

DELÅRSRAPPORT

Q1

januari-mars
2026

JohnMattson

Presentation Q1

23 april 2026



Per Nilsson
vd



Ebba Pilo Karth
cfo

Summering Q1

- Stark tillväxt trots utmanande inledning av året
 - Förvaltningsresultat per aktie +9,8 procent
 - Långsiktigt substansvärde per aktie +7,1 procent
- Ombildningar av två fastigheter.
- Hyresavtal med Vardaga och entreprenadavtal med RO-gruppen för vård- och omsorgsboende i Abrahamsberg
- Planbesked för vård- och omsorgsboende i Larsberg
- Ingått JV med Besqab
- Föreslagen utdelning från Turako efter genomförd försäljning av förvaltningsfastigheterna. John Mattsons andel ca 23 Mkr.

2



JohnMattson

Måluppfyllnad

Q1 2026 jämfört med Q1 2025



Tillväxt förvaltningsresultat

Utfall: + 9,8 procent per aktie

Mål: +10,0 procent per aktie

- Intäkterna ökar med 4,1 procent
- Fastighetskostnaderna ökar med 0,2 procent
- Driftöverskottet ökar med 6,0 procent
- Överskottsgrad om 69,2 procent för kvartalet och 72,6 procent R12



Tillväxt substansvärde

Utfall: +7,1 procent per aktie

Mål: +7,0 procent per aktie

- Fortsatt stabila avkastningskrav och förbättrat driftöverskott
- Värdeskapande inom projektverksamheten och realiserad värdeförändring från ombildningar
- Värdeutveckling om 0,5 procent för kvartalet

Fastighetsbestånd

4 st

förvaltnings-
områden

82 %

av uthyrbar area
är bostäder

4 255 st

lägenheter

340 tkvm

uthyrbar area



Utvecklingsprojekt

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



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



6

J V med Besqab

- Initial omfattning:
 - Bostadsrättsprojekt om 90 lgh på Lidingö
 - Bostadsrätts- och hyresprojekt om 250 lgh i Solna
- John Mattson har option att förvärva färdigställda hyresrätter
- Kombinerar Besqabs kompetens inom bostadsrättsutveckling med John Mattsons kompetens inom utveckling och förvaltning av hyresrätter
- Långsiktigt samarbete med ambition om att växa det gemensamma projektbolaget med fler projekt



Koncernens resultaträkning

8

Belopp i Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	Rullande 12 mån apr 2025 - mar 2026	2025 jan-dec
Hysesintäkter	172,2	165,4	679,8	673,0
Fastighetskostnader	-53,0	-52,9	-186,1	-186,0
Driftöverskott	119,2	112,5	493,7	487,0
Centrala administrationskostnader	-13,1	-14,7	-51,4	-53,0
Finansnetto	-55,2	-51,0	-215,0	-210,8
Förvaltningsresultat	50,9	46,8	227,3	223,3
Värdeförändring fastigheter	68,1	102,9	286,7	321,5
Värdeförändring räntederivat	63,0	11,8	13,8	-37,4
Resultat före skatt	182,0	161,5	527,8	507,4
Aktuell skatt	0,0	-12,2	-23,3	-35,4
Uppskjuten skatt	-29,8	-15,4	-89,1	-74,7
Periodens resultat	152,2	134,0	415,4	397,2
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	2,0	2,1	2,1
Överskottsgrad under perioden, %	69,2	68,0	72,6	72,4
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,1	2,8	3,1	3,0

97,3 %
ekonomisk
uthyrningsgrad

69,2 %
överskottsgrad

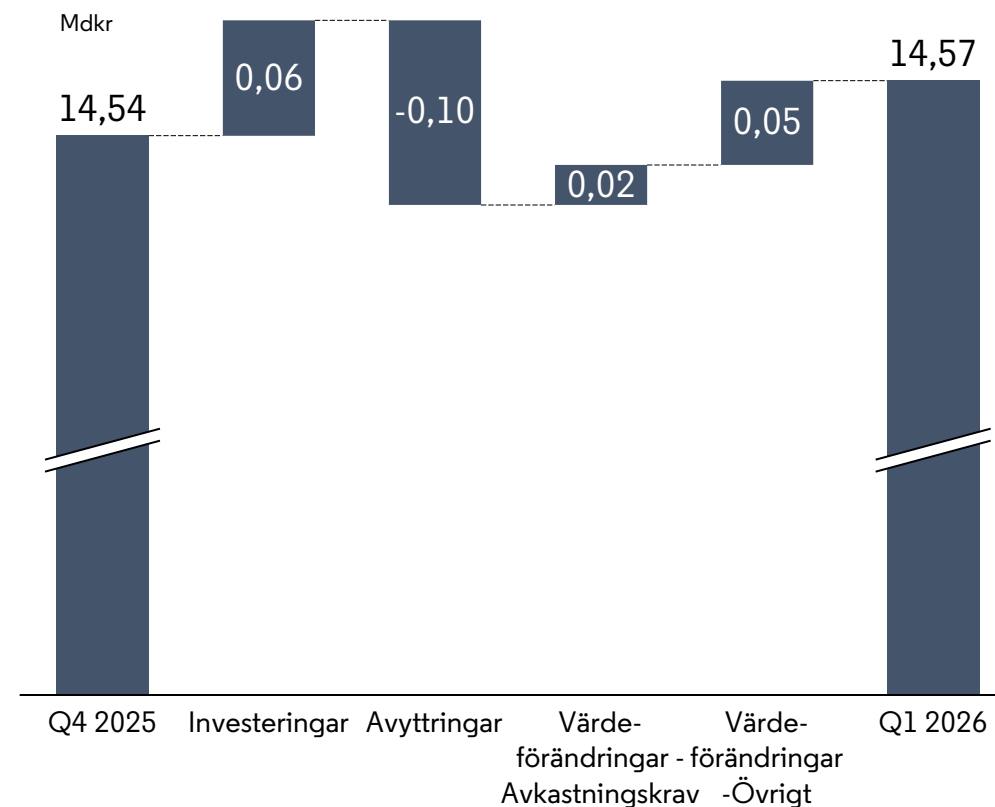
JohnMattson

Förändring fastighetsvärde

9

Belopp i Mkr	2026		2025		2025	
	% av ingående fastighetsvärde	jan-mar	% av ingående fastighetsvärde	jan-mar	% av ingående fastighetsvärde	jan - dec
Ingående fastighetsvärde		14 539,5		14 097,7		14 097,7
+Förvärv		0,0		0,0		0,0
+Investeringar i nybyggnation	0,1%	12,0	0,0%	4,7	0,2%	31,9
+Investeringar i uppgraderingar	0,2%	31,1	0,2%	31,2	1,1%	150,8
+Övriga investeringar	0,1%	20,1	0,1%	14,9	0,6%	79,0
-Avyttringar	-0,7%	-101,3	0,0%	0,0	-1,0%	-141,4
Orealiserade värdeförändringar	0,4%	62,8	0,7%	102,9	2,3%	318,1
varav Driftnettoförändring	0,2%	22,6	0,6%	84,3	5,5%	776,0
varav Pågående projekt/byggrätter	0,1%	18,3	0,4%	50,4	-0,3%	-38,9
varav Avkastningskrav	0,2%	22,0	-0,2%	-31,8	-2,3%	-321,7
Realiserade värdeförändringar	0,0%	5,2		0,0	0,0%	3,4
Utgående fastighetsvärde		14 569,5		14 251,3		14 539,5

Utveckling av fastighetsvärde



Koncernens balansräkning

10

Belopp i Mkr	31-mar-26	31-mar-25	31-dec-25
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14 569,5	14 251,3	14 539,5
Derivatinstrument	80,8	75,6	36,5
Övriga tillgångar	610,8	588,7	589,4
Likvida medel	76,5	40,1	70,7
SUMMA TILLGÅNGAR	15 337,5	14 955,8	15 236,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 521,0	6 160,9	6 369,2
Innehav utan bestämmande inflytande	86,8	84,8	86,5
Summa eget kapital	6 607,9	6 245,8	6 455,7
Räntebärande skulder	6 680,3	6 763,7	6 725,2
Uppskjutna skatteskulder	1 303,6	1 214,5	1 273,8
Övriga skulder	745,8	732,0	781,3
Summa skulder	8 729,7	8 710,1	8 780,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 337,5	14 955,8	15 236,0
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6 603,8	6 723,5	6 654,6
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45,3	47,2	45,8
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	103,29	96,48	101,71
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	75,0	75,8	75,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	7 747,8	7 312,3	7 629,1

6,6

Räntebärande nettoskuld, Mdkr

103,29

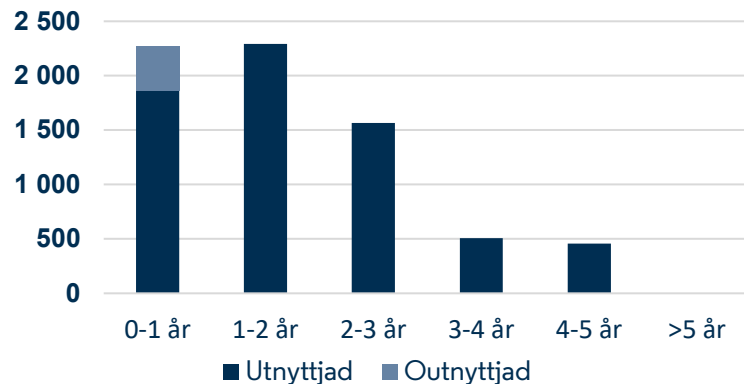
Långsiktigt substansvärde kr/aktie

JohnMattson

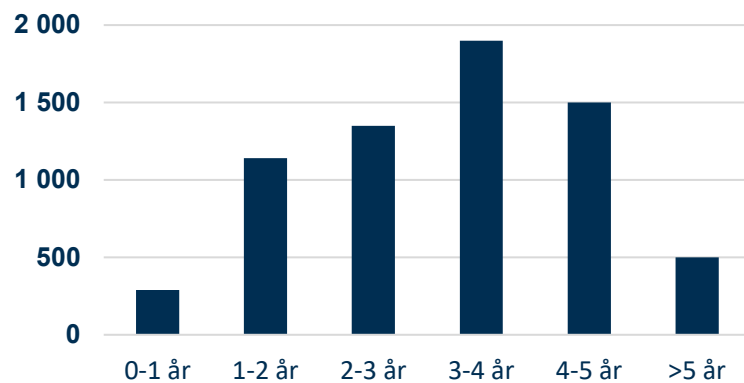
Finansiering



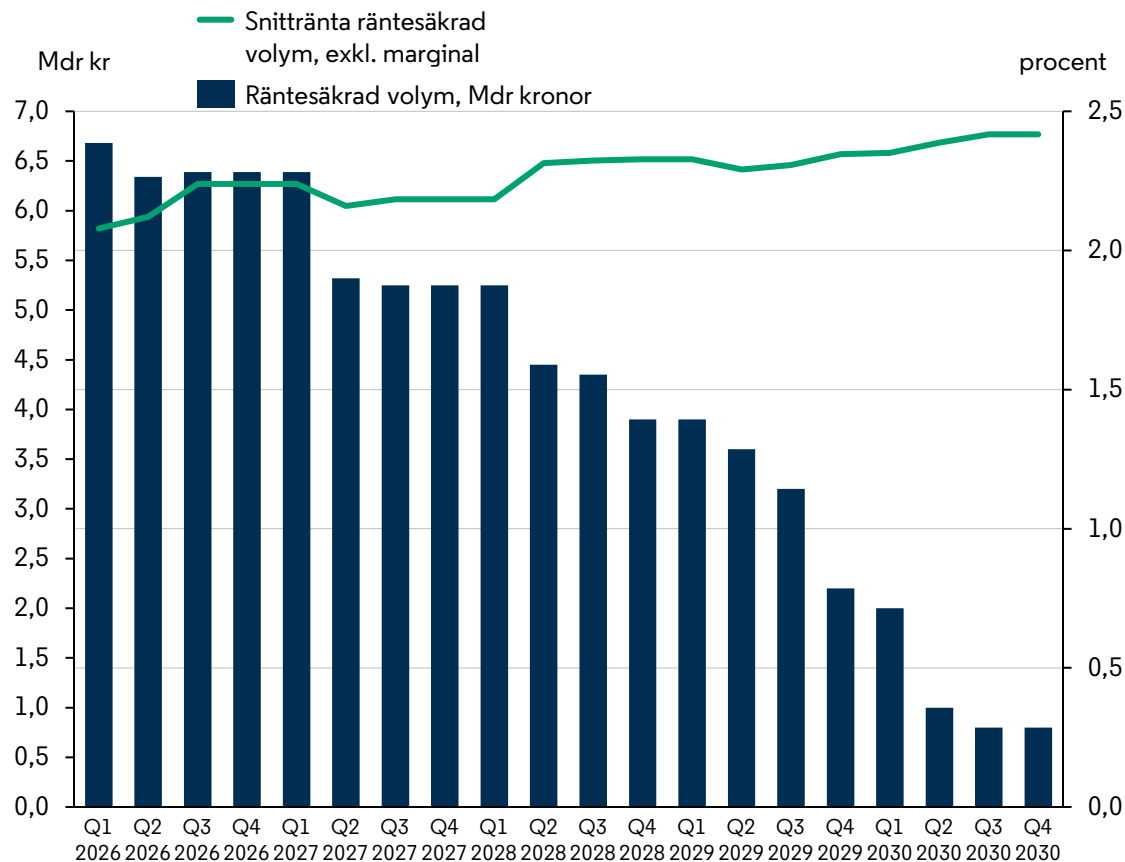
Kapitalbindning



Räntebindning



Räntesäkringar vid kvartalets utgång



1,95 år

genomsnittlig
kreditbindningstid

3,1 år

genomsnittlig
räntebindningstid

3,1 %

genomsnittlig
ränta vid kvartalets
utgång

Intjäningsförmåga

Belopp i Mkr	31-mar-26	31-dec-25	30-sep-25	30-jun-25	31-mar-25
Hyresvärde	703,3	688,4	689,4	688,2	688,5
Vakanser och rabatter	-18,9	-16,6	-16,3	-19,0	-16,8
Hyresintäkter	684,4	671,7	673,1	669,2	671,7
Driftkostnader	-130,9	-130,4	-130,3	-128,5	-126,1
Underhållskostnader	-23,3	-23,1	-22,9	-23,9	-21,4
Fastighetskatt	-13,7	-13,5	-13,2	-12,5	-12,5
Fastighetsadministration	-17,2	-17,6	-18,1	-18,5	-21,1
Driftöverskott	499,3	487,1	488,6	485,9	490,6
Central administration	-52,5	-52,5	-52,0	-52,2	-52,3
Finansnetto	-227,1	-227,0	-221,8	-213,6	-210,1
<i>Varav tomträttsavgäld</i>	<i>-14,9</i>	<i>-14,8</i>	<i>-14,9</i>	<i>-14,8</i>	<i>-14,8</i>
Förvaltningsresultat	219,7	207,6	214,8	220,1	228,2



God beredskap i en osäker omvärld

13

Finansiella nyckeltal Q1 2026 jämfört med Q4 2021

61 → 73%

Överskottsgrad

9,4 → 6,7 mdkr

Räntebärande skuld

47 → 65%

Rörelsemarginal

58,0 → 45,3%

Belåningsgrad

Summering

- Operationell styrka
- Framdrift inom projektutveckling
- God beredskap i en osäker omvärld



JohnMattson

Frågor?

Om du har anmält en fråga
tryck *5 på din telefon

JohnMattson

