och levande mötespunkt för de boende. Fastigheterna består

till stor del av bostäder från 1990-talet som kompletteras av lokaler för service och verksamheter.

Örby – avslutat utvecklingsprojekt och slutförd uppgradering

I Örby centrum färdigställdes utvecklingen av fastigheten Gengasen under 2024. Den sista etappen av nyproduktionsprojektet som omfattade totalt 129 lägenheter, 6 st LSS-boenden samt kommersiella lokaler. Under 2025 slutfördes även uppgraderingsprojektet av de befintliga bostäderna i området, med 11 färdigställda lägenheter under tredje kvartalet.

Utveckling i Örnberg

John Mattson innehar en markanvisning för två bostadshus i Örnberg i södra Stockholm. Planen omfattar drygt 250 hyres- och bostadsrätter, verksamhetslokaler samt en förskola och är en del av ett stadsutvecklingsprojekt som ska omvandla Örnbergs industriområde till ett bostadsområde med 260 lägenheter i direkt anslutning till tunnelbanestationen i Örnberg.

Tollare - nybyggt skärgårdsidyll

Tollare är ett nybyggt område i Saltsjö-Boo i Nacka kommun. Under våren 2019 färdigställdes 49 lägenheter om 1–4 rok samt två lokaler som John Mattson äger.



Bordsvägen 36–40 i Gubbängen.

NYCKELTAL SÖDERORT/NACKA

Nyckeltal, Söderort/Nacka	2025
Area bostadsfastigheter, tkvm	50
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 261
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	50 930
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	77

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



- Bostadsfastigheter, 84 %
- Kommersiella fastigheter, 16 %
- Utvecklingsfastigheter, 0 %

Utvecklingsprojekt – från idé till inflytt

En växande och strategiskt prioriterad del av vår verksamhet

Uppgraderings- och nyproduktionsprojekt är prioriterade fokusområden i John Mattssons tillväxtstrategi. Här arbetar funktionerna inom förvaltning, affärsutveckling, projektutveckling och hållbarhet integrerat i frågor som rör nyproduktion och förtätningsprojekt. För att stärka vår förmåga att ta projekt från idé till genomförande har vi under 2025 etablerat en ny organisation för projektutveckling samt anställt en projektutvecklingschef som nu har ett team på tre personer. Vi har även anställt en hållbarhetschef.

Denna samlade kompetens har gjort att vi kunnat öka takten i arbetet både i våra uppgraderingsprojekt och i den långsiktiga planeringen för framtidens nyproduktioner.

Ett strukturerat arbetssätt som möjliggör tillväxt

När det gäller projektutveckling av nyproduktion omfattar den processen allt från identifiering av förtätningsmöjlighet till färdigställt genomförandeprojekt både inom det egna beståndet och genom markförvärv eller

markanvisningar. Vid utgången av Q4 2025 uppgick John Mattssons utvecklingsportfölj till 733 möjliga lägenheter, med projekt i olika skeden från tidiga planprocesser till produktionsförberedelser.

Återgång till nyproduktion – första starten planeras till 2026

Efter flera år med primärt fokus på uppgraderingar i befintligt bestånd har vi under 2025 tagit nya och viktiga beslut i riktning mot att kunna återuppta nyproduktion i beståndet redan under 2026. Första produktionsstart kommer att vara Geografiboken, ett vård- och omsorgsboende i Bromma med cirka 100 platser där detaljplanen nu vunnit laga kraft. Ambitionen är att gradvis skala upp till vårt långsiktiga mål om 250 lägenheter per år.



UTVECKLINGSPROJEKT - NYPRODUKTION LÄGENHETER

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area ¹⁾	Status ²⁾	Bedömd produktionsstart ¹⁾
1 Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	100	7 050	Detaljplan laga kraft	2026
2 Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	Egen regi	Bostadsrätter	90	7 100	Detaljplan pågår (B)	2027
3 Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hysesbostäder	50	1 750	Detaljplan laga kraft	2028
4 Pincetten, Örnberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hysesbostäder	210	11 000	Detaljplan pågår (C)	2028
5 Radhus, Rotebro	Norrort	Egen regi	Bostadsrätter	23	3 200	Detaljplan pågår (A)	2029
6 Lansetten, Örnberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Bostadsrätter	50	4 000	Detaljplan pågår (C)	2030
7 Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hysesbostäder	210	12 000	Detaljplan pågår (B)	2030
8 Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Kommersiell		990	Detaljplan pågår (B)	2031
Total utvecklingsportfölj				733	47 090		

¹⁾ Antal lägenheter, Tillkommande uthyrbar area och bedömd produktionsstart är uppskattningar och är preliminära. Förändringar kan ske under projektets gång.

²⁾ Status: A: Planbesked B: Samråd C: Granskning



Från idé till inflytt

Illustrationen visar de centrala stegen i affärsutvecklings- och projektprocessen – från förstudie, planbesked, granskning, lagakraftvunnen detaljplan och projektering till själva produktionsfasen och slutligen inflyttning. Den används fortsatt som grund för hur vi styr och följer upp projektportföljen.



Färdigställda och pågående projekt:

Under 2025 har vi fortsatt arbetet med att realisera värdepotential i vårt befintliga bestånd genom ett flertal uppgraderingsprojekt. Flera projekt har färdigställts och bidrar nu till förbättrad standard, ökade driftöverskott och långsiktigt starkare värden i beståndet. Samtidigt pågår flera andra större uppgraderingsprojekt och planer för nyproduktion i olika genomförandefaser. Årets projektverksamhet omfattar bland annat det stora uppgraderingsprojektet i Rotebro, där 282 lägenheter och två lokaler renoveras och uppgraderas i etapper under en tvåårsperiod. I Örby slutfördes uppgraderingsprojektet i Gengasen 4, vilket markerar avslutningen av ett större projekt som pågått sedan 2022. Dessa lägenhetsuppgraderingar är en central del av vår långsiktiga värdeskapande agenda och bidrar till både attraktivare boendemiljöer och stärkta kassaflöden över tid.

Färdigställda projekt



Gengasen 4, Örby Uppgradering

Uppgradering av hyreslägenheter och kommersiella lokaler i Örby. Projektet färdigställdes under kvartal 3 2025.

Typ:	hyresrätter, kommersiella lokaler
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	5 500/400 kvm
Antal lägenheter	76
Produktionsstart	Q2 2022
Inflyttning	23 st 2023 42 st 2024 11 st 2025
Bedömd total investering	168 Mkr
Nedlagd investering	165 Mkr

Pågående projekt



Rotebro Uppgradering

Uppgradering av lägenheter.

Typ:	hyresrätter
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	18 600/700 kvm
Antal lägenheter	282
Produktionsstart	Q1 2025
Inflyttning	79 st 2025 182 st 2026 21 st 2027
Bedömd total investering	290 Mkr
Nedlagd investering	127 Mkr

Kommande projekt:

Vår portfölj av kommande projekt omfattar både nyproduktion och större uppgraderingsprojekt som befinner sig i olika faser av projektprocessen, från förstudie till genomförande. Projekten representerar nästa fas i vår tillväxtstrategi och speglar den bredd av bostads- och samhällsfastigheter samt kommersiella lokaler vi planerar att utveckla i våra prioriterade områden. I Rotsunda förbereds ett omfattande uppgraderingsprojekt för 243 lägenheter med preliminär start i början av 2027.

Bland nyproduktionsprojekten finns Geografiboken i Abrahamsberg där ett vård- och omsorgsboende beräknas produktionsstarta under andra kvartalet 2026. För Hjälpslaktaren i Slakthusområdet med cirka 210 hyresrätter och kommersiella lokaler pågår detaljplanarbetet, liksom på Lidingö där detaljplanarbetet för Ekportens 90 lägenheter drivs vidare. I Örnsberg planeras både Lansetten och Pincetten med drygt 260 bostäder, lokaler och en förskola. Båda dessa projekt

befinner sig i detaljplansstadiet. I Rotebro pågår detaljplanearbete för 23 nyproducerade bostadsrätter i form av radhus.

Tillsammans utgör dessa projekt basen för vår återgång till nyproduktion med start från 2026 och möjliggör att vi gradvis kan skala upp produktionstakten mot vårt långsiktiga mål om cirka 250 lägenheter per år.



Rotsunda Uppgradering

Uppgradering av lägenheter och kommersiella lokaler.

Typ:	hyresrätter, kommersiella lokaler
Bostads/lokalearea (BOA/LOA)	14 500/2 200 kvm
Antal lägenheter	243
Produktionsstart	tidigast 2026



Geografiboken, Abrahamsberg Nyproduktion

Nyproduktion av vård- och omsorgsboende i Bromma. Färdig detaljplan finns.

Typ:	vård- och omsorgsboende
Bostads/lokalearea (BOA/LOA)	7 050 kvm
Antal lägenheter	100
Produktionsstart	tidigast 2026



Ekporten, Larsberg/Dalénium Nyproduktion

Nyproduktion av bostadsrätter i Larsberg/Dalénium på Lidingö. Detaljplanearbete pågår.

Typ:	bostadsrätter
Bostads/lokalearea (BOA/LOA)	7 100 kvm
Antal lägenheter	90
Produktionsstart	tidigast 2027



Juno, Käppala Nyproduktion

Nyproduktion av hyresrätter i Käppala på Lidingö. Färdig detaljplan finns.

Typ:	hyresrätter
Bostads/lokalearea (BOA/LOA)	1 750 kvm
Antal lägenheter	50
Produktionsstart	tidigast 2028



**Pincetten, Örnberg
Nyproduktion**

Nyproduktion av hyresrätter, lokaler och förskola i Örnberg i Södra Stockholm. Detaljplanearbete pågår.

Typ:	hyresrätter, förskola, kommersiella lokaler
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	11 000 kvm
Antal lägenheter	210
Produktionsstart	tidigast 2028



**Radhus, Rotebro
Nyproduktion**

Nyproduktion av bostadsrätter i Rotebro i Sollentuna. Detaljplanearbete pågår.

Typ:	bostadsrätter
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	3 200 kvm
Antal lägenheter	23
Produktionsstart	tidigast 2029



**Lansetten, Örnberg
Nyproduktion**

Nyproduktion av bostadsrätter i Örnberg i södra Stockholm. Detaljplanearbete pågår.

Typ:	bostadsrätter
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	4 000 kvm
Antal lägenheter	50
Produktionsstart	tidigast 2028



**Hjälpslaktaren, Slakthusområdet
Nyproduktion**

Nyproduktion av hyresrätter och lokaler i Slakthus-området i Stockholm. Detaljplanearbete pågår.

Typ:	hyresrätter, kommersiella lokaler
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	12 000 kvm
Antal lägenheter	210
Produktionsstart	tidigast 2029



**Hjälpslaktaren, Slakthusområdet
Nyproduktion**

Nyproduktion av kommersiella lokaler i Slakthus-området i Stockholm. Detaljplanearbete pågår, ställs ut på granskning i februari 2026.

Typ:	kommersiella lokaler
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	990 kvm
Antal lokaler	
Produktionsstart	tidigast 2031

Hållbarhetsstrategi och styrning

Hållbarhetschefen har ordet	46
Hållbarhetsstrategi och styrning	47
Om hållbarhetsrapporten	48
Hållbarhetsstyrning	49
Fokusområden inom hållbarhet och mål	51
Dubbel väsentlighetsanalys och intressentdialog	53

Socialt ansvar

Levande och tryggt lokalsamhälle	61
Hälsosam och inspirerande arbetsplats	65

Miljö och klimat

Klimat	68
<i>Färdplan mot målen</i>	70
<i>Klimatpåverkan 2025</i>	71
Energieffektiva och fossilfria lösningar	74
Ansvarsfull material- och avfallshantering	76

Styrning

Ansvarsfullt företagande	78
ESRS index	79

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	80
--	----

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetschefen har ordet

Uppdaterade klimatberäkningar, upphandling av klimatberäkningsverktyg för tidiga skeden och etablerad styrning för social hållbarhet är några av årets viktigaste framsteg. Louise Wall, ny hållbarhetschef på John Mattson, berättar om arbetet.

Jag tillträdde som hållbarhetschef på John Mattson i mars 2025. John Mattson är ett bolag med verksamhet som omfattar både tidiga skeden och produktion med en egen intern förvaltningsorganisation. Vi känner våra fastigheter och våra områden, vilket ger stor potential att arbeta långsiktigt.

Strax före min tillträdesperiod presenterades EU:s så kallade omnibusförslag, vilket innebar förändrade förutsättningar för hållbarhetsrapporteringen. Mot bakgrund av den osäkerhet som förslaget medförde beslutade ledningsgruppen och styrelsen att John Mattson under 2025 ska genomföra en CSRD-inspirerad hållbarhetsredovisning avgränsad till en delmängd av våra väsentliga hållbarhetsfrågor.

Viktiga framsteg under året

Under året har vi tillsammans med organisationen fördjupat förståelsen för vad vi redan gör bra och var vi behöver växla upp arbetet, särskilt inom klimat. Vi har höjt kunskapen genom gemensamma föreläsningar och workshopps där hela bolaget deltagit. Hållbarhetsarbete är ett lagarbete och vi gör det tillsammans.

För att kunna styra och sätta tydliga mål från start har vi upphandlat ett klimatberäkningsverktyg för tidiga skeden.



Vi har också utfört ett internt klimatprojekt där vi har sett över metod för datainhämtning, schabloner och beräkningar, främst för våra indirekta utsläpp. Det kommer göra att vi skapar en robust och transparent rapporteringsprocess som minskar manuella insatser. Målet är att frigöra mer tid och resurser från att samla in data och rapportera och istället fokusera på aktiviteter som minskar vår klimatpåverkan.

Inom social hållbarhet har vi tagit viktiga steg i styrning och genomförande. Vi har etablerat en styrgrupp samt tagit fram strategi och riktlinjer för externa samarbeten, så att vi kan prioritera rätt insatser. Under året har vi också arbetat med konkreta trygghetsskapande aktiviteter som t.ex. förstärkt skalskydd, belysning och grönska i utomhusmiljö, samarbete med polis, lokalt näringsliv och kommun för att tillsammans arbeta långsiktigt för att stärka tryggheten i våra områden.

” Hållbarhetsarbete är ett lagarbete och vi gör det tillsammans.

Utöver det har vi initierat ett projekt som ska främja stadsodling, trygghet och gemenskap, vilket blir spännande att arbeta med framåt.

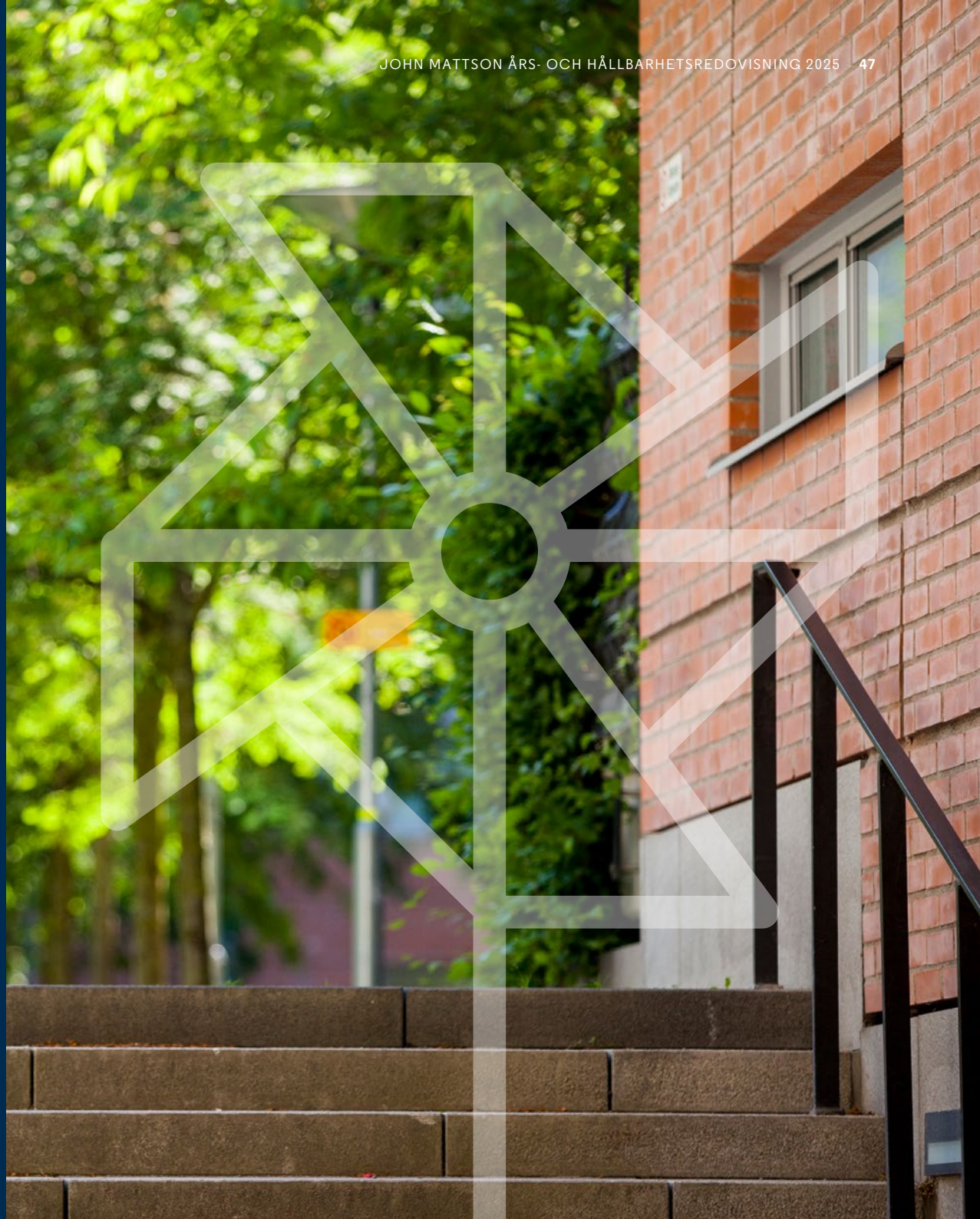
Arbetet under nästa år

Viktiga prioriteringar för 2026 är att ta fram en treårsplan för vårt arbete inom social hållbarhet och en klimatomställningsplan där vi ska konkretisera hur vi ska minska våra klimatutsläpp i både projektutvecklingen och vår förvaltning.

Det innebär att vi stärker arbetet med datakvalitet och uppföljning, inför en tätare styrning i tidiga projektskeden och fortsätter kompetensutvecklingen i hela organisationen. Här finns också stor potential, inte minst affärsmässigt. Hållbarhet är inte bara ett ansvar, utan en konkurrensfördel som skapar värde för både bolaget och våra intressenter.

Hållbarhets- strategi och styrning

Om hållbarhetsrapporten	48
Hållbarhetsstyrning	49
Fokusområden inom hållbarhet och mål	51
Dubbel väsentlighetsanalys och intressentdialog	53



Om Hållbarhetsrapporten

John Mattsons hållbarhetsrapport är en integrerad del av vår årsberättelse och omfattar hela vår verksamhet.

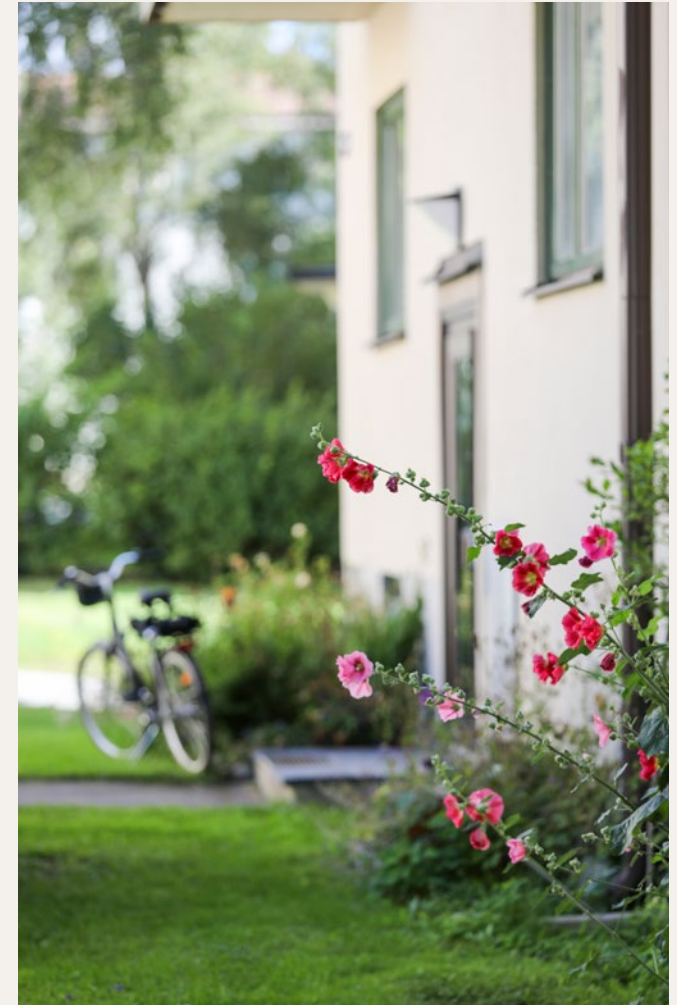
Hållbarhetsrapporten har för 2025 upprättats inspirerad av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och dispositionen har utvecklats i linje med European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Hållbarhetsrapporten redogör för våra prioriterade områden, långsiktiga mål samt utfallet för 2025 inom dessa under året. Arbetet utgår från den dubbla väsentlighetsanalys som färdigställdes 2024 som en del av förberedelserna inför EU:s kommande direktiv CSRD. Analysen ger en grund för att förstå både vår påverkan på omvärlden och hur hållbarhetsfrågor påverkar vår affär. Under 2025 har EU:s så kallade Omnibusförslag skapat viss osäkerhet kring vilka krav som kommer att gälla framåt, vilket vi följer noggrant för att säkerställa fortsatt regelefterlevnad.

Ledningsgruppen och styrelsen beslutade under året att fortsätta arbetet, men att för 2025 tillämpa en CSRD-inspirerad årsredovisning med rapportering på tre av sju väsentliga hållbarhetsområden: E1 (Klimat), S1 (Socialt ansvar) och G1 (Bolagsstyrning). Dessa områden valdes eftersom de bedöms ha stor påverkan på vår

verksamhet och är mest relevanta för våra intressenter. Klimatfrågan är central för fastighetssektorn och kopplad till våra utsläpp och energianvändning. Socialt ansvar omfattar den egna arbetskraften – våra medarbetare är en av våra viktigaste resurser och avgörande för att driva utveckling och skapa värde. God bolagsstyrning är en förutsättning för långsiktig hållbarhet och förtroende. Under 2026 kommer en analys att göras för att definiera kommande förflyttning och ambitionsnivå.

Hållbarhetsrapporten har samma omfattning som den finansiella rapporteringen och motsvarar den lagstadgade hållbarhetsrapporten för John Mattson enligt 6 kapitlet i årsredovisningslagen (1995:1554) i enlighet med den äldre lydelse som gällde före den 1 juli 2024. Hållbarhetsrapporten omfattar räkenskapsåret 2025, det vill säga 1 januari till 31 december 2025. Se ESRS-indexet, sidan 79.



Hållbarhetsstyrning

John Mattsons värdegrund, uppförandekod samt övriga policyer och riktlinjer ska vägleda styrelse, ledning, medarbetare och samarbetspartners i den dagliga verksamheten.

Ansvarsfullt företagande

Visionen för vår verksamhet är att skapa goda livsmiljöer över generationer. Våra värderingar långsiktighet, engagemang och nytänkande ska genomsyra företagskulturen och är tillsammans med våra policyer och riktlinjer vägledande i det dagliga arbetet. Global Compacts tio principer för hållbart företagande utgör grunden för vårt ansvarsfulla företagande och för bolagets uppförandekod. Uppförandekoden kompletteras av specifika policyer inom olika områden. Vår leverantörspolicy tydliggör John Mattsons krav på bolagets leverantörer samt möjliggör ökad samverkan kring hållbarhetsfrågor.

Styrning, ansvar och kompetens

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att hållbarhet är en integrerad del av bolagets styrning och beslutsprocesser. Styrelsen fattar beslut om strategiska hållbarhetsmål och väsentlighetsanalysen, och bereder hållbarhetsfrågor via revisions- och finansutskottet. Under 2025 förtydligades utskottets instruktion med ansvar för hållbarhetsrapportering. Utskottet ska övervaka effektiviteten i bolagets arbete med hållbarhetsrapportering inklusive interna kontroller och eventuell extern revision av denna process samt granska och gå igenom års- och

hållbarhetsredovisningen som en del av sitt uppdrag. Läs mer i Bolagsstyrningsrapporten på sidan 100.

Det operativa ansvaret är delegerat till verkställande direktören, som tillsammans med hållbarhetschefen leder arbetet. Hållbarhetsarbetet är organiserat i fokusområden (social hållbarhet, arbetsmiljö, energi och material/avfall) som bryts ned till respektive avdelning och chef. Alla chefer ansvarar för att integrera hållbarhetsmål i sina handlingsplaner och aktiviteter, som följs upp kvartalsvis. Uppföljning sker genom ledningsrapporten med både kvalitativa och kvantitativa nyckeltal.

Mandat och ansvar kommuniceras via rollbeskrivningar och medarbetarsamtal. Samtliga medarbetare följer bolagets uppförandekod och policyer, som går igenom årligen.

Kompetens och expertis

Styrelsens ledamöter besitter kunskap i hållbarhetsfrågor kopplade till sina expertområden och fördjupad hållbarhetsexpertis kompletteras av ledningsgruppen där hållbarhetskompetens finns.

Valberedningen säkerställer årligen att styrelsen har rätt kompetens utifrån bolagets behov. Ledningsgruppen har förstärkts med hållbarhetschef under våren 2025 med ansvar för att utveckla John Mattsons hållbarhetsmål och strategi inklusive att utveckla och samordna bolagets hållbarhetsarbete.

Styrelsen får löpande information om hållbarhetsarbetet genom månadsvisa avrapporteringar från ledningsgruppen, där hållbarhetsavdelningen ingår. Det

följer samma struktur som övriga verksamhetsfrågor. Bolagets externa hållbarhetsmål följs upp kvartalsvis för de mål där utfall kan mätas. Årligen sammanställs helårsresultatet i bolagets hållbarhetsrapport.

Som en del av den strategiska styrningen genomförs varje höst ett strategiseminarium tillsammans med styrelsen. Seminariet utgör en central del i arbetet med kommande års affärsplan och omfattar omvärldsanalys samt identifiering och hantering av hållbarhetsrisker och möjligheter. Syftet är att ge styrelsen ett samlat och väl underbyggt beslutsunderlag för långsiktiga strategiska beslut.

Utbildningsinsatser inom hållbarhet har påbörjats för både ledning och medarbetare, vilket kommer att fortsätta att vara ett fokus under 2026 för att höja kunskapsnivån i organisationen.

Strategiska hållbarhetsmål

Sedan 2022 arbetar bolaget utifrån strategiska hållbarhetsmål som beslutats av styrelsen. Målen är nära kopplade till våra fyra fokusområden social hållbarhet, arbetsmiljö, energi och material/avfall, och utgör grunden för hur vi styr och följer upp hållbarhetsarbetet. Genom att integrera dessa mål i affärsplaner och handlingsplaner för respektive avdelning säkerställer vi att hållbarhet är en naturlig del av den löpande verksamheten. Läs mer om våra fokusområden och hållbarhetsmål på sidan 51.

Hållbarhet – styrande policyer och riktlinjer

Uthyrningspolicy

Beskriver regler för uthyrning av bostäder med fokus på likabehandling och transparens. Syftet är att säkerställa ordning, rättvisa och att hyresgäster kan uppfylla sina åtaganden. Vi arbetar genom tydliga krav, dokumenterade processer och kontroller vid nyuthyrning och internflytt.

Leverantörspolicy (uppförandekod för leverantörer)

Ställer krav på leverantörer att följa FN:s Global Compact och respektera mänskliga rättigheter, miljö och antikorrupcion. Syftet är att säkerställa hållbara och etiska affärsrelationer. Vi arbetar genom avtal, uppföljning och visselblåsarfunktion vid överträdelser.

Bilpolicy

Reglerar användning av förmåns- och servicebilar med fokus på kostnadskontroll, miljö och säkerhet. Syftet är att minska klimatpåverkan och följa lagkrav. Vi arbetar genom att endast tillåta elbilar vid nyinköp, tydliga säkerhetsrutiner och uppföljning av användning.

Uppförandepolicy för medarbetare

Anger etiska riktlinjer och förväntat beteende för alla medarbetare. Syftet är att skapa en kultur av respekt, ansvar och integritet. Vi arbetar genom utbildning, årlig genomgång och visselblåsarsystem för rapportering av överträdelser.

Arbetsmiljöpolicy

Säkerställer en trygg och hälsosam arbetsmiljö genom systematiskt arbetsmiljöarbete. Syftet är att förebygga ohälsa och skador. Vi arbetar med riskbedömningar, handlingsplaner, skyddsronder och kontinuerlig uppföljning.

Lönepolicy

Reglerar principer för lönesättning baserat på kompetens, ansvar och prestation. Syftet är att skapa rättvisa och motiverande löner. Vi arbetar genom tydliga kriterier, årliga lönerrevisioner och dialog mellan chef och medarbetare.

Visselblåsarpolicy

Ger möjlighet att anonymt rapportera allvarliga missförhållanden. Syftet är att upptäcka och åtgärda oegentligheter och skydda rapporterade personer. Vi arbetar med ett säkert system, sekretess och snabb utredning av ärenden.

Jämställdhets- och likabehandlingspolicy

Främjar mångfald och lika rättigheter i arbetslivet. Syftet är att motverka diskriminering och skapa en inkluderande arbetsmiljö. Vi arbetar genom kompetensbaserad rekrytering, lönekartläggning och årliga handlingsplaner.

Policy mot missbruk

Reglerar hantering av alkohol-, drog- och spelmissbruk. Syftet är att förebygga ohälsa och säkerställa en trygg arbetsmiljö. Vi arbetar genom tydliga riktlinjer, tidiga insatser och individuella rehabiliteringsplaner.

Riktlinjer om kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier

Fastsätter nolltolerans mot alla former av kränkningar. Syftet är att skapa en trygg arbetsmiljö fri från trakasserier. Vi arbetar genom förebyggande insatser, utredningar och handlingsplaner vid incidenter.

Riktlinjer för arbetsanpassning och rehabilitering

Stödjer medarbetare vid sjukdom eller risk för ohälsa. Syftet är att möjliggöra snabb återgång i arbete. Vi arbetar genom tidiga insatser, individuella rehabiliteringsplaner och samverkan med företagshälsovård.

Riskhanteringspolicy

Definierar hur vi identifierar, bedömer och hanterar risker, inklusive hållbarhetsrisker. Syftet är att minimera negativa konsekvenser för verksamheten. Vi arbetar genom årlig riskanalys, åtgärdsplaner och rapportering till styrelsen.

Uppdatering och ägande av policyer: Samtliga policyer ses över årligen av utsedd policyägare. Policyer som omfattas av börskrav beslutas av styrelsen, övriga av företagsledningen.

Fokusområden inom hållbarhet och mål

Våra mest prioriterade hållbarhetsfrågor är grupperade i fyra områden där vårt hållbarhetsarbete inom respektive område bidrar till flera av FN:s globala mål för hållbar utveckling.

Fokusområden

John Mattson har långsiktiga hållbarhetsmål för vart och ett av bolagets fyra fokusområden inom hållbarhet. Målen inkluderar vetenskapsbaserade klimatmål och ska styra verksamheten mot en hållbar utveckling och bidra till att nå visionen ”Goda livsmiljöer över generationer”.

Vi har valt att fokusera på de områden som är mest väsentliga för John Mattsons långsiktiga konkurrenskraft både strategiskt och finansiellt samt där vi har störst möjlighet att bidra till en hållbar utveckling och kan bidra till FN:s globala mål.

Vår verksamhet påverkar miljö och klimat negativt genom anspråkstagandet av mark, användningen av naturresurser, material- och energianvändning, transporter och avfall. En kartläggning av våra klimatrelaterade risker och möjligheter visar att nyproduktion och uppgraderingar står för en stor del av våra utsläpp i värdekedjan.

Genom att utveckla och förvalta befintliga fastigheter har vi möjlighet att bidra till att skapa goda livsmiljöer samtidigt som vi kan stötta våra hyresgäster att minska sin klimatpåverkan. Utmaningen är att göra detta på ett sätt som både möter dagens behov och tar hänsyn till planetens gränser. Vårt mål är att erbjuda hållbara lösningar som håller över tid och skapar värde för kommande generationer.

Utöver våra fokusområden ser vi respekt för mänskliga rättigheter, motverkande av korruption och efterlevnad av lagar som hygienfaktorer för hela branschen.



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.

Mål

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



Energieffektiva och fossilfria lösningar

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



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. Rekryteringsprocessen ska vara kompetensbaserad och 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.



Hållbarhetsmål

Framtagning av hållbarhetsmål

John Mattsons hållbarhetsmål har tagits fram och utvecklats genom en process med koppling till bolagets affärsmodell och långsiktiga strategi. Arbetet har drivits av ambitionen att integrera hållbarhet i verksamheten och möta ökade krav från lagstiftning, kapitalmarknad och samhälle.

Sedan 2020 jobbar John Mattson efter en hållbarhetsstrategi med fyra områden: levande och tryggt lokalsamhälle, ansvarsfull material- och avfallshantering, energieffektiva och fossilfria lösningar samt hälsosam och inspirerande arbetsplats.

Strategin grundar sig på en nuläges- och väsentlighetsanalys som genomfördes 2019. Våren 2020 genomfördes intressentdialoger med medarbetare samt ett antal investerare, för att få deras syn på de prioriterade hållbarhetsområdena.

Utveckling av målen

Under 2022 fortsatte arbetet med att utveckla hållbarhetsmålen, stärka bolaget och förbereda för kommande EU-krav. För att säkerställa att målen är väl avvägda och i linje med branschpraxis fördes 2022 dialoger med

investorer, banker och andra externa parter. Dessutom genomfördes en gedigen benchmark mot andra fastighetsbolags strategier, mål och nyckeltal. Särskilt fokus lades på klimatmål, energiprestanda och social hållbarhet för att säkerställa en ambitionsnivå som är relevant, konkurrenskraftig och stärker bolagets affär. Resultaten har diskuterats i workshops och förankrats i ledningsgrupp och styrelse. Ansvarsstrukturen har tydliggjorts och styrande dokument, såsom policyer och uppförandekoder, har uppdaterats med särskilt fokus på antikorruption och mänskliga rättigheter. Utifrån analysen fastställdes John Mattsons långsiktiga hållbarhetsmål som antogs av styrelsen 2022. Klimatmålen granskades och godkändes av Science Based Targets initiative (SBTi) under 2022.

Under 2024 genomfördes bolagets första dubbla väsentlighetsanalys som byggde vidare på vår initiala väsentlighetsbedömning 2022. Bedömningen visade att befintliga fokusområden och mål fortsatt är väsentliga för verksamheten. Målen är utformade för att styra bolaget mot en hållbar utveckling och bidra till att uppnå visionen ”Goda livsmiljöer över generationer”.

Under 2025 genomförde vi en översyn av vår dubbla väsentlighetsanalys (DVA) som resulterade i två justeringar där klimatanpassning inkluderas som väsentlig fråga samt justering av bedömningen av resursutflöden. Läs mer på sida 58.

Hållbarhetslänkade lån

Genom hållbarhetslänkade lån integrerar vi hållbarhetsarbetet med finansiering. Villkoren för de hållbarhetslänkade lånen är kopplade till våra prestationer inom trygghetsarbetet och energieffektivisering.

Betydelsen av grön och hållbarhetslänkad finansiering

Grön finansiering är en strategisk nyckel för att säkerställa långsiktig konkurrenskraft och värdeskapande. Genom att koppla kapitalanskaffning till hållbarhetsmål stärker vi vår förmåga att investera i klimatomställning, energieffektivisering och socialt ansvarstagande. Detta minskar risker kopplade till framtida regleringar och marknadsförändringar, samtidigt som det skapar förtroende hos investerare och andra intressenter. För John Mattson innebär hållbarhetslänkad finansiering att vi tydligt integrerar våra klimatmål och vår vision ”Goda livsmiljöer över generationer” med villkor i vår finansiering vilket skapar ekonomiska incitament för att bidra till att driva omställningen mot ett mer hållbart samhälle.

¹⁾ John Mattsons SBTi godkända klimatmål innebär att minska utsläppen inom scope 1 och 2 med 38% från 2021, platsbaserat. John Mattsons bolagsmål är att minska utsläppen från scope 1 och 2 med 40%, marknadsbaserat. Båda målen följs upp och redovisas i klimatbokslutet, läs mer på sida NN.

Dubbel väsentlighetsanalys och intressentdialog

Vår intressentdialog

John Mattsons långsiktiga värdeskapande bygger på nära relationer med våra intressenter. Genom en strukturerad dialog säkerställer vi att deras behov och förväntningar integreras i vår strategi och vårt hållbarhetsarbete.

Dialog och samverkan

Vår verksamhet påverkas och påverkar av många aktörer från hyresgäster och medarbetare till leverantörer, investerare, kommuner och samhällsorganisationer. En öppen och kontinuerlig dialog hjälper oss att förstå förväntningar, identifiera risker och möjligheter samt prioritera rätt frågor i vårt hållbarhetsarbete.

Dialogen med våra huvudintressenter sker genom flera kanaler, exempelvis kundundersökningar, medarbetarundersökningar och samtal, leverantörsuppföljningar och möten med kommuner och branschorganisationer.

För att skapa ömsesidigt värde arbetar vi med en transparent dialog där vi identifierar väsentliga frågor och prioriterar insatser som bidrar till bolagets utveckling och långsiktiga värdeskapande.

Så arbetar vi med våra intressenter

Dialogen med våra olika intressenter sker både löpande i vardagen och genom mer strukturerade former som tex undersökningar, samråd och partnerskap. Vi prioriterar intressenter som har stor påverkan på vår verksamhet eller där vi har en betydande möjlighet att påverka deras förväntningar, till exempel genom kravställning, samverkan eller gemensamma projekt.

Under 2025 har uppföljningen av hållbarhetsmålen integrerats i kvartalsrapporteringen. Tidigare redovi-

sades enbart våra hållbarhetsmål på övergripande nivå. Nu följs målen upp på nyckeltalsnivå, vilket stärker kopplingen mellan hållbarhetsarbetet och bolagets styrning. Bolagets bonusprogram är kopplat till utfallen på både finansiella mål och hållbarhetsmålen. Utfallet för hållbarhetsmålen presenteras regelbundet för styrelsen, ledningsgruppen och medarbetarna.

Kundernas synpunkter följs löpande via verktyget AktivBo som inkluderar mätning av Serviceindex och Trygghetsindex, som utgör en central del av förvaltningens mål och uppföljning. Synpunkter från kunder omhändertas genom AktivBo och hanteras därefter i förvaltningen, vilket säkerställer att åtgärder vidtas

utifrån hyresgästernas behov. Förvaltningen arbetar även med mål kopplade till kundnöjdhet och trygghet, som kommuniceras löpande till medarbetare för att säkerställa engagemang och ansvarstagande. Resultat diskuteras även i ledningsgruppen och styrelsen inför kvartalsrapportering.

Utöver detta rapporteras specifika hållbarhetsindikatorer årligen till banker inom ramen för bolagets hållbarhetslänkade lån, vilket skapar en direkt koppling mellan hållbarhetsarbetet och finansieringen.

I tabellen på sidan 54 sammanfattas våra viktigaste intressenter, hur dialogen sker och vilka frågor som står i fokus.



Så för vi dialog med våra intressenter

Intressent	Hur vi för dialog	Viktiga frågor	Vårt svar
Hyresgäster	Kundtjänst Mina sidor Områdesdagar Samverkan med lokala hyresgästföreningar Kundundersökning via AktivBo	Service Boendekvalitet Hyra Trygghet, hyresförhandling och tillgänglighet Information Felanmälningar	Förbättrade åtgärder och återkoppling på felanmälningar, trygghetsinsatser och ökad servicegrad. Framför allt kollektiva hyresförhandlingar.
Medarbetare	Medarbetarundersökningar Intranät Medarbetarsamtal Avdelnings- & månadsmöten samt bolagskonferenser Affärsplanering Facklig samverkan Arbetsmiljökommitté	Hälsa och arbetsmiljö Organisation Delaktighet & engagemang Kompetensutveckling Kultur och värderingar Förmåner	Trygg och inkluderande arbetsmiljö Form för inflytande Utbildning och utveckling Aktivt värdegrundsarbete Konkurrenskraftigt arbetsgivarskap
Leverantörer	Upphandlingar, ramavtal och uppföljningsmöten. Kontinuerliga möten i projekt med entreprenörer.	Miljökrav, arbetsmiljö, etik & transparens. Finansiell stabilitet	Leverantörspolicy, Hållbarhetskrav i avtal, uppföljning och samarbete.
Samhället	Dialog i planprocesser, tillståndsärenden och samverkansprojekt med kommuner. Övergripande möten med politiker och tjänstemän. Branschnätverk och forum inom hållbarhet och fastighetsbranschen. BID-samverkan, platssamverkan, partnerskap och föreningsstöd. Kommunikation via sociala kanaler och pressmeddelanden för att sprida information och skapa transparens.	Stadsutveckling, bostadsförsörjning, klimatmål Gemenskap och trygghetsfrågor.	Klimatmål, samarbete i förtätningsprojekt. Sociala satsningar i områden, trygghetsvandringar och gemenskapsaktiviteter.
Finansiärer	Kvartalsrapporter, års- och hållbarhetsredovisning, kapitalmarknadsdagar och möten med banker och investerare samt löpande rapportering av hållbarhetslänkade lån.	Finansiell utveckling, ESG-rapportering, riskhantering.	Grön finansiering, tydlig ESG-data och transparens.
Ägare	Kvartalsrapporter, års- och hållbarhetsredovisning, årsstämma, kapitalmarknadsdagar och investerarmöten.	Långsiktig förvaltning, finansiell utveckling, ESG-rapportering, riskhantering.	Grön finansiering, tydlig ESG-data och transparens.

Analys utifrån ett dubbelt väsentlighetsperspektiv

Vår dubbla väsentlighetsanalys identifierar de hållbarhetsfrågor som är mest betydande för vår påverkan på människor och miljö samt för bolagets långsiktiga värdeskapande.

Syfte och utgångspunkt

För att identifiera våra viktigaste hållbarhetsfrågor har vi genomfört en väsentlighetsanalys utifrån ett dubbelt väsentlighetsperspektiv. Analysen identifierar de hållbarhetsfrågor som är mest betydande för vår påverkan på människor och miljö samt för bolagets långsiktiga värdeskapande. Resultatet ligger till grund för vår strategi, mål och rapportering.

John Mattson genomförde under 2024 en dubbel väsentlighetsanalys (DVA) i enlighet med Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och European Sustainability Reporting Standard (ESRS). Syftet är att skapa ett stabilt underlag för att identifiera våra mest betydande hållbarhetsfrågor och ge stöd för beslut och prioriteringar i takt med att riktlinjer och praxis utvecklas.

Framåtblick och EU:s förenklingspaket

Under våren 2025 presenterade EU-kommissionen ett förenklingspaket (Omnibus), som bland annat omfattar kraven på hållbarhetsrapportering.

Ledningsgruppen och styrelsen beslutade under året att fortsätta arbetet med CSRD-rapporteringen, men att

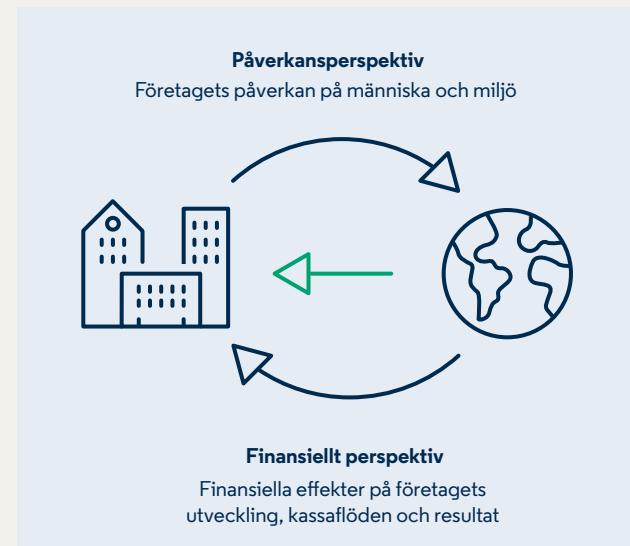
för 2025 tillämpa en CSRD-inspirerad årsredovisning med rapportering på tre av sju väsentliga hållbarhetsområden: E1 (Klimat), S1 (Socialt ansvar) och G1 (Bolagsstyrning). Dessa områden valdes eftersom de bedöms ha stor påverkan på vår verksamhet och är mest relevanta för våra intressenter.

Klimatfrågan är central för fastighetssektorn och kopplad till våra utsläpp och energianvändning. Socialt ansvar omfattar den egna arbetskraften – våra medarbetare är en av våra viktigaste resurser och avgörande för att driva utveckling och skapa värde. God bolagsstyrning är en förutsättning för långsiktig hållbarhet och förtroende. Under 2026 kommer en analys att göras för att definiera kommande förflyttning och ambitionsnivå.

Dubbel väsentlighetsbedömning

I den dubbla väsentlighetsanalysen har John Mattsons väsentliga hållbarhetspåverkan identifierats ur två perspektiv; hur bolagets verksamhet påverkar människor och miljö (påverkansmaterialitet) och hur olika hållbarhetsfrågor påverkar bolaget ur ett finansiellt perspektiv (finansiell materialitet).

Analysen visar var affärsrisker, möjligheter och samhällspåverkan möts och ligger till grund för vår hållbarhetsstrategi, mål och rapportering. Bedömningen omfattar hela John Mattsons värdekedja, egen verksamhet, uppströms och nedströms så långt det är möjligt. Läs mer om John Mattsons värdekedja på sidan 19.



Vad är dubbel väsentlighet?

Dubbel väsentlighet innebär att hållbarhetsfrågor bedöms ur två perspektiv:

- Påverkansmaterialitet – hur verksamheten påverkar människor och miljö.
- Finansiell materialitet – hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets finansiella utveckling.

Process & Resultat

Process för dubbel väsentlighetsbedömning

När den dubbla väsentlighetsanalysen (DVA) togs fram under 2024 var fokus att identifiera de mest relevanta hållbarhetsfrågorna för John Mattson. Metoden som använts utgår från de krav som ställs i ESRS samt tillgängliga vägledningar från EFRAG vid tidpunkten för analysen. Under 2025 har vi sett över DVAn och påbörjat arbetet med att integrera processen med bolagets övergripande riskanalys, ett arbete som fortsätter kommande år. Målet är att säkerställa att hållbarhetsfrågorna bedöms konsekvent och att analysen blir ett levande verktyg för prioriteringar i takt med att riktlinjer och praxis utvecklas.

DVAn genomfördes under 2024 med stöd av extern expertis. Arbetet inleddes tillsammans med ett team som bestod av VD, CFO och kommunikationschef och breddades därefter till affärsutveckling, förvaltning och projektutveckling. Under processen involverades även avdelningschefer och medarbetare med specialistkompetens för att säkerställa ett heltäckande perspektiv. Resultatet har granskats, förankrats och fastställts av ledning och styrelse.

Processen för framtagandet av vår DVA omfattar fyra steg, med syfte att bedöma både påverkan på omvärlden och finansiella konsekvenser. Detta ger ett balanserat underlag för att identifiera våra mest betydande hållbarhetsfrågor.

Processen omfattade fyra steg:

1. **Förstå kontexten** – kartläggning av affärsmodell, värdekedja, intressentperspektiv och riskanalys utifrån ESRS-områden.
2. **Identifiera påverkan, risker och möjligheter** – bedömning av varje hållbarhetsfråga utifrån två perspektiv:
 - Påverkansmaterialitet: hur verksamheten påverkar människor och miljö, direkt och indirekt genom hela värdekedjan.
 - Finansiell materialitet: hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets utveckling, resultat och värde.
3. **Validera** – gemensam genomgång med ledning och nyckelfunktioner för att justera och fastställa bedömningarna.
4. **Fastställa väsentliga frågor** – tröskelvärden för båda perspektiven definierades och resultatet förankrades i ledning och styrelse.

Bedömningen omfattar hela John Mattsons värdekedja – egen verksamhet, uppströms och nedströms så långt det är möjligt.

Bedömning av väsentlig påverkan

Påverkansväsentlighet (bedömningen baseras på följande):

Skala - Hur allvarlig eller fördelaktig påverkan är på miljö eller människa.

Omfattning - Hur utbredd påverkan är, hur ofta det inträffar, geografisk skala, antal människor påverkade etc.

Oåterkallelighet - I vilken utsträckning den negativa påverkan kan åtgärdas.

Sannolikhet: Hur troligt det är att påverkan inträffar?

Finansiell väsentlighet (bedömningen baseras på följande):

Finansiell effekt: storleken på den ekonomiska effekten om risk/möjlighet inträffar.

Sannolikhet: Hur troligt det är att den finansiella risken/möjligheten inträffar?

Tidsperspektiv

Kort sikt – rapporteringsåret

Medellång sikt – upp till fem år

Lång sikt - över fem år

Tröskelvärden

Tröskelvärden för väsentliga hållbarhetsfrågor har satts med hjälp av EFRAG:s riktlinjer. För finansiell materialitet har storleken på finansiell effekt utgått från samma nivåer som i vår bolagsriskpolicy (påverkan på driftnetto, fastighetsvärde, avbrott i verksamhet och förlorat anseende).



Tillvägagångssätt

Arbetet med att ta fram vår DVA inleddes med utbildning av ledningsgruppen och följdes av workshops med teamet och nyckelfunktioner. Dialoger genomfördes även med avdelningschefer och medarbetare med specialistkompetens, exempelvis inom förvaltning och energi. Sedan hölls en utbildning och genomgång för styrelsen. På så sätt skapades ett brett perspektiv och en stark förankring i hela organisationen.

Bedömningen baserades på en kombination av interna och externa datakällor: styrande dokument, riskanalyser, benchmarking mot branschkollegor samt insikter från våra intressenter. Intressentperspektivet har utgjort en bas till analysen.

För att fånga både faktiska och potentiella konsekvenser bedömdes varje hållbarhetsfråga utifrån perspektiven påverkansväsentlighet och finansiell väsentlighet. En hållbarhetsfråga anses vara väsentlig om den uppfyller de kriterier som John Mattson har definierat, baserat på antingen ett påverkansperspektiv (positiv eller negativ påverkan), ett finansiellt perspektiv (risk eller möjlighet) eller en kombination av båda.

Tröskelvärden definierades för båda perspektiven, och bedömningarna validerades i dialog med ledning och styrelse. Under 2025 har en justering gjorts efter en översyn av analysen där bedömningen av klimatanpassning och resursutflöden justerades. För finansiell väsentlighet användes samma nivå som bolagets riskpolicy. Tidshorisonterna för analysen följer ESRS rekommendation.

Resultat – väsentliga hållbarhetsfrågor

Analysen visar att John Mattsons väsentliga hållbarhetsfrågor är:

- Klimatförändringar
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Den egna arbetskraften
- Arbetstagare i värdekedjan
- Påverkade samhällen
- Konsumenter och slutanvändare
- Ansvarsfullt företagande.

Tabellen på sidorna 58-59 redovisar de hållbarhetsfrågor som bedömts som väsentliga utifrån påverkans väsentlighet och/eller finansiell väsentlighet. Bedömningen och påverkan för respektive hållbarhetsfråga beskrivs kortfattat i tabellen. Hur vi arbetar med och hanterar de beskrivs under respektive område i hållbarhetsrapporten.

Biologisk mångfald, vatten och föroreningar är i dagsläget inte inkluderade i bolagets mest väsentliga hållbarhetsfrågor även om John Mattson arbetar aktivt med dem. Om bolaget skulle initiera fler projekt där ny mark tas i anspråk eller om vattentillgången skulle minska i de områden vi är verksamma, ökar dessa frågor i betydelse och kommer att rapporteras på en mer detaljerad nivå.

Miljömässiga hållbarhetsfrågor	Underkategori	Påverkanstyp	Beskrivning av påverkan	Åtgärder
Klimatförändringar (E1)	Klimatpåverkan	Negativ, finansiell risk	Klimatpåverkan uppstår i hela vår värdekedja där nyproduktion, ROT och energianvändningen från våra fastigheter står för den största andelen.	Klimattak, projekteringsanvisning och kravställning i upphandling, klimatfärdplan.
	Klimatanpassning	Negativ	Klimatförändringar kan påverka trygghet, hälsa och boendekvalitet genom extremväder och skador. Bristande anpassning kan påverka kundnöjdhet och påverka attraktiviteten negativt på lång sikt.	Risikartläggning och fortsatt arbete med sårbarhetsanalys och åtgärdsplan.
	Energi	Negativ, finansiell risk	Energianvändningen inom John Mattsons verksamhet påverkar klimatet genom uppvärmning av byggnader och materialtillverkning kopplad till nyproduktion och förvaltning.	Energiprojekt, kravställning, projekteringsanvisning och uppföljning.
Resursanvändning och cirkulär ekonomi (E5)	Resursinflöden	Negativ, finansiell risk	Material till våra projekt påverkar resursanvändningen i hela värdekedjan. Vid nyproduktion och ombyggnation är valet av nyproducerade kontra återbrukade material avgörande för klimatpåverkan och resursuttag.	Kravställning (t.ex. byggvarubedömningen och avfallshantering) klimattak, projekteringsanvisning och upphandling, klimatfärdplan.
	Resursutflöden	Negativ, positiv, finansiell risk och möjlighet	Bristande hantering av resurser vid projekt och förvaltning riskerar ökat avfall, låg återvinning och förlorade cirkulära värden, vilket påverkar miljö och hållbarhetsmål negativt. Möjlig positiv påverkan genom utformning av fastigheter bidrar till minskad miljöbelastning i användarfasen.	Kravställning (t.ex. byggvarubedömningen och avfallshantering) klimattak, projekteringsanvisning och upphandling, klimatfärdplan.
	Avfall	Negativ	Avfall genereras både från vår projektverksamhet, i förvaltningen och från våra hyresgäster. Låg sorteringsgrad och återbruk ökar risk för miljöpåverkan och kostnad.	Kravställning (t.ex. avfallshantering i projekt), projekteringsanvisning och upphandling. Fler avfallsfraktioner och information till hyresgäster för ökad sorteringsgrad.

Sociala hållbarhetsfrågor	Underkategori	Påverkanstyp	Beskrivning av påverkan	Åtgärder
Den egna arbetskraften (S1)	Hälsa och säkerhet	Negativ	Risk för skador och olycksfall vid nyproduktion, ROT-projekt och drift.	Utbildning i Bas-P, checklista för byggherrens arbetsmiljöansvar samt systematiskt arbetsmiljöarbete samt rondering
	Psykosocial arbetsmiljö	Negativ	Stress och hög arbetsbelastning kan påverka medarbetares hälsa.	Riskkartläggning och fortsatt arbete med sårbarhetsanalys. Löpande medarbetarundersökningar och samtal mellan chef och medarbetare.
	Kompetensutveckling	Positiv	Minskad risk för kompetensbrist i en snabbt föränderlig bransch.	Kompetensutveckling och ledarprogram stärker anställningsbarhet och långsiktig konkurrenskraft. Konkurrenskraftiga förmåner till medarbetare.
	Jämställdhet & mångfald	Negativ	Risk för diskriminering och trakasserier vid bristande efterlevnad av jämställdhets- och likabehandlingspolicy.	Förebyggande arbete genom värdegrund, rekrytering, ledarutbildning, medarbetarsamtal och medarbetarundersökningar.
Arbetsstagare i värdekedjan (S2)	Arbetsvillkor	Negativ	Bristande arbetsvillkor hos leverantörer och entreprenörer kan innebära risker för hälsa, säkerhet och osäkra anställningsformer, och är svåra att kontrollera i komplexa leverantörskedjor.	Leverantörspolicy, upphandling och kravställning.
	Likabehandling	Negativ	Risk för diskriminering och ojämlika arbetsvillkor	Leverantörspolicy, upphandling och kravställning.
Påverkade samhällen (S3)	Trygga områden	Positiv	Möjlighet till ökad trygghet och social sammanhållning i områden där John Mattson är aktiv, vilket kan minska brottslighet och öka livskvalitet.	Samverkan med lokala aktörer, trygghetsvandringar, sociala insatser och investeringar i utemiljöer. Belysning och överblickbarhet, helt och rent i våra områden, information till hyresgäster m.m.
	Tillgång till hyresrätter	Positiv, finansiell möjlighet	Ökad tillgång till prisvärda hyresrätter stärker social inkludering och motverkar segregation.	Aktiv nyproduktion, förvaltning och ombyggnation med fokus på blandade upplåtelseformer och målgrupper
Konsumenter och slutanvändare (S4)	Hyresgästers trygghet och trivsel	Positiv	Möjlighet att påverka hyresgästers trygghet och trivsel, och delaktighet i boendemiljön. Risk för minskad trivsel vid bristande dialog eller underhåll.	Regelbundna hyresgästdialoger, trygghetsvandringar, digitala kanaler för synpunkter, samt satsningar på gemensamma ytor och aktiviteter.
Styrningsfrågor	Underkategori	Påverkanstyp	Beskrivning av påverkan	Åtgärd
Ansvarsfullt företagande (G1)	Antikorruption	Negativ	Risk för mutor, otillbörlig påverkan och intressekonflikter.	Antikorruptionspolicy, utbildning, visselblåsarfunktion, riskanalyser och uppföljning.

Socialt ansvar

Levande och tryggt lokalsamhälle	61
Hälsosam och inspirerande arbetsplats	65



Levande och tryggt lokalsamhälle

Vi arbetar för att skapa trygga och attraktiva miljöer där människor vill leva, bo, umgås och arbeta. Genom detta stärker vi både gemenskapen och trivseln för hyresgäster och medarbetare, samtidigt som vi bidrar till att öka värdet på våra fastigheter och att skapa långsiktigt hållbara livsmiljöer.

Mål och styrning

Social hållbarhet har varit en prioritet för John Mattson sedan bolaget grundades. Vi har satt målet att våra områden ska vara tryggare och mer attraktiva än branschens genomsnitt. Detta för att kunna behålla vår starka position inom hållbarhetsområdet.

Vi mäter oss mot samtliga hyresvärdar i Stockholmsregionen. I hyresgästenkäten för 2025, genomförd av AktivBo, svarade 81,6 procent av våra hyresgäster att de upplever trygghet i våra fastigheter och områden, vilket är en ökning med 2,5 procentenheter jämfört med året innan. Branschsnittet år 2025 låg på 81,3 procent. Trygghetsmätningar har skett löpande under hela året sedan fjärde kvartalet 2024.

Trygghet är en grundläggande förutsättning för välmående bostadsområden. Vårt trygghetsarbete omfattar både den fysiska miljön såsom fastighetsskötsel, belysning, skalskydd och utemiljöer samt insatser som stärker relationer, delaktighet och gemenskap mellan hyresgäster. Genom konceptet Mellan husen skapar vi mötesplatser och aktiviteter som bidrar till sammanhållning och ett levande lokalsamhälle.

Under året har trygghetsarbetet vidareutvecklats genom att konceptet Trygga Trappan förstärktes och implementerats i fler områden och fastigheter.

Konceptet, som redan fanns i utvalda delar av beståndet har successivt under året driftsatts i ytterligare fastigheter. Trygga trappan omfattar bland annat ett gemensamt skyltprogram, fördjupade samarbeten med polisen samt tydligare rutiner för uppföljning. I kombination med arbetet att installera digitala trapphustavlor i flera delar av beståndet har fortlöpt, skapas en enkel och tillgänglig kommunikationskanal som stärker informationsflödet och dialogen med våra hyresgäster.

Insatser kopplade till trygghet har även omfattat investeringar i skalskydd, trygghetsbesiktningar av utvalda fastigheter samt deltagande i BID-samverkan tillsammans med andra aktörer. Under året har John Mattson medverkat vid områdesdagar arrangerade av Sollentuna kommun samt genomfört en egen områdesdag i samverkan med Lidingö stad och det lokala näringslivet i Larsberg. Den här typen av möten ger oss värdefulla tillfällen att föra dialog med hyresgäster om områdets utveckling och bidrar till att stärka engagemang, gemenskap och lokal förankring.

Trygghetsfrågorna är även en integrerad del av våra uppgraderings- och utvecklingsprojekt. I Rotebro har vi exempelvis påbörjat genomförandet av förstärkningar av skalskyddet för att säkerställa ett modernt och välfungerande låssystem samt minska obehörigt tillträde till fastigheterna, bland annat till miljörum. Parallellt genomförs områdesstärkande åtgärder inom belysning och utemiljö för att skapa trivsamma, överblickbara och säkra miljöer. Samma helhetsperspektiv på trygghet präglar även kommande projekt, bland annat i Rotsunda.

Förvaltningen arbetar systematiskt för ordning och reda i alla led – från kontraktsskrivning till utflyttning – och motverkar aktivt otillåten andrahandsuthyrning och andra oriktiga hyresförhållanden.

Mål

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

Utfall

81,6%
(Bransch: 81,3%)



• Attraktiva områden enligt de boende: högre än branschsnittet.

86,2%
(Bransch: 84,7%)



Mål uppfyllt



Mål ej uppfyllt

Positiv utvecklingstrend 2025

Utvecklingen av trygghetsindex visar en positiv trend under året. I den löpande mätningen från AktivBo har det samlade trygghetsindexet stärkts jämfört med föregående år, med förbättringar inom flera delområden såsom upplevelsen av belysning på gård och i närområdet under kvällar och nätter och personlig trygghet i trapphus. Även faktorer kopplade till ordning, grannsamja och säkerhet uppvisar en stabil eller svagt positiv utveckling.

Resultatet för 2025 i AktivBo:s mätning visar att trygghetsindex nu ligger strax över branschens genomsnitt. Det är en positiv ökning efter att John Mattsons trygghetsindex backade under 2024, särskilt i områden där större uppgraderingsprojekt pågick. Vid uppgraderingsprojekt påverkas generellt den upplevda tryggheten negativt. Vi har därför arbetat systematiskt kring att stärka skalskydd, belysning, kommunikation och lokal närvaro. Det är glädjande att se att utvecklingen speglar effekterna av genomförda trygghetskapande åtgärder.

Engagerade hyresgäster som är stolta över sitt område tar ett positivt ägandeskap och bidrar till att öka områdets attraktivitet.



Mångfald, gemenskap och inkludering stärker bostadsområdet och närsamhället. Känsla av tillhörighet är en viktig del för att må bra och trivas i sin bostad och i sitt område.



Trygghet och säkerhet är grunden för trivsel. Att känna trygghet innefattar såväl fysisk som psykisk och ekonomisk trygghet.



Så här arbetar vi med hyresgäster och lokalsamhälle

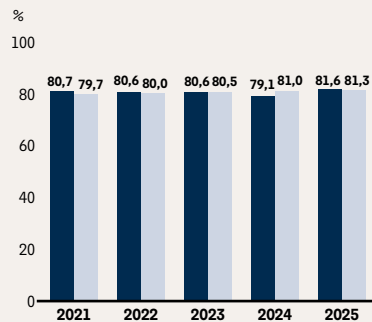
Våra områden skiljer sig från varandra och har olika förutsättningar, vilket innebär att vi anpassar insatserna för respektive område. Modellen för social hållbarhet hjälper oss att arbeta systematiskt med social hållbarhet med hänsyn taget till områdenas olikheter och utvecklingsfaser.



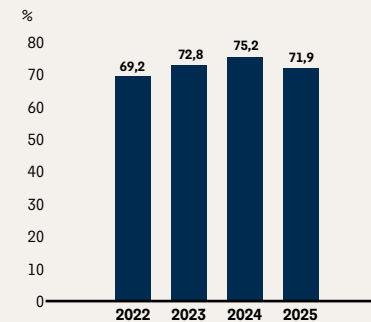
Helt och rent

Basen i vårt trygghetsarbete är att det är helt och rent i och omkring våra hus, att otrygga platser förebyggs genom till exempel bra belysning, välskött utomhusmiljö med överblickbara områden och aktiva verksamheter i fastigheternas bottenvåningar. Störningsjour och uppföranderapporter används för att snabbt hantera trygghetsrelaterade frågor.

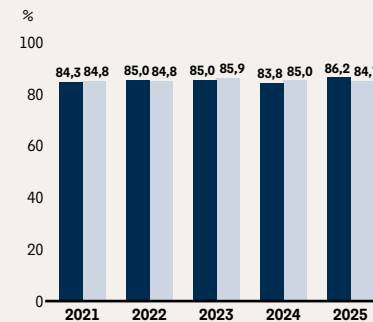
**TRYGGHET HELA BESTÅNDET 2021–2025
INKL. BRANSCHJÄMFÖRELSE¹⁾**



**TRYGGHET PRIORITERADE OMRÅDEN
2022–2025¹⁾**



**ATTRAKTIVITET HELA BESTÅNDET
2021–2025 INKL. BRANSCHJÄMFÖRELSE¹⁾**



1) Enkät via AktivBo AB mars-december 2025, exklusive ROT-fastigheter. Andel hyresgäster som upplever att deras boende och område är tryggt/attraktivt. Våra prioriterade områden avser Gullmarsplan, Rotsunda, Rotebro och Tureberg exklusive Rotebro 2025 då det pågår ROT-projekt. Branschsnittet avser privata aktörer samt allmännyttan i Stockholmsområdet.



Sommarjobb för ungdomar

John Mattson har under flera år erbjudit ungdomar i Sollentuna kommun sommarjobb inom bolagets förvaltning. I år omfattade det även ungdomar på Lidingö.

Oriktiga hyresförhållanden

Det är också av största vikt att ha kontroll på vilka som bor i våra fastigheter för att förebygga osäkra boendeförhållanden, förekomst av störningar och kriminalitet. Vi har i hög utsträckning egna fastighetstekniker som jobbar nära våra hyresgäster och vi arbetar kontinuerligt och systematiskt för att motverka oriktiga hyresförhållanden.

Samverkan med andra

Utöver vårt eget trygghetsarbete ingår vi i platssamverkan (BID) för områdena Tureberg och Rotebro, där vi tillsammans med Sollentuna kommun, andra fastighetsägare, polis med flera arbetar för att öka tryggheten och attraktiviteten i dessa områden. Vi deltar i kommunens med-

borgardagar och tillsammans med övriga aktörer utför vi trygghetsvandringar och platssamverkan. John Mattson deltar även i Sollentuna kommuns projekt EST (Effektiv Samordning för Trygghet), ett informationsutbyte om händelser i kommunen. Även på Lidingö har vi EST och en nära samverkan med Lidingö stad och med polisen vad gäller trygghetsfrågor.

Under 2025 har vi också ingått i ett samverkansarbete som initierats av Globen-Polisen för att stärka tryggheten på Gullmarsplan tillsammans med fastighetsägare och näringsidkare kring torget. John Mattson har inom ramen för detta arbete implementerat Trygga Trappan samt deltagit i samverkansmöten som kommer fortgå även under 2026. Vår samverkan i våra områden gör oss

väl rustade för lagförslaget om obligatoriska avgifter och samverkanskrav för fastighetsägare som kan bli verklighet under 2026.

Kommunikation med hyresgästerna

God kommunikation och möjlighet för hyresgästerna att lämna synpunkter skapar trygghet hos våra hyresgäster och utvecklar oss som bolag. Vår hyresgästundersökning, som genomförs löpande under året, är ett viktigt verktyg för att fånga hyresgästernas synpunkter och identifiera förbättringsåtgärder.

Vi informerar regelbundet hyresgästerna om vad som sker i deras hus och områden. Främst används digitala kommunikationskanaler såsom Mina sidor, digitala trapphustavlor, webb, och sociala kanaler. För frågor och dialog finns även vår kundtjänstpersonal tillgänglig via telefon, e-post och i vår reception på huvudkontoret. Vid behov anordnar vi hyresgästmöten.

Ekonomisk trygghet

Hyresgästernas upplevelse av trygghet omfattar även ekonomisk trygghet. John Mattson förhandlar normalt uppgraderingshyror för bostäder med Hyresgästföreningen i förväg, vilket skapar förutsägbarhet för våra hyresgäster. Vår modell för uppgradering av lägenheter med bas- och totaluppgradering bidrar också till att hyresgäster i viss omfattning kan påverka i vilken utsträckning renovering genomförs. Basnivån är nödvändig för fastighetens tekniska värde, medan totalnivån är valbar och ger möjlighet till ett mer omfattande standardlyft.

Om livssituationen för hyresgästen förändras kan vi i vissa fall erbjuda omflytt inom vårt bestånd genom att ett antal vakanta lägenheter publiceras via mina sidor. Även under pågående uppgraderingsprocesser kan omflyttmöjligheter för hyresgästerna som är berörda av renoveringen vara aktuellt.

GEMENSKAP OCH SERVICE

Boendemiljöer för alla

Att verka för inkludering och mångfald stärker både bostadsområdet och närsamhället. Vi erbjuder hyresrätter i olika prisklasser, av varierande storlek och i olika lägen för att möjliggöra ett attraktivt boende för fler. Vi erbjuder exempelvis boende i U25 på Lidingö där ungdomar mellan 18-25 kan flytta in och bo i maximalt 4 år, vilket underlättar för unga att få en egen bostad. Huvuddelen av våra bostäder förmedlas via bostadsförmedlingen, vilket säkerställer lika villkor för alla målgrupper.

Att verka för inkludering och mångfald stärker både bostadsområdet och närsamhället. Arbetet med tillgänglighet vid renoveringar utgår från lagkrav. Vi erbjuder hyresrätter i olika prisklasser, av varierande storlek och i olika lägen för att möjliggöra ett attraktivt boende för fler.

Handel, service och mötesplatser

Handel, service, vård och skolor är viktiga ingredienser för att skapa levande och trygga områden och underlättar våra hyresgästers vardag. Så är även miljöer för träning, lek, rekreation och mötesplatser för sociala sammanhang. Vår verksamhet för kommersiell uthyrning arbetar kontinuerligt för att etablera verksamheter som bidrar till områdets attraktivitet och kompletterar övriga verksamheter. Vi deltar även regelbundet på medborgardagar, för att möta och samtala med hyresgäster och andra medborgare.

ENGAGEMANG OCH STOLTHET

Förutsättningar för hållbar livsstil

Genom exempelvis bilpooler, laddstolpar för elbilar och avfallsrum som gör det enkelt att sortera rätt, skapar vi förutsättningar för våra hyresgäster till att ha en hållbar livsstil. I vårt bilfria bostadshus i Upplands Väsby erbjuds hyresgästerna en rad lösningar såsom bil- och cykelpool, återbruksrum, kylrum för matleveranser samt e-handelsboxar. Under 2024 införde vi även hållbara hyresavtal för nya bostadshyresgäster, vilket innebär att hyresgästen åtar sig att teckna gröna elavtal, följa anvisade regler för avfallshantering samt bidra till en ren och hållbar boendemiljö.

Konsten i John Mattsons hus

Vi har under många år satsat på offentlig konst i våra områden. Konsten bidrar till positiva värden, både för de boende och för oss som bolag. I Larsberg på Lidingö finns ett tjugotal verk på fasader, entréer och i trapphus. Det senaste konstverket vi lät uppföra finns i vårt bostadshus i Vilunda i Upplands Väsby.

Socialt engagemang

Vi samverkar med kommuner kring sociala kontrakt, där kommunen hyr och erbjuder bostäder till biståndstagare. Vi samverkar även med både Lidingö stad och Sollentuna kommun och erbjuder ungdomar sommarjobb. Vi har även påbörjat dialogen med Lidingö stad om samverkan mellan näringsliv och skola via ett projekt i grundskolan som kommer att aktualiseras under 2026.



Spontanfotboll som del av trygghetsarbetet

Genom ett samarbete mellan John Mattson, Lidingö stad och Lidingös fotbollsförening BG Spartans genomfördes spontanfotboll för barn och ungdomar i Larsbergsparken på Lidingö under våren och början av hösten 2025.

Engagemanget är en del av vårt trygghetsarbete, för att skapa mer liv och rörelse i våra områden och för att främja meningsfulla och hälsosamma aktiviteter för barn och ungdomar.



Hälsosam och inspirerande arbetsplats

John Mattson ska vara en utvecklande arbetsplats präglad av hög trivsel och stort engagemang. Våra arbetsplatser ska även vara säkra och trygga för våra medarbetare och för de som arbetar på uppdrag av oss.

Mål och styrning

John Mattsons mål är att ligga över genomsnittet för jämförbara bolag vad gäller engagemang och effektiv organisation. Vi ska ha en inkluderande företagskultur och en jämställd organisation med målet att andelen kvinnor eller män är två tredjedelar inom bolag, ledning och styrelse. Medarbetares sammanlagda sjukfrånvaro ska vara högst tre procent och vi ska säkerställa ett systematiskt arbetsmiljöarbete för att eliminera olyckor på våra arbetsplatser, inklusive våra byggarbetsplatser.

Styrande policy är vår uppförandepolicy för medarbetare som alla medarbetare och tillfälligt anställda förväntas uppträda efter och som uttrycker bolagets värderingar. Uppförandepolicyn innehåller också riktlinjer för representation, gåvor och förmåner. Ytterligare styrande policyer är arbetsmiljöpolicy, lönepolicy, visseblåsar-policy samt mångfalds- och jämställdhetspolicy. Vi har även riktlinjer om kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier, riktlinjer för arbetsanpassning och rehabilitering samt riktlinjer för hantering av missbruk. Läs mer om våra policyer på sidan 50.

John Mattson erbjuder ett bonusprogram för alla medarbetare i syfte att styra mot bolagets mål och stärka delaktighet och engagemang. Inför 2025 har strukturen för bonus reviderats och måluppfyllelsen av den individuella prestationen ingår nu i utvärderingen.

Trygghet och rättigheter för alla medarbetare

Vi strävar efter att skapa en arbetsmiljö där varje individ möts med omtanke och respekt. Våra styrande policyer och riktlinjer är utformade för att förebygga risker och hantera situationer på ett sätt som värnar om medarbetares integritet och värdighet. Genom uppförandepolicyn, mångfalds- och jämställdhetspolicyn samt arbetsmiljöpolicyn tydliggör vi vårt ansvar att främja trygghet och inkludering.

Vid ohälsa erbjuder vi stöd genom arbetsanpassning, omplacering, arbetsträning och psykologiskt stöd – alltid med fokus på integritet och konfidentialitet. Dessa policyer hjälper oss att skapa en transparent och ansvarsfull kultur, förebygga oegentligheter och stärka förtroendet för John Mattson som en stabil och långsiktig aktör. Genom tydliga riktlinjer för etik, arbetsmiljö och socialt ansvar lägger vi grunden för långsiktig värdeskapande och ansvarsfull verksamhet och för att vara en attraktiv arbetsgivare.

Engagemang och medarbetarnöjdhet

Vi mäter veckovis organisationens välmående genom digitala enkäter till alla medarbetare kring ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla, engagemang och självledarskap. Hela 91% av våra medarbetare svarar regelbundet på enkätens frågor. För helåret 2025 var det sammantagna värdet av samtliga frågekategorier för välmåendet i organisationen 8,11 på en tiogradig skala, vilket överstiger branschens genomsnitt på 8,05. Frågor kring meningsfullhet, arbetssituation, teamkänsla, engagemang och självledarskap ligger alla över branschindex.

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. Rekryteringsprocessen ska vara kompetensbaserad, fri från diskriminerande föreställningar.
- Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen.
- Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre procent.
- John Mattson ska ha noll olyckor, med frånvaro mer än en dag, på våra arbetsplatser. Detta avser både John Mattsons egen personal samt personal som arbetar på uppdrag av John Mattson.

Utfall

8,11
(Bransch: 8,05)



Målet om inkluderande kultur uppfylls



Under två tredjedelar



3,6 %
(Mål: 3 %)



1
(Mål: 0)



Mål uppfyllt



Mål ej uppfyllt



Engagemang och företagskultur

I den dagliga verksamheten arbetar vi för att bygga en stark företagskultur som främjar samverkan mellan avdelningar och nytänkande i verksamheten.

Ett viktigt forum för detta är den årliga företagskonferensen för hela organisationen. På årets företagskonferens fick vi tillsammans identifiera viktiga utvecklingsområden inför affärsplan 2026. Under konferensen fick vi också inspiration och verktyg för hur vi tillsammans kan skapa tillväxt genom att utveckla en arbetsplats för framtiden där vi alla kan trivas, må bra och utvecklas.

John Mattson har sedan länge en egen konstförening som drivs av medarbetare och finansieras genom frivilligt medlemskap och genom bidrag från bolaget. Idag är 48% av medarbetarna medlemmar i föreningen som anordnar konst- och kulturaktiviteter samt konstlotteri för sina medlemmar.

Det finns också möjlighet för medarbetarna att engagera sig i vår aktivitetsgrupp vars syfte är att främja hälsa, samt stärka samhörigheten och gemenskapen i bolaget. Gruppen har under året genomfört flera uppskattade och inkluderande aktiviteter.

Lärande organisation

För att våra medarbetare ska känna motivation och ha förmåga att bidra till verksamhetens mål jobbar vi kontinuerligt med kompetensutveckling och kunskapsdelning. Vår syn på lärande vägleds av 70-20-10 modellen där merparten av lärandet sker i vår arbetsvardag.

Vi har en årlig process för chefer och medarbetare som omfattar utvecklingssamtal, utvecklingsplan med tydliga individuella mål och kontinuerlig återkoppling under året. För att säkerställa fortlöpande lärande i vår vardag har vi också kunskapsmål i medarbetarnas utvecklingsplan.

Under 2025 har vi fortsatt fokuserat på kunskaps-höjande insatser kring trygghetsfrågor och säkerhetskultur samt att inom förvaltningen öka kunskapen om energioptimering i vardagen. Under året har vi också haft ett ökat fokus på kunskapsförhöjning inom klimatområdet där vår hållbarhetschef har utfört utbildningsinsatser till alla medarbetare på vår årliga konferens och vid gemensamma månadmöten.

Inom projektutveckling har en satsning på klimatberäkning utförts genom utbildning i beräkningsverktyg och kunskapsförhöjande insatser. Detta ökar förmågan att integrera klimatperspektivet i tidigt skede och styra mot våra klimatmål.

För att uppnå en engagerad och effektiv organisation är våra chefers förmåga att leda helt centralt. Därför har vi sedan 2022 ett ledarutvecklingsprogram med fokus på att utveckla våra chefer i linje med vår ledaridé och verksamhetens utvecklingsbehov. Syftet med ledaridén är att stödja och utveckla ett ledarskap i bolaget som främjar välmående och goda prestationer. Under året har vi genomfört utbildningsinsatser för både chefer och medarbetare inom psykosocial- och digital arbetsmiljö samt krishantering och säkerhetsarbete.

Jämställdhet

John Mattson arbetar för könsbalans inom alla personalgrupper och ställer krav i rekryteringsprocesser för att främja ett brett urval av kompetenser. 2025 var vi fortsatt placerade på företaget Allbrights gröna lista över Sveriges mest jämställda bolag. Vid slutet av 2025 var andelen kvinnor/män 52/48 procent i bolaget, 67/33

i ledningen och 50/50 i styrelsen. Den genomsnittliga andelen kvinnor/ män för börsnoterade fastighetsbolag i Sverige var 2025 37,6/62,4 för ledningsgrupper och 34,8/65,2 för styrelser.

Hälsarbete och trygga arbetsplatser

Vi arbetar systematiskt med fysiska och psykosociala arbetsmiljöfrågor för att förebygga arbetsrelaterad ohälsa och olyckor. För att främja hälsa och välbefinnande erbjuds samtliga medarbetare ett förmånspaket där bland annat friskvårdstimme, träningsbidrag, massage, sjukvårdsförsäkring samt hälsoundersökning ingår. 2025 har även samtliga medarbetare erbjudits vaccination mot den årliga influensan. Alla medarbetare förutom vd omfattas av kollektivavtal.

Den sammanlagda korta och långa sjukfrånvaron inklusive sjukskrivningar längre än 14 dagar uppgick till 3,6 procent under 2025 jämfört med 3,0 procent 2024.

Den ökade otryggheten i samhället påverkar även John Mattson och våra medarbetare. För en tryggare arbetsmiljö för våra medarbetare och för effektiv krishantering använder vi en kris- och trygghetsapp som möjliggör larmning vid allvarliga händelser samt snabb och samlad kommunikation för krishantering.

Byggbranschen är en olycksdrabbad bransch och John Mattsons målsättning är att ha noll olyckor på våra arbetsplatser, såväl på kontoren som på byggarbetsplatserna. Personal som arbetar på uppdrag av John Mattson är inkluderade i detta mål. Under 2025 har en olycka med frånvaro mer än en dag rapporterats på våra arbetsplatser.

Under året har vi påbörjat ett kompetenslyft för medarbetare och chefer kring arbetsmiljö med utbildningar i BAS-P, byggarbetsmiljösamordning och arbetsmiljöansvar. Vi använder oss av checklistor för byggherrens arbetsmiljöansvar. I våra projekt utförs skyddsronder tillsammans med entreprenören och vi krävställer att skyddsronder ska utföras kontinuerligt.

John Mattson stödjer genom medlemskap Håll Nollan, ett branschinitiativ som samverkar för noll olyckor i byggbranschen.

Miljö och klimat

Klimat	68
<i>Färdplan mot målen</i>	70
<i>Klimatpåverkan 2025</i>	71
Energieffektiva och fossilfria lösningar	74
Ansvarsfull material- och avfallshantering	76



Klimat

Klimatfrågan är en central del av vår hållbarhetsstrategi. Under 2025 har vi intensifierat arbetet för att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan – från energieffektivisering i våra fastigheter till krav på leverantörer och styrning mot minskad klimatpåverkan i våra projekt.

Klimatmål

Mål och styrning

John Mattsons klimatstrategi utgår från Parisavtalets 1,5-gradersmål och vårt vetenskapsbaserade klimatmål är validerat av Science Based Targets initiative (SBTi).

Det mål som verifierats enligt SBTi avser absolut minskning av utsläpp av växthusgaser inom Scope 1 (bolagets egna direkta utsläpp) och Scope 2 (utsläpp från inköpt energi) med en reduktion på 38% från år 2021 till 2030 platsbaserad metod. För att reducera utsläppen i Scope 3 (indirekta utsläpp i värdekedjan som vi kan påverka) har vi även som mål att växthusgasutsläppen från ny- och ombyggnation per kvadratmeter ska reduceras i linje med, eller mer än, genomsnittet för fastighets-

branschen. Under 2025 har vi förtydligat vad det innebär för oss. Vi har infört ett utsläppstak på 270 kg CO₂e per BTA vid byggstart för vår nyproduktion 2025, ett krav som kommer att skärpas över tid. Det linjerar med kravnivåerna för ”färdplan” i SBUF rapporten ”Klimatkrav för byggnader - på väg mot netto noll”.

Sedan tidigare följer vi även upp klimatpåverkan utifrån marknadsbaserad metod och har där satt mål att inom Scope 1 och Scope 2 (utsläpp från energi) minska växthusgasutsläppen med minst 40 procent till 2030 jämfört med basår 2021. Det är detta mål som redovisas i måluppföljningen.

Varför är detta väsentligt för John Mattson?

Fastighetssektorn står för en betydande del av Sveriges klimatutsläpp, och som bostadsutvecklare och långsiktig förvaltare har vi ett direkt ansvar att bidra till omställningen. Klimatfrågan är affärskritisk både för att möta ökade krav från kunder, investerare och myndigheter, och för att säkerställa långsiktig värdetillväxt. Genom att minska utsläppen i våra projekt stärker vi vår konkurrenskraft, minskar risker kopplade till framtida regleringar och bidrar till ett mer hållbart samhälle.

Mål

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



Utfall

I linje med branschen



+4,9%
(Mål: -5,5%/år)



Mål uppfyllt



Mål ej uppfyllt

Nyckeltal

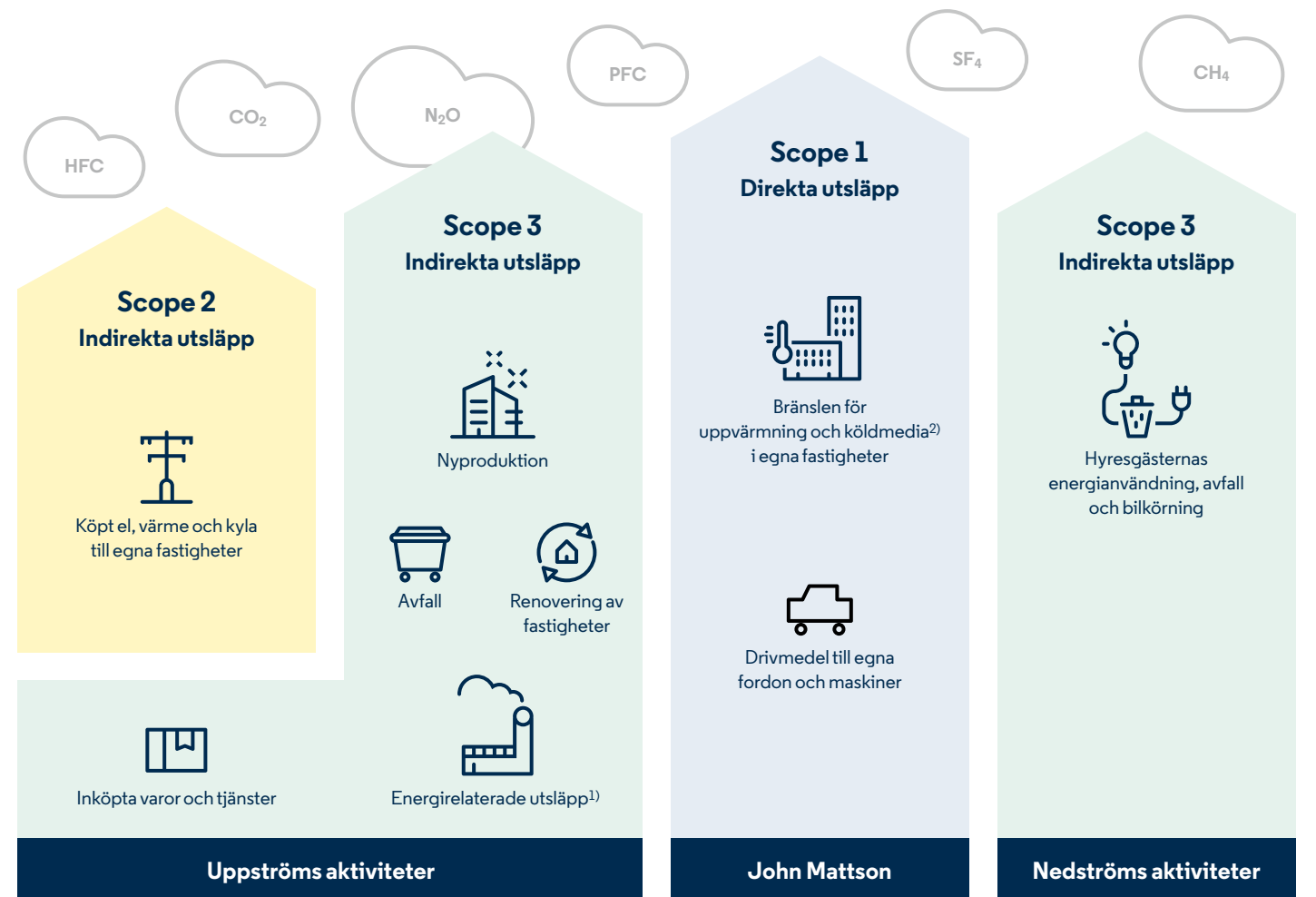
	2021	2024	2025
Klimatutsläpp energiförbrukning förvaltningsfastigheter platsbaserat [kgCO ₂ e/Atemp]	7,07	5,57	6,06
Klimatutsläpp energiförbrukning förvaltningsfastigheter marknadsbaserat [kgCO ₂ e/Atemp]	5,77	4,56	4,82
Hushållens restavfall [kgCO ₂ e/lgh]	86,54	121,82	122,97
Fordon Tjänsteresor [kg CO ₂ e/medelantal anställda]	11,11	10,22	10,22
Växthusgasintensitet - totalt utsläpp scope1-3 i relation till omsättning (platsbaserad)	34 755	18 074	11 745
Växthusgasintensitet - totalt utsläpp scope1-3 i relation till omsättning (marknadsbaserat)	33 343	17 327	11 131

John Mattsons klimatpåverkan

John Mattsons klimatpåverkan beräknas för hela vår verksamhet och redovisas enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet).

Utsläppen delas in i tre kategorier (scope): direkta utsläpp från vår egen verksamhet, indirekta utsläpp från produktion av köpt el, värme och kyla och övriga indirekta utsläpp som uppstår i vår värdekedja som vi inte har rådighet över, men möjlighet att påverka.

Så uppstår John Mattsons klimatpåverkan i scope 1, 2 och 3



¹⁾ Utsläpp från utvinning, produktion och transport av energibränslen samt distributionsförluster.

²⁾ Används i värmepumpar och kylmaskiner.

Färdplan mot målen

Färdplan

Den klimatkartläggning som genomförts som bas för klimatmålen ger vägledning kring vad vi ska fokusera på för att kunna agera och bidra till omställning i hela värdekedjan. Den hjälper oss också att mer effektivt kunna bedöma och hantera klimatrelaterade möjligheter och risker. Initiativ och åtgärder för att nå våra klimatmål till 2030 ligger främst inom våra prioriterade hållbarhetsområden; Ansvarsfull material- och avfallshantering samt Energieffektiva och fossilfria lösningar. Under 2026 fortsätter arbetet med att utveckla vår omställningsplan med fokus på både projektutveckling och förvaltning.

Klimatmål i enlighet med SBTi

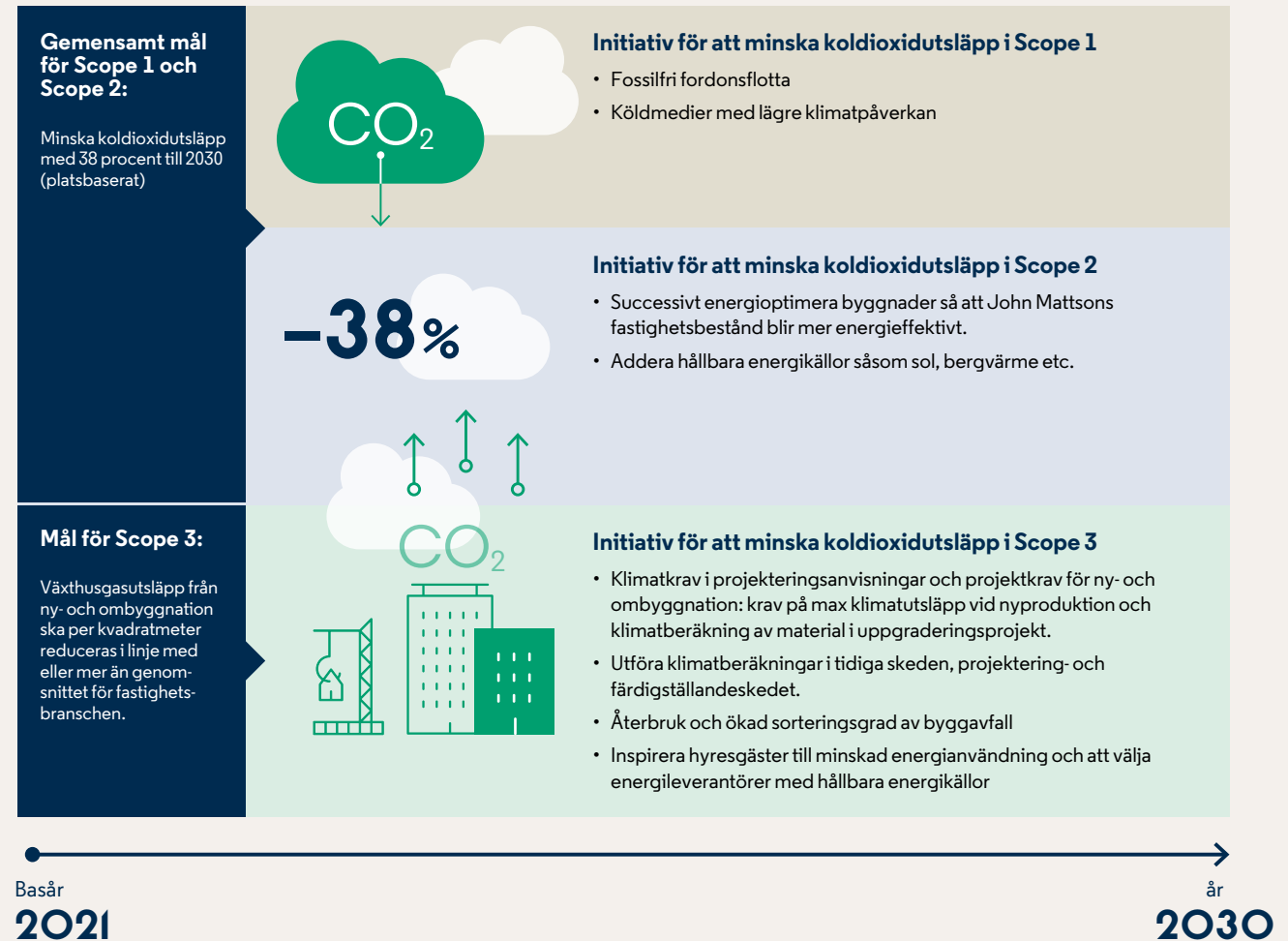
Inom ramen för bolagets Science Based Targets ska utsläppen i scope 1 och 2 (platsbaserat) minska med 38 procent mellan 2021 och 2030 samt att utsläppen i scope 3 ska mätas och minska.

För att nå målet krävs en genomsnittlig årlig reduktion för scope 1 och 2 om cirka 5,5 procent. Utvecklingen hittills, med en genomsnittlig årlig minskning om 3,9 procent. Tidigare år har minskningen legat i linje med, och något över, den takt som krävs, men pga kraftig ökning av utsläppen från fjärrvärmerna har takten minskat under 2025.

För scope 3 mäter vi utsläppen och arbetar aktivt med att minska dem, med särskilt fokus på vår förvaltning och projektutveckling.

De platsbaserade utsläppen uppgick till totalt 8080 ton CO₂e för 2025, vilket motsvarar en minskning med 30,4 procent från föregående år. Läs mer om analysen på sida 73.

Vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet



Klimatpåverkan 2025

John Mattsons totala klimatpåverkan under 2025 uppgick till 7 491 ton CO_{2e} (marknadsbaserat). Det innebär en minskning med 32,7 procent jämfört med 2024. Minskningen beror till stor del på att vi inte färdigställde någon nyproduktion under året, men är även ett resultat från lägre energianvändning i vårt fastighetsbestånd. Sedan basåret, 2021, har John Mattsons totala klimatpåverkan minskat med 43,0 procent marknadsbaserat och 44,9 % platsbaserat fram till 2025. I relation till omsättning har växthusgasintensiteten minskat kraftigt jämfört med basåret – med 66,6 procent marknadsbaserat och 65,5 procent platsbaserat. Läs mer på sida 73.

Förändring 2021–2025

Totalt Scope 1 + 2 tCO _{2e}	2021	2024	2025	Förändring 2025–2024	Förändring 2025–2021	Genom-
						snittlig förändring per år
Platsbaserad	2 825	2 238	2 420	8,1%	-14,3%	-3,8%
Marknadsbaserad	2 308	1 834	1 924	4,9%	-16,6%	-4,4%

Årlig klimatpåverkan (ton CO_{2e})

tCO _{2e}	Basår	Föregående år	Rapporteringsår
	2021	2024	2025
Scope 1			
Bruttoväxthusgasutsläpp scope 1	70	43	30
Köldmedier	0	0	0
Köpta energibränslen	51	37	19
Drivmedel till tjänstefordon och maskiner	19	6	11
Scope 2			
Platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp inom scope 2	2 755	2 195	2 390
Fastighetsel	517	374	444
Fjärrvärme	2 238	1 821	1 946
Fjärrkyla	0	0	0
Marknadsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp scope 2	2 238	1 791	1 894
Fastighetsel	0	0,3	0,4
Fjärrvärme	2 238	1 791	1 894
Fjärrkyla	0	0	0
Betydande växthusgasutsläpp inom scope 3			
Totala indirekta bruttoutsläpp scope 3 (platsbaserad)	11 352	9 378	5 660
Totala indirekta bruttoutsläpp scope 3 (marknadsbaserad)	11 293	9 301	5 566
3.1 Inköpta varor och tjänster			
3.1 Stora inköp och underhåll	177	350	244
3.1 Renovering och ombyggnation	602	251	320
3.2 Kapitalvaror	5 491	3 393	0
3.3 Bränsle- och energirelaterade utsläpp (Platsbaserade)			
3.3 Bränsle- och energirelaterade utsläpp (Marknadsbaserade)	182	161	155
3.5 Avfall genererat i verksamheter	1 712	957	635
3.6 Tjänsteresor	0.5	0.5	0.5
3.13 Tillgångar som leasas i senare led			
3.13 Boendes hushållsel	325	307	328
3.13 Boendes restavfall	382	527	529
3.13 Boendes bilkörning	2 421	3 355	3 355
Totala utsläpp av växthusgaser			
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade)	14 177	11 616	8 080
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade)	13 601	11 136	7 491

Analys klimatpåverkan 2025

Scope 1 och Scope 2

John Mattsons samlade utsläpp inom scope 1 och 2 uppgick under 2025 till 2 420 ton CO₂e (platsbaserat) och 1 924 ton CO₂e (marknadsbaserat). Jämfört med basåret 2021 motsvarar detta en minskning med 14,3 procent platsbaserat och 16,6 procent marknadsbaserat. Under perioden 2021–2024 minskade utsläppen i linje med bolagets mål, till följd av minskad energianvändning och genomförda energieffektiviseringsåtgärder. Även mellan 2024 och 2025 minskade den faktiska fjärrvärmeanvändningen, men trots detta ökade utsläppen inom scope 1 och 2. Ökningen förklaras av kraftigt höjda emissionsfaktorer från fjärrvärmebolag, där emissionsfaktorn för en av bolagets leverantörer ökade med cirka 30 procent jämfört med föregående år. Det är den avgörande orsaken till utsläppsökningen 2025 och överstiger effekten av bolagets fortsatta energireduktion. Den genomsnittliga årliga förändringen under perioden 2021–2025 uppgår till –3,8 procent platsbaserat och –4,4 procent marknadsbaserat.

Samtidigt fortsätter John Mattson att minska sin faktiska energianvändning i linje med bolagets plan, vilket

är den del av klimatarbetet som bolaget själv kan påverka och som är avgörande för att nå målen på längre sikt. Klimatpåverkan från energianvändningen (uppvärmning och elanvändning) har minskat till 0,95 kg CO₂e/Atemp (marknadsbaserat) och 1,01 kg CO₂e/Atemp (platsbaserat) mellan 2021 och 2025. Under året har John Mattson genomfört flera energiprojekt som sammanlagt minskat fjärrvärmeanvändningen med 3 GWh. Energieffektivisering och minskad klimatpåverkan från fastighetsdriften är prioriterade fokusområden i bolagets hållbarhetsarbete. Läs mer om bolagets energiarbete på sidan 75.

Scope 3 - den största delen av klimatpåverkan

Den största delen av John Mattsons klimatpåverkan återfinns i scope 3, där de marknadsbaserade utsläppen under 2025 uppgick till 5 566 ton CO₂e. Det motsvarar en minskning med 40,2 procent jämfört med föregående år.

Den stora utsläppsminskningen i scope 3 beror främst på att det under 2025 inte färdigställdes några nyproduktionsprojekt. I takt med att John Mattson går in i en tillväxtfas bedöms utsläppen från nyproduktion öka bolagets totala klimatpåverkan. Samtidigt styr bolaget nyproduktionen genom ett fastställt klimatåtag för utsläpp per kvadratmeter (BTA), med ambitionen att successivt minska klimatpåverkan per kvadratmeter över tid.

Utsläppen i scope 3 från 2025 domineras av renovering, avfall samt boendes bilkörning. Under året har John Mattson påbörjat ett arbete med att bedöma klimatpåverkan från material i ROT-projekt, och de insikter som tas fram kommer att användas för att stärka och vidareutveckla klimatarbetet i framtida projekt.

Boendes bilkörning och restavfall

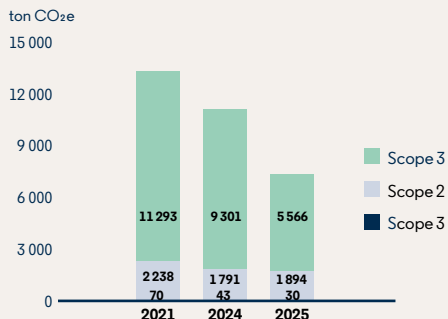
Under året har John Mattson för första gången beräknat och redovisat klimatpåverkan från boendes bilkörning och restavfall, vilka ingår i scope 3, kategori 13 (nedströms uthyrda tillgångar).

Utsläppen från boendes bilkörning uppgick till 3 355 ton CO₂e och utsläppen från boendes restavfall uppgick till 529 ton CO₂e.

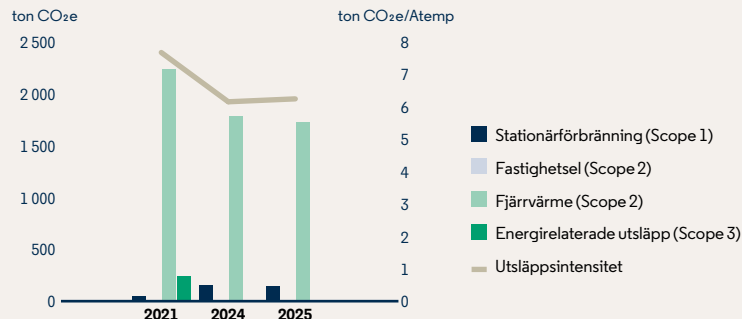
Genom att inkludera dessa klimatposter ges en mer heltäckande bild av klimatpåverkan kopplad till bolagets fastighetsbestånd och hushållens användning. Utsläppen ligger till stor del utanför John Mattsons direkta rådighet, men påverkas av faktorer såsom fastigheternas lokalisering, tillgång till kollektivtrafik, mobilitetslösningar respektive möjligheter till avfallsminimering och sortering.

Redovisningen skapar ett bättre underlag för att på sikt identifiera relevanta åtgärder, samverkan och prioriteringar inom bolagets långsiktiga hållbarhetsarbete.

TOTAL KLIMATPÅVERKAN (MARKNADSBASERAT)



KLIMATUTSLÄPP FRÅN ENERGIANVÄNDNINGEN I FASTIGHETSBESTÄNDET (MARKNADSBASERAT)



Basårsjustering och metodutveckling 2025

Sedan John Mattsons klimatmål togs fram har branschpraxis och metoder för klimatrapportering i fastighetssektorn utvecklats. Mot denna bakgrund har bolaget under året arbetat med att tydliggöra avgränsningar inom scope 3 samt genomfört en basårsjustering för scope 1, 2 och relevanta underkategorier i scope 3.

Tjänsteresor, som tidigare redovisades inom scope 1, redovisas från och med 2025 i scope 3, i linje med GHG-protokollets definitioner av direkta respektive indirekta utsläpp. Därutöver har avgränsning och datakällor för utsläpp inom scope 3, kategori 3 (bränsle- och energirelaterade aktiviteter som inte ingår i scope 1 eller 2) förtydligats.

Beräkningarna har även uppdaterats i enlighet med aktuella emissionsfaktorer för nordisk elmix, vilket påverkar både basåret och efterföljande rapporteringsår.

Metoden för beräkning av klimatpåverkan från ROT-projekt har vidareutvecklats. Klimatpåverkan beräknas nu med hjälp av projektanpassade schabloner för identifierade nyckelåtgärder och redovisas det år då slutbesked erhålls, vilket stärker kopplingen mellan faktisk genomförd åtgärd och rapporterat utfall. Vissa klimatposter har exkluderats av metodskäl. Detta gäller scope 3, kategori 4 (uppströms transporter och distribution), som inte bedömdes vara väsentlig för verksamheten, samt scope 3, kategori 7 (pendlingsresor), där beräkningarna i huvudsak baserades på schabloner. Dessa poster kan komma att ses över i ett senare skede i takt med vidare metodutveckling.

Scope 3, kategori 4 (uppströms transporter och distribution) samt kategori 7 (pendlingsresor) har exkluderats utifrån väsentlighets- och metodbedömning, då posterna bedömdes ha begränsad relevans samt i huvudsak baserades på schabloner.

Scope och kategori enligt GHG	Förändring jämfört med tidigare redovisning samt metodik
Scope 1	Köldmedier har inkluderats. Tjänsteresor redovisas under 3.6. För scope 1 rapporteras köldmedier, köpta energibränslen samt drivmedel till tjänstefordon och maskiner.
Scope 2	Köpt el och fjärrvärme redovisas både platsbaserat och marknadsbaserat med 2025 års emissionsfaktorer. John Mattson har i dagsläget inte några fastigheter med fjärrkyla, men kommer att inkluderas i rapporteringen när det blir aktuellt.
Scope 3.1 Inköpta varor och tjänster	I samband med metodutvärdering har inköp utan väsentlig klimatpåverkan exkluderats. Klimatpåverkan beräknas för större inköp, vitvaror, fordon och löpande underhåll. ROT-projekt beräknas utifrån schablon. Projekt inkluderas det år slutbesked erhålls.
Scope 3.2 Kapitalvaror	Nyproduktion beräknas för färdigställda projekt. Beräkningen omfattar livscykelkedena A1-A5. För 2021 och 2024 beräknades utsläppen med schabloner från rapport från IVL.
Scope 3.3 Bränsle- och energirelaterade produkter	Avser utsläpp från produktion och transport av drivmedel och bränslen för uppvärmning. Köpt el och fjärrvärme redovisas platsbaserat och marknadsbaserat.
Scope 3.4 Uppströms transport och distribution	Transporter och förbrukningsvaror, bedöms som ej väsentligt. Utgår.
Scope 3.5 Avfall genererat i verksamheten	Kontorsavfall bedöms ej väsentligt ur klimatsynpunkt och utgår tills vidare. Byggavfall avser uppgraderingsprojekt (ROT) och redovisas för fraktionerna metall, blandat och deponi. Uppdatering av emissionsfaktorer för att linjera med fortsatt rapportering.
Scope 3.6 Tjänsteresor	Tjänsteresor omfattar resor med bil. Flygresor har exkluderats då de endast förekommer i undantagsfall. Data inhämtas från ekonomisystemet samt från drivmedelsleverantörer. En metodförenkling har tillämpats för rapporterade bränslen, utan väsentlig påverkan på resultatet.
Scope 3.7 Pendlingsresor	Pendlingsresor bedöms icke väsentliga ur klimatpåverkanssynpunkt och har tills vidare exkluderats.
Scope 3.13 Nedströms uthyrda tillgångar	Boendes hushållsavfall, restavfall och transporter redovisas. Förändring sedan tidigare är inkludering av boende restavfall och transporter. Har beräknats för 2021 och 2024.

Basåret 2021 har justerats för att linjera med ny metodik beskriven i tabellen.

Energieffektiva och fossilfria lösningar

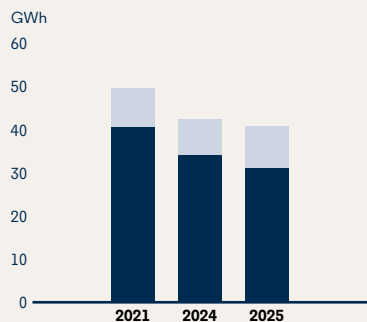
John Mattsons fastigheter utvecklas med fokus på att minska miljö- och klimatpåverkan. Vi fortsätter att driva omställningen genom att minska energianvändningen och fasa ut fossila bränslen.

Mål och styrning

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

branschen. Vår plan för att reducera inköpt energi på kort sikt (t.o.m. 2026) och på lång sikt (t.o.m. 2030) styr takten i vårt arbete. Planerna omfattar både reduktion av byggnaders energianvändning och tillskapande av hållbara energikällor och rymmer både större åtgärder såsom uppvärmningssystem, förnybara energikällor och värmeåtervinning där det saknas idag, samt mindre åtgärder för att minska energianvändningen. Utfallet för året jämfört med 2024, så ökade utsläppen inom scope 1 och 2 med 4,9 procent (marknadsbaserat). Den genomsnittliga årliga minskningen mellan 2021 och 2025 uppgår till 4,4 procent. Läs mer om resultatet på sida 68.

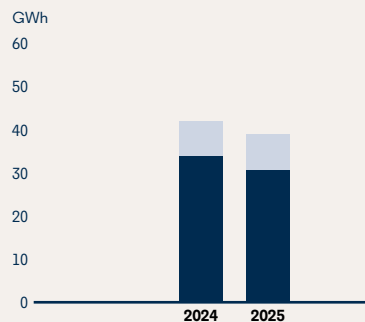
ENERGIANVÄNDNING ¹⁾



	2021	2024	2025
Fjärrvärme, GWh	40,7	34,2	31,1
EI, GWh	8,9	8,1	9,7
Total	49,6	42,2	40,8
Fjärrvärmeanvändning, kWh/m ² , Atemp	102,6	85,2	78,4
Elanvändning, kWh/m ² , Atemp	22,4	20,8	24,0

¹⁾ Under 2025 minskade den graddagskorrigerade fjärrvärmeanvändningen med 9 procent i hela John Mattsons fastighetsbestånd. Elanvändningen ökade samtidigt med 19 procent, vilket till stor del förklaras av att tidigare tomställda utvecklingsfastigheter nu har hyrts ut. Sammantaget minskade den totala energianvändningen med 3,4 procent.

ENERGIANVÄNDNING JÄMFÖRBARA FASTIGHETER ²⁾



	2024	2025	Förändring %
Fjärrvärme, GWh	34,0	30,7	9,7%
EI, GWh	8,0	8,3	4,1%
Total	42,0	39,0	-7%
Fjärrvärmeanvändning, kWh/m ²	90	82	
Elanvändning, kWh/m ²	21	22	

²⁾ Den graddagskorrigerade fjärrvärmeanvändningen minskade med 10 procent i John Mattsons jämförbara fastighetsbestånd, dvs John Mattsons fastighetsbestånd exklusive utvecklingsfastigheter. Samtidigt ökade elanvändningen med 4 procent. Sammantaget innebar detta att den totala energianvändningen minskade med 7 procent.

Mål

• År 2030 ska John Mattson ha minskat sitt växthusgasutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent jämfört med basår 2021.

Utfall

+4,9%
(Mål: -5,5%/år)



Mål uppfyllt



Mål ej uppfyllt

Vår leverantörspolicy ska säkerställa att våra leverantörer har kunskap om och kontroll över sin miljöpåverkan samt att de tar hänsyn till materialval vid om- och tillbyggnad. Vår bilpolicy begränsar våra nyinköp av tjänstefordon till enbart eldrivna fordon. John Mattsons förmåga att reducera energianvändningen är villkorade i våra hållbarhetslänkade lån och är därmed även ett ekonomiskt incitament för bolaget.

Investeringar i hållbara energikällor och fossilfri uppvärmning

Under 2025 har vi genomfört flera strategiska energiatgärder som stärker vår ambition om fossilfri uppvärmning och minskad klimatpåverkan. Bergvärmeprojektet i Rotebro färdigställdes under våren. Projektet har redan visat på en betydande energibesparing: för oktober och november 2025 så är det en procentuell minskning med 60–70% i energiförbrukning jämfört med samma period året innan.

Vid årsskiftet 2025/2026 slutfördes även installationen av en CO₂-baserad värmepump i Klockbojen 4, som levererar värme till bostäder samt värme och kyla till lokaler. Uppföljningen visar att anläggningen presterar enligt prognos.

Parallellt pågår större frånluftsåtervinningsprojekt i fastigheten Mältplåten i Hammarby Sjöstad och i fastigheterna Fyrmästaren 1 och 2 på Lidingö. Genom att återvinna värme från byggnadernas frånluft och använda CO₂ som köldmedium säkerställer vi både hög energieffektivitet och låg miljöpåverkan. Tekniken är fri från HFC och PFAS, vilket framtidssäkrar våra installationer. Utöver dessa satsningar har vi genomfört ett flertal mindre åtgärder, såsom energiprojekt, LED-belysning, värmeinjusteringar och vattensparprojekt. Strax efter

årsskiftet 2025/2026 slutfördes ett projekt i en av våra fastigheter i söderort med att återvinna överskottsvärmen från verksamheten hos en av våra kommersiella hyresgäster. Vi fasar successivt ut fossildrivna tjänstefordon till förmån för fossilfria alternativ med ambition att uppnå en fossilfri bilpark 2028. Vid årsskiftet bestod 88 procent av vår bilpark av bilar drivna med el eller biogas. Hybridbilar inkluderas i bilar drivna med el eftersom arbetsresor per dag understiger fem mil och sker med el.

Förvaltnings- och utvecklingsfastigheter

Under 2025 har John Mattson hyrt ut ett antal lokaler i fastigheter som inom några år kommer att utvecklas. Det är glädjande att vi nu nyttjar lokalerna, samtidigt innebär det en ökad energiförbrukning i dessa fastigheter. Därför redovisar vi både total energiförbrukning för hela beståndet och för jämförbara fastigheter, där utvecklingsfastigheter exkluderas.

Ramavtal och satsning på solceller

Under hösten tecknade vi ramavtal för solcellsinstallationer som möjliggör installation av solceller på samtliga fastigheter i John Mattsons bestånd, vilket är ett viktigt steg i vår långsiktiga strategi för att öka andelen egenproducerad förnybar energi. Sedan avtalen trädde i kraft har vi avropat och sökt bygglov för tre installationer i fastigheterna Geografiboken, Lilla Katrineberg och Herkules.

Inför 2026 pågår ett omfattande planeringsarbete med målet att realisera ett flertal nya solcellsanläggningar. Som en del av förberedelserna genomförs konstruktionsutredningar. Våra ramavtalade entreprenörer bistår samtidigt med att ta fram en genomförandeplan som möjliggör en effektiv utrullning av solcellssatsningen.



Ansvarsfull material- och avfallshantering

Materialval har stor betydelse för en byggnads klimatpåverkan. John Mattson väljer därför hållbara material med lång livslängd och tar ansvar för att material och avfall hanteras ansvarsfullt genom hela värdekedjan.

Mål och styrning

John Mattson ska fram till år 2030 reducera bolagets växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation. Målet är en reduktion per kvadratmeter i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen. För styrning och uppföljning av målet används projekteringsanvisningar och projektkrav ställs på klimatförbättrad ny- och ombyggnation samt på miljöcertifiering i nyproduktion. Vi utför klimatberäkningar under projektering och i färdigställandeskedet. Material som föreskrivs och byggs in bedöms och loggas i Byggvarubedömningen (BVB) för att säkerställa att miljö- och hälsoskadliga produkter undviks.

Vår leverantörspolicy bidrar till att säkerställa att våra leverantörer och deras underleverantörer har kunskap om och kontroll över sin miljöpåverkan samt att de har ett system för att avfall tas om hand på korrekt sätt så att återanvändning och återbruk främjas.

Materialval och miljöcertifiering

Mer än hälften av koldioxidutsläppen från nybyggda hus uppstår, i ett livscykelperspektiv, under materialproduktion och uppförandeskede. Därför är beslut i tidiga skeden avgörande för att reducera klimatpåverkan. Genom att redan i tidigt skede sätta mål och utföra beräkningar samt att i dialog med konsulter och entreprenör göra medvetna val som styr mot projektspecifika klimatmål kan klimatpåverkan vid nyproduktion begränsas. Vid

projektering och upphandling av entreprenader ställer vi krav på utsläppsnivå för att säkerställa att utsläppen från ny- och ombyggnation är i linje med eller lägre än genomsnittet för branschen. Uppföljning sker genom kontinuerliga klimatberäkningar under projektering och vid färdigställande. Under 2025 har vi utrett olika typer av beräkningsverktyg för att internt höja vår kompetens kring klimatberäkningar samt utfört klimatberäkningar i tidiga skeden.

För att minska miljöbelastningen när fastigheter renoveras eller nyproduceras väljer vi material med lång livslängd och som går att underhålla. Vi har under 2025 påbörjat ett arbete med att värdera klimatpåverkan i uppgraderingsprojekt, ett arbete som fortsätter under 2026. Målet är att alla John Mattsons nyproducerade bostäder, som bolaget utvecklat från start, ska minst certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, eller motsvarande. Vid uppgraderingar ser vi över möjligheten till återbruk av material och inredning och vi följer de lagkrav som finns avseende sanering av t.ex. PCB och asbest i befintliga fastigheter. I samband med ombyggnation, renoverings- och underhållsarbete görs inventeringar för att se till att material som innehåller skadliga ämnen identifieras och omhändertas på rätt sätt.

Avfallshantering

Bygg- och fastighetssektorn genererar stora mängder spill och avfall. I våra projekt arbetar vi systematiskt för att minimera miljöpåverkan. Utöver att återanvända material där det är möjligt säkerställer vi att byggavfall hanteras enligt gällande lagstiftning och sorteras i rätt fraktioner. Detta är en integrerad del av våra projektprocesser och följs upp löpande.

En viktig del av John Mattsons hållbarhetsarbete är också att underlätta för hyresgäster att källsortera. Vi



Mål uppfyllt



Mål ej uppfyllt

förenklar detta genom tydlig fraktionsskyltning och löpande kommunikation. I de flesta av våra fastigheter sorteras matavfallet i underjordsbehållare. Arbetet pågår för att förse fler fastigheter inom beståndet med underjordsbehållare.

Styrning

Ansvarsfullt företagande	78
ESRS index	79
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	80



Ansvarsfullt företagande

Vi tar ansvar för hela vår verksamhet genom tydliga riktlinjer och processer som främjar etik, transparens och hållbarhet. Vårt arbete omfattar regelefterlevnad, affärsetik och minskad risk i vår värdekedja.

Ansvarsfullt företagande och leverantörsavtal

Vårt arbete omfattar både interna rutiner och relationer med leverantörer för att säkerställa regelefterlevnad och ansvarsfulla affärsmetoder.

John Mattson har en leverantörspolicy som säkerställer korrekta och punktliga betalningar till leverantörer, med särskild hänsyn till små och medelstora företag. Kredit- och motpartsrisiker hanteras genom avtal med motparter med god kreditvärdighet, uppföljning av processer och beloppsgränser enligt fastställda nivåer. Leverantörsfakturor granskas och attesteras i flera steg för att minimera risken för oegentligheter.

Genom att tillämpa fyra ögonprincipen i alla ekonomiska processer begränsas möjligheten till korruption, men även för oavsiktliga misstag. För transaktioner som bedöms som särskilt riskfyllda, framför allt manuella utbetalningar från banken, görs en fördjupad granskning av både CFO och redovisningschef. Dessa utbetalningar kräver ett specifikt underlag som signeras manuellt av båda rollerna innan utbetalning genomförs. Vi genomför även kvartalsvisa närstående kontroller för ledningsgrupp och styrelse samt har tydliga riktlinjer för gåvor och förmåner.

Risiker i leveranskedjan bedöms årligen och hanteras inom ramen för vår riskhanteringspolicy. Högriskområden kräver åtgärdsplan och rapporteras till styrelsens revisions- och finansutskott.

Under 2025 har vi etablerat en arbetsgrupp med fokus på leverantörsfrågor. Gruppen har i uppdrag att utveckla en process för hur John Mattson ska stärka arbetet med utvärdering och uppföljning av leverantörer, med

särskild tonvikt på krav kopplade till affärsetik, mänskliga rättigheter och miljö.

Antikorruption och affärsetik

Vi har etablerade processer för att förebygga, upptäcka och hantera misstänkta fall av korruption och mutor. Anmälningar hanteras via en visseblåsarfunktion. Resultaten rapporteras till ledning och styrelse. Samtliga medarbetare genomgår utbildning i antikorruption och affärsetik, och ledning samt styrelse får fördjupad utbildning.

Visseblåsarfunktion

John Mattsons visseblåsarfunktion gör det möjligt för medarbetare och externa intressenter att anonymt rapportera misstankar om oegentligheter eller allvarliga avvikelser.

Funktionen är tillgänglig via en extern visseblåsar kanal, med länk publicerad på vårt intranät och på den externa webbplatsen. Informationen finns även i vår visseblåsarpolicy, som är tillgänglig på intranätet, och kommuniceras vid onboarding av nya medarbetare.

Rapporter som lämnas via visseblåsarkanalerna hanteras i första hand av HR. Därefter bedöms ärendet av vår visseblåsarkommitté som leds av HR, som avgör allvarlighetsgrad och om extern granskning krävs. Oberoende och integritet säkerställs genom att vår policy tydligt anger principer för oberoende hantering. Det externa verktyget garanterar anonymitet – personen förblir anonym tills den själv väljer att lämna kontaktuppgifter. Ingen personlig information är synlig i systemet, och verktyget uppfyller de tidskrav som ställs enligt lag.

Genom denna struktur säkerställer John Mattson att visseblåsarfunktionen är tillgänglig, trygg och följer gällande regelverk. Under året har inga fall av allvarliga missförhållanden, lagbrott, brister i arbetsmiljö eller EU-rättsliga överträdelser rapporterats.



ESRS index

Hänvisningar till rapporten och framvagnen

Upplysningskrav	Sida	Upplysningskrav	Sida
BP-1	s. 48	S1-1	s. 48, 65
BP-2	s. 56, s. 73, s. 82–84	S1-3	s. 65
ESRS 2 SBM-1	s. 16, s. 18–20, s. 27–28, s. 49	S1-4	s. 65–66
ESRS 2 SBM-2	s. 23, 53–54	S1-6	s. 97
ESRS 2 IRO-1	s. 21–22, s. 52–59, s. 84	S1-8	s. 66, 95
ESRS 2 IRO-2	s. 79	S1-9	s. 64
ESRS 2 GOV-1	s. 49, s. 100, 103–105	S1-13	s. 66
ESRS 2 GOV-2	s. 49	S1-14	s. 66
ESRS 3 GOV-3	s. 102	S1-17	s. 66
E1-1	s. 70	I-1	s. 50, 76
E1-2	s. 50	G1-2	s. 76
E1-4	s. 25, 51–52, s. 68–70	G1-3	s. 76
E1-5	s. 72, 74–75	G1-4	s. 76
E1-6	s. 71–74		

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), org.nr 556802-2858

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 19–22, 24–25, 45–80, 84–85 samt 100 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, enligt den äldre lydelsen i årsredovisningslagen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 24 mars 2026

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Möjligheter och risker



Möjligheter och risker

Genom att identifiera risker och möjligheter säkras John Mattson ett välmående bolag som anpassas för aktuella och framtida risker och möjligheter.

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.

Möjligheter och risker i kassaflödet

De största driftkostnaderna för John Mattson är de så kallade mediakostnaderna där el, värme och vatten ingår. Elkostnaderna har 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.

Förändring förvaltningsresultat, Helårseffekt kommande 12 månader, Mkr	Förändring +/-	Påverkan på förvaltningsresultat
Hyresvärde	5 procent	+/-34,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/-6,9
Fastighetskostnader	5 procent	+/-9,2
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	+14,2/-13,7

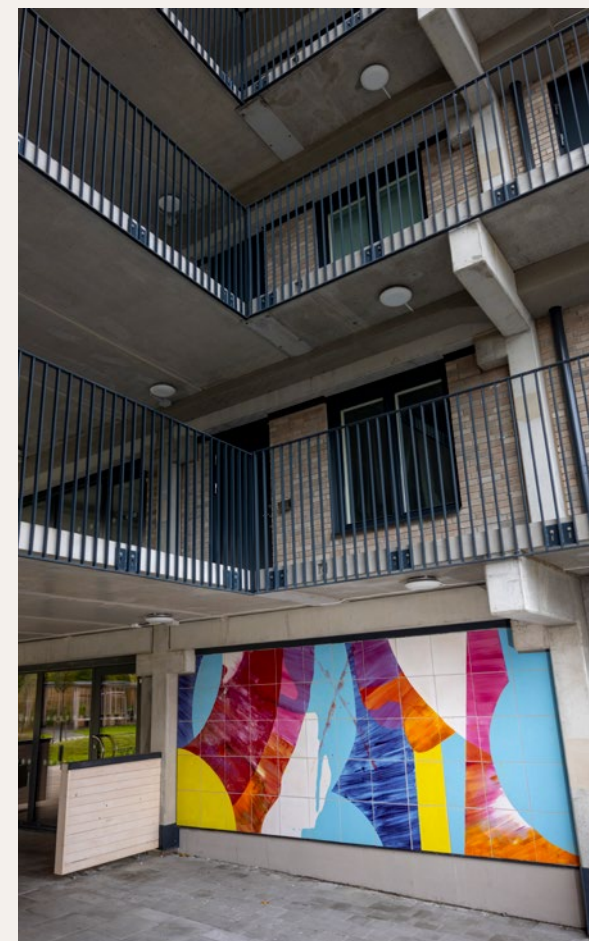
Varje variabel i tabellen har behandlats var för sig och under förutsättning att övriga variabler förblir oförändrade. Känslighetsanalysen bör läsas tillsammans med informationen om aktuell intjäningsförmåga vilken publiceras i bolagets kvartalsrapporter.

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 ett förväntat framtida 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.

Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

Förändring Fastighetsvärde	-20 %	-10 %	0 %	10 %	20 %
Värdeförändring, Mkr	-2 908	-1 454	-	1 454	2 908
Belåningsgrad, %	57,2%	50,9%	45,8%	41,6%	38,1%



Koncernens riskhantering

Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhanteringen medan det operativa arbetet är delegerat till vd. Ledningens riskhanteringsarbete syftar till att tydliggöra och analysera de risker som bolaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter. John Mattson genomför en analys årligen.

Risker klassificeras som strategiska, operationella och finansiella risker samt hållbarhetsrisker. Riskerna bedöms utifrån en tidshorisont på ett till tre år. Risker kopplat till regelefterlevnad utvärderas också inom varje riskkategori. Riskerna bedöms utifrån påverkan och sannolikhet att de inträffar de närmaste tre åren och värderas på en fyrgradig skala. Främsta verktyget för riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i det dagliga arbetet. Även värdegrundsarbetet samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen är viktiga delar i att hantera risker i den dagliga verksamheten. På följande sidor framgår de prioriterade områdena för riskhantering utifrån John Mattsons verksamhet. Mer om de finansiella riskerna finns beskrivet i förvaltningsberättelsen på sidan 94.

Översikt risker

Riskkategori	Risk	Sannolikhet	Påverkan
Strategiska risker	Transaktionsrisk	●●●●	●●●●
	Planrisk	●●●●	●●●●
	Begränsad bygggrättsportfölj	●●●●	●●●●
Hållbarhetsrisker	Klimatanpassning	●●●●	●●●●
	Klimatutsläpp vid projektutveckling	●●●●	●●●●
Operationella risker	Projektutveckling	●●●●	●●●●
	Fastighetskostnader	●●●●	●●●●
Finansiella risker	Värdeförändringar	●●●●	●●●●
	Förändringar i marknadsräntor	●●●●	●●●●
	Ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk	●●●●	●●●●
	Finansiering på acceptabla villkor	●●●●	●●●●

Sannolikhet: ● Mycket låg (0–15%) ● Låg men inte osannolik (16–40%) ● Ganska sannolikt (41–70%) ● Mycket sannolikt (71–100%)

Påverkan: ● Mindre påverkan ● Måttlig påverkan ● Betydande påverkan ● Väldigt hög påverkan

Påverkan bedöms utifrån påverkan på driftnetto, fastighetsvärde, avbrott i verksamhet och förlorat anseende.

Strategiska risker

Riskbeskrivning	Hantering/möjlighet	Sannolikhet/Påverkan
<p>Transaktionsrisk Konkurrensen att förvärva fastigheter och byggrätter i attraktiva lägen är normalt stor. Brist på objekt att förvärva till relevant pris är John Mattsons största strategiska risk och kan utgöra en begränsning för önskad tillväxttakt.</p> <p>Skulle John Mattson tvingas avyttra en eller flera av sina fastigheter finns en risk för att en sådan avyttring inte kan genomföras alls eller enbart på villkor som är mindre gynsamma för bolaget.</p>	<p>John Mattson har tydliga strategier för förvärv. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv. Långvariga samarbeten och relationer är prioriterat, liksom att närvara och aktivt arbeta på de marknader där bolaget har sina fastigheter och i kommuner med tydliga tillväxtplaner.</p> <p>John Mattson har välskötta fastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen vilket medför att fastigheterna är eftertraktade på transaktionsmarknaden.</p>	<p>Sannolikhet ● ● ● ● ●</p> <p>Påverkan ● ● ● ● ●</p>
<p>Planrisk Risk finns för att John Mattson inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut från kommun eller myndighet som krävs för att förvalta och utveckla fastigheter på ett önskvärt sätt. Det kan till exempelvis handla om att erhålla beslut inte omfattar den volym av bostäder och/eller lokaler som John Mattson har räknat med. Vidare finns en risk att beslut överklagas och att planerade projekt därav väsentligen fördröjs. Risk finns också att beslutspraxis, den politiska viljan och kommunens inriktning kan komma att förändras på ett för John Mattson ofördelaktigt sätt.</p>	<p>John Mattson har en löpande dialog med myndigheter och prioriterade kommuner för att i tidigt skede hantera risker, så som exempelvis planrisker. Dialogen syftar även till att tydliggöra budskap om varför hyresrätten är viktig.</p>	<p>Sannolikhet ● ● ● ● ●</p> <p>Påverkan ● ● ● ● ●</p>
<p>Begränsad byggrättsportfölj En begränsad byggrättsportfölj kan utgöra en risk då den kan dämpa John Mattsons framtida tillväxt och möjlighet till kostnadseffektiv resursplanering.</p>	<p>John Mattson utvärderar löpande förvärv av nya byggrätter, möjligheter till förtätning inom förvaltningsbeståndet samt genom markanvisningar från kommuner.</p>	<p>Sannolikhet ● ● ● ● ●</p> <p>Påverkan ● ● ● ● ●</p>

Hållbarhetsrisker¹⁾

Riskbeskrivning	Hantering/möjlighet	Sannolikhet/Påverkan
<p>Klimatanpassning Klimatförändringar medför ökade risker för fastighetsbeståndet, vilket på sikt kan påverka byggnaders funktion, driftkostnader och värde. För att identifiera och bedöma dessa risker har samtliga av John Mattsons fastigheter genomgått en klimatriskanalys. Några fastigheter har identifierats ha förhöjd risk främst kopplat till ökade temperaturer och skyfall.</p>	<p>Klimatanpassning Fastigheter som identifierats med förhöjd risk omfattas av fördjupad sårbarhetsanalys, vid behov inklusive platsbesök, för att identifiera relevanta risker och åtgärdsbehov. Identifierade klimatanpassningsåtgärder integreras i fastigheternas underhålls- och investeringsplaner samt beaktas i förvaltning och projektutveckling. Underhållsplanerna revideras kontinuerligt utifrån förändrade klimutförutsättningar och uppdaterade riskbedömningar.</p>	<p>Sannolikhet ● ● ● ● ●</p> <p>Påverkan ● ● ● ● ●</p>
<p>Klimatutsläpp i projektutveckling Klimatpåverkan uppstår i hela vårt bolags värdekedja, där nyproduktion, ROT projekt och energianvändning i fastigheterna står för den största andelen. Bristande styrning i tidiga skeden kan leda till ökade utsläpp och kostnader samt försvåra måluppfyllelse av vårt klimatmål.</p>	<p>Klimatutsläpp i projektutveckling För att styra mot vårt klimatmål har vi antagit ett klimattak, uppdaterat våra projekteringsanvisningar och inkluderar kravställning i upphandling. Omvärldsbevakning av regelutveckling genomförs för att säkerställa fortsatt regelefterlevnad och anpassning över tid.</p> <p>Under 2026 kommer en omställningsplan att tas fram. Framåt utreds möjligheten att minska utsläpp och kostnader med ökat återbruk, förnybar energi etc .</p>	<p>Sannolikhet ● ● ● ● ●</p> <p>Påverkan ● ● ● ● ●</p>

¹⁾ Fler hållbarhetsrisker finns identifierade utifrån ett bredare perspektiv enligt John Mattsons dubbla väsentlighetsanalys (DVAN), där både finansiell och påverkansväsentlighet bedöms utifrån andra tidshorisonter. Se sid 58–59.

Sannolikhet: ● Mycket låg sannolikhet ● Låg men inte osannolikt ● Ganska sannolikt ● Mycket sannolikt

Påverkan: ● Mindre påverkan ● Måttlig påverkan ● Betydande påverkan ● Väldigt hög påverkan

Finansiella risker

Riskbeskrivning	Hantering/möjlighet	Sannolikhet/Påverkan
<p>Värdoförändringar</p> <p>John Mattson redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdoförändringar i resultaträkningen. Det kan innebära volatilitet i resultatet. Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden, samt utifrån fastighetens bedömda driftnetto. Ytterst kan fallande fastighetsvärden medföra att avtalade villkor och åtaganden i bolagets kreditavtal bryts, vilket i sin tur kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediter sägs upp av kreditgivaren.</p> <hr/> <p>Förändringar i marknadsräntor påverkar marknadsvärdet på bolagets derivatportfölj. Värdet på derivaten och bolagets resultat minskar generellt om marknadsräntor för motsvarande löptider som ingångna ränteswappar löper med minskar och vice versa.</p>	<p>John Mattsons hyresvärde är till 76 procent hänförligt till bostäder i Stockholmsregionen, vilket skapar ett stabilt kassaflöde med låg vakans. Cirka 25 procent av koncernens fastigheter externvärderas varje kvartal av Cushman & Wakefield eller Novier. Resterande 75 procent värderas internt kvartalsvis. Detta innebär att samtliga fastigheter värderas externt minst en gång per år.</p> <hr/> <p>John Mattsons finanspolicy fastslår begränsningar för användandet av säkringsinstrument som ränteswappar som syftar till att reducera risken som dessa kan ha på bolaget.</p>	<p>Sannolikhet ● ● ● ● ●</p> <p>Påverkan ● ● ● ● ●</p> <hr/> <p>Sannolikhet ● ● ● ● ●</p> <p>Påverkan ● ● ● ● ●</p>
<p>Ränte-, refinansierings- och likviditetsrisk</p> <p>Risk finns att förändringar i ränteläget – och/eller marginaljusteringar påverkar bolagets finansieringskostnad. Det finns även risk för att återfinansiering av befintliga skulder inte kan ske på skäliga villkor. Det finns även en likviditetsrisk, det vill säga att bolaget kan få svårigheter att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder.</p> <hr/> <p>För värdeskapande investeringar är bolaget bland annat beroende av finansiering på för John Mattson acceptabla villkor och att på ett effektivt sätt kunna konkurrera på hyres- och fastighetsmarknaden i Stockholmsregionen.</p>	<p>John Mattsons finanspolicy anger hur finansverksamheten ska bedrivas, hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker bolaget får ta. Kontinuerlig uppföljning av finanspolicy sker av ledning, revisions- och finansutskott och styrelse. Bolagets övergripande finansiella riskbegränsning är att belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50 procent. Bolaget anser att det är viktigt med ett positivt kassaflöde i verksamheten för att uppnå bolagets långsiktiga målsättningar. Bolaget har därför som mål att räntetäckningsgraden varaktigt inte ska understiga 1,5 gånger.</p> <hr/> <p>I syfte att begränsa ränterisken ingås derivatavtal i form av ränteswappar. I syfte att begränsa refinansieringsrisken strävar John Mattson efter en genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder överstigande 2 år samt att ha flera långivare. Disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit, outnyttjad RCF och kassa, uppgick vid periodens utgång till 480,1 Mkr (470,5).</p> <hr/> <p>John Mattson säkerställer tillgång till finansiering genom att upprätthålla affärsrelationer med flera banker samt säkerställa att bolaget är attraktivt att finansiera genom att upprätthålla finansiella nyckeltal i enlighet med bolagets finanspolicy.</p>	<p>Sannolikhet ● ● ● ● ●</p> <p>Påverkan ● ● ● ● ●</p> <hr/> <p>Sannolikhet ● ● ● ● ●</p> <p>Påverkan ● ● ● ● ●</p> <hr/> <p>Sannolikhet ● ● ● ● ●</p> <p>Påverkan ● ● ● ● ●</p>

Sannolikhet: ● Mycket låg sannolikhet ● Låg men inte osannolikt ● Ganska sannolikt ● Mycket sannolikt

Påverkan: ● Mindre påverkan ● Måttlig påverkan ● Betydande påverkan ● Väldigt hög påverkan

Aktien



John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap och handlas under kortnamnet JOMA. John Mattsons börsvärde uppgick vid årets slut till 5,3 miljarder kronor.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2025	2024
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,95	2,57
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	14,6	-23,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	5,22	5,66
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	101,71	94,66
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	7,4	8,7
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	92,83	85,93 ²⁾
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare kr/aktie	84,91	79,52 ²⁾
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	70,00	61,20
Börsvärde (kr/aktie) /Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,69	0,65
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 691 931	75 793 930
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 008 629	75 793 930

¹⁾ I december 2023 genomfördes en riktad nyemission om totalt 37 896 965 st aktier vilka registrerades 15 december (37 783 415) och 21 december (113 550). Antal aktier uppgår vid periodens utgång till 75 793 930.

²⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 17 i koncernens noter

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

År	Händelse	Förändring i antalet aktier ¹⁾	Totalt	Förändring i aktiekapital (kr)	Totalt	Kvotvärde (kr) ²⁾
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
2023	Nyemission	37 896 965	75 793 930	12 632 321	25 264 642	0,33

¹⁾ I december 2023 genomfördes en riktad nyemission om totalt 37 896 965 st aktier vilka registrerades 15 december (37 783 415) och 21 december (113 550). Antal aktier uppgår vid periodens utgång till 75 793 930.

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår vid periodens utgång till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Aktieslag

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

Aktiekapital

Den 31 december 2025 uppgick John Mattsons aktiekapital till 25 264 643 kronor och antalet aktier i John Mattson uppgår till 75 793 930 aktier.

Återköp av egna aktier

Styrelsen beslutade 22 oktober 2025 att utnyttja mandatet från årsstämman 2025 och inleda återköp upp till ett sammanlagt belopp om

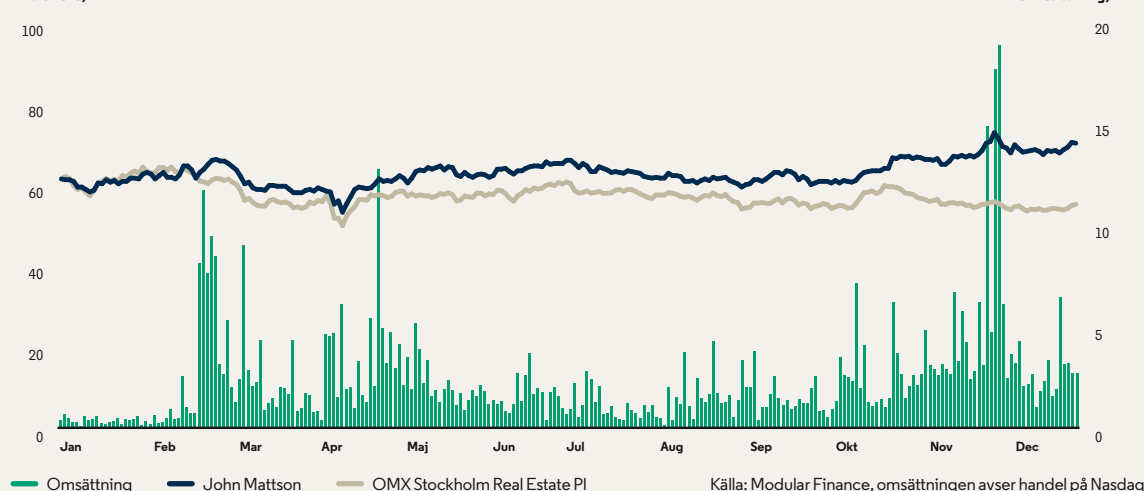
100 miljoner kronor under perioden från och med den 23 oktober 2025 fram till årsstämman 2026. Per balansdagen har bolaget 785 301, ca 1% av utestående aktier, i eget förvar.

Aktiekursens utveckling

Den 5 juni 2019 noterades aktien på Nasdaq Mid Cap. Teckningskursen i samband med börsnoteringen av John Mattson var 90 kronor per aktie. Den 31 december 2025 var kursen 70,00 kronor. Årets högsta kurs för John Mattsons aktie var 72,60 kronor den 27 november 2025 och årets lägsta kurs var 53,00 kronor den 9 april 2025.

AKTIEKURSUTVECKLING 2 JANUARI–30 DECEMBER 2025

Aktiekurs, kr



Handel och omsättning

Under 2025 har 15,1 miljoner aktier omsatts till ett värde om 962,2 miljoner kronor. Av dessa var 73,1 procent handlade på Nasdaq Stockholm och resterande på andra handelsplatser.

Ägarstruktur

Vid årsskiftet fanns det 3 020 kända ägare i John Mattson. De tre största ägarna är AB Borudan Ett, Tagehus Holding AB och Carnegie Fonder som tillsammans äger 60,66 procent av aktierna i John Mattson. Det utländska ägandet i John Mattson uppgick vid årsskiftet till 8,9 procent.

AKTIEÄGARSTRUKTUR 2025-12-31

Storleksklass	Antal aktier	Kapital/ röster	Antal kända ägare	Andel av kända ägare
1 - 100	62 958	0,08%	1 419	46,99%
101 - 200	64 794	0,09%	417	13,81%
201 - 300	43 012	0,06%	165	5,46%
301 - 400	50 715	0,07%	137	4,54%
401 - 500	52 441	0,07%	111	3,68%
501 - 1 000	232 904	0,31%	297	9,83%
1 001 - 2 000	271 571	0,36%	175	5,79%
2 001 - 5 000	415 758	0,55%	124	4,11%
5 001 - 10 000	434 118	0,57%	58	1,92%
10 001 - 20 000	532 866	0,70%	38	1,26%
20 001 - 50 000	857 147	1,13%	25	0,83%
50 001 - 100 000	1 312 682	1,73%	18	0,60%
100 001 - 500 000	4 587 437	6,05%	20	0,66%
500 001 - 1 000 000	4 529 685	5,98%	6	0,20%
1 000 001 - 5 000 000	14 197 310	18,73%	7	0,23%
5 000 001 - 10 000 000	7 000 000	9,24%	1	0,03%
10 000 001 - 50 000 000	38 975 674	51,42%	2	0,07%
50 000 001 -	0	0,00%	0	0,00%
Okänd innehavsstorlek	2 172 858	2,87%	0	0,00%
Totalt	75 793 930	100,00%	3 020	100,00%

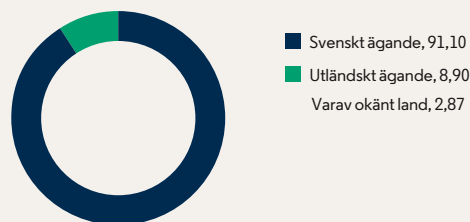
ÄGARE 2025-12-31

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

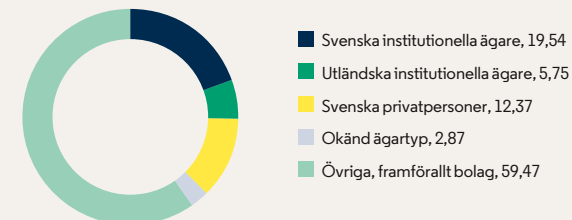
	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	28 702 110	37,87%
Tagehus Holding AB	10 273 564	13,55%
Carnegie Fonder	7 000 000	9,24%
Fidelity Investments (FMR)	3 570 472	4,71%
Bergamotträdet 9 Holding AB	3 064 276	4,04%
Övriga ägare	23 183 508	30,59%
Summa	75 793 930	100,0%
Varav utländskt ägande	6 745 660	8,90%
Varav aktier i eget förvar	785 301	1,05%
Totalt antal utestående aktier ej i eget förvar	75 008 629	98,96%

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

ÄGANDE PER LAND 2025-12-31, %



ÄGARKATEGORIER 2025-12-31, %



Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet uppgick vid årets utgång till 101,71 kronor per aktie (94,66), en ökning med 7,4 procent jämfört med 31 december 2024. Aktuell substansvärde (NTA) uppgick vid årets utgång till 6 963,4 miljoner kronor (6 513,0)¹⁾ eller 92,83 kronor per aktie (85,93)¹⁾ efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatteskuld.

Utdelningspolicy

Den 11 februari 2026 beslutade styrelsen följande utdelningspolicy: Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 30 procent av förvaltningsresultatet per år efter avdrag för schablonskatt, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Styrelsen föreslår årsstämman att en utdelning om 0,25 kr per aktie, totalt 18,75 mkr, ska lämnas för räkenskapsåret 2025.

Information till aktiemarknaden

John Mattsons främsta informationskanal är bolagets webbplats, corporate.johnmattson.se. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Träffar anordnas regelbundet för analytiker, aktieägare, potentiella investerare och finansiärer.

ANALYTIKER SOM FÖLJER JOHN MATTSON

Analytikerbevakning

Carnegie Investment Bank	Erik Granström, Fredric Cyon
Handelsbanken	Johan Edberg, Sebastian Jakobsson
SEB	Lars Norrby, Keivan Shirvanpour
SB1 Markets	Albin Sandberg

SUBSTANSVÄRDE

	31 dec 2025		31 dec 2024 ¹⁾	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	6 369,2	84,91	6 026,8	79,52
Återläggning				
Derivat enligt balansräkningen	-13,8	-0,18	-51,2	-0,68
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 273,8	16,98	1 199,0	15,82
Långsiktigt substansvärde NRV	7 629,1	101,71	7 174,6	94,66
Avdrag				
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld 6%	-665,7	-8,88	-661,6	-8,73
Aktuellt substansvärde NTA	6 963,4	92,83	6 513,0	85,93
Avdrag				
Derivat enligt balansräkningen	13,8	0,18	51,2	0,68
Uppskjuten skatt, netto	-608,1	-8,11	-537,4	-7,09
Räntebärande skuld	6 725,2	89,66	6 765,8	89,27
Verkligt värde räntebärande skuld	-6 673,7	-88,97	-6 681,8	-88,16
Avyttringsvärde NDV	6 420,7	85,60	6 110,8	80,62

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 17 i koncernens noter

Finansiell information

Ordförandeord	92
Förvaltningsberättelse	93
Flerårsöversikt	97
Förslag till vinstdisposition	98
Bolagsstyrningsrapport	99
Styrelse	103
Ledning	105

Finansiell information



Tillbaka i tillväxtspåret

Operativa förbättringar i John Mattsons bestånd de senaste två åren har burit frukt under 2025. Vi uppnådde båda våra finansiella huvudmål – tillväxt i substansvärde per aktie samt förvaltningsresultat per aktie. Detta utan bidrag från sänkta yielder eller ett större fastighetsbestånd.

Fortsatt lågkonjunktur och osäkerhet i omvärlden, men även lägre inflation och sänkt styrränta.

Det geopolitiska läget fortsatte att skapa osäkerhet i omvärlden och har under inledningen av 2026 eskalerat ytterligare, vilket kan komma att påverka förutsättningarna för fastighetsbolag framöver.

I Sverige har lågkonjunkturen bitit sig fast och tillväxten i ekonomin tog inte den fart under 2025 som många hade hoppats på. Samtidigt finns flera positiva tecken på ökad tillväxt, bland annat drivet av utvecklingen inom AI samt de stimulansåtgärder som den svenska regeringen har beslutat om att genomföra i kommande budget.

Inflationen i Sverige sjönk under året och Riksbanken valde att genomföra ett antal sänkningar av styrräntan. För fastighetsbolag innebär lägre räntor ett mer gynnsamt läge för fastighetstransaktioner och vi såg också en ökning av fastighetsaffärer under året, även om nivåerna inte nådde några rekordsiffror. Glädjande är att den svenska fastighetsmarknaden visar styrka och att de flesta fastighetsaffärer genomförs till, eller med premie mot, bolagens marknadsvärden.

Tillväxt på agendan

I bolaget och i styrelserummet har tillväxt varit årets huvudtema och det är mycket tillfredsställande att kunna konstatera att vi har levererat tillväxt i båda våra två finansiella huvudmål. Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 14,6 procent och substansvärdet per aktie med 7,4 procent, vilket överstiger målnivåerna för båda målen.

Börskursen utvecklades positivt under 2025, men aktien handlas fortsatt med en alltför stor rabatt i förhållande till

vårt substansvärde. Över tid är det mest logiskt att börskursen ligger i linje med substansvärdet, särskilt i ett marknadsläge där fastighetsaffärer genomförs till bolagens marknadsvärden. Samtidigt prissätter aktiemarknaden ofta fastighetsbolag med antingen rabatt eller premie.

Stort fokus på kapitalallokering

Mot bakgrund av den betydande rabatten i John Mattsons aktie har aktieåterköp varit ett attraktivt sätt att skapa aktieägarvärde. Genom återköp kan samma typ av fastigheter som ingår i John Mattsons fastighetsbestånd indirekt förvärvas, men till en väsentlig rabatt jämfört med direktförvärv på fastighetsmarknaden.

Samtidigt har investerare olika preferenser och placeringshorisonter, vilket påverkar synen på återköp som verktyg för värdeöverföring. Frågan har därför diskuterats ingående i styrelsen under året. Min uppfattning är att både ledning och styrelse har hanterat kapitalallokeringsfrågan på ett klokt och väl avvägt sätt, med hänsyn till samtliga aktieägares intressen.

Vi inledde återköp av John Mattsons aktie under 2025 och för första gången sedan börsnoteringen 2019 föreslår styrelsen även en utdelning. Detta sker samtidigt som värdeöverföringen till aktieägarna inte begränsar bolagets tillväxtplaner, vare sig genom fortsatta investeringar i det befintliga beståndet eller genom en planerad återgång till nyproduktion under 2026.

Styrelsearbetet 2025

Styrelsen har haft 11 möten under 2025. Styrelsearbetet har präglats av att stötta ledning och medarbetare med beslut i såväl operativa som strategiska frågor. Vi har en tydlig affärsplan med tillväxt i fokus. Styrelsearbetet präglas av högt i tak där jag upplever att alla tar plats och är engagerade. Vårt utskott inom Revision och finansiering fungerar mycket bra och förutom att bereda delårsrapporterna kan det utskottet djupdyka i angelägna frågor. I ordföranderollen har jag kontinuerliga avstämningar med vd och avstämningar med vd och CFO inför styrelsemötena.

Jag är glad att vi har levererat ett mycket starkt bokslut 2025 med uppnådda tillväxtmål och ser fram emot ett spännande 2026.



En extra bonus är att alla i styrelsen vill fortsätta ytterligare ett år och att valberedningen har samsyn. Inför årsstämman har de givit samtliga förnyat förtroende att vara föreslagna för omval.

Per-Gunnar (P-G) Persson,
styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.) (556802-2858) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31. Företaget har sitt säte i Lidingö stad. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Jämförelseår avser 2024.

Information om verksamheten

John Mattson har varit verksamma inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling i 60 år. Koncernens affärsidé är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. De kommersiella lokalerna ska komplettera bostadsbeståndet och ge service till bostadshyresgästerna. John Mattson äger hyreslägenheter i Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka och Upplands Väsby samt bedriver utvecklingsprojekt i Stockholmsområdet. Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av bostadsfastigheter. Beståndet omfattar vid räkenskapsårets utgång 4 302 hyreslägenheter med en uthyrbar area om totalt 342 tkvm (345). Den totala uthyrbara arean är fördelad på 82 procent bostäder och 18 procent kommersiella lokaler. Per 31 december 2025 fördelas den uthyrbara arean mellan förvaltningsområdena enligt följande: Lidingö 46 procent, City/ Bromma 13 procent, Norrort 23 procent, Söderort/Nacka 18 procent. Under 2025 tecknades avtal om försäljning av fastigheterna Faktorn 7 i Hägersten i Stockholm som frånträdde i november 2025 och Sicklaön 37:46 som frånträdde i december 2025. Inga fastigheter har tillträtts.

Finansiella mål

Styrelsen för John Mattson har beslutat att de finansiella målen omfattar:

- Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 7 procent, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie ska uppgå till minst 10 procent över en konjunkturcykel.

Strategi

John Mattsons strategi för att uppnå sina finansiella mål baseras på följande fyra hörnstenar:

- Förvaltning av fastigheter genom helhet och närhet.
- Förädling av fastigheter genom uppgradering och konvertering.
- Förtätning på egen mark och i nära anslutning till befintliga byggnader.
- Förvärv av fastigheter och byggrätter med utvecklingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen. Vi utvärderar även löpande sammansättningen av fastighetsbeståndet genom selektiva avyttringar.

Investeringar

Under året uppgick investeringarna till 262 Mkr (210) och innefattade bland annat energieffektiviseringar, hyresgästpassningar och nyproduktionsprojekt i tidiga skeden. Merparten av investeringarna, 151 Mkr (53), gjordes i uppgraderingar av lägenheter. Under året har 130 lägenheter (83) genomgått omfattande uppgraderingar för att säkra byggnadernas tekniska fortlevnad samt generera ett ökat driftöverskott genom ökade hyresnivåer och sänkta fastighetskostnader. Uppgradering av våra lägenheter sker oftast i två steg; basuppgradering med stambyte där fastighetens tekniska status säkras samt totaluppgradering där resterande delar av lägenheten moderniseras. Även andra varianter förekommer, såsom tillvalsrenoveringar. Uppgradering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas normalt med Hyresgästföreningen.

Organisation

John Mattsons organisation bestod per 31 december 2025 av 50 (45) medarbetare varav 26 (20) kvinnor. Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2025 av verkställande direktör, cfo, affärsutvecklingschef, projektutvecklingschef, förvaltningschef och hållbarhetschef. Organisationens huvudsakliga verksamhetsområden är förvaltning och projektutveckling, med affärsutveckling, hållbarhet, ekonomi och kommunikation som centrala stödfunktioner. Inom förvaltningsavdelningen arbetar

förvaltare, fastighetstekniker, energiexperter och kundvårdare. Förvaltningen hanteras huvudsakligen av John Mattsons egen personal. Ytterligare information om anställda, löner och ersättning lämnas i koncernens not 7.

Fastighetsvärdering

Cirka 25 procent av koncernens fastigheter värderas av externa värderare varje kvartal, vilket innebär att samtliga fastigheter värderas externt minst en gång per år av Cushman & Wakefield eller Novier. Mer information om John Mattsons förvaltningsfastigheter återfinns i not 12.

Väsentliga händelser under året

I januari meddelades förändringar i bolagsledningen för att stärka fokus på tillväxt och hållbarhet. Ludmilla Brandt och Louise Wall rekryterades som projektutvecklingschef respektive hållbarhetschef och började sina tjänster första veckan i mars 2025.

I mars påbörjades renoveringen av de första lägenheterna i det renoveringsprojekt som omfattar 282 lägenheter i Rotebro. Under det andra kvartalet färdigställdes och inflyttades den första etappen av uppgraderingsprojektet som beräknas vara färdigställt i första kvartalet 2027.

I juli tecknade John Mattson en avsiktsförklaring med Vardaga, som är ett dotterbolag till Ambea, om att ingå ett hyresavtal för ett vård- och omsorgsboende med minst 80 platser i fastigheten Geografiboken i Bromma. I samband med detta tecknades även ett avtal med RO-Gruppen för projektering av projektet.

Under tredje kvartalet färdigställdes sista etappen i renoveringsprojektet Gengasen 4 i Örby. Etappen omfattade 11 av totalt 76 lägenheter. Därmed avslutades hela renoveringsprojektet.

Under fjärde kvartalet tecknade John Mattson ramavtal med leverantörerna Enwell och Sallén Elektriska som möjliggör installationer av solceller i hela John Mattsons fastighetsbestånd.

Den 22 oktober beslutade styrelsen att inleda återköp av John Mattsons aktier upp till ett belopp om 100 Mkr. Återköpen påverkar inte plan för investeringar i befintliga fastigheter eller den planerade återgången till nyproduktion under 2026.

I november avyttrades bostadsfastigheten Faktorn 7 i Hägersten till en nybildad bostadsrättsförening. Affären genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 74 Mkr, en premie om 9,2 % jämfört med bokfört värde.

I december avyttrades utvecklingsfastigheten Sicklaön 37:46 till Patriam, vilket bidrog till att renodla John Mattsons projektportfölj mot rationella hyresrättsprojekt för egen förvaltning. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 73 Mkr före latent skatt, vilket översteg bokfört värde.

John Mattson erhöll i december planbesked för 23 bostadsrätter i form av radhus i Rotebro i Sollentuna.

Finansiell strategi och riskhantering

John Mattsons anseende, resultat och kassaflöde påverkas av förändringar i omvärlden och av företagets eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som bolaget möter samt att, så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Framsta verktyget i riskhanteringsarbetet är de strategier som bolaget arbetar efter och som konkretiseras i processer integrerade i det dagliga arbetet. Även värdegrundsarbetet är en viktig del i att hantera risker i den dagliga verksamheten samt att säkerställa en hög kompetens i organisationen. På sidorna 81–86 återfinns John Mattsons riskavsnitt, där de finansiella riskerna utgör en viktig del av bolagets totala risker. Här nedan följer en något mer detaljerad beskrivning av de finansiella riskerna och John Mattsons finansieringsstrategi.

Finansieringsstrategi

Utvecklingen på de finansiella marknaderna har stor betydelse för John Mattsons affärsverksamhet och resultat. Därför är det av vikt att definiera finansiella risker, sätta dessa i relation till övriga affärsrisker, bedöma riskerna samt säkerställa en ändamålsenlig hantering som stödjer de övergripande verksamhetsmålen. John Mattson äger fastigheter med ett långsiktigt perspektiv, vilket kräver tillgång till kapital för att kunna utveckla fastighetsbeståndet. Den finansiella verksamheten ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering säkerställs till så låg kostnad som möjligt givet riskmandat och att det säkerställer företagets räntebetalningsförmåga över tid.

Finansieringsrisk

Bolagets finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i John Mattson ska bedrivas. Finanspolicyen fastställs årligen av styrelsen och anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker bolaget får ta. Styrelsen har även inrättat ett särskilt revisions- och finansutskott som tillsammans med företagsledningen bland annat bereder finansieringsfrågor innan dessa behandlas i styrelsen. Bolagets övergripande finansiella riskbegränsning är att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5 gånger. Vid utgången av 2025 uppgick belåningsgraden till 45,8 procent (47,6) och räntetäckningsgraden till 2,1 gånger (2,0). Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadsräntenivåer. I syfte att begränsa ränterisken ingås derivatavtal i form av ränteswappar. För att begränsa svängningar i räntenettet ska bolaget ha en mix av räntebindningstider i lån och derivat samt säkerställa att den genomsnittliga räntebindningstiden ligger i intervallet 1–5 år och att maximalt 50 procent ligger i intervallet 0–1 år. Vid utgången av 2025 hade 28 procent av låneportföljen en räntebindning i intervallet 0–1 år. Den volymvägda genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,0 år (3,5) vid utgången av 2025. Bolagets finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på marknadsmässiga villkor, strävar John Mattson efter en längre genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder fördelat på flera långgivare. För att säkerställa en rimlig kapitalbindningstid ska bolaget eftersträva en jämn förfallostruktur för lånen och att den totala låneskulden ska ha en genomsnittlig kapitalbindning (volymviktad genomsnittlig återstående löptid) som överstiger två år. Den volymvägda genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,2 år (3,2) vid utgången av 2025. Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser vid reglering av finansiella skulder. Denna risk hanteras genom en checkräkningskredit om 110 Mkr (110) som vid utgången av 2025 var utnyttjad med 0,0 Mkr (0,0). Där utöver finns en säkerställd RCF om 299,5 Mkr som vid utgången av 2025 var utnyttjad (0,0).

Utdelningspolicy

I februari 2026 beslutade styrelsen följande utdelningspolicy: Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 30 procent av förvaltningsresultatet per år efter avdrag för schablonskatt, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Hållbarhet

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har John Mattson valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från förvaltningsberättelsen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har för 2025 upprättats inspirerad av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och dispositionen har utvecklats i linje med (European Sustainability Reporting Standards (ESRS)). Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 19–22, 24–25, 45–80, 84–85 samt 100. John Mattson genomförde 2024 en väsentlighetsanalys utifrån ett dubbelt väsentlighetsperspektiv. Den dubbla väsentlighetsanalysen är gjord i enlighet med Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och European Sustainability Reporting Standards (ESRS). John Mattson har en hög ambition och arbetar aktivt med sitt långsiktiga hållbarhetsarbete inom alla verksamhetsområden. Information om bolagets hållbarhetsarbete presenteras på sidorna 48–79.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen ansvarar för att bolaget har en formaliserad och transparent process för att fastställa principer, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. John Mattsons ersättningsutskott bereder förslag till riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare samt utvärderar tillämpningen av de riktlinjer som årsstämman fattat beslut om. Ledamöterna i ersättningsutskottet utgörs av styrelsens samtliga ledamöter. Förslag till riktlinjer upprättas av styrelsen minst vart fjärde år och förslaget läggs fram för beslut vid årsstämman. Ersättning till ledande befattningshavare ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt stå i relation till ansvar och befogenheter. Ersättningen ska bestå av fast lön, eventuell rörlig ersättning, pensionsförmåner och övriga förmåner. Lön, ersättningar samt pensionspremier under 2025 framgår av not 7. För vd ska den rörliga kontanta

ersättningen inte överstiga sex månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen). För övriga ledande befattningshavare ska den rörliga ersättningen inte överstiga 4,5 månadslöner (beräknat på den fasta månadslönen) samt vara baserad på utfall i förhållande till uppsatta mål. Pensionsförmåner ska vara premiebestämda alternativt förmånsbestämda om individen i fråga omfattas av förmånsbestämd pension i enlighet med tillämpliga kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig ersättning ska endast utgöra grund för pensionsförmåner om det följer av tillämpliga kollektivavtalsbestämmelser. Den verkställande direktörens rörliga ersättning kan utgöra grund för pensionsförmåner. För respektive ledande befattningshavare får pensioner utgöra maximalt motsvarande 50 procent av den fasta grundlönen i den mån inte högre avsättning följer av tillämplig kollektivavtalad pensionsplan. Premier och övriga förmåner såsom sjukförsäkring och bilförmån får sammanlagt inte överstiga tio procent av den ledande befattningshavarens totala fasta årliga lön. Styrelsen ska i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § Aktiebolagslagen ha rätt att frånga riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. För fullständigt förslag avseende föreslagna riktlinjer för ledande befattningshavare, se John Mattsons webbplats corporate.johnmattson.se. För mer information om riktlinjer och principer för ersättning till ledande befattningshavare se Bolagsstyrningsrapport, sidorna 99–102.

EKONOMISKT UTFALL

Resultaträkning

Intäkter

Koncernens intäkter för året uppgick till 673,0 Mkr (642,7). Ökningen av hyresintäkterna uppgår till 30,3 Mkr och är främst relaterad till hyreshöjningarna på bostäder men även ökad kommersiell uthyrning som bidrar positivt till intäkterna. Intäkterna per kvadratmeter var 1 962 kr/kvm (1 863) rullande 12 månader. Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 520,2 Mkr (496,3), vilket motsvarar 1 839 kr/kvm (1 756). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2025 har resulterat i genomsnittliga hyreshöjningar i intervallet 5,2–5,3 procent för bruksvärdeshyror.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 186,0 Mkr (183,0). Fastighetskostnaderna per kvadratmeter var 539 kr/kvm (532) rullande 12 månader, en kostnadsökning per kvadratmeter med 7 kr eller 1,4 procent. Driftkostnaderna uppgick till 131,3 Mkr (129,3) och fastighetsadministration minskade till 17,8 Mkr (21,2), vilket främst var en effekt av att en post med ej avdragsgill moms har omklassificerats 2025 från fastighetsadministration till drift. Underhållskostnaderna uppgick till 23,3 Mkr (21,2).

Central administration

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 53,0 Mkr (50,4) som inkluderar högre personalkostnader inklusive högre medarbetarbonus än tidigare år.

Värdeförändringar

Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 321,5 Mkr (411,4). Realiserade värdeförändringar av frånträdade fastigheter under perioden uppgick till 3,4 Mkr (–3,9). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick totalt till 318,1 Mkr (415,2). Värdeförändringarna beror på förbättrat driftöverskott och värdeskapande inom projektverksamheten. Från och med 1 januari 2026 gäller ny lagstiftning för presumtionshyror som innebär att även dessa omfattas av normal hyresjustering, vilket i Q4-värderingen medfört högre antaganden om framtida hyresutveckling och ett förbättrat driftnetto. Effekten har delvis motverkats av ett högre avkastningskrav, men den samlade värdepåverkan är svagt positiv. Den genomsnittliga värderingsyielden för koncernen uppgick till 3,4 procent (3,4 per 31 december 2024).

Derivat

Bolaget har totalt tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 7 450,0 Mkr (8 932,6), vilket motsvarar 87,1 procent (86,0) av räntebärande skulder med rörlig Stibor ränta. Ingångna avtal om ränteswapparna förfaller under år 2026 till 2033. Dessa räntederivat marknadsvärderas kvartalsvis enligt gällande

redovisningsregler. Marknadsvärdet på räntederivat vid periodens utgång uppgick till 13,8 Mkr (51,2). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till –37,4 Mkr (–122,3). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under perioden.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –210,8 Mkr (–214,3). Att finansnettot förbättrats jämfört med motsvarande period föregående år förklaras främst av lägre genomsnittlig räntenivå i skuldportföljen under året. Aktiverade finansiella kostnader i pågående projekt uppgick till 5,4 Mkr (16,0). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 3,04 procent (2,84) inklusive effekter av räntederivat. För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,1 gånger (2,0).

Årets skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till –35,4 Mkr (–27,3). Att aktuell skatt ökade har att göra med en engångseffekt relaterad till återföring av p-fonderna med anledning av att koncernen har ingått en skatterättslig kommission.

Uppskjuten skatt uppgick till –74,7 Mkr (–23,4). Den uppskjutna skatten påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 284,1 Mkr (289,3). I den utsträckning som värdeuppgångar motsvaras av tidigare värdenedgångar där uppskjuten skatt inte har redovisats medför värdeuppgångarna inte någon uppskjuten skattekostnad.

Balansräkning

Vid årets utgång uppgick fastighetsvärdet till 14 539,5 Mkr (14 097,7). Fastighetsvärdet har ökat med 441,8 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av realiserade värdeförändringar och investeringar.

Investeringar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 262 Mkr (210), varav 0 Mkr (0) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 31,9 Mkr (45,6) och avser bland annat projektering för ett vård- och omsorgsboende i Bromma med planerad byggstart under 2026 samt projekt i tidiga skeden. Investeringar

i genomförda uppgraderingar uppgick till 150,8 Mkr (53,0). Under perioden har 130 lägenheter (83) uppgraderats. I övriga investeringar ingår bland annat energiprojekt, hyresgästanpassningar i det kommersiella beståndet och aktiverat underhåll. Under året frånträdde fastigheter med totalt bokfört värde om 138,0 Mkr (94,6).

Nyttjanderättstillgång tomträtt

Värdet av tomträtsavtal redovisas som en nyttjanderättstillgång med ett motsvarande skuldbelopp. Den 31 december 2025 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 455,7 Mkr (445,4).

Eget kapital

Den egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick den 31 december 2025 till 6 369,2 Mkr (6 026,8) vilket motsvarar 84,91 (79,52) kronor per aktie. Under perioden har eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat med periodens resultat om 394,8 Mkr (429,0) samt minskat med -52,6 Mkr (0) hänförligt till återköp av aktier. Dessutom har korrigering av ett fel från föregående år hänförligt till räntederivat påverkat det egna kapitalet med 83 Mkr, motsvarande 1,10 kr per aktie. Vid årets slut uppgick soliditeten till 42,4 procent (40,8).

Räntebärande skulder

Den utnyttjade kreditvolymen vid årets utgång uppgick till 6 725,2 Mkr (6 765,8) varav 4 827,4 Mkr (6 292,6) var långfristig skuld och 1 897,9 Mkr (473,2) var kortfristig skuld. Extern upplåning har inte gjorts under året (503,1). Amortering har under året gjorts med 40,6 Mkr (880,9).

Derivat

Marknadsvärdet på räntederivaten vid årets utgång uppgick till 13,8 Mkr (51,2).

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2025 till 1 273,8 Mkr (1 199,0). Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till den temporära skillnaden på

förvaltningsfastigheter. Förändring i skatteskuld förklaras av årets realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivat.

Återköp av egna aktier

Styrelsen beslutade 22 oktober 2025 att utnyttja mandatet från årsstämman 2025 och inleda återköp upp till ett sammanlagt belopp om 100 miljoner kronor under perioden från och med den 23 oktober 2025 fram till årsstämman 2026. Utifrån nu rådande marknadsförutsättningar bedöms styrelsen att fortsatta investeringar i framför allt lägenhetsuppgraderingar och energieffektivisering i kombination med aktieåterköp ökar Bolagets förutsättningar att uppfylla sina finansiella mål. Tillsammans med den anpassning och förbättring av Bolagets kapitalstruktur som aktieåterköpen resulterar i bedöms detta sammantaget bidra till att skapa ytterligare värde för Bolagets aktieägare. Per balansdagen har bolaget 785 301 aktier, motsvarande ca 1% av utestående aktier, i eget förvar som förvärvats under 2025. Kvotvärdet för de egna aktierna är 261 767 kr, 0,33 kr/aktie. Aktierna har förvärvats för totalt 52,6 Mkr.

Moderbolaget Återköp av egna aktier

Verksamheten i moderbolaget John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster som berör strategi, kommunikation, affärsutveckling och ekonomi/finans. Moderbolagets intäkter uppgick till 11,9 Mkr (13,8). Kostnader för central administration och marknadsföring uppgick till -34,4 Mkr (-30,8). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -279,6 Mkr (-619,5).

Utsikter 2026

John Mattsons omvärld har under 2025 främst karakteriserats av en förändrad demografisk utveckling, en begynnande återhämtning i den svenska ekonomin och ett osäkert geopolitiskt läge i världen. Under året har flera rapporter pekat på stigande vakanser på bostadsmarknaden, men utvecklingen är långt ifrån homogen runt om i Sverige. Trots att den totala befolkningstillväxten har avtagit sedan 2022, till följd av minskad invandring och lägre barnafödande, är tillväxten fortsatt stark i storstads-

regionerna. I många mindre kommuner ser vi ökade vakanser, medan attraktiva kommuner i storstadsregionerna fortsatt uppvisar mycket låg vakansgrad och goda tillväxtpotentialer. Här står John Mattson starkt med ett fastighetsbestånd i Stockholmsregionens mest efterfrågade områden. Efter en utdragen lågkonjunktur i Sverige kommer allt fler tecken på en återhämtning. En förbättrad köpkraft hos hushållen i kombination med en expansiv finanspolitik som ytterligare bedöms öka hushållens köpkraft skapar förväntningar om en ekonomisk tillväxt i Sverige driven av inhemsk konsumtion. Förutsättningar som har en positiv påverkan på både efterfrågan och betalningsvilja för bostäder. Bolaget har under året upplevt en tilltagande geopolitisk osäkerhet vilket riskerar att påverka förutsättningarna för fastighetsbolag framöver. Importtullar och störningar i leveranskedjan kan leda till stigande inflation och stigande räntor. Även om framtiden nu ser ljus ut, har John Mattson beredskap om marknadsförutsättningarna skulle försämrats. Med stabila hyresintäkter, lång räntebindningstid och en stark balansräkning står John Mattson väl rustat för framtiden och en fortsatt expansion av bolaget.

Händelser efter balansdagen

Efter periodens utgång avyttrades den 22 januari bostadsfastigheten Frisen 1 vid Gullmarsplan till en nybildad bostadsrättsförening. Affären genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 48 Mkr, en premie om 15,3% jämfört med bokfört värde.

Efter periodens utgång avyttrades den 29 januari bostadsfastigheten Gradyveln 2 i Enskede till en nybildad bostadsrättsförening. Affären genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 59 Mkr, en premie om 11,1% jämfört med bokfört värde.

I februari 2026 beslutade styrelsen följande utdelningspolicy: Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 30 procent av förvaltningsresultatet per år efter avdrag för schablonskatt, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Flerårsöversikt

Koncernen Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Överskottsgrad, %	72,4	71,5	71,6	64,1	61,3
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	688,4	658,9	622,4	626,6	609,7
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 855	1 736	1 664	1 610	1 557
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	97,6	96,1	95,9	95,6
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	342,4	345,2	342,8	359,7	355,5
Investeringar ny-, till och ombyggnation, Mkr	261,7	209,6	348,7	358,0	254,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	42 465	40 837	39 581	43 638	44 710
Totalt antal lägenheter	4 302	4 326	4 270	4 515	4 414
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	130	83	72	86	339
Finansiella nyckeltal					
Hyresintäkter, Mkr	673,0	642,7	610,4	620,9	407,9
Driftöverskott, Mkr	487,0	459,7	437,3	397,8	249,8
Förvaltningsresultat, Mkr	223,3	195,1	133,2	153,9	103,1
Resultat före skatt, Mkr	507,4	484,2	-1 394,6	193,0	1 692,3
Årets resultat, Mkr	397,2	433,5	-1 255,3	122,7	1 332,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	230,4	175,6	145,7	-4,6	121,1
Eget kapital, Mkr	6 455,7	6 026,8 ¹⁾	5 596,2	5 641,5	5 250,2
Balansomslutning	15 236,0	14 764,5	14 562,4	16 415,8	16 545,7
Soliditet (%)	42,4	40,8	38,4	34,4	31,7
Antal anställda, medelantal	47	46	46	52	45
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45,8	47,6	49,8	56,6	58,0
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,0	2,8	3,4	2,5	1,4
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,1	2,0	1,6	1,9	2,2
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,0	3,5	2,9	2,6	2,0
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,2	3,2	3,0	2,8	2,1
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 629,1	7 174,7	6 600,8	6 594,8	6 396,6
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	6 963,4	6 513,0 ¹⁾	5 993,8	5 902,9	5 790,3

Koncernen Mkr	2025	2024	2023	2022	2021
Aktierelaterade nyckeltal (i kr)²⁾					
Genomsnittligt antal aktier	75 691 931	75 793 930	39 556 335	37 537 496	34 600 537
Antal aktier vid periodens utgång	75 008 629	75 793 930	75 793 930	37 896 965	36 364 827
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,95	2,57	3,37	4,10	2,98
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	14,6	-23,6	-17,9	37,6	6,0
Justerat förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt %	14,6	-23,6	-17,9	37,6	13,9
Årets resultat, kr/aktie	5,22	5,66	-31,75	3,30	38,21
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr/aktie	101,71	94,66	87,09	174,02	175,90
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	7,4	8,7	-50,0	-1,1	36,1
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	92,83	85,9 ³⁾	79,08	155,76	159,23
Eget kapital, kr/aktie	84,91	79,5 ²⁾	72,77	146,09	141,45
Moderbolaget Mkr					
Nettoomsättning, Mkr	11,9	13,8	11,5	13,9	20,2
Eget kapital, Mkr	1 977,5	2 238,4	2 878,9	1 845,7	1 637,5
Balansomslutning, Mkr	8 573,7	7 292,3	7 224,2	5 664,2	5 725,5
Soliditet, %	23,1	30,7	39,9	30,6	28,6
Antal anställda	6	5	5	6	6

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 17 i koncernens noter

²⁾ Kopplat till förvärv av fastigheter i februari 2022 beslutades om två apportemissioner om 672 208 aktier respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 5 maj 2022. I december 2023 genomfördes en företrädesemission om totalt 37 896 965 st aktier vilka registrerades den 15 december (37 783 415) och den 21 december (113 550). Antal aktier uppgår per den 31 december 2025 till 75 008 629.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	2 257 263 508
Balanserat resultat	-46 594 924
Årets resultat	-239 714 210
Summa	1 970 954 374

Disponeras så att:

Till aktieägare utdelas (0,25 kronor per aktie)	18 752 157
I ny räkning överföres	1 952 202 217
Summa	1 970 954 374

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Den föreslagna utdelningen uppgår till 18,75 Mkr och utgör 10,6 procent av koncernens förvaltningsresultat efter avdrag för schablonskatt. Styrelsens fastställda långsiktiga utdelningspolicy är att utdelningen ska uppgå till 30 procent av förvaltningsresultatet per år efter avdrag för schablonskatt, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Koncernen och moderbolaget har god tillgång till likviditetsreserver och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 42,3 procent och moderbolagets soliditet till 23,1 procent. Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med 23,8 Mkr har beaktats. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Bolagsstyrningsrapport 2025

Inledning

Bolagsstyrningen i John Mattson syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning ger ägarna möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledning samtidigt som ansvarsfördelningen mellan ledningen och styrelsen, men även i övrigt inom bolaget, är tydlig. Den resulterar också i att beslut kan fattas effektivt vilket möjliggör för John Mattson att agera snabbt när nya affärsmöjligheter ges.

John Mattson är ett svenskt publikt aktiebolag som noterades på Nasdaq Stockholm Mid Cap den 5 juni 2019. Bolagets bolagsstyrning grundar sig på svensk lag, främst aktiebolagslagen (2005:551), Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), bolagets bolagsordning, interna regler (instruktioner och policyer) samt Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Ytterligare information om John Mattsons bolagsstyrning finns på bolagets webbplats.

Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Bolag behöver inte följa alla regler i Koden utan kan välja alternativa lösningar som de anser bättre lämpade för det aktuella bolagets specifika omständigheter, under förutsättning att bolaget rapporterar avvikelser, beskriver den alternativa lösningen och orsaken till avvikelserna förklaras i bolagsstyrningsrapporten (den s.k. följ eller förklara-principen). Under 2025 har John Mattson tillämpat Koden utan avvikelser.

Aktieägare

För information om ägarstruktur och största ägare, se sida 39 i denna årsredovisning.

Rösträtt

Det finns ett aktieslag och alla aktier har samma röstetal – en röst per aktie.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ och aktieägarna utövar där sin rösträtt

i nyckelfrågor, exempelvis fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan kallelse även ske till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet. Bolagets räkenskapsår sträcker sig från 1 januari till 31 december.

Rätt att delta

För att kunna delta i beslut krävs att aktieägaren är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget i viss ordning.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett särskilt ärende behandlat på årsstämman kan normalt begära detta i god tid före stämman hos John Mattsons styrelse under särskild adress som publiceras på bolagets hemsida.

Årsstämma 2025

På John Mattsons årsstämma 2025 fattades bland annat beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, ett bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier samt ett bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier. Håkan Blixt, Johan Ljungberg, Ingela Lindh, Åsa Bergström, Per-Gunnar (P-G) Persson och Katarina Wallin omvaldes till styrelseledamöter. Per-Gunnar (P-G) Persson omvaldes till ordförande och Johan Ljungberg till vice ordförande. Ernst & Young AB omvaldes med huvudansvarig Katrine Söderberg till bolagets revisor. Det fattades också beslut om att inte lämna någon utdelning för räkenskapsåret 2024. Protokollet från årsstämman finns på John Mattsons webbplats.

Årsstämma 2026

John Mattsons årsstämma avhålls den 23 april 2026, klockan 14.00, i Malmstensalen på Campus Lidingö (Malmstenskolan), Larsbergsvägen 8, Lidingö. Instruktioner om anmälan till stämman kommer att finnas tillgängliga på bolagets webbplats.

Valberedning

Enligt de principer som gäller för utseende av valberedningen i Bolaget, ska valberedningen inför årsstämman bestå av representanter utsedda av de fyra röstmässigt största ägarregistrerade aktieägarna i Bolaget i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken eller på annat sätt kända aktieägarna den sista handelsdagen i augusti varje år. Vid valberedningens sammanträden ska även styrelsens ordförande närvara, dock utan rösträtt. Styrelsens ordförande ska sammankalla valberedningen till dess första sammanträde. Valberedningen ska utföra sitt uppdrag i enlighet med av årsstämman beslutade instruktioner, Koden och övriga tillämpliga regler. I uppdraget ingår bland annat att lämna förslag till ordförande vid årsstämma, antal styrelseledamöter, val av ordförande och andra stämموvalda ledamöter i styrelsen, arvode och annan ersättning till var och en av de stämموvalda styrelseledamöterna och till ledamöter av styrelsens utskott, val av revisor och arvode till revisor. I den mån som anses erforderligt ska valberedningen även lägga fram förslag till ändringar i gällande regler för valberedningen. Valberedningen ska särskilt beakta Kodens krav på mångsidighet och bredd i styrelsen och på att eftersträva en jämn könsfördelning. Bolagets styrelse utsedd av årsstämman 2025, består av totalt sex personer varav tre kvinnor (50 procent) och tre män (50 procent). Inget arvode ska utgå till valberedningens ledamöter. Bolaget ska dock svara för skäliga kostnader förenade med valberedningens uppdrag.

Valberedning inför årsstämman 2026

Valberedningen har haft fyra protokollförda möten under 2025 och 2026. John Mattsons valberedning uppfyller kraven på oberoende i förhållande till bolaget. Ledamöterna i valberedningen och vilka ägare som utsett dem framgår av tabellen nedan. John Mattsons valberedning kan kontaktas via e-post, valberedningen@johnmattson.se.

Valberedningens ledamöter inför årsstämman 2026

- Ulrika Magnusson, utsedd av AB Borudan Ett (valberedningens ordförande)
- Tom Ljungberg, utsedd av Tagehus Holding AB
- David Östman, utsedd av Carnegie Fonder
- Tino Goetze, utsedd av Bergamotträdet 9 Holding AB

Styrelsen

Styrelsen är bolagets näst högsta beslutande organ efter bolagsstämman. John Mattsons styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst tre och högst sju ledamöter utan suppleanter. Vid årsstämman den 23 april 2025 beslutades att omvälja Johan Ljungberg, Håkan Blixt, Ingela Lindh, Åsa Bergström, Katarina Wallin och Per-Gunnar Persson till styrelseledamöter. Christer Olofsson avböjde omval. Per-Gunnar Persson valdes till styrelseordförande. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i John Mattson, se avsnittet ”Styrelse”, sidorna 103–104. Ansvar och arbete Styrelsens uppgifter regleras av aktiebolagslagen, John Mattsons bolagsordning och Koden. Styrelsens arbete regleras dessutom av den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer. Arbetsordningen reglerar arbetsfördelningen mellan styrelsen, styrelsens ordförande och verkställande direktören. Styrelsen antar även instruktioner för styrelsens utskott samt instruktion för verkställande direktören (inklusive instruktion avseende verkställande direktörens ekonomiska rapportering). Styrelsen ansvarar för John Mattsons organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Det innefattar bland annat att upprätta övergripande och långsiktiga strategier, mål, budgetar och affärsplaner samt att fastställa riktlinjer för att säkerställa att John Mattsons verksamhet är långsiktigt värdeskapande. Styrelsens ansvar innefattar även granskning och godkännande av delårsrapporter och årsredovisning samt att fatta beslut i frågor rörande investeringar, försäljningar, kapitalstruktur och utdelningspolicy. Styrelsen antar även årligen bolagets väsentliga policyer och tillser att kontrollsystem finns för att följa upp att dessa efterlevs samt tillser att system finns för kontroll och uppföljning av bolagets verksamhet, risker och betydande förändringar i bolagets organisation och verksamhet. Styrelsen utser bolagets verkställande direktör samt fastställer lön och annan ersättning till denne och till andra ledande befattningshavare i enlighet med riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare som antagits av bolagsstämman.

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelseledamöterna får alla nödvändiga handlingar och den information de behöver för att kunna följa John Mattsons ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling

i övrigt. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med verkställande direktören övervaka bolagets resultat och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt och verkställande direktörens arbete. Styrelsen träffas enligt ett årligt förutbestämt schema. Utöver dessa möten kan det komma att kallas till ytterligare styrelsemöten för att hantera frågor som inte kan skjutas upp till nästa ordinarie styrelsemöte.

Hållbarhet

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att hållbarhet är en central och integrerad del i den övergripande styrningen av bolaget. I John Mattsons affärsstrategi är hållbarhet en integrerad del. Styrelsen fattade under 2022 beslut om ett antal strategiska hållbarhetsmål, se vidare på sidorna 24–25. Det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet är delegerat till verkställande direktören. Alla chefer ansvarar för att de väsentliga hållbarhetsfrågorna är integrerade i det löpande arbetet med stöd från bolagets hållbarhetschef. Samtliga medarbetare och chefer är ansvariga att följa bolagets uppförandekod och övriga policyer. John Mattsons värderingar, långsiktighet, nytänkande och engagemang, ligger till grund för bolagets verksamhet. Global Compacts tio principer för hållbart företagande utgör grunden för ansvarstagande och är grunden för bolagets uppförandekod. Uppförandekoden kompletteras av specifika policyer inom olika områden, som exempelvis mångfald och jämställdhet samt arbetsmiljö. Bolagets värdegrund, uppförandekod och policyer ska vägleda bolagets styrelse, ledning, medarbetare och samarbetspartners i det dagliga arbetet. John Mattson har en etablerad visselblåsarfunktion med en särskild visselblåsarkanal dit medarbetare och externa parter kan rapportera missförhållanden och oegentligheter anonymt och på ett säkert sätt. John Mattsons strategiska hållbarhetsarbete bedrivs inom fyra fokusområden samt inom antikorruption och mänskliga rättigheter. Läs mer på sida 51.

Styrelsens arbete under 2025

John Mattsons styrelse har under 2025 haft 11 möten varav ett konstituerande möte.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsens ordförande initierar en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. 2025 års utvärdering har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen. Resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen och har av styrelsens ordförande delgivits valberedningen.

Ersättningsutskottet

Enligt Koden kan styrelsens ordförande vara ordförande i utskottet. Övriga bolagsstämموvalda ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Styrelsens ersättningsutskott utvärderar löpande de ledande befattningshavarnas ersättningsvillkor mot bakgrund av gällande marknadsvillkor. Utskottet bereder ärenden inom dessa områden för beslut av styrelsen. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är bland annat, att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, och följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. På det konstituerande styrelsemötet den 24 april

Styrelseledamot	Arvode (tsek)	Mötesdeltagande			
		Styrelse	Revisions- och finansutskottet	Ersättningsutskottet	Oberoende
Per-Gunnar Persson	495	11/11	6/6	11/11	Nej ¹⁾
Johan Ljungberg	318	11/11	6/6	11/11	Nej ¹⁾
Åsa Bergström	293	11/11	6/6	11/11	Ja
Håkan Blixt	225	11/11	–	11/11	Ja
Ingela Lindh	225	10/11	–	10/11	Ja
Katarina Wallin	225	11/11	–	11/11	Nej ¹⁾

¹⁾ Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Inte oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

2025 beslutades att hela styrelsen ska utgöra ersättningsutskott fram till det konstituerande styrelsemötet 2026. Det beslutades vidare att ersättningsutskottets möten avhålls i samband med ordinarie styrelsemöten. Ersättningsutskottet ska sammanträda minst två gånger per år. Vid styrelsens ordinarie sammanträden 2025 behandlades bland annat bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer till vd och andra ledande befattningshavare samt bolagets incitamentsprogram för alla anställda.

Revisions- och finansutskottet

Enligt aktiebolagslagen och dess förarbeten ska styrelsen ha ett revisionsutskott som består av minst två ledamöter. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av John Mattson och minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens. Revisions- och finansutskottet består för närvarande av tre styrelseledamöter: Åsa Bergström (ordförande), som bedömts uppfylla kravet på redovisnings- eller revisionskompetens, Johan Ljungberg och Per-Gunnar Persson. Utskottets ledamöter samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år. Revisions- och finansutskottet har bland annat till uppgift att övervaka John Mattsons finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet. Utskottet kontrollerar efterlevnad av John Mattsons finanspolicy och säkerställer tillgång till kapital. Revisions- och finansutskottet övervakar också effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisions- och finansutskottets uppgift är också att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll. Resultatet av revisionen och om på vilket sätt revisionen bidrar till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet, och vilken funktion utskottet har haft, samt att granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet, och då särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster, är också revision- och finansutskottets uppdrag. Under 2025 förtydligades utskottets instruktion med ansvar för hållbarhetsrapportering. Utskottet ska övervaka effektiviteten i bolagets arbete med hållbarhetsrapportering inklusive interna kontroller och extern revision av denna process samt granska och gå igenom års- och hållbarhetsredovisningen som en del av sitt uppdrag. I revisions- och finansutskottets uppgift ingår även att biträda valberedningen vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval. Revisions- och finansutskottet ska sammanträda minst fyra gånger per år. Under 2025 hade revisions- och finansutskottet sex ordinarie möten. Ledamöterna i utskottet närvarade vid samtliga möten. Vid mötena behandlades bland

annat efterlevnad av bolagets finanspolicy, delårsrapporter, den externa revisionens inriktning och bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Ersättning till styrelseledamöter och styrelsens utskott

Vid årsstämman den 24 april 2025 beslöts att styrelsearvode ska utgå med 465 000 kronor till styrelsens ordförande, 287 500 kronor till styrelsens vice ordförande och 225 000 kronor till var och en av de övriga ledamöterna för tiden intill slutet av årsstämman 2026, fördelat enligt tabellen på sidan 100. Vid samma årsstämma beslöts att ersättning ska utgå med 67 500 kronor till ordföranden och med 30 000 kronor vardera till övriga ledamöter i styrelsens revisions- och finansutskott.

Vd och övriga ledande befattningshavare

Vd är underordnad styrelsen och ansvarar för John Mattsons löpande förvaltning och den dagliga driften av bolaget. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd framgår av arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för den verkställande direktören. Vd ansvarar för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Vd leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess medlemmar. Vidare är vd föredragande vid styrelsens sammanträden och ska tillse att styrelseledamöterna löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens finansiella ställning, resultat, likviditet och utveckling. Vd och övriga ledande befattningshavare presenteras närmare på sidan 105.

Riktlinjer för ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 23 april 2025 beslöts om nedanstående riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i bolaget och dessa gäller alltjämt. Bolaget ska erbjuda ersättningar och andra anställningsvillkor som möjliggör för John Mattson att rekrytera, motivera och behålla ledande befattningshavare med sådan kompetens som John Mattson behöver för att genomföra sin strategi och uppnå verksamhetens mål. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska vara övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare i bolaget. Ersättningen till de ledande befattningshavarna kan utgöras av en fast grundlön, rörlig kontant ersättning, pension samt andra förmåner. Därutöver kan bolagsstämman bland annat besluta om aktiebaserade incitamentsprogram. Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören och till denne rapporterade chefer som ingår i koncernledningen för Koncernen. Bolagets ledande

befattningshavare var den 31 december 2025 verkställande direktör, cfo, affärsutvecklingschef, projektutvecklingschef, hållbarhetschef samt förvaltningschef.

Principer för fast ersättning

Den fasta lönen ska baseras på den ledande befattningshavarens kompetens, ansvar och prestation och ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Den fasta lönen ska utvärderas årligen av ersättningsutskottet.

Principer för rörlig ersättning

Den rörliga kontanta ersättningen ska baseras på förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella och icke-finansiella. De finansiella kriterierna kopplas till tillväxt i koncernens substansvärde och till tillväxt i förvaltningsresultatet i Bolaget. De icke-finansiella kriterierna kopplas till verksamhetsmål såsom exempelvis kundnöjdhet och hållbarhetsarbete. Kriterierna för rörlig ersättning ska beredas av ersättningsutskottet och fastställas i styrelsen med avsikten att de ska vara i linje med Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet. För verkställande direktören får den rörliga kontanta ersättningen inte överstiga sex månadslöner, det vill säga 50 procent av den fasta grundlönen. För övriga ledande befattningshavare ska den rörliga ersättningen inte överstiga 4,5 månadslöner, det vill säga 37,5 procent av den fasta grundlönen. För övriga medarbetare (dvs. medarbetare som inte omfattas av dessa riktlinjer) är Bolagets policy för närvarande att den rörliga ersättningen inte ska överstiga 1,5 månadslöner, det vill säga 12,5 procent av den fasta grundlönen. Under räkenskapsåret 2025 har ersättning till vd och övriga ledande befattningshavare betalats ut i enlighet med tabell i not 7.

Pension

De ledande befattningshavarna ska erbjudas marknadsmässiga pensionsvillkor och pensionsnivåer.

Andra förmåner

Andra sedvanliga förmåner, som exempelvis tjänstebil och sjukvårdsförsäkring, ska vara marknadsmässiga och kostnaderna för sådana förmåner får för respektive ledande befattningshavare utgöra maximalt motsvarande tio procent av den fasta grundlönen.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

Mellan bolaget och den verkställande direktören gäller en uppsägningstid om sex månader vid uppsägning från bolaget och sex månader vid uppsägning från den verkställande direktören. Den verkställande direktören har rätt till ett avgångsvederlag

motsvarande tolv fasta månadslöner. För de övriga ledande befattningshavarna, gäller en uppsägningstid om sex månader.

Avvikelser från riktlinjerna

Styrelsen ska ha rätt att frågå dessa riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen. Om sådan avvikelse sker ska information om detta och skälet till avvikelserna redovisas vid närmast följande årsstämma.

Incitamentsprogram och bonusprogram

Samtliga tillsvidareanställda (inklusive ledande befattningshavare) i John Mattson deltar i ett bonusprogram inom ramen för vilket de har möjlighet till en årlig prestationsbaserad bonus uppgående till högst en fast månadslön. Det finns en möjlighet för medarbetaren att välja att använda bonusen till att förvärva aktier i bolaget, i så fall höjs bonusen från 1,0 till 1,5 månadslöner vid full bonus. Utfall av bonus beror på måluppfyllnad av nyckeltal för bolagets resultat, kundnöjdhet och hållbarhet. Bonusmålen består av både kollektiva och individuella delar. För 2025 omfattar den kollektiva delen ett hållbarhetsmål kopplat till minskad energianvändning, avseende fjärrvärme och el, inom John Mattsons fastighetsbestånd. Utöver den kollektiva målstrukturen kan medarbetare även ha individuella mål som stödjer bolagets övergripande hållbarhetsarbete. Ledande befattningshavare har möjlighet till ytterligare totalt två fasta månadslöner per år i bonus, varav en månadslön utgår vid uppfyllande av individuella förändrings- och förbättringsmål och en månadslön utgår vid viss ökning av substansvärdet per aktie. De ledande befattningshavarna kan därmed erhålla totalt högst tre fasta månadslöner vardera. Det finns en möjlighet för de ledande befattningshavarna att välja att använda bonusen till att förvärva aktier i bolaget, i så fall höjs bonusen från 3,0 till 4,5 månadslöner vid full bonus.

Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och redovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revision av bolagets finansiella rapporter och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utförs i enlighet med de i Sverige accepterade revisionsstandarder. Enligt John Mattsons bolagsordning ska bolaget utse en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. På årsstämman den 24 april 2025 omvaldes Ernst & Young, med den auktoriserade revisorn Katrine Söderberg som huvudansvarig revisor för perioden fram till årsstämman 2026. Efter varje räkenskapsår ska revisorn

lägga fram en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse för årsstämman. Vid ett av de tillfällen då styrelsen sammanträffar med revisorn ska ingen från företagsledningen närvara. Revisions- och finansutskottet granskar och övervakar revisorns opartiskhet och självständighet. Revisorn erhåller ersättning för sitt arbete i enlighet med beslut på årsstämman. För räkenskapsåret 2025 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 2,5 miljoner kronor.

Intern kontroll över finansiell rapportering och riskhantering

John Mattsons interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna kring upprättandet av de finansiella rapporterna samt för att säkerställa att tillämpliga redovisningskrav och andra krav på John Mattson som noterat bolag efterlevs. Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen av bolaget avseende finansiell rapportering. John Mattson följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO:s) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, ”Internal Control – Integrated Framework”, som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. John Mattson har en operativt decentraliserad och transparent organisation där ekonomiafdelningen är centraliserad som en stödfunktion. Det innebär att bolaget har resurser, i form av medarbetare och system, på plats för att slå fast enhetliga och effektiva administrativa rutiner och processer. Processer utvärderas löpande i takt med efterlevnad. Uppföljning av resultat och balans görs månadsvis. Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisorerna, säkerställer kontinuerligt arbetet med att förbättra processerna. Bolagets revisor granskar och rapporterar sina iakttagelser från granskningen samt sin bedömning av den interna kontrollen minst två gånger per år. Rapportering görs till såväl revisions- och finansutskott som styrelse och koncernledning. Den interna kontrollen bedöms vara tillförlitlig och ändamålsenlig varför styrelsen och ledningen bedömer att det inte finns behov av en separat funktion för internrevision.

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar genom styrelsens arbetsordning, instruktion för utskotten, vd och den finansiella rapporteringen och policyer. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kon-

tinuerligt av ansvarig person. I den övergripande kontrollmiljön ingår också att en koncernövergripande riskutvärdering ska utföras där risker identifieras och utvärderas. Ledningsgruppen ansvarar för att riskerna hanteras på tillfredsställande sätt.

Riskhantering

Identifiering, bedömning och hantering av risker kopplade till redovisning och finansiell rapportering ska finnas inbyggd i John Mattsons väsentliga processer. Genom processkartor ska processerna inklusive identifierade risker och kontroller dokumenteras.

Kontrollaktiviteter

Till varje identifierad risk ska kontroller kopplas tills dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till acceptabel nivå. Kontrollaktiviteter ska dokumenteras så att spårbarhet finns av utförandet.

Information och kommunikation

Relevant information ska kommuniceras på rätt sätt, till rätt mottagare och vid rätt tidpunkt. Att kommunicera relevant information, både uppåt och nedåt i en organisation och till externa parter är en viktig del av god intern kontroll. Ledningsgruppens möten ska användas som ett forum för kommunikation och informations spridning. Processansvariga ska ha tillräcklig kunskap om de väsentliga riskerna samt relaterade kontrollaktiviteter i den specifika processen.

Uppföljning

Systemet för intern kontroll och riskhantering ska följas upp kontinuerligt och syftar till att säkerställa att systemet upprätthålls, att förändringar sker vid behov och att utvärdera förändringar i arbetssätt. Ledningsgruppen ska utvärdera att den koncernövergripande riskutvärderingen och hanteringen samt de specifika kontrollaktiviteter som utförs i respektive väsentlig process är fortsatt relevanta för att hantera de väsentliga riskerna. John Mattson står inför.

Avvikelser i förhållande till Koden

John Mattson tillämpar Koden för bolagsstyrning. Koden bygger som nämnts på principen ”följ eller förklara”. Detta innebär att ett företag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelserna redovisas. John Mattson har under räkenskapsåret 2025 följt Koden utan avvikelse.

Styrelse

PER-GUNNAR (P-G) PERSSON

Styrelsens ordförande. Styrelseledamot sedan 2023. Ledamot i revisions- och finansutskottet.

Född: 1965.

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers tekniska högskola.

Relevant arbetslivserfarenhet: Många års erfarenhet från olika chefsroller inom fastighetsbranschen, bland annat som verkställande direktör för Platzer Fastigheter Holding AB samt inom Skanska och Coor Service Management.

Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Diös Fastigheter AB, styrelseledamot i AB Borudan Ett, BRIS, ANLIEM AB och Chalmersfastigheter AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Safjället Fastigheter AB.

Aktieinnehav i bolaget¹⁾

(inkl. ev. närståendeinnehav): 10 000 aktier genom Anliem Invest AB.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Inte oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

JOHAN LJUNGBERG

Vice ordförande. Styrelseledamot sedan 2018, styrelsens ordförande 2020–2023. Ledamot i revisions- och finansutskottet.

Född: 1972.

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan och Tufts University.

Relevant arbetslivserfarenhet: Mångårig erfarenhet från fastighets- och kapitalmarknaden.

Övriga väsentliga uppdrag: Verkställande direktör i Tagehus Holding AB, styrelseordförande och styrelseledamot i bolag inom Tagehus-koncernen, styrelseordförande i Atrium Ljungberg AB, styrelseledamot i K2A Knaust Andersson Fastigheter AB.

Aktieinnehav i bolaget¹⁾

(inkl. ev. närståendeinnehav): 10 273 564 aktier genom majoritetsägande i Tagehus Holding AB.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Inte oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

ÅSA BERGSTRÖM

Styrelseledamot sedan 2023. Ordförande i revisions- och finansutskottet.

Född: 1964.

Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet.

Relevant arbetslivserfarenhet: Lång erfarenhet av ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag, bland annat Granit & Beton samt Oskarsborg. Tidigare även Senior manager på KPMG.

Övriga väsentliga uppdrag: Vice verkställande direktör och cfo i Fabege AB. Styrelseordförande i Svenska Fastighetsfinansiering AB. Styrelseledamot i NP3 Fastigheter AB.

Aktieinnehav i bolaget¹⁾

(inkl. ev. närståendeinnehav): 8 000 aktier.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

HÅKAN BLIXT

Styrelseledamot sedan 2012.

Född: 1957.

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan.

Relevant arbetslivserfarenhet: Stor erfarenhet av att verka inom och leda internationella fastighetsfonder med fokus på investeringar i de nordiska länderna. Fondernas verksamhet har gått ut på att förvärva, finansiera och utveckla fastigheter inom flertalet fastighetssektorer. De senaste tio åren har fokus legat på att utveckla fastigheter inom sektorerna handel, kontor, logistik och bostäder.

Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Håkan Blixt Ensemble AB.

Aktieinnehav i bolaget¹⁾

(inkl. ev. närståendeinnehav): 10 500 aktier.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.



Från vänster övre raden: Johan Ljungberg, Håkan Blixt, Per-Gunnar (P-G) Persson.
Från vänster främre raden: Ingela Lindh, Katarina Wallin, Åsa Bergström.

¹⁾ Avser per 31 december 2025.

INGELA LINDH

Styrelseledamot sedan 2021.

Född: 1959.

Utbildning: Arkitekturstudier, Kungliga Tekniska högskolan.

Relevant arbetslivserfarenhet: Stor erfarenhet av fastighetsbranschen och av stadsbyggnad. Stadsdirektör i Stockholm stad 2016–2018 och har även varit stadsbyggnadsdirektör vid Stockholms stadsbyggnadskontor, vd för Stockholms Stadshus AB samt vd för Stockholmshem.

Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Fastighetsägarna Sverige AB. Styrelseledamot i Anders Bodin Fastigheter AB, Stockholms Universitet och Kungliga Operan AB.

Aktieinnehav i bolaget¹⁾

(inkl. ev. närståendeinnehav): –

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

KATARINA WALLIN

Styrelseledamot sedan 2023.

Född: 1970.

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan.

Relevant arbetslivserfarenhet: Lång och bred erfarenhet inom fastighets- och samhällsbyggnadsbranschen, bland annat som konsult inom strategi och verksamhetsutveckling samt som delägare i Evidensgruppen.

Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Evimetrix AB och Bernow Lindqvist Wallin AB. Styrelseledamot i Catena AB, Kavaljer AB, Evidens BLW AB och AB Borudan Ett.

Aktieinnehav i bolaget¹⁾

(inkl. ev. närståendeinnehav): 2 200 aktier.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare. Inte oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

¹⁾ Avser per 31 december 2025.

Ledning

PERNILSSON

Verkställande direktör.

Anställd sedan 2022. Verkställande direktör sedan 2022.

Född: 1978.

Utbildning: Civilingenjör inom industriell ekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan.

Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i bolag inom John Mattson-koncernen.

Aktieinnehav i bolaget¹⁾: 14 626 aktier.

EBBA PILO KARTH

Cfo.

Anställd sedan 2024. Ledande befattningshavare sedan 2024.

Född: 1979.

Utbildning: Civilingenjör inom industriell ekonomi, Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Get This Globe AB. Styrelseledamot i bolag inom John Mattson-koncernen.

Aktieinnehav i bolaget¹⁾: 2 181 aktier.

MARIA WIRÉN

Förvaltningschef.

Anställd sedan 2019. Ledande befattningshavare sedan 2023.

Född: 1981.

Utbildning: Kandidatexamen ekonomi och fastighets-teknik, Högskolan i Gävle.

Övriga väsentliga uppdrag: Befattningar i bolag inom John Mattson-koncernen.

Aktieinnehav i bolaget¹⁾: 1 097 aktier.

DANIEL FORNBRANDT

Affärsutvecklingschef.

Anställd sedan 2020. Ledande befattningshavare sedan 2020.

Född: 1979.

Utbildning: Magisterexamen ekonomi, Uppsala universitet.

Övriga väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Lidingö Näringsliv. Befattningar i bolag inom John Mattson-koncernen.

Aktieinnehav i bolaget¹⁾: 14 628 aktier.

LOUISE WALL

Hållbarhetschef.

Anställd sedan 3 mars 2025. Ledande befattningshavare sedan 3 mars 2025.

Född: 1986.

Utbildning: Kandidatexamen miljövetenskap, Linköpings universitet.

Övriga väsentliga uppdrag: –
Aktieinnehav i bolaget¹⁾: –

LUDMILLA BRANDT

Projektutvecklingschef.

Anställd sedan 5 mars 2025. Ledande befattningshavare sedan 5 mars 2025.

Född: 1984.

Utbildning: Teknologiekandidatexamen affärs-utveckling och entreprenörskap inom byggt teknik, Chalmers tekniska högskola.

Övriga väsentliga uppdrag: –
Aktieinnehav i bolaget¹⁾: –



Från vänster: Louise Wall, Ebba Pilo Karth, Daniel Fornbrandt, Per Nilsson, Ludmilla Brandt, Maria Wirén.

¹⁾ Avser per 31 december 2025.

Finansiella rapporter och noter



Finansiella rapporter och noter

Koncernens räkningar		Not 5 Kostnader fördelade på kostnadslag	116	Not 17 Resultat per aktie	125
Koncernens resultaträkning	108	Not 6 Arvode till revisor	116	Not 18 Eget kapital	125
Koncernens rapport över totalresultat	108	Not 7 Anställda och personalkostnader	117	Not 19 Upplåning	125
Koncernens balansräkning	109	Not 8 Nyttjanderättstillgångar och leasing	118	Not 20 Finansiella risker	125
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	110	Not 9 Räntekostnader	118	Not 21 Övriga skulder	127
Koncernens rapport över kassaflöde	111	Not 10 Skatt	118	Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127
Koncernens noter		Not 11 Materiella anläggningstillgångar	120	Not 23 Kassaflödesanalys	128
Not 1 Väsentlig information om redovisningsprinciper	112	Not 12 Förvaltningsfastigheter	120	Not 24 Ställda säkerheter	128
Not 2 Upplysning om nya, kommande och ändrade standarder som trätt i kraft	115	Not 13 Finansiella instrument	122	Not 25 Transaktioner med närstående	128
Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar	115	Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123	Not 26 Händelser efter balansdagen	128
Not 4 Hyresintäkter	116	Not 15 Likvida medel	123		
		Not 16 Koncernföretag	123		
<hr/>					
Moderbolagets räkningar		Not 7 Likvida medel	133	Not 20 Kassaflödesanalys	135
Moderbolagets resultaträkning	129	Not 8 Finansiella instrument	133	Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	135
Moderbolagets rapport över totalresultat	129	Not 9 Intäkter	134	Not 22 Händelser efter balansdagen	135
Moderbolagets balansräkning	130	Not 10 Anställda och personalkostnader	134	Not 23 Förslag till vinstdisposition	135
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	131	Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag	134	Styrelsens försäkran	136
Moderbolagets kassaflödesanalys	131	Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter	134	Revisionsberättelse	137
Moderbolagets noter		Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter	134	Fastighetsförteckning	140
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper	132	Not 14 Bokslutsdispositioner	134	Avstämningstabeller	143
Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar	132	Not 15 Skatt	134	Definitioner	145
Not 3 Materiella anläggningstillgångar	132	Not 16 Eget kapital	134	Finansiell kalender	146
Not 4 Andelar i koncernföretag	132	Not 17 Upplåning	134		
Not 5 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	133	Not 18 Transaktioner med närstående	134		
Not 6 Fordringar hos koncernföretag	133	Not 19 Arvode till revisor	135		

Koncernens resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Hysesintäkter	4	673,0	642,7
Driftkostnader	5, 12	-131,3	-129,3
Underhåll	12	-23,3	-21,2
Fastighetsskatt		-13,7	-11,3
Fastighetsadministration	5, 7, 12	-17,8	-21,2
Driftöverskott		487,0	459,7
Central administration	5, 6, 7	-53,0	-50,4
Ränteintäkter		1,0	12,1
Räntekostnader leasingkulld	9	-14,6	-14,3
Räntekostnader	9	-197,2	-212,1
Förvaltningsresultat		223,3	195,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	321,5	411,4
Värdeförändring räntederivat	13	-37,4	-122,3
Resultat före skatt		507,4	484,2
Aktuell skatt	10	-35,4	-27,3
Uppskjuten skatt	10	-74,7	-23,4
Årets resultat		397,2	433,5
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		394,8	429,0
Innehav utan bestämmande inflytande		2,4	4,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental	17	75 692	75 794
Resultat före och efter utspädning per aktie (kr)	17	5,22	5,66

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Årets resultat		397,2	433,5
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		397,2	433,5
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		394,8	429,0
Innehav utan bestämmande inflytande		2,4	4,5

Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	14 539,5	14 097,7
Nyttjanderättstillgång tomträtt	8	455,7	445,4
Maskiner och inventarier	11	8,3	10,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Derivatinstrument	13,20	32,9	53,7
Summa anläggningstillgångar		15 036,4	14 607,4
Omsättningstillgångar			
Hyses- och kundfordringar	13,20	3,3	2,5
Derivatinstrument	13,20	3,6	15,5
Övriga fordringar		42,3	40,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	79,8	88,4
Likvida medel	15	70,7	61,0
Summa omsättningstillgångar		199,7	208,3
SUMMA TILLGÅNGAR		15 236,0	14 815,7

Belopp i Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	18	25,3	25,3
Övrigt tillskjutet kapital		2 257,4	2 257,4
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		4 086,5	3 744,2
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		6 369,2	6 026,8
Innehav utan bestämmande inflytande		86,5	85,0
Summa eget kapital		6 455,7	6 111,8
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13,19,20	4 827,3	6 292,6
Avsättning till pension	7	0,7	0,7
Leasingskuld	8	455,7	445,4
Övriga långa skulder		4,7	7,0
Uppskjuten skatteskuld	10	1 273,8	1 199,0
Derivatinstrument	13,20	22,6	18
Summa långfristiga skulder		6 584,8	7 962,8
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19,20	1 897,9	473,2
Leverantörsskulder	13,20	123,4	129,3
Derivatinstrument	13,20	-	-
Övriga kortfristiga skulder	21	72,4	57,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13,20,22	102,0	81,2
Summa kortfristiga skulder		2 195,6	741,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 236,0	14 815,7

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital ^{1,2)}	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	25,3	2 258,3	3 232,1	5 515,6	80,5	5 596,2
Årets resultat	-	-	429,0	429,0	4,5	433,5
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	429,0	429,0	4,5	433,5
Nyemission	-	-	-	-	-	-
Kostnader hänförliga till emission	-	-1,1	-	-1,1	-	-1,1
Skatt på emissionskostnader	-	0,2	-	0,2	-	0,2
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-12-31	25,3	2 257,4	3 661,1	5 943,8	85,0	6 028,8
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Korrigerig föregående år, räntederivat ³⁾	-	-	83,0	83,0	-	83,0
Ingående eget kapital 2025-01-01	25,3	2 257,4	3 744,2	6 026,8	85,0	6 111,8
Årets resultat	-	-	394,8	394,8	2,4	397,2
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	394,8	394,8	2,4	397,2
Nyemission	-	-	-	-	-	0,0
Kostnader hänförliga till emission efter skatt	-	-	-	-	-	0,0
Skatt på emissionskostnader	-	-	-	-	-	0,0
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-0,9	-0,9
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	0,0
Återköp aktier	-	-	-52,6	-52,6	-	-52,6
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2025-12-31	25,3	2 257,4	4 086,5	6 369,2	86,5	6 455,7

¹⁾ Under 2025 återköptes 785 301 aktier som nu är i eget förvar. Antal aktier uppgår per den 31 december 2025 till 75 008 629.

²⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår den 31 december 2025 till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

³⁾ För ytterligare information se not 17.

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		507,4	484,2
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	23		
Värdeförändring på förvaltningsfastigheter		-318,1	-411,4
Värdeförändring på derivat		37,4	122,3
Avskrivningar och utrangeringar		3,0	1,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		0,0	-0,9
Betald inkomstskatt	10	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		229,7	195,7
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		6,4	-27,1
Förändringar av rörelseskulder		-5,7	7,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		230,4	175,6
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv		-	-
Investeringar i inventarier		-2,1	-0,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-261,7	-209,5
Försäljning av förvaltningsfastigheter		137,1	40,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-126,7	-169,6

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	-0,9
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		-0,9	-
Upptagna lån		-	503,1
Amortering av lån		-40,6	-880,9
Återköp aktier		-52,6	-
Utdelning		-	-
Förändring - Långfristigt lån från ägarbolag		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-94,1	-378,7
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		61,0	433,7
Likvida medel vid årets slut	15	70,7	61,0

Koncernens noter

Belopp i Mkr om inget annat anges

Not 1. Väsentlig information om redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.), organisationsnummer 556802-2858 och dess dotterföretag.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. John Mattsons fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsområdet och består huvudsakligen av bostadsfastigheter.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Lidingö kommun, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Larsbergsvägen 10, 181 10 Lidingö.

Styrelsen har den 20 mars 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för utfärdande vid årsstämma den 23 april 2026.

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Valuta

Den funktionella valutan för moderföretaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderföretaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller företaget har

rätt att senarelägga återbetalningen mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Konsolidering

Dotterföretag är företag över vilka John Mattsons har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att John Mattson exponeras för rörlig avkastning från dotterföretaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande. Dotterföretag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Förvärv

Samtliga John Mattsons förvärv av dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv då förvärvet avser förvaltningsfastigheter.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som verkställande direktören. 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.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott, med undantag för vissa driftkostnader som debiteras i efterhand, och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Hyresintäkterna omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräknning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt samt tilläggsdebitering i form av extratjänster så som värme, el, vatten, sopor och snöröjning mm. John Mattson har analyserat detta för att fastställa om bolaget agerar huvudman eller agent för dessa tjänster och kommit fram till att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman och att eventuella serviceintäkter inkluderade i faktureringen är oväsentliga.

Leasingavtal

Koncernen är leasegivare avseende hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Hyresavtalen redovisas som operationell leasing vilket innebär att de intäktsförs löpande. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Alla leasingavtal med några undantag redovisas i balansräkningen som nyttjanderätter. Den redovisade nyttjanderättstillgången har åsatts samma värde som den redovisade leasingkulden. John Mattson har i egenskap av leasetagare identifierat tomträttsavtal som den enskilt mest väsentliga. Tomträtter beaktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer inte att skrivas av. Det verkliga värdet fastställs genom

nuvärdesberäkning där framtida tomträttsavgälder diskonteras med den implicita räntan i tomträttsavtalet. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Koncernen är även leasetagare avseende ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner där samtliga underliggande tillgångar klassificerats vara av lågt värde. De leasingavgifter som härrör från dessa leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

Central administration

Till central administration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, och fastighetsutveckling.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner.

För de avgiftsbestämda pensionsplanerna betalar företaget fasta avgifter till en separat juridisk enhet och har därefter fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

Finansiella intäkter och kostnader

Med finansiella intäkter avses ränteutgifter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar och utdelningsintäkter. Kostnaderna omfattar räntekostnader samt andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning, som uppläggningskostnader och administrativa avgifter. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i resultaträkningen den period de avser. Finansiella kostnader som avser större ny-, till- och ombyggnader aktiveras på investeringen under produktionstiden i koncernredovisningen.

Skatter

Årets skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital då den tillhörande skatteeffekten också redovisas på detta ställe.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Förändring av den redovisade uppskjutna skattefordran eller skulden redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen utom när skatten är hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på avkastningsbaserade värderingar enligt kassaflödesmodellen vilket innebär att framtida kassaflöden som fastigheten förväntas generera prognostiseras och diskonteras till ett nuvärde.

För mer information av värdering av John Mattson förvaltningsfastigheter, se Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden värdeförändring förvaltningsfastigheter. Den realiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Koncernen omklassificerar en fastighet från en förvaltningsfastighet endast när en ändring i användningsområdet sker. En ändring i användningsområdet sker när fastigheten uppfyller eller upphör att uppfylla definitionen av förvaltningsfastighet och det finns bevis för ändringen i användningsområdet.

Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas för produktion, lagring eller administrativa ändamål. För fastigheter med blandad användning, då en del av fastigheten innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring och en annan del används i rörelsen gör John Mattson en bedömning om delarna kan säljas var för sig. Om så är fallet delas fastigheten upp i en förvaltningsfastighet och en rörelsefastighet. Om delarna inte bedöms kunna

säljas var för sig klassificerar John Mattson fastigheten som en förvaltningsfastighet om den del som används i rörelsen uppgår till högst 20 procent av den totala fastigheten, annars klassificeras hela fastigheten som en rörelsefastighet. John Mattsons fastighetsbestånd är i sin helhet klassificerat som förvaltningsfastigheter.

Låneutgifter

I koncernredovisningen aktiverar John Mattson lånekostnader vid större om- och tillbyggnationer till den del de har uppkommit under byggnationstiden. I övriga fall redovisas lånekostnaden i den period de uppstår undantaget finansieringskostnader som periodiseras över lånens löptid.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. De beräknade nyttjandeperioderna är:

Maskiner och inventarier

3–5 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Nedskrivning av icke finansiella tillgångar

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas nedskrivningsbeloppet. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (gruppen av enheter).

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal eller kontrakt som ger upphov till en finansiell tillgång eller skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen är; kundfordringar, likvida medel och derivatinstrument. Finansiella skulder utgörs av leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Finansiella tillgångar och skulder i koncernen delas in i följande kategorier i enlighet med IFRS 9:

- Derivatinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen
- Kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder och låneskulder värderas till anskaffningsvärde.

Redovisning och borttagande

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som är den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar redovisas när fakturor har skickats och företaget har presterat enligt överenskommelse. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredo visas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinster och

förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. De finansiella tillgångarnas kassaflöden är endast ränta och utestående kapitalbelopp.

Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Derivat

Derivat redovisas till verkligt värde och förändringen redovisas i resultaträkningen. Ingen säkringsredovisning tillämpas.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Härutöver omfattar nedskrivningen även leasingfordringar och avtalstillgångar som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället för en tillgång eller fordran. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster

återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för fordringar, avtalstillgångar och leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder för olika kreditriskexponeringar. Metoden för kundfordringar och avtalstillgångar baseras på historisk kreditförlustprocent kombinerat med framåtblickande faktorer. Övriga fordringar och tillgångar skrivs ned enligt en ratingbaserad metod genom extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas till av produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom

diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på skillnaden mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader och uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

Not 2. Upplysning om nya, kommande och ändrade standarder som trätt i kraft

Inga ändringar som trätt i kraft 2025 har haft någon påverkan på utformningen av den finansiella rapporten 2025. Tillkommandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 utformning av finansiella rapporter kommer påverka företagets klassificeringar i de finansiella rapporterna. IFRS 18 kommer tråda i kraft Q1 2027 med jämförelsetal för Q1 2026. John Mattson har under året påbörjat implementeringen av IFRS 18 för att säkerställa en fullständig anpassning till de nya redovisningsprinciperna.

Not 3. Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Betydande bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciperna, uppskattningar och antaganden

Vid upprättande av koncernens finansiella rapporter gör företagsledningen uppskattningar och antaganden som påverkar de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader med tillhörande noter och upplysningar om eventalförpliktelser. Osäkerhet kring dessa antaganden och uppskattningar kan leda till väsentliga justeringar av det redovisade värdet på de tillgångar och skulder som påverkas i framtida finansiella rapporter då utfallet kan avvika från gjorda uppskattningar och bedömningar. Förändringar i uppskattningar redovisas framåttriktat. Företagsledningen gör även bedömningar i tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper

Bedömningar (IAS 1.122)

Vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper har företagsledningen gjort följande bedömningar vilka har den mest betydande effekten på de redovisade värdena i de finansiella rapporterna:

Förvärv

Vid förvärv av företag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångs- förvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv eller försäljning om transaktionen ska redovisas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv samt när den ska redovisas.

Uppskjuten skatt

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering.

Uppskattningar och antaganden (IAS 1 P 125)

De nyckelantaganden avseende framtiden och andra källor till osäkerhet i uppskattningar som per balansdagen föreligger och som har en betydande risk att resultera i en väsentlig justering av tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår beskrivs nedan. Antaganden och uppskattningar har baserats på tillgänglig information när de finansiella rapporterna upprättades. Förutsättningar och antaganden om framtida utveckling kan komma att ändras, baserat på förändringar i marknaden eller andra omständigheter

som uppkommer som inte är inom koncernens kontroll. Sådana förändringar beaktas i antagandena när de inträffar.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område inom vilket uppskattningar och bedömningar kan innebära en risk för justerade värden under kommande räkenskapsår. Bedömningarna kan ha en väsentlig påverkan på fastighetsvärderingarna och därmed koncernens resultat och finansiella ställning. För mer information om indata och bedömningar vid värdering av förvaltningsfastigheter och känslighetsanalyser, se not 12 Förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Avseende uppskjuten skatt redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till historiska tillgångsförvärv. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Kreditförluster

Koncernen värderar förväntade kreditförluster för finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde, inklusive kundfordringar, leasingfordringar och avtalstillgångar. Förväntade kreditförluster utgör en bedömning som återspeglar ett objektiva, sannolikhetsviktat utfall baserat på rimliga och verifierbara prognoser. Koncernen har under året gjort en analys avseende förlustreservering för likvida medel. Med tanke på den korta löptiden och motpartens höga kreditvärdighet har förlustreserven för likvida medel ansetts utgöra en oväsentlig del. Koncernen bevakar löpande förändrade marknadsvillkor som skulle ändra nuvarande bedömning. Mer information finns i avsnittet "Kreditrisk" i Not 20.

Uppskattning av verkligt värde på finansiella instrument

De finansiella instrumenten har värderats utifrån antaganden om framtida räntenivåer och återstående löptider.

Not 4. Hyresintäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Hyresintäkter, Mkr	2025	2024
Bostäder	520,2	496,3
Lokaler, garage	150,5	143,0
Övriga intäkter	2,3	3,4
Hyresintäkter enligt resultaträkning	673,0	642,7

Löptidsanalysen avseende samtliga hyreskontrakt hänförliga till ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

Avtalade framtida hyresintäkter avseende kommersiella lokaler, Mkr	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	130,7	127,0
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 5 år	262,9	272,5
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	65,7	92,6
Summa lokaler	459,3	492,1

Avtalade framtida hyresintäkter bostäder och parkering, Mkr ¹⁾	2025	2024
Bostäder	132,5	123,2
Parkering	4,7	4,6
Förråd	0,6	0,5
Summa bostäder och parkering	137,8	128,3

¹⁾ Beloppen i tabellen ovan avser 3 månaders avtalad hyra, då kontrakt avseende bostäder och parkeringar normalt har 3 månaders uppsägningstid.

Hyresintäkter, Mkr	2025	2024
Lidingö	317,6	302,6
Norrort	109,3	105,8
City/Bromma	94,5	90,1
Söderort/Nacka	151,6	144,2
Summa hyresintäkter	673,0	642,7

Kr/kvm ¹⁾	2025	2024
Lidingö	2 013	1 920
Norrort	1 391	1 325
City/Bromma	2 156	2 042
Söderort/Nacka	2 439	2 270
Totalt	1 962	1 863

¹⁾ Angivna kr/kvm avser de fastigheter som John Mattson ägde vid periodens utgång, varvid förvärvade fastigheter och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt.

Not 5. Kostnader fördelade på kostnadsslag

Driftskostnader, Mkr	2025	2024
Taxebundna driftkostnader	82,7	84,7
Fastighetsskötsel	17,6	14,9
Övrigt	31,0	29,7
Summa	131,3	129,3
Fastighetsadministration		
Personalkostnader	16,1	14,2
Kontor, IT och övrigt	1,7	6,9
Summa	17,8	21,1
Central administration		
Personalkostnader	40,6	36,3
Rådgivning	4,4	5,0
Revisionskostnader	3,1	2,6
Övriga kostnader	4,9	6,4
Summa	53,0	50,4

Fastighetskostnader, Mkr	2025	2024
Lidingö	74,3	70,7
Norrort	47,8	48,2
City/Bromma	29,2	30,4
Söderort/Nacka	34,7	33,6
Summa fastighetskostnader	186,0	183,0

Kr/kvm ¹⁾	Lidingö		Norrort		City/Bromma		Söderort/Nacka		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Driftskostnader	323	307	447	448	441	463	399	382	381	373
Underhåll	63	52	64	65	96	97	63	54	68	61
Fastighetsskatt	38	34	35	32	49	45	43	41	40	36
Fastighetsadministration	50	58	53	62	62	73	47	59	51	61
Totalt	474	451	598	607	648	677	552	536	539	532

¹⁾ Angivna kr/kvm avser de fastigheter som John Mattson ägde vid periodens utgång, varvid förvärvade fastigheter och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt.

Not 6. Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2025	2024
Revisionsuppdraget	2,5	2,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag		
Övriga tjänster	0,2	0,2
Summa	2,7	2,6

Not 7. Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2025		2024	
	Medelantal anställda	Varav män, %	Medelantal anställda	Varav män, %
Moderföretaget	6	35%	5	40%
Dotterföretagen	41	53%	41	59%
Totalt i koncernen	47	52%	46	54%

Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare

	2025		2024	
	Antal på balansdagen	Varav män, %	Antal på balansdagen	Varav män, %
Styrelseledamöter	6	50%	7	57%
Verkställande direktör	1	100%	1	100%
Övriga ledande befattningshavare	5	20%	4	25%
Totalt i koncernen	12	45%	12	45%

Personalkostnader

Mkr	2025	2024
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	17,4	13,2
Sociala avgifter	4,9	4,0
(varav pensionskostnader)	2,3	1,9
Summa	22,3	17,2
Övriga anställda		
Löner och andra ersättningar	40,5	31,4
Sociala avgifter	8,0	7,2
(varav pensionskostnader)	2,8	2,4
Summa	48,5	38,6
Totalt i koncernen	70,8	55,8

Anställda tjänstemän tryggas genom ITP1 planens avgiftsbestämda pensionsplan. Några tjänstemän tryggas genom ITP2 planens förmånsbestämda pensionsplan. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR10 Redovisning av pensionsplanen ITP2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2025 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd

plan. Vid utgången av 2025 uppgick Alectas överskott mätt som den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring preliminärt till 167 procent (2024 fastställt till 162 procent). Pensionsplanen ITP2 som tryggas genom en försäkring i Alecta

redovisas som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid.

Ersättning till ledande befattningshavare

Mkr, 2025	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Per-Gunnar Persson	0,5	-	-	-	0,5
Styrelseledamot					
Ingela Lindh	0,2				0,2
Katarina Wallin	0,2	-	-	-	0,2
Håkan Blixt	0,2	-	-	-	0,2
Åsa Bergström	0,3	-	-	-	0,3
Johan Ljungberg	0,3	-	-	-	0,3
Verkställande direktör					
Per Nilsson	3,8	0,7	1,1	-	5,6
Övriga ledande befattningshavare (5 st)	5,9	2,9	1,2	-	10,1
Summa	11,5	3,6	2,3	-	17,4

Mkr, 2024	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Per-Gunnar Persson	0,4	-	-	-	0,4
Styrelseledamot					
Ingela Lindh	0,2				0,2
Katarina Wallin	0,2	-	-	-	0,2
Håkan Blixt	0,2	-	-	-	0,2
Christer Olofsson	0,2	-	-	-	0,2
Åsa Bergström	0,3	-	-	-	0,3
Johan Ljungberg	0,3	-	-	-	0,3
Verkställande direktör					
Per Nilsson	2,9	0,6	1,1	-	4,5
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	4,5	1,4	0,9	-	6,8
Summa	9,2	2,0	1,9	-	13,1

Ersättningar och villkor för ledande befattningshavare

Ersättning och förmåner till koncernledning bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består dels av en grundlön, dels av en rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, pensionsförmåner samt övriga förmåner som bilförmån. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

Not 8. Nyttjanderättstillgångar och leasing

Koncernens tomträttsavtal utgör de väsentligaste leasingavtalen där John Mattson är leasetagare. Koncernen är även leasetagare avseende ett fåtal leasingavtal gällande kontorsmaskiner där samtliga underliggande tillgångar är av lågt värde. Årets leasingavgifter för dessa avtal uppgår till 0,3 Mkr (0,3). Tomträttsavtalen upptas till ett beräknat nuvärde av framtida avgälder. Vid nuvärdesberäkningen används en genomsnittlig diskonteringsränta om 3,00–3,25 procent. Den 31 december uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 455,7 Mkr (445,4). Årets leasingavgifter kopplat till tomträtter uppgår till 14,6 Mkr (14,3).

Löptidsanalys tomträttsavgälder, Mkr	2025	2024
Förfallotidpunkt 1 år	1,0	0,5
Förfallotidpunkt 2–5 år	4,7	3,9
Förfallotidpunkt efter 5 år	9,1	10,0
Summa	14,8	14,4

Räntekostnad för rapportperioden och jämförelseåret kopplat till leasing framgår i not 9 Räntekostnader.

Not 9. Räntekostnader

Mkr	2025	2024
Tomträttsavgäld	-14,6	-14,3
Räntekostnader externa kreditgivare	-208,7	-306,8
Derivat	21,5	95,3
Övriga finansiella kostnader	-9,9	-0,6
Summa	-211,7	-226,3

Lånekostnader aktiveras vid större om-, till- och nybyggnadsprojekt. Räntekostnader beräknas kvartalsvis med utgångspunkt i koncernens genomsnittliga ränta på samtliga lån. Räntesatsen i fjärde kvartalet uppgick till 3,04 procent (2,84). Under 2025 har 5,4 Mkr i ränta aktiverats. I de fall koncernen har byggnadskreditiv kopplade till ett specifikt projekt aktiveras den faktiska räntan på kreditivet.

Not 10. Skatt

Skatt i resultaträkning

Aktuell skatt, Mkr	2025	2024
Aktuell skatt på årets resultat	-35,4	-27,3
Justeringar avseende tidigare år	–	–
	-35,4	-27,3

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, enligt gällande skattesats	-74,7	-14,0
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag, enligt gällande skattesats	0,0	-9,4
Omvärdering skattesats	0,0	0,0
	-74,7	-23,4

Redovisad skatt i resultaträkningen	-110,0	-50,6
--	---------------	--------------

Effektiv skatt

Avstämning av effektiv skattesats, Mkr	2025	2024
Resultat före skatt	507,4	484,2
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-104,5	-99,7
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	1,1	–
Ej avdragsgilla räntekostnader	-28,4	-42,9
Ej avdragsgilla kostnader	-0,5	-0,6
Avdrag för tidigare ej aktiverade carry-forward räntor	0,0	8,4
Ej redovisad uppskjuten skatt vid vissa värdenedgångar	26,7	71,1
Övrigt	-4,3	13,1
Redovisad skatt	-110,0	-50,6
Effektiv skattesats	21,7%	10,5%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran/ Uppskjuten skatteskuld, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Derivat	-2,9	-10,5
Förvaltningsfastigheter	-1 270,9	-1 175,2
Obeskattade reserver	0,0	-13,3
Redovisat värde	-1 273,8	-1 199,0

Not 10, forts.

Bruttoförändringar, Mkr	Förvaltnings- fastigheter	Obeskattade reserver	Underskotts- avdrag	Derivat	Summa
Ingående redovisat värde 2025-01-01	-1 175,2	-13,3	0,0	-10,5	-1 199,0
Redovisat:					
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats	-95,7	13,3	0,0	7,6	-74,7
Utgående redovisat värde 2025-12-31	-1 270,9	0,0	0,0	-2,9	-1 273,8
Ingående redovisat värde 2024-01-01	-1 142,7	-6,7	9,4	-14,2	-1 154,2
Redovisat:					
Årets förändring i resultatet enligt gällande skattesats	-32,5	-6,6	-9,4	3,7	-44,8
Redovisat i Eget Kapital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Utgående redovisat värde 2024-12-31	-1 175,2	-13,3	0,0	-10,5	-1 199,0

Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 0,0 Mkr (0 Mkr per 31 december 2025), vilka föregående år utgjorde underlag för koncernens uppskjutna skattefordran.

Skatteberäkning i koncernen, Mkr	2025		2024	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	223,3	-	195,1	-
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	-109,5	109,5	-121,4	121,4
ny- och ombyggnationer	-84,6	84,6	-16,7	16,7
Övriga skattemässiga justeringar	142,6	-115,5	121,0	-359,1
Skattepliktigt förvaltningsresultat	171,8	78,6	178,0	-221,0
Värdeförändringar fastigheter	0,0	321,5	-	411,4
Värdeförändringar derivat	0,0	-37,4	-	-122,3
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	171,8	362,7	178,0	68,1
Underskottsavdrag, ingående balans	0,0	0,0	-45,4	45,4
Underskottsavdrag, utgående balans	0,0	0,0	-	-
Skattepliktigt resultat	171,8	362,7	132,6	113,5
Skatt på årets resultat	-35,4	-74,7	-27,3	-23,4
Skatt enligt resultaträkningen	-35,4	-74,7	-27,3	-23,4

Aktuell skatt uppgick under perioden till -35,4 Mkr (-27,3). Uppskjuten skatt uppgick till -74,7 Mkr (-23,4) och har i huvudsak påverkats av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 284,1 Mkr (289,3).

I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 138,0 Mkr (167,5), vars skattevärde ej aktiverats.

Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 11 051,8 Mkr (10 637,5). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent (20,6), med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärv.

Nominell och bedömd uppskjuten skatteskuld

2025-12-31, Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	-11 051,8	-2 276,7	-663,1
Derivat	-13,8	-2,8	-2,6
Underskottsavdrag	0,0	0,0	0,0
Obeskattade reserver	0,0	0,0	0,0
Summa	-11 065,6	-2 279,5	-665,7
Fastigheter, tillgångsförvärv ¹⁾	4 882,1	1 005,7	-
Totalt	-6 183,5	-1 273,8	-665,7
Enligt balansräkningen		-1 273,8	

2024-12-31, Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld/ fordran
Fastigheter	-10 637,5	-2 191,3	-638,2
Derivat	-51,2	-10,5	-9,7
Underskottsavdrag	0,0	0,0	0,0
Obeskattade reserver	-64,3	-13,3	-13,3
Summa	-10 753,0	-2 215,1	-661,2
Fastigheter, tillgångsförvärv ¹⁾	4 932,4	1 016,1	-
Totalt	-5 820,6	-1 199,0	-661,2
Enligt balansräkningen		-1 199,0	

¹⁾ Belopp i tabellen ovan avseende Fastigheter, tillgångsförvärv avser den temporära skillnad som förelåg vid förvärvstidpunkten och därigenom inte redovisas som uppskjuten skatt.

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 10-årsperiod och derivaten realiseras under en 8-årsperiod. Detta innebär att bedömd verklig skatt för underskottsavdrag uppgår till 17 procent och för derivat till 19 procent.

Not 11. Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31,4	30,0
Omklassificering till förvaltningstillgångar	-6,4	0,0
Inköp under året	4,0	1,5
Försäljningar och utrangeringar	-1,3	0,0
Utgående anskaffningsvärde	27,7	31,4
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20,9	-18,2
Omklassificering till förvaltningstillgångar	3,2	0,0
Årets avskrivningar	-3,0	-2,7
Försäljningar och utrangeringar	1,3	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19,4	-20,9
Utgående redovisat värde	8,3	10,5

Not 12. Förvaltningsfastigheter

Samtliga av koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde, på balansdagen. Värderingen görs enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Det verkliga värdet fastställs genom att en bedömning görs av marknadsvärdet för varje enskilt objekt, delvis med användandet av icke observerbara indata. Värdering har utförts av extern värderare av cirka 25 procent av fastighetsbeståndets totala värde varje kvartal. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats, vilket innebär att varje fastighet externvärderas minst en gång per år. Cushman & Wakefield och Novier har varit värderare för de två redovisade åren.

Värderingar av förvaltningsfastigheter är baserad på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga. Värderingar 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 5 år eller längre. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för nästkommande år beräk-

nats. Ett par av värderingsobjekten utgörs av nybyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandepunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta det. Modellen för intern värdering av befintliga fastigheter baseras på en tioårig kassaflödesmetod. Framtida kassaflöden prognosticeras och nuvärdesberäknas med en diskonteringsränta, medan restvärdet beräknas på år 11 utifrån ett normaliserat driftnetto och ett direktavkastningskrav. För nyproduktion och större ombyggnader värderas fastigheten till färdigställt skick med avdrag för återstående investeringar och risk. Byggrätter värderas enligt residualmetoden. Utgångspunkten är marknadsvärdet av den färdigutvecklade produkten, varifrån bygg- och utvecklingskostnader, finansiering samt exploatörens risk- och vinstkrav dras av. Ett riskavdrag görs beroende på planprocessens skede, med större avdrag i tidiga faser.

När byggrätter är kopplade till tomträtt görs justeringar för att spegla att nyttjanderättshavaren inte äger marken. Värdet påverkas av förväntade förändringar i tomträttsavgäld och osäkerhet kring exploateringsförutsättningar.

En markanvisning utan upplåtelse- eller exploateringsavtal innebär ingen värderingsbar rättighet och tas inte upp i värderingen förrän bindande avtal finns.

Vid bedömningen av fastighetens framtida intjäningsförmåga har, utöver ett kortsiktigt inflationsantagande om 1,5 (2,0) procent för 2026 och ett långsiktigt antagande om 2,0 procent, även hänsyn tagits till möjliga förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad, driftskostnader och avkastningskrav.

Det finns ingen begränsning i rätten att sälja någon förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring. John Mattson har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar, utöver kvarvarande investeringar i pågående projekt. Se not 24 för info.

Värderingsmodell

- + Hyresinbetalningar
- Drifts- och underhållsutbetalningar
- = Driftsöverskott
- Avdrag för investeringar
- = Fastighetens kassaflöde

Hyresinbetalningar

Hyresinbetalningarna har beräknats utifrån befintliga hyresavtal fram till avtalstidens slut. Efter denna tidpunkt har en bedömning gjorts av marknadsmässiga villkor beträffande hyresnivå och indexklausuler. De lokalyreskontrakt som bedöms ha marknadsmässiga villkor har antagits bli förlängda på oförändrade villkor

efter utgången av nuvarande kontraktperiod. För övriga kontrakt har en hyresjustering till den idag bedömda marknadsmässiga hyresnivån gjorts för den resterande kalkylperioden efter utgången av nuvarande kontraktperiod.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Bedömningen av utbetalningar för drift, administration och underhåll har gjorts med utgångspunkt i historiskt utfall. Den externa värderingen baseras också på statistik samt erfarenheter avseende jämförbara objekt. Bedömningen har skett med hänsyn till fastigheternas användning, ålder och underhållsstatus. Utbetalningarna för drift, administration och underhåll bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen.

Investeringsbehov

John Mattson informerar den externa värderaren om pågående och planerade investeringar.

Kalkylränta

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Kalkylräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Restvärde

Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Marknadsvärdet är i princip baserat på fastighetens avkastningsförmåga och värdeutveckling efter kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån det prognostiserade driftnettot för det första året efter kalkylperiodens utgång.

Värderingsantaganden

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data som har störst inverkan på värdet är främst aktuella hyror, faktiska drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader.

Bland de indata som kan ses som ej observerbara är avkastningskrav samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer de som har störst inverkan på värdet. Nedan följer information om hur förändring i icke observerbara indata kan påverka värdet på fastigheterna.

Förändringar av den riskfria räntan leder till förändringar av diskonteringsräntor och avkastningskrav. Dels då investerarnas totalavkastningskrav påverkar hur mycket kompensation de vill

Not 12, forts.

ha för att investera i fastigheter och dels eftersom den påverkar investerarnas kostnad för att finansiera investeringen.

Skillnaden mellan investerarnas direktavkastningskrav på fastigheter och den riskfria räntan, den så kallade riskpremie som investerarna vill ha för att investera i fastigheter, har under 2025 varit stabil och något neråt i attraktiva lägen, vilket i sin tur har lett till små förändringar avseende diskonteringsräntor och direktavkastningskrav.

Avkastningskrav härleds från faktiska transaktioner. Antalet jämförelseobjekt som sålts kan ibland vara få, vilket gör det svårare att härleda förändringar i avkastningskrav under vissa perioder. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation i stället från liknande orter eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner som helhet, baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

Fastighetstyp	Betydande icke-observerbara indata	2025		2024	
		Intervall	Viktat genomsnitt ¹⁾	Intervall	Viktat genomsnitt ¹⁾
Bostäder	Hyresvärde (kr/kvm)	1 382-3 106	2 099	1 309 - 2 896	1 833
	Fastighetskostnader (kr/kvm)	353-860	547	314 - 843	547
	Långsiktig vakans	0,0-0,5 %	0,2%	0,0 - 0,8 %	0,3%
	Direktavkastningskrav	2,2-4,5 %	3,3%	2,2 - 4,5 %	3,2%
	Kalkylränta ²⁾	4,2-6,5 %	5,3%	4,6 - 6,5 %	5,2%
Kommersiellt	Hyresvärde (kr/kvm)	1 383-4 179	3 489	1 344 - 4 172	3 297
	Fastighetskostnader (kr/kvm)	190-860	547	190 - 860	505
	Långsiktig vakans	2,0-6,0 %	4,3%	2,0 - 6,0 %	4,3%
	Direktavkastningskrav	3,8-6,5 %	4,8%	3,6 - 6,4 %	4,8%
	Kalkylränta ²⁾	5,8-8,5 %	6,8%	5,6 - 8,5 %	6,9%

¹⁾ Genomsnittet är viktade utifrån verkligt värde.

²⁾ Informationen avseende den kvantitativa indata gällande kalkylräntan baseras på värderingar gjorda i en 10-årig modell.

Mkr	varav bostäder	varav kommersiellt	varav utveckling	
Ingående fastighetsvärde, 2025-01-01	11 880,6	1 219,0	998,1	14 097,7
+ Förvärv				0,0
- Omklassificering	677,7		-677,7	0,0
+ Investeringar i nybyggnation			31,9	31,9
+ Investeringar i uppgraderingar	150,8			150,8
+ Övriga investeringar	65,7	13,3		79,0
- Försäljningar	-73,0		-68,4	-141,4
+/- Realiserade värdeförändringar	4,9		-1,5	3,4
+/- Orealiserade värdeförändringar	275,3	49,0	-6,2	318,1
Utgående fastighetsvärde, 2025-12-31	12 982,0	1 281,3	276,2	14 539,5
Mkr	varav bostäder	varav kommersiellt	varav utveckling	
Ingående fastighetsvärde, 2024-01-01	11 399,6	1 161,6	1 006,3	13 567,5
+ Förvärv				0,0
- Omklassificering				0,0
+ Investeringar i nybyggnation	37,9		7,7	45,6
+ Investeringar i uppgraderingar	40,4		12,6	53,0
+ Övriga investeringar	99,6	1,1	10,3	111,0
- Försäljningar	-94,6			-94,6
+/- Realiserade värdeförändringar				0,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	397,7	56,3	-38,8	415,3
Utgående fastighetsvärde, 2024-12-31	11 880,6	1 219,0	998,1	14 097,7

Hela John Mattsons fastighetsportfölj är lokaliserad i olika områden inom Stockholmsregionen, där det bedöms råda en homogen marknad och inga större skillnader i risk för olika fastighetstyper. John Mattson följer upp och rapporterar verksamheten som en enhet och har därmed ingen uppdelning i olika segment. Uppdelning görs endast på fastighetstyperna "bostäder" och "kommersiellt".

Förändring fastighetsvärde

Totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 321,5 Mkr (411,4) och redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändringar förvaltningsfastigheter". Av dessa uppgick realiserade värdeförändringar av frånträdde fastigheter under året till 3,4 Mkr (-3,9) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 318,1 Mkr (415,2).

Specifikation av värdeförändringar, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Driftnettoförändring	380,5	776,0
Pågående projekt/byggrätter	30,9	-13,8
Pågående uppgraderingar	15,7	-25,1
Avkastningskrav	-109,0	-321,7
Förvärvade fastigheter	0,0	0,0
Avyttrade fastigheter	3,4	-3,9
Totalt	321,5	411,4
	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde förvaltningsfastigheter	8 430,5	8 966,7
Skattemässigt restvärde	3 487,7	3 460,3

Känslighetsanalys

Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen som orealiserade värdeförändringar och påverkar därmed bolagets finansiella ställning och belåningsgrad. Fastighetsvärderingen grundar sig på ett antal ekonomiska indata och antaganden. I värderingsprocessen finns det risk för att gjorda antaganden inte speglar marknaden eller faktiska förhållanden vid det givna tillfället vilket gör att värderingen därmed är behäftad med viss osäkerhet.

Förändringen av en indata/antagande kan samvariera med en eller flera andra indata/antaganden vilket innebär att effekten på verkligt värde av en förändring kan vara svår att beskriva.

Nedan illustreras hur en förändring av olika indata och antaganden påverkar verkligt värde på fastigheterna.

Stigande räntor höjer avkastningskravet som påverkar det verkliga värdet negativt. Ökad inflation påverkar hyror som är inflationskopplade vilket då leder till höjda hyresnivåer. Höjda

Not 12, forts.

hyror leder till ökat kassaflöde men kan samtidigt leda till ökad rörlighet bland hyresgäster och ökade vakansgrader vilket i sin tur kan sätta press på hyresnivåerna neråt vilket leder till att resultatet faller. Detta påverkar det verkliga värdet negativt. En ökad inflation påverkar även drift och underhållskostnader vilket belastar resultatet negativt.

Vid värderingar som görs i framtiden kommer antagandena att förändras vilket innebär att fastigheternas verkliga värde också kommer att ändras vid denna värdetidpunkt.

Känslighetsanalys, verkligt värde Mkr		2025-12-31	2024-12-31
Hyra/Marknadshyra	+/- 1,0 %	+/- 204,2	+/- 194,4
Bostäder		+/- 187,7	+/- 178,1
Kommersiellt		+/- 16,5	+/- 16,3
Fastighetskostnader	+/- 50 kr/kvm	+/- 520,3	+/- 514,9
Bostäder		+/- 489,0	+/- 483,0
Kommersiellt		+/- 31,3	+/- 31,9
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,0 %	+/- 412,6	+/- 382,2
Bostäder ¹⁾		+/- 378,1	+/- 361,4
Kommersiellt		+/- 34,5	+/- 20,8
Avkastningskrav, exit	-0,5 %	2012,6	2422,8
Bostäder		1916,1	2328,5
Kommersiellt		96,5	94,3
Avkastningskrav, exit	+0,5 %	-1466,6	-1703,0
Bostäder		-1389,3	-1627,8
Kommersiellt		-77,3	-75,2
Kalkylräntan ²⁾	-0,5 %	625,3	518,5
Bostäder		572,6	471,1
Kommersiellt		52,7	47,4
Kalkylräntan ²⁾	+0,5 %	-594,1	-494,0
Bostäder		-543,7	-448,8
Kommersiellt		-50,4	-45,2

¹⁾ Känslighetsanalysen avseende vakansgrad för bostäder är hypotetisk, då den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder var 98,9 % vid årets utgång och därmed inte kan gå upp 2 %.

²⁾ Känslighetsanalysen avseende kalkylräntan har beräknats genom att applicera den relativa förändringen som beräknats fram i den externt värderade delen av portföljen.

Osäkerhet i bedömningar

Till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter ligger ett antal bedömningar och antaganden. Bedömningar och antaganden baseras på den information och de förutsättningar som är kända i samband med respektive värderingstillfälle. Det innebär att det finns en osäkerhet i bedömningarna som kan innebära

en betydande risk för justeringar av värdet på förvaltningsfastigheter i framtida perioder, och därmed på koncernens resultat och finansiella ställning.

Väsentliga bedömningar har bland annat gjorts avseende kalkylränta och direktavkastningskrav. Se vidare not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar samt sid 122, under avsnitt Känslighetsanalys.

Hållbarhet och klimatrelaterade frågor i de finansiella rapporterna

John Mattsons klimatmål omfattar att minska växthusgasutsläppen inom Scope 1 och 2 med minst 40 procent till 2030 jämfört med 2021 samt att reducera utsläpp per kvadratmeter i ny och ombyggnation i linje med eller bättre än branschens genomsnitt. Dessa mål innebär omställningsrelaterade risker och möjligheter och bedöms medföra successiva investeringar i energieffektivisering och tekniska åtgärder. De finansiella effekterna uppstår gradvis och har inte haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna per 31 december 2025, utöver lägre energikostnader.

En klimatriskanalys har genomförts för samtliga fastigheter baserat på geografisk data. Analysen utgör underlag för bedömning av fysiska klimatrisker såsom skyfall och extremtemperaturer och används som stöd i koncernens planering av underhålls- och investeringsåtgärder. Motsvarande analys genomförs även i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter.

Klimatriskanalysen, inklusive scenarier för framtida klimatpåverkan, visar inte att målen medför några ytterligare eller extraordinära investeringsbehov utöver ordinarie planering. Bedömningen per 31 december 2025 är att klimatrelaterade risker inte haft någon väsentlig påverkan på fastighetsvärderingarna och att inga fastigheter har identifierats som särskilt exponerade för klimatpåverkan på en nivå som skulle leda till betydande värdeförändringar.

De avtalade åtagandena för energibesparingsprojekt redovisas i relevant not och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på värderingen utöver förväntad framtida besparing i energi-användning. Partnerskapet med Stockholm Exergi bedöms på motsvarande sätt kunna bidra till minskade driftkostnader och därigenom positiv påverkan på driftnetton över tid. Koncernen har hållbarhetslänkade lån där räntemarginalen kan påverkas av utfallet av definierade indikatorer. Utfallet för 2025 har inte medfört någon väsentlig påverkan på räntekostnaderna.

Not 13. Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2025-12-31

Hyresfordringar, leverantörsskulder och liknande balansposter har maximalt en löptid på 6 månader. Dessa redovisas därför till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde för räntederivat beräknas genom diskontering av framtida kassaflöden utifrån noterad marknadsränta på balansdagen för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive räntederivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. John Mattson tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument. Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i rapporten över totalresultat.

Totala värdeförändringen 2025 på derivaten uppgick till -37,4 Mkr (-122,3) och bokfördes över resultaträkningen. En korrigering av föregående års värde för räntederivat har gjorts över balansräkningen. Den negativa värdeförändringen förklaras främst av kortare återstående tid fram till slutdatum för derivaten samt lägre ränta.

Per den 31 december 2025 uppgick marknadsvärdet för räntederivatportföljen till 13,8 Mkr (51,2) där verkligt värde fastställdes enligt nivå 2, i enlighet med IFRS 13. I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. 2025 års verkliga värde uppgår till 6 673,7 Mkr (6 681,8).

Not 13, forts.

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen 2025-12-31, Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Tillgångar				
Långfristiga fordringar	0	0	0	0
Derivatinstrument	0	37	37	37
Kundfordringar och andra fordringar	125	0	125	125
Likvida medel	71	0	71	71
Summa tillgångar	196	37	233	233
Skulder				
Räntebärande skulder	6 725	0	6 725	6 674
Derivatinstrument	23	0	23	23
Leverantörsskulder och andra skulder	298	0	298	298
Summa skulder	7 046	0	7 046	6 994

Koncernen 2024-12-31, Mkr	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Tillgångar				
Långfristiga fordringar	0	0	0	0
Derivatinstrument	0	69	18	18
Kundfordringar och andra fordringar	132	0	132	132
Likvida medel	61	0	61	61
Summa tillgångar	193	69	211	211
Skulder				
Räntebärande skulder	6 766	0	6 766	6 682
Derivatinstrument	0	18	18	18
Leverantörsskulder och andra skulder	268	0	268	268
Summa skulder	7 034	18	7 052	6 968

Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Periodiserade låneutgifter	9,6	17,0
Förutbetalda försäkringspremier	3,4	3,3
Förutbetalda projektkostnader	61,4	60,2
Övriga poster	5,4	7,9
Redovisat värde	79,8	88,4

Not 15. Likvida medel

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	–	–
Kassa och bank	70,7	61,0
Redovisat värde	70,7	61,0

Not 16. Koncernföretag

Moderföretagets, John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.), innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell.

Företag	Säte	Organisationsnummer	Huvudsaklig aktivitet	2025-12-31 ¹⁾	2024-12-31 ¹⁾
John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.)	Lidingö	556802-2858	Koncernens moderföretag	Moderföretag	Moderföretag
John Mattson Fastighets AB	Lidingö	556056-6977	Uthyrning och förvaltning	100%	100%
John Mattson Tomt AB	Lidingö	556077-6253	Vilande bolag	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Projekt AB	Lidingö	556598-0496	Vilande bolag	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Skolfastigheter AB	Lidingö	556703-0357	Uthyrning kommersiella lokaler	100%	100%

¹⁾ Ägarandelen är densamma som röstandelen.

Not 16, forts.

Företag	Säte	Organisationsnummer	Huvudsaklig aktivitet	2025-12-31 ¹⁾	2024-12-31 ¹⁾
John Mattson Butiksfastigheter AB	Lidingö	556792-8568	Uthyrning kommersiella lokaler	100%	100%
John Mattson Parkering AB	Lidingö	556902-1206	Uthyrning parkeringsplatser	100%	100%
John Mattson Käppala AB	Lidingö	559161-7500	Komplementär i kommanditbolag	100%	100%
John Mattson Juno Herkules KB	Lidingö	969646-6946	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt ²⁾	Indirekt helägt ²⁾
John Mattson Rotebro och Rotsunda AB	Lidingö	559087-2478	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100%	100%
John Mattson Stockholm Holding AB	Lidingö	559251-3286	Holdingbolag	100%	100%
John Mattson Hjälpslaktaren 1 AB	Lidingö	559218-0086	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Hjälpslaktaren 2 AB	Lidingö	559218-0102	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Hjälpslaktaren 8 AB	Lidingö	559218-0094	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	Indirekt helägt
John Mattson Sicklaön AB	Lidingö	559305-4926	Komplementär i kommanditbolag	100%	100%
John Mattson Sicklaön KB	Lidingö	916641-4236	Uthyrning kommersiella lokaler	0%	Indirekt helägt ²⁾
John Mattson Väsby Holding AB	Lidingö	559314-1376	Holdingbolag	100%	100%
John Mattson Vilunda AB	Lidingö	559308-0665	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100%
John Mattson Häggvik Tureberg AB	Lidingö	559087-2494	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100%	100%
John Mattson HEFAB AB	Lidingö	556304-8510	Uthyrning bostäder och förvaltning	97,5%	97,5%
John Mattson Efib AB	Lidingö	556262-1853	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	100%	100%
John Mattson Gullmars Holding AB	Lidingö	559358-4716	Holdingbolag	100%	100%
John Mattson Gravyren 1 AB	Lidingö	559011-1208	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100%
Gullmars Fastighetsförvaltning KB	Lidingö	969667-1024	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt ²⁾	Indirekt helägt ²⁾
John Mattson Likriktaren Holding AB	Lidingö	556805-6120	Holdingbolag	Indirekt helägt	100%
John Mattson Likriktaren 3 AB	Lidingö	556757-4552	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100%
John Mattson Likriktaren 4 AB	Lidingö	559141-9386	Uthyrning kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100%
John Mattson Hägersten Holding 2 AB	Lidingö	556858-1416	Holdingbolag	Indirekt helägt	100%
John Mattson Örby Centrum AB	Lidingö	556858-1424	Projektutveckling	Indirekt helägt	100%
John Mattson Johanneshov AB	Lidingö	559013-4499	Uthyrning av bostäder	Indirekt helägt	100%
John Mattson Skattsedeln AB	Lidingö	556980-0187	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100%
John Mattson Örnsberg AB	Lidingö	559225-6993	Projektutveckling	Indirekt helägt	100%
John Mattson Hägersten 3 AB	Lidingö	559003-2537	Holdingbolag	Indirekt helägt	100%
John Mattson Lilla Bantorget AB	Lidingö	559008-0775	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100%
John Mattson Lilla Katrineberg 4 AB	Lidingö	559013-6619	Uthyrning av kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100%
John Mattson Tollare AB	Lidingö	559065-1179	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100%
John Mattson Hägersten Parkering AB	Lidingö	556974-4948	Uthyrning av garage	Indirekt helägt	100%
John Mattson Katrineberg Holding AB	Lidingö	556097-5434	Vilande bolag	Indirekt helägt	100%
John Mattson Katrineberg AB	Lidingö	556684-0947	Vilande bolag	Indirekt helägt	100%
John Mattson Ulvsunda AB	Lidingö	556750-2983	Uthyrning bostäder och kommersiella lokaler	Indirekt helägt	100%
John Mattson Geografiboken AB	Lidingö	559190-8297	Projektutveckling	Indirekt helägt	100%
John Mattson Johanneshov 2 AB	Lidingö	559506-9757	Vilande bolag	Indirekt helägt	-
John Mattson Holding 1 AB	Lidingö	559506-9559	Holdingbolag	Indirekt helägt	-

¹⁾ Ågarandelen är densamma som röstandelen.

²⁾ John Mattson Fastighetsföretagen AB är kommanditdelägare i John Mattson Juno Herkules KB, Sicklaön KB och Gullmars Fastighetsförvaltning KB med en andel om 0,1 %. De helägda dotterbolagen John Mattson Käppala AB, John Mattson Sicklaön AB och John Mattson Gullmars Holding AB är komplementärer med en andel om 99,9 %.

Not 17. Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgående till 394,8 Mkr (429,0). Dessutom har korrigering av ett fel från föregående år hänförligt till räntederivat påverkat det egna kapitalet med 83 Mkr, motsvarande 1,10 kr per aktie. Detta delas med det vägda genomsnittliga antalet aktier vid tillfället 75 687 882 (75 793 930). Varken utspädning eller innehav utan bestämmande inflytande föreligger i koncernen vid beräkning av resultat per aktie.

Resultat per aktie före och efter utspädning, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Årets resultat tillika årets totalresultat	394,8	429,0
Genomsnittligt utestående antal aktier före utspädningseffekt	75 691 931	75 793 930
Resultat per aktie före utspädning (kr)	5,22	5,66

Not 18. Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2025 omfattade det registrerade aktiekapitalet 75 793 930 (75 793 930) stycken aktier med ett kvotvärde på 0,33 kr (0,33). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till John Mattsons kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. 785 301 aktier ägs av företaget själv eller dess dotterföretag. Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,33 kr per aktie (0,33)

	2025-12-31	2024-12-31
Antal utestående aktier vid årets början	75 793 930	75 793 930
Nyemission		
Återköpta aktier	-785 301	
Aktiesplit		
Antal utestående aktier vid årets slut	75 008 629	75 793 930

Not 19. Upplåning

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	4 827,3	6 292,6
Redovisat värde	4 827,3	6 292,6
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	1 897,9	473,2
Redovisat värde	1 897,9	473,2
Summa upplåning	6 725,2	6 765,8

I summa upplåning ingår skulder till kreditinstitut och annan upplåning mot säkerhet på 6 725,2 Mkr (6 765,8). Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter. I samtliga låneavtal med bankerna har John Mattson förbundit sig till att uppfylla vissa finansiella kovenanter, så som räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet, vilket testas kvartalsvis. Under året har dessa finansiella kovenanter uppfyllts och ingen risk att de inte kommer att uppfyllas under nästa tolv månadersperiod har noterats.

Not 20. Finansiella risker

John Mattson eftersträvar en låg finansiell risk i verksamheten. Bolagets resultat och kassaflöde påverkas dock både av förändringar i omvärlden och av företagets eget agerande. Riskhanteringsarbetet syftar till att tydliggöra och analysera de risker som bolaget möter samt, att så långt det är möjligt, förebygga och begränsa eventuella negativa effekter.

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (ränterisk och annan prisrisk) samt likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras i enlighet med av styrelsen fastställd finanspolicy. Koncernens övergripande målsättning för finansiella risker är att hantera dessa inom ramen för låg risk, ha en kostnadseffektiv upplåning och säkerställa företagets räntebetalningsförmåga över tid.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell

förlust. Koncernens hyres- och kundfordringar avser samtliga fastigheter i Stockholmsområdet. Koncernens likvida medel är placerade hos svensk bank med hög kreditvärdighet.

Reservering för förväntade kreditförluster

Koncernen använder olika metoder för att uppskatta förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar, hyres- och kundfordringar, som redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen definierar fallissemang som att gäldenären med stor sannolikhet inte kommer att kunna betala sin fordran. Koncernen skriver bort fordringar när det inte längre bedöms möjligt att erhålla några medel från eventuella indrivningsförsök.

Nedan visas de finansiella tillgångar koncernen har reserverat förväntade kreditförluster för. Utöver nedanstående tillgångar bevakar Koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument, exempelvis likvida medel. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

För hyres- och kundfordringar

Förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar beräknas i enlighet med den förenklade metoden. Koncernen använder förfallotid för att bedöma om kreditrisken i hyres- och kundfordringar har ökat betydligt sedan första redovisningstillfället. Fordringar som är mer än 90 dagar sena till betalning anses osäkra, och reservering för förväntade kreditförluster sker genom individuell bedömning. För övriga fordringar baseras förväntade kreditförluster på historisk kreditförlustnivå kombinerat med framåtblickande faktorer.

Förväntade kreditförluster för hyres- och kundfordringar beräknas i enlighet med den förenklade metoden och där genom en förlustandelsmodell. Indata som används är finansiell data för John Mattson för föregående år. Hänsyn har också tagits till information avseende makroekonomisk utveckling i framåtblickande avseende. Slutligen har en individuell bedömning gjorts om fordringar anses kreditförsämrade.

Åldersanalys för hyres- och kundfordringar (bruttobelopp, före nedskrivning för förväntade kreditförluster)

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ej förfallna kundfordringar	0,8	0,7
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	0,2	0,2
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	0,6	1,2
Förfallna kundfordringar >90 dagar	3,3	1,2
Redovisat värde	4,9	3,2

Not 20, forts.

Reserv för förväntade kreditförluster

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	0,8	0,5
Årets bortskrivningar	-1,2	-1,5
Årets övriga förändringar	1,5	1,8
Utgående redovisat värde	1,2	0,8

Årets konstaterade kreditförluster uppgår till 1,2 Mkr (1,5).

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsriskar indelas i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prISRISKEr. De marknadsriskar som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker. Koncernen innehar inga poster i utländsk valuta.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut.

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. För att nå önskad ränteförfallostruktur används räntederivatinstrument i form av ränteswappar.

Koncernen använder räntederivat i form av swappar för att hantera ränterisk och konvertera rörliga räntor till fasta. De avtalade kassaflödena sker mellan 3–6 månaders mellanrum för att matcha räntekostnader. Se löptidstabeller nedan för analys av ränterörelser. Räntederivat har avtalats med institut som har god kreditvärdighet varvid kreditexponeringen mot institutionen anses begränsad.

John Mattson har sammantaget tecknat ränteswappar till ett nominellt belopp om 7 450 Mkr (8 933).

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2025

Löptid	Räntebindning		Kreditbindning		Derivat			
	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	829	8,09%	12%	2 307	1 898	28%	1 350	–
1–2 år	1 146	2,57%	17%	1 980	1 980	29%	1 650	–
2–3 år	1 350	2,14%	20%	1 306	1 306	19%	1 050	–
3–4 år	1 700	2,30%	25%	1 083	1 083	16%	1 700	–
4–5 år	1 200	2,31%	18%	458	458	7%	1 200	–
>5 år	500	2,44%	7%	0	0	0%	500	–
Summa	6 725	3,04%	100%	7 135	6 725	100%	7 450	0,18%

Ränte- och kapitalbindning 31 december 2024

Löptid	Räntebindning		Kreditbindning		Derivat			
	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	1 169	6,15%	17%	583	473	7%	1 883	–
1–2 år	70	-11,98%	1%	1 782	1 483	22%	1 350	–
2–3 år	1 177	2,55%	17%	1 963	1 963	29%	1 650	–
3–4 år	1 350	2,14%	20%	1 306	1 306	19%	1 050	–
4–5 år	1 700	2,30%	25%	1 083	1 083	16%	1 700	–
>5 år	1 300	2,36%	19%	458	458	7%	1 300	–
Summa	6 766	2,84%	100%	7 175	6 766	100%	8 933	-0,54%

¹⁾ Genomsnittlig ränta vid årets utgång inkl derivat.

²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för derivat.

I tabellen nedan visas, givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen, en ränteuppgång/-nedgångs påverkan på resultat före skatt. Hänsyn är tagen till bolagets räntederivat. I tabellen nedan visas räntederivatens värdeförändring vid en ränteuppgång/-nedgång och dess påverkan på resultat.

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Marknadsränta +1 %, Mkr	-14,3	-45,3
Marknadsränta -1 %, Mkr	13,7	20,9

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Denna risk hanteras genom en checkräkningskredit uppgående till 110 Mkr (110) som vid utgången av 2025 var outnyttjad (0). Där utöver finns en säkerställd RCF om 299,5 Mkr som vid utgången av 2025 var outnyttjad (0).

I tabellen nedan visas räntederivatens värdeförändring vid en ränteuppgång/-nedgång och dess påverkan på resultatet.

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Marknadsränta +1 %, Mkr	158,1	180,6
Marknadsränta -1 %, Mkr	-166,3	-191,8

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Not 20, forts.

2025-12-31

Löptidsanalys, Mkr	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Leverantörsskulder	123,4					123,4
Räntebärande skulder	1 051,2	1 051,2	3 695,2	1 950,0	204,4	7 952,0
Derivat	0,5	3,5	-13,8	20,6	3,9	14,7
Summa	1 175,1	1 054,7	3 681,4	1 970,6	208,3	8 090,1

2024-12-31

Löptidsanalys, Mkr	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Leverantörsskulder	129,3					129,3
Räntebärande skulder	332,7	332,7	3 829,9	2 773,4	650,4	7 919,1
Derivat	3,3	13,7	16,9	8,9	10,5	53,3
Summa	465,3	346,4	3 846,8	2 782,3	660,9	8 101,7

I tabellerna avseende löptidsanalys inkluderas framtida räntebetalningar varför totalbelopp enligt denna överstiger balansräkningens belopp. I löptidsanalysen är inte tomträtter inkluderade.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk innebär svårigheter att erhålla finansiering eller finansiering med mycket oförmånliga villkor vid en given tidpunkt. För att säkerställa behovet av finansiering och likviditet arbetar John Mattson kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Som säkerhet för upptagna lån lämnar John Mattson säkerheter i fastighetsinteckningar. Risken hanteras också genom låg belåningsgrad som vid årsskiftet uppgick till 45,8 procent (47,6). Bolagets stabila kassaflöde bidrar till en tryggad räntetäckningsnivå.

Nedan visas kreditavtal/-ramar som John Mattson ingått:

Mkr	Belopp	Utnyttjad	Belopp	Utnyttjad
	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2024-12-31
Bindande låneavtal i bank	6 725,2	6 725,2	6 765,8	6 765,8
Kreditlöfte och checkkredit	409,5	0,0	409,5	0,0
Summa	7 134,7	6 725,2	7 175,3	6 765,8

Kapitalhantering

Koncernens strategi syftar till att skapa en god avkastning till aktieägarna under finansiell stabilitet. Strategin avspeglas i de finansiella målen, som under 2025 var:

- Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 7 procent, inklusive värdeförändringar, över en konjunkturcykel.
- Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel.

Not 21. Övriga skulder

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	4,0	4,3
Moms	3,6	7,8
Skatteskuld	59,9	40,5
Övriga poster	4,8	4,8
Redovisat värde	72,4	57,4

Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Förbetalda hyresintäkter	48,1	51,4
Upplupna räntekostnader	15,1	10,3
Upplupna löner, semesterlöner och sociala avgifter	4,4	3,9
Upplupna projektkostnader	-	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34,4	15,6
Redovisat värde	102,0	81,2

Not 23. Kassaflödesanalys

Räntor, Mkr	2025	2024
Erhållen ränta	1,0	12,1
Erlagd ränta	-197,2	-212,1
Summa	-196,2	-200,0

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, Mkr	2025	2024
Avskrivningar	3,0	1,5
Nedskrivningar	0,0	0,0
Utrangeringar	0,0	0,0
Orealiserade värdeförändring på förvaltningsfastigheter	-318,1	-411,4
Orealiserade värdeförändring på derivat	37,4	122,3
Avsättningar till pensioner	0,0	0,3
Övrigt	0,0	-1,2
Redovisat värde	-277,7	-288,5

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, Mkr	2024-12-31	Periodens kassaflöde	Omklassificering (ej kassaflödespåverkande)	2025-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	473,2	-40,6	1 465,3	1 897,9
Långfristiga räntebärande skulder	6 292,6		-1 465,3	4 827,3
	6 765,8	-40,6	0,0	6 725,2

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, Mkr	2023-12-31	Periodens kassaflöde	Omklassificering (ej kassaflödespåverkande)	2024-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	1 108,8	-426,9	-208,7	473,2
Långfristiga räntebärande skulder	6 083,9		208,7	6 292,6
	7 192,7	-426,9	0,0	6 765,8

Not 24. Ställda säkerheter

Ställda säkerheter, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 725,2	6 765,8
Kapitalförsäkringar för säkerställande av pensioner	0,7	0,7
Summa	6 725,9	6 766,5

Not 25. Transaktioner med närstående

Koncernens närståendekrets omfattar samtliga styrelseledamöter och medlemmar i företagsledning samt till dessa närstående personer och bolag. Närståendekretsen omfattar även bolagen i koncernen enligt not 16.

Alla transaktioner med närstående görs på marknads-mässiga villkor.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 7 Anställda och personalkostnader.

Utöver de belopp som framgår av not 7 har moderbolaget förvärvat konsulttjänster från ett till styrelseledamot närstående bolag om 0,31 Mkr.

Not 26. Händelser efter balansdagen

Efter periodens utgång avyttrades den 22 januari bostadsfastigheten Frisen 1 vid Gullmarsplan till en nybildad bostadsrättsförening. Affären genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 48 Mkr, en premie om 15,3% jämfört med bokfört värde.

Efter periodens utgång avyttrades den 29 januari bostadsfastigheten Gradhyveln 2 i Enskede till en nybildad bostadsrättsförening. Affären genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 59 Mkr, en premie om 11,1% jämfört med bokfört värde.

I februari 2026 beslutade styrelsen följande utdelningspolicy: Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 30 procent av förvaltningsresultatet per år efter avdrag för schablonskatt, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Intäkter	9	11,9	13,8
Central administration och marknadsföring	10	-34,4	-30,8
Rörelseresultat		-22,5	-17,0
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-197,1	-531,2
Värdeförändring räntederivat	8	-1,6	-31,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	66,0	85,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-124,3	-157,1
Resultat efter finansiella poster		-279,5	-651,1
Bokslutsdispositioner	14	39,5	6,1
Resultat före skatt		-240,0	-645,0
Skatt	15	0,3	5,4
Årets resultat		-239,7	-639,6

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Årets resultat		-239,7	-639,6
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-239,7	-639,6

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	3	4,1	2,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	6 382,6	5 257,3
Långfristiga fordringar på koncernföretag	8	1 277,3	1 236,5
Andra långfristiga fordringar	8	1,0	0,5
Derivatinstrument		30,3	0,0
Uppskjuten skattefordran	5	0,0	6,5
Summa anläggningstillgångar		7 695,3	6 502,8
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	6	804,6	727,6
Övriga fordringar	8	1,3	0,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	2,7	1,3
Likvida medel	7	70,7	59,7
Summa omsättningstillgångar		879,2	789,5

Belopp i Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
SUMMA TILLGÅNGAR			
		8 574,5	7 292,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25,3	25,3
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		2 257,3	2 257,3
Balanserat resultat		-46,6	595,5
Årets resultat		-239,7	-639,6
Summa eget kapital		1 996,2	2 238,4
Avsättningar			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	10	1,3	0,6
Summa avsättningar		1,3	0,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld		6,2	-
Långfristiga skulder till koncernföretag	17	2 902,3	2 823,2
Summa långfristiga skulder		2 908,5	2 823,2
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	8	1,4	0,9
Derivatinstrument	8	0,3	31,6
Skulder till koncernföretag	8	3 657,3	2 190,5
Kortfr del av långf skuld	17	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	8	1,9	2,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	7,7	4,7
Summa kortfristiga skulder		3 668,5	2 230,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 574,5	7 292,3

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2024-01-01	25,3	2 258,2	795,1	-199,6	2 878,9
Omföring resultat föregående år	-	-	-199,6	199,6	0,0
Årets resultat	-	-	-	-639,7	-639,7
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	25,3	2 258,2	595,5	-639,7	2 239,2
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-	0,0
Kostnader hänförliga till emission	-	-1,1	-	-	-1,1
Skatt på emissionskostnader	-	0,2	-	-	0,2
Summa	0,0	-0,9	0,0	0,0	-0,9
Utgående eget kapital 2024-12-31	25,3	2 257,3	595,5	-639,7	2 238,3
Korrigering föregående år, räntederivat ¹⁾	-	50,2	50,2	-	50,2
Ingående eget kapital 2025-01-01	25,3	2 257,3	645,7	-639,7	2 288,6
Omföring resultat föregående år	-	-	-639,7	639,7	0,0
Årets resultat	-	-	-	-239,7	-239,7
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	25,3	2 257,3	6,0	-239,7	2 048,9
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-	0,0
Återköp egna aktier	-	-	-52,7	-	-52,7
Summa	0,0	0,0	-52,7	-	-52,7
Utgående eget kapital 2025-12-31	25,3	2 257,3	-46,6	-239,6	1 996,2

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 17 i koncernens noter

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-240,0	-645,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	20		
Värdeförändring derivat		1,6	31,6
Avskrivningar och utrangeringar		1,0	0,6
Nedskrivning andelar i dotterföretag		197,1	529,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-40,3	-83,4
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-2,0	-377,5
Förändringar av rörelseskulder		2,9	-2 146,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-39,4	-2 607,6
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-1 171,8	0,0
Investeringar i inventarier		-3,0	-1,5
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		0,0	-57,8
Lämnat aktieägartillskott		-150,6	-529,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 325,4	-588,7
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga lån koncernföretag		1 428,2	2 823,2
Nyemission		0,0	-0,9
Förändring övriga avsättningar		0,1	0,3
Återköp egna aktier		-52,6	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 375,7	2 822,6
Årets kassaflöde	7	10,9	-373,7
Likvida medel vid årets början		59,7	433,4
Likvida medel vid årets slut		70,6	59,7
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen			
Erhållen ränta		66,0	1,7
Erlagd ränta		124,3	21,1

Moderbolagets noter

Not 1. Väsentliga redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehavet. Det bokförda värdet prövas kvartalsvis mot företagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger företagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Antaganden görs om framtida förhållanden för att beräkna framtida kassaflöden som bestämmer återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet jämförs med det redovisade värdet för dessa tillgångar och ligger till grund för eventuella nedskrivningar eller återföringar. De antaganden som påverkar återvinningsvärdet mest är framtida resultatutveckling, diskonteringsränta och nyttjandeperiod. Om framtida omvärldsfaktorer och förhållanden ändras kan antaganden påverkas så att redovisade värden på moderföretagets tillgångar ändras.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderföretaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och

redovisas som aktier och andelar hos moderföretaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Intäkter

Bolagets intäkter avser främst serviceintäkter avseende fakturering av koncerninterna tjänster till dotterföretag. Intäkter avseende detta redovisas i takt med att tjänsterna utförs.

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterföretag redovisas då kontrollen av dotterföretaget övergått till köparen.

Leasing

Moderföretaget har valt att utnyttja de lätttnadsregler som finns i RFR 2 avseende redovisning av Leasing i juridisk person och redovisar därigenom samtliga leasingavtal som operationella.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas enligt IFRS 9 vilket är samma redovisningsprinciper som koncernen.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar, inkluderat koncerninterna fordringar ska skrivas ned för förväntade kreditförluster. För metod rörande nedskrivning för förväntade kreditförluster, se koncernens not 1. Förväntade kreditförluster för koncerninterna fordringar uppskattas genom att bedöma motpartens kreditvärdighet.

Skatter

I moderföretaget redovisas uppskjuten skatteskuld hänförlig till de obeskattade reserverna med bruttobelopp i balansräkningen.

Bokslutsdispositionerna redovisas med bruttobeloppet i resultaträkningen.

Not 2. Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Moderbolagets viktigaste tillgångspost består av värdet på Aktier i koncernföretag. I de dotterföretag med större värden finns fastigheter där ett väsentligt övervärde föreligger.

Not 3. Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3,9	2,4
Inköp under året	2,1	1,5
Försäljningar och utrangeringar	0,0	0,0
Utgående anskaffningsvärde	6,0	3,9
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1,8	-1,2
Årets avskrivningar	-0,1	-0,6
Försäljningar och utrangeringar	0,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1,8	-1,8
Utgående planenligt restvärde	4,1	2,1

Not 4. Andelar i koncernföretag

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 257,3	5 257,3
Aktieägartillskott	150,6	529,5
Förvärv	1 171,8	0,0
Försäljningar	0,0	0,0
Nedskrivningar	-197,1	-529,5
Utgående anskaffningsvärde	6 382,6	5 257,3

fortsättning not 4

Nedan förteckning inkluderar direktägda företag. De indirekt ägda företagen redovisas i not 16 koncernföretag.

Företag	Org. nr.	Säte	Huvudsaklig aktivitet	Ägd andel	2025-12-31	2024-12-31
John Mattson Fastighets AB	556056-6977	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100%	1 262,0	1 262,0
John Mattson Skolfastigheter AB	556703-0357	Lidingö	Uthyrning kommersiella lokaler	100%	1,6	1,6
John Mattson Butiksfastigheter AB	556792-8568	Lidingö	Uthyrning kommersiella lokaler	100%	9,7	9,7
John Mattson Parkering AB	556902-1206	Lidingö	Uthyrning parkeringsplatser	100%	0,2	0,2
John Mattson Käppala AB	559161-7500	Lidingö	Komplementär i kommanditbolag	100%	371,3	371,3
John Mattson Juno Herkules KB	969646-6946	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	0,1%	0,5	0,5
John Mattson Gullmars Holding AB	559358-4716	Lidingö	Holdingbolag	100%	9,7	52,7
John Mattson Sicklaön AB	559305-4926	Lidingö	Komplementär i kommanditbolag	100%	0,0	3,6
John Mattson Efib AB	556262-1853	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100%	1 426,5	1 425,5
John Mattson Rotebro och Rotsunda AB	559087-2478	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100%	20,8	20,8
John Mattson Häggvik och Tureberg AB	559087-2494	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	100%	7,2	7,2
John Mattson Väsby Holding AB	559314-1376	Lidingö	Holdingbolag	100%	0,2	0,2
John Mattson Stockholm Holding AB	559251-3286	Lidingö	Holdingbolag	100%	0,0	0,0
John Mattson HEFAB AB	556304-8510	Lidingö	Uthyrning och förvaltning	97,5%	3 273,0	2 102,1
					6 382,6	5 257,3

Not 5. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

2025-12-31	Tillgångar	Skulder	Netto
Underskottsavdrag	0	-	0
Summa	0	-	0

2024-12-31	Tillgångar	Skulder	Netto
Underskottsavdrag	0	-	0
Summa	0	-	0

Avstämning nettoförändring av uppskjuten skatt, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	6,5	0,9
Redovisat i resultatet	0,3	5,4
Redovisat i eget kapital	-6,8	0,2
Vid årets slut	0,0	6,5

Not 6. Fordringar hos koncernföretag

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	727,6	342,6
Tillkommande fordringar	2 859,5	693,9
Återbetalda fordringar	-2 782,5	-308,9
Utgående redovisat värde	804,6	727,6

Not 7. Likvida medel

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	70,7	59,7
Redovisat värde	70,7	59,7

Not 8. Finansiella instrument

Beräkning av verkligt värde

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Då dessa i huvudsak löper med kort räntebindning avviker verkligt värde inte nämnvärt från nominella värden.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, vilka förväntas regleras inom tolv månader anses det redovisade värdet vara en approximation av det verkliga värdet.

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde för räntederivat beräknas genom diskontering av framtida kassaflöden utifrån noterad marknadsränta på balansdagen för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive räntederivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. John Mattson tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument. Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Den totala värdeförändringen 2025 på derivaten uppgick till -1,6 Mkr (-31,6) och bokfördes över resultaträkningen. Den positiva värdeförändringen förklaras främst av förändrade marknadsräntor.

Reservering för förväntade kreditförluster

Moderföretaget använder olika metoder för förväntade kreditförluster beroende på det finansiella instrumentet. Koncernen definierar fallissemang som att gäldenären med stor sannolikhet inte kommer att kunna betala sin fordran. Fordringarna består till största del av fordringar på koncernföretag där inga förväntade kreditförluster har identifierats. Företaget bevakar eventuellt reserveringsbehov för samtliga finansiella instrument, exempelvis likvida medel. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster för dessa finansiella instrument.

Not 9. Intäkter

Mkr	2025	2024
Koncerninterna intäkter	11,9	13,8
Övriga intäkter	0,0	0,0
Summa	11,9	13,8

Not 10. Anställda och personalkostnader

Mkr	2025	2024
Styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare		
Löner och andra ersättningar	-17,4	-13,2
Sociala avgifter	-4,9	-4,0
(varav pensionskostnader)	-2,3	-1,9
Summa	-22,3	-17,2

Medeltal antal anställda i moderbolaget under året uppgick till 6 (5) anställda av vilka 33 procent (40) är män.

För ytterligare information om löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se koncernens not 7.

Not 11. Resultat från andelar i koncernföretag

Mkr	2025	2024
Reavinst / reaförlust försäljning	0,0	-0,2
Nedskrivning	-197,1	-529,5
Summa	-197,1	-529,7

Not 12. Ränteintäkter och liknande resultatposter

Mkr	2025	2024
Ränteintäkter från dotterföretag	23,5	15,1
Ränteintäkter från koncernföretag	40,8	57,6
Övriga ränteintäkter	1,7	13,2
Summa	66,0	85,9

Not 13. Räntekostnader och liknande resultatposter

Mkr	2025	2024
Räntekostnader till dotterföretag	-84,8	-100,9
Räntekostnader till koncernföretag	-38,1	-55,4
Övriga räntekostnader	-0,8	-0,8
Övriga finansiella kostnader	-0,6	0,0
Summa	-124,3	-157,1

Not 14. Bokslutsdispositioner

Mkr	2025	2024
Lämnat koncernbidrag	-	-
Erhållet koncernbidrag	39,5	6,1
Summa	39,5	6,1

Not 15. Skatt

Mkr	2025	2024
Aktuell skatt	0,0	-0,2
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0,3	5,6
Redovisad skatt	0,3	5,4

Avstämning av effektiv skattesats, Mkr	2025	2024
Resultat före skatt	-240,0	-645,0
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	49,4	132,9
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	0,0
Ej avdragsgilla kostnader	-40,7	-126,9
Övrigt	-8,5	-0,6
Redovisad skatt	0,3	5,4

Not 16. Eget kapital

Per den 31 december 2025 omfattade det registrerade aktiekapitalet 75 793 930 stamaktier (75 793 930). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till John Mattssons kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Bolaget innehar per 31 december 2025 785 301 aktier i eget förvar. Aktiernas kvotvärde uppgår till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

Not 17. Upplåning

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig		
Skulder till kreditinstitut	0,0	0,0
Skulder till koncernföretag	2 902,3	2 823,2
Redovisat värde	2 902,3	2 823,2

Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	0,0	0,0
Skulder till koncernföretag	0,0	0,0
Redovisat värde	0,0	0,0
Summa upplåning	2 902,3	2 823,2

Not 18. Transaktioner med närstående

En förteckning av koncernens dotterföretag, vilka även är de företag som är närstående till moderföretaget, anges i koncernens not 16.

Transaktioner från moderföretaget till dotterkoncernföretag utgörs av projektarvoden och av s.k. management fees, vilket innebär att koncerngemensamma kostnader (hyra, administration etc) fördelas ut från moderföretaget till respektive dotterföretag. Dessa fördelas ut på marknadsmässiga villkor. Under året har bolaget förvärvat konsulttjänster från ett till styrelseledamot närstående bolag om 0,31 Mkr. Några andra närståendetransaktioner än dessa förekommer inte.

Mkr	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Räntor	Fordran på balansdagen	Skuld på balansdagen
Koncernföretag					
2025	11,9	0,0	-58,6	2 081,9	6 559,6
2024	13,8	0,0	-83,7	1 964,1	5 013,6

Not 19. Arvode till revisor

Ernst & Young AB, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Revisionsuppdraget	1,0	0,9
Annan revisionsverksamhet	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,0	0,0
Övriga tjänster	0,1	0,0
Summa	1,1	0,9

Not 20. Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, Mkr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ej kassaflödespåverkande poster vid förvärv		
Avskrivningar	1,0	0,6
Nedskrivning andelar i dotterföretag	197,1	529,5
Värdeförändring derivat	1,6	31,6
Utrangeringar		
Resultat försäljning av dotterbolag	0,0	0,0
Redovisat värde	199,7	561,7

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, Mkr	2024-12-31	Periodens kassaflöde	Förvärv	2025-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	0	-0	0	0
Långfristiga räntebärande skulder	0	-0	0	0
	0	-0	0	0

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, Mkr	2023-12-31	Periodens kassaflöde	Förvärv	2024-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	0	-0	0	0
Långfristiga räntebärande skulder	0	-0	0	0
	0	-0	0	0

Not 21. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter, Mkr	2025	2024
Fastighetsinteckningar	-	-
Summa	0,0	0,0

Eventalförpliktelser, Mkr	2025	2024
Borgensförbindelser för dotterbolag	5305,5	5 335,0

Not 22. Händelser efter balansdagen

I februari 2026 beslutade styrelsen följande utdelningspolicy: Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 30 procent av förvaltningsresultatet per år efter avdrag för schablonskatt, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Kassaflödes-
påverkande
förändringar

Ej kassaflödes-
påverkande
förändringar

Not 23. Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):	
Överkursfond	2 257 263 508
Balanserat resultat	-46 594 924
Årets resultat	-239 714 210
	1 970 954 374

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas (0,25 kronor per aktie)	18 752 157
I ny räkning överföres	1 952 202 217
Summa	1 970 954 374

Styrelsens yttrande avseende föreslagen utdelning

Den föreslagna utdelningen uppgår till 18,75 Mkr och utgör 10,6 procent av koncernens förvaltningsresultat efter avdrag för schablonskatt. Styrelsens fastställda långsiktiga utdelningspolicy är att utdelningen ska uppgå till 30 procent av förvaltningsresultatet per år efter avdrag för schablonskatt, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Koncernen och moderbolaget har god tillgång till likviditetsreserver och efter föreslagen utdelning uppgår koncernens soliditet till 42,3 procent och moderbolagets soliditet till 23,1 procent. Enligt finanspolicyn ska koncernens soliditet inte understiga 40 procent. Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Styrelsens försäkran

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
556802-2858

Såvitt styrelsen känner till är denna årsredovisning upprättad i enlighet med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och

resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella

redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes den 20 mars 2026

Lidingö 24 mars 2026

Per-Gunnar (P-G) Persson
Styrelseordförande

Johan Ljungberg
Vice ordförande

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Per Nilsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats 24 mars 2026
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ), org nr 556802–2858

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för John Mattson Fastighetsföretagen (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 99–102. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 93–102 och 106–136 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med lagen om årsredovisning i försäkringsföretag och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt lagen om årsredovisning i försäkringsföretag. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om årsredovisning i försäkringsföretag och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och lagen om årsredovisning i försäkringsföretag. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 99–102. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens

(537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2025 till 14 539,5 Mkr. De orealiserade värdeförändringarna under året, redovisade i Koncernens resultaträkning, uppgick till 318,1 Mkr.

Fastighetsvärderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, vilket innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Samtliga fastigheter värderas varje kvartal. Cirka tre fjärdedelar av fastighetsbeståndet värderas internt och cirka en fjärdedel värderas externt, vilket innebär att hela fastighetsbeståndet värderas externt årligen. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden för objekt av liknande karaktär.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en till synes mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av förvaltningsfastigheterna, tillsammans med redovisningsprinciper, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden, framgår av not 12.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering.

Vi har utvärderat värderingsmetod, modell, och indata i de externt och internt upprättade värderingarna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet samt utvärderat bolagets värderingskompetens.

Vi har med stöd av intern värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering och granskat rimligheten i gjorda antaganden såsom hyresintäkter, driftkostnader, direktavkastningskrav, fastighetsinvesteringar och vakansgrad för ett urval av fastigheterna samt gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.

Urval har gjorts utifrån kriterierna risk och storlek. Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledningen.

Vi har för ett urval av fastigheterna granskat indata i värderingsmodellen avseende bland annat hyresintäkter, kontraktslängd och fastighetsinvesteringar mot redovisningen och kontrollberäknat värderingarna.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–79, 81–92, 103–105 och 140–146. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt lagen om årsredovisning och försäkringsföretag och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan

innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den.

Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överens-

stämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, försäkringsrörelselagen, lagen om årsredovisning i försäkringsföretag eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten)

enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappers-marknaden för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närstående tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 99–102 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med lagen om årsredovisning i försäkringsföretag.

Ernst & Young AB utsågs till John Mattsons Fastighetsföretagen ABs revisor av bolagsstämman den 24 april 2025 och har varit bolagets revisor sedan 28 april 2021.

Stockholm den 24 mars 2026

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

John Mattsson Fastighetsföretagen AB (publ)
556802-2858

Fastighetsinnehav 2025–12–31

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Bygg/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm)		
					Boarea kvm	Lokalarea kvm	Total area kvm
Lidingö							
Bodals gård 1	Larsbergsv. 8	8 292 m ²	1934/2009	–	–	2 916 m ²	2 916 m ²
Fyrskippet 1	Larsbergsv. 9	3 009 m ²	1966/ 2018	62	4 570 m ²	–	4 570 m ²
Sjömärket 1	Larsbergsv. 11–13	6 951 m ²	1966/ 2015	122	9 133 m ²	–	9 133 m ²
Sjömärket 2	Larsbergsv. 15–17	5 011 m ²	1967/ 2015	124	9 132 m ²	–	9 132 m ²
Sjöjungfrun 2	Larsbergsv. 10–30	17 131 m ²	1967/ 2015	150	14 275 m ²	1 455 m ²	15 730 m ²
Fyrbåken 1	Larsbergsv. 19–21	6 915 m ²	1967/ 2018	124	9 231 m ²	244 m ²	9 475 m ²
Farleden 2	Larsbergsv. 32–42	7 170 m ²	1967/ 2018	93	9 106 m ²	29 m ²	9 135 m ²
Fyrtornet 1	Larsbergsv. 23	3 831 m ²	1968/ 2018	63	4 681 m ²	117 m ²	4 798 m ²
Fyrtornet 2	Larsbergsv. 25	2 581 m ²	1968/ 2015	63	4 681 m ²	129 m ²	4 810 m ²
Fyrtornet 6	Larsbergsv. 27	3 290 m ²	1968/ 2015	64	4 768 m ²	49 m ²	4 817 m ²
Fyren 1	Larsbergsv. 44	2 872 m ²	1968/ 2018	59	4 418 m ²	169 m ²	4 587 m ²
Fyren 2	Larsbergsv. 46	3 061 m ²	1968/ 2018	52	3 925 m ²	30 m ²	3 955 m ²
Fyren 3	Larsbergsv. 48	3 754 m ²	1968/ 2018	52	3 925 m ²	79 m ²	4 004 m ²
Fyren 4	Larsbergsv. 50	3 901 m ²	1969/ 2018	61	4 543 m ²	27 m ²	4 570 m ²
Fyrmästaren 1	Larsbergsparkv 1–7	5 144 m ²	1967/ 2015	114	7 551 m ²	–	7 551 m ²
Fyrtornet 5	Larsbergsv. 29	4 025 m ²	1968/ 2012	–	–	1 531 m ²	1 531 m ²
Fyrmästaren 2	Larsbergstorg 4–6	724 m ²	1968/ 2016	34	1 603 m ²	1 107 m ²	2 710 m ²
Radiofyren 1	Agavägen 1	14 387 m ²	2011/ 2015	–	–	3 698 m ²	3 698 m ²
Klockbojen 4	Larsbergstorg 7–9 Agavägen 14–34 Agavägen 40	11 558 m ²	1967 1969/2014 2019	224	12 623 m ²	1 786 m ²	14 409 m ²
Klockbojen 2	Agavägen 36–38	3 203 m ²	2018	80	4 898 m ²	–	4 898 m ²
Herkules 1	Merkuriusvägen 1–31	14 138 m ²	1958/2018/2020	215	11 148 m ²	–	11 148 m ²
Juno 2 & 3	Jupitervägen 29–45, 30–70	31 158 m ²	1961	303	18 836 m ²	979 m ²	19 826 m ²
Summa Lidingö		162 104 m²		2059	143 047 m²	14 345 m²	157 403 m²

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Bygg/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm)		
					Boarea kvm	Lokalarea kvm	Total area kvm
Norrort							
Ringaren 2	Ytterbyvägen 4B, 4C	1 949 m ²	1992	14	1 098 m ²	78 m ²	1 176 m ²
Ritbordet 1		9 054 m ²	-	-	-	-	-
Ritbordet 3	Gillbostråket 45-61	606 m ²	1977	24	1 375 m ²	12 m ²	1 387 m ²
Ritbordet 4	Gillbostråket 27-43	687 m ²	1977	24	1 574 m ²	116 m ²	1 690 m ²
Ritbordet 5	Gillbostråket 65-97	416 m ²	1977	8	695 m ²	-	695 m ²
Ritbordet 6	Gillbostråket 83-89	416 m ²	1977	8	695 m ²	-	695 m ²
Ritbordet 7	Gillbostråket 73-79	416 m ²	1977	8	695 m ²	-	695 m ²
Ritbordet 8	Gillbostråket 65-71	416 m ²	1977	8	695 m ²	-	695 m ²
Ritbordet 9	Gillbostråket 7-23	687 m ²	1977	22	1 444 m ²	160 m ²	1 604 m ²
Ritaren 1		16 633 m ²	-	-	-	-	-
Ritaren 4	Sturevägen 108-120	645 m ²	1976	14	1 079 m ²	-	1 079 m ²
Ritaren 05	Sturevägen 96-106	563 m ²	1976	12	939 m ²	-	939 m ²
Ritaren 06	Sturevägen 84-94	563 m ²	1976	12	939 m ²	-	939 m ²
Ritaren 07	Kung Hans väg 185-191	392 m ²	1976	8	655 m ²	-	655 m ²
Ritaren 08	Kung Hans väg 171-183	645 m ²	1976	14	1 079 m ²	-	1 079 m ²
Ritaren 09	Kung Hans väg 159-169	563 m ²	1976	12	939 m ²	-	939 m ²
Ritaren 10	Gillbostråket 85-97	445 m ²	1976	18	995 m ²	62 m ²	1 057 m ²
Ritaren 11	Kung Hans väg 49-81	1 046 m ²	1976	42	2 380 m ²	88 m ²	2 468 m ²
Ritaren 18	Kung Hans väg 9-45	1 207 m ²	1976	48	2 770 m ²	209 m ²	2 979 m ²
Regeln 01	Drabantstigen 1-5	1 278 m ²	1940	33	1 714 m ²	49 m ²	1 763 m ²
Riset 01	Drabantstigen 2-4	1 188 m ²	1940	18	1 030 m ²	134 m ²	1 164 m ²
Runan 01	Drabantstigen 7-11	1 413 m ²	1940	33	1 808 m ²	-	1 808 m ²
Riset 03	Skvadronsvägen 1-3	1 230 m ²	1940	18	989 m ²	46 m ²	1 035 m ²
Ryttaren 1	Rotsunda torg 1-7, Staffans väg 16	2 373 m ²	1940	38	2 321 m ²	859 m ²	3 179 m ²
Röken 03	Rotsunda torg 2-4	1 592 m ²	1940	12	996 m ²	35 m ²	1 031 m ²
Rosten 01	Rusthållarevägen 18-20	721 m ²	1940	18	1 030 m ²	85 m ²	1 115 m ²
Ränseln 01	Rusthållarevägen 13-17	928 m ²	1940	18	1 301 m ²	185 m ²	1 487 m ²
Röken 01	Rusthållarevägen 3-11	3 276 m ²	1940	45	2 364 m ²	160 m ²	2 524 m ²
Röken 02	Skvadronsvägen 2-6	1 271 m ²	1940	12	898 m ²	668 m ²	1 566 m ²
Spettet 3	Häggviksvägen 12-16, Minervavägen 1	3 582 m ²	2002	84	5 645 m ²	-	5 645 m ²
Spettet 4	Häggviksvägen 18, Studievägen 2-16, Svartbäcksvägen 2	9 258 m ²	1958	59	3 460 m ²	1 957 m ²	5 417 m ²
Sångaren 7	Västervägen 25-31	5 167 m ²	1946	21	1 130 m ²	96 m ²	1 226 m ²
Skålen 2	Västervägen 1-23	10 575 m ²	1949	72	3 960 m ²	463 m ²	4 423 m ²
Skopan 1	Skälbyvägen 18A-B	1 693 m ²	1952	15	1 192 m ²	-	1 192 m ²
Skivan 1	Skälbyvägen 1-15	5 567 m ²	1974	54	3 231 m ²	721 m ²	3 952 m ²
Traktören 8	Malmvägen 12A-C	3 205 m ²	1971	75	5 260 m ²	2 556 m ²	7 816 m ²
Traktören 9	Malmvägen 10A-C	2 654 m ²	1971	76	5 259 m ²	3 320 m ²	8 579 m ²
Vilunda 18:1	Finnspångsvägen 2	1 951 m ²	2022	73	3 857 m ²	576 m ²	4 433 m ²
Summa Norrort		96 271 m²		1 070	67 491 m²	12 633 m²	80 124 m²

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Tomtareal kvm	Bygg/ ombyggnadsår	Antal lägenheter	Uthyrbar area (kvm)		
					Boarea kvm	Lokalarea kvm	Total area kvm
City/Bromma							
Hjälpslaktaren 1	Hallvägen 13	3 582 m ²	1960	–	–	1 646 m ²	1 646 m ²
Hjälpslaktaren 2	Hallvägen 11, Styckmästaregatan 2	9 258 m ²	1960	–	–	1 670 m ²	1 670 m ²
Hjälpslaktaren 8	Slakthusgatan 8	5 167 m ²	1935	–	–	2 388 m ²	2 388 m ²
Gravyren 1	Gullmarsplan 2	268 m ²	1946	19	1 563 m ²	384 m ²	1 947 m ²
Vinjetten 6	Gullmarsplan 1–5	1 586 m ²	1950	39	2 849 m ²	1 501 m ²	4 350 m ²
Kopparsticket 8	Gullmarsplan 4–6	3 630 m ²	1947	21	1 750 m ²	3 686 m ²	5 436 m ²
Almanackan 4	Plåtslagarvägen 14–16	5 567 m ²	1974	12	654 m ²	40 m ²	694 m ²
Geografiboken 1	Abrahamsbergsvägen 87–91	3 205 m ²	1971	40	3 765 m ²	928 m ²	4 693 m ²
Historieboken 1	Grundlägggarvägen 24	2 654 m ²	1971	11	977 m ²	77 m ²	1 054 m ²
Naturläran 7	Arkitektsvägen 51	–	1960	11	977 m ²	65 m ²	1 041 m ²
Åmen 1	Stopvägen 78–82	840 m ²	1960	18	780 m ²	120 m ²	900 m ²
Årsboken 1	Arkitektsvägen 42–46	–	1935	18	1 026 m ²	125 m ²	1 151 m ²
Burspråket 5	Burspråkvägen 11	636 m ²	1939	19	594 m ²	79 m ²	673 m ²
Frisen 1	Skulptörvägen 24	1 125 m ²	1945	22	850 m ²	65 m ²	915 m ²
Portalen 10	Burspråkvägen 10–18	2 175 m ²	1942	56	2 623 m ²	130 m ²	2 753 m ²
Vävstolen 8	Spinrocksvägen 2–8	1 367 m ²	1944	28	1 277 m ²	149 m ²	1 426 m ²
Mältplåten 1	Hammarby Allé 94–102	3 393 m ²	2005	110	6 999 m ²	844 m ²	7 843 m ²
Lilla Katrineberg 4	Katrinebergsbacken 35	3 226 m ²	1993			2 313 m ²	2 308 m ²
Generatorn 16	Lintavägen 4	–	1958			2 060 m ²	2 060 m ²
Summa City/Bromma		47 679 m²		424	26 684 m²	18 270 m²	44 948 m²
Söderort/Nacka							
Valutan 2	Sedelvägen 2	2 562 m ²	1997	30	2 456 m ²	676 m ²	3 132 m ²
Valutan 3	Sedelvägen 4–18	6 714 m ²	1996	97	7 130 m ²	256 m ²	7 386 m ²
Skattsedeln 10	Sedelvägen 20–34	6 089 m ²	1995	97	7 134 m ²	278 m ²	7 412 m ²
Skattsedeln 12	Sedelvägen 42–44	680 m ²	1995	32	1 343 m ²	80 m ²	1 433 m ²
Skattsedeln 14	Sedelvägen 46	2 624 m ²	2000	42	3 405 m ²	100 m ²	3 505 m ²
Gradhyveln 2	Bordsvägen 36–40	2 027 m ²	1948	25	1 413 m ²	18 m ²	1 431 m ²
Blåklockan 2	Midsommarvägen 11	886 m ²	1938	23	997 m ²	174 m ²	1 171 m ²
Tollare 1:430	Sockenvägen 40–42	5 251 m ²	2018	49	2 376 m ²	614 m ²	2 990 m ²
Gengasen 4	Stigtomtavägen 3–43	8 236 m ²	1968	205	11 352 m ²	2 163 m ²	13 515 m ²
Likriktaren 3	Mikrofonvägen 28	5 615 m ²	2003			5 298 m ²	5 298 m ²
Likriktaren 4	Mikrofonvägen 30	3 481 m ²	1999			2 150 m ²	2 150 m ²
Skattsedeln 9	Sparbanksvägen 30	1 198 m ²	1994	29	m ²	2 488 m ²	2 488 m ²
Skattsedeln 11	Sedelvägen 40	858 m ²	1995				
Skattsedeln 15	Valutavägen 37	1 246 m ²	2021	32	1 752 m ²	956 m ²	2 708 m ²
Värnskatten 7	Valutavägen 88–92	3 585 m ²	2020	88	4 928 m ²	701 m ²	5 629 m ²
Skattsedeln 8	Sparbanksvägen 31	1 017 m ²					
Summa Söderort/Nacka		52 069 m²		749	44 286 m²	15 952 m²	60 248 m²
Summa		358 123 m²		4302	281 508 m²	61 200 m²	342 723 m²

Avstämningstabeller

Avstämningstabeller		jan-dec 2025	jan-dec 2024
Aktuellt substansvärde, kr/aktie			
A	Aktuellt substansvärde (NTA) vid periodens utgång, Mkr	6963,4	6 513,0
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 009	75 794
A/B	Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	92,83	85,93¹⁾
Belåningsgrad vid periodens utgång, %			
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	6725,2	6 765,8
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	70,7	61,0
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14539,5	14 097,7
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45,8	47,6
Eget kapital, kr/aktie			
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	6369,2	6026,8 ¹⁾
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 009	75 794
A/B	Eget kapital, kr/aktie	84,91	79,52
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %			
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	671,7	643,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	16,6	15,9
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	97,6	97,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm			
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 539,5	14 097,7
B	Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	342,2	345,2
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	42 465	40 837
Förvaltningsresultat, kr/aktie			
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	223,3	195,1
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	75 692	75 794
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,95	2,57
Förvaltningsresultat, Mkr			
A	Årets resultat	397,2	433,5
B	Aktuell och uppskjuten skatt	110,1	50,7
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	284,1	289,1
A+B-C	Förvaltningsresultat, Mkr	223,3	195,1

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 17 i koncernens noter

Avstämningstabeller		jan-dec 2025	jan-dec 2024
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %			
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 – leasingavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	204,4	192,2
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende IFRS 16 – leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	6725,2	6 765,8
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,0	2,8
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr			
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	671,7	643,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	16,6	15,9
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	688,4	658,9
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm			
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	517,0	484,2
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	5,4	5,3
C	Uthyrbar yta lägenheter vid periodens utgång, tkvm	281,6	281,9
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 855	1 736
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie			
A	Långsiktigt substansvärde (NRV) vid periodens utgång, Mkr	7629,1	7 174,6
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 009	75 794
A/B	Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	101,71	94,66
Långsiktigt substansvärde (NRV) och Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr			
A	Eget kapital enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	6369,1	6026,8 ¹⁾
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-13,8	-51,2
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1273,8	1199,0
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7629,1	7174,6
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-665,7	-661,6
D+E=F	Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	6963,4	6513,0¹⁾
-B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	13,8	-51,2
-C-E	Uppskjuten skatt, netto	-608,1	-537,4
G	Räntebärande skuld	6725,2	6765,8
H	Verkligt värde räntebärande skuld	-6673,7	-6681,8
F-B-C-E+G-H	Avyttringsvärde NDV	6420,7	6110,8¹⁾
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr			
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	6725,2	6 765,8
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	70,7	61,0
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6654,5	6 704,8

Avstämningsstabeller		jan-dec 2025	jan-dec 2024
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr			
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	223,3	195,1
B	Finansiella kostnader, exklusive tomrättsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	196,2	200,0
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,1	2,0
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %			
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	2,95	2,57
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	2,57	3,37
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	14,6	-23,6
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %			
A	Långsiktigt substansvärde (NRV) vid periodens utgång, kr/aktie	101,71	94,66
B	Långsiktigt substansvärde (NRV) vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	94,66	87,09
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	7,4	8,7
Överskottsgrad under perioden, %			
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	487,0	459,7
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	673,0	642,7
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	72,4	71,5

Definitioner

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ.) tillämpar European Securities and Markets Authority's (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 (EPRA NNAV), kr/aktie	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) 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 (EPRA NNAV), Mkr	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) 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 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.
Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital, dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av Bolagets 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 yta för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons genomsnittliga fastighetsvärde per kvm.
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för bolagets 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.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat.	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 bostadsyta 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.
Kontraktvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. EPRA NAV är ett nyckeltal som definierats av organisationen European Public Real Estate Association.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	Redovisat eget kapital 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 utgången av perioden, Mkr	Räntebärande skulder vid utgången av perioden med avdrag för likvida medel vid utgången av perioden.	Används för att tydliggöra hur stor skulden är med avdrag för nuvarande likvida medel.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Resultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader.	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.

Finansiell kalender 2026

Årsstämma	23 april
Delårsrapport januari – mars	23 april
Delårsrapport januari – juni	10 juli
Delårsrapport januari – september	23 oktober

Om den här rapporten

John Mattson redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam rapport. Den legala årsredovisningen inkluderar förvaltningsberättelsen och de finansiella rapporterna och omfattar sidorna 64–107.

John Mattsons lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen återfinns på sidorna 19–22, 24–25, 45–80, 84–85 samt 100.

Omslagsfoto: Fredrik Hjerling.

Foto: Anna Bellander, Hans Alm, Getty Images, Fredrik Hjerling, Charlotte Nordén, Pixprovider, Max Plunger, Nathalie Ramhqvist och ©2026 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies, Kartdata ©2026 Google.

Visualisering: AML arkitekter, Lindberg Stenberg arkitekter, Scheiwiller Svensson Arkitektkontor, SR-K arkitekter och ÅWL arkitekter.

Produktion: John Mattson i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson. © John Mattson 2025.

Kontakt

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
Tel: 08-613 35 00
e-post: info@johnmattson.se

Mer information

På John Mattsons webbplats finns möjlighet att ladda ned och prenumerera på pressmeddelanden, delårsrapporter och årsredovisning.

→ corporate.johnmattson.se

I december 2025 firade John Mattson 60 år som bostads- och samhällsutvecklare



JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer