

DELÅRSRAPPORT

Q2

ian-iun

2026

JohnMattson

Presentation Q2

10 juli 2026



Per Nilsson
vd



Lars Ingman
Interim cfo

Summering Q2

- Tillväxt med bidrag från samtliga värde drivare i tillväxtstrategin
 - Förvaltningsresultat per aktie +30,3 procent
 - Långsiktigt substansvärde per aktie +9,2 procent justerat för utdelning om 0,25 kr per aktie.
- Vi följer vår plan för tillväxt
 - Energianvändningen ner 6,3 procent
 - Produktionstakt för uppgraderingar om 246 lgh per år
 - Produktionsstart av vård- och omsorgsboende i Bromma
 - JV med Besqab avseende två projekt om 340 lägenheter
 - Planbesked för vård- och omsorgsboende på Lidingö
 - Etablering i Uppsala genom förvärv av 318 lägenheter
- Återköp av egna aktier upp till 100 Mkr till nästa årsstämma



Måluppfyllnad

Q2 2026 jämfört med Q2 2025



Tillväxt förvaltningsresultat

Utfall: + 30,3 procent per aktie

Mål: +10,0 procent per aktie

- Intäkterna ökar med 4,1 procent
- Fastighetskostnaderna ökar med 2,1 procent
- Driftöverskottet ökar med 4,9 procent
- Överskottsgrad om 76,3 procent för kvartalet och 72,6 procent R12



Tillväxt substansvärde

Utfall: + 9,2 procent justerat för utdelning om 0,25 kr per aktie

Mål: +7,0 procent per aktie

- Värdeskapande inom projektverksamheten
- Fortsatt stabila avkastningskrav och förbättrat driftöverskott
- Värdeutveckling om 1,1 procent för kvartalet

Fastighetsbestånd

5 st.

förvaltnings-
områden

83 %

av uthyrbar area
är bostäder

4 573 st.

lägenheter

354 tkvm

uthyrbar area



Etablering i Uppsala

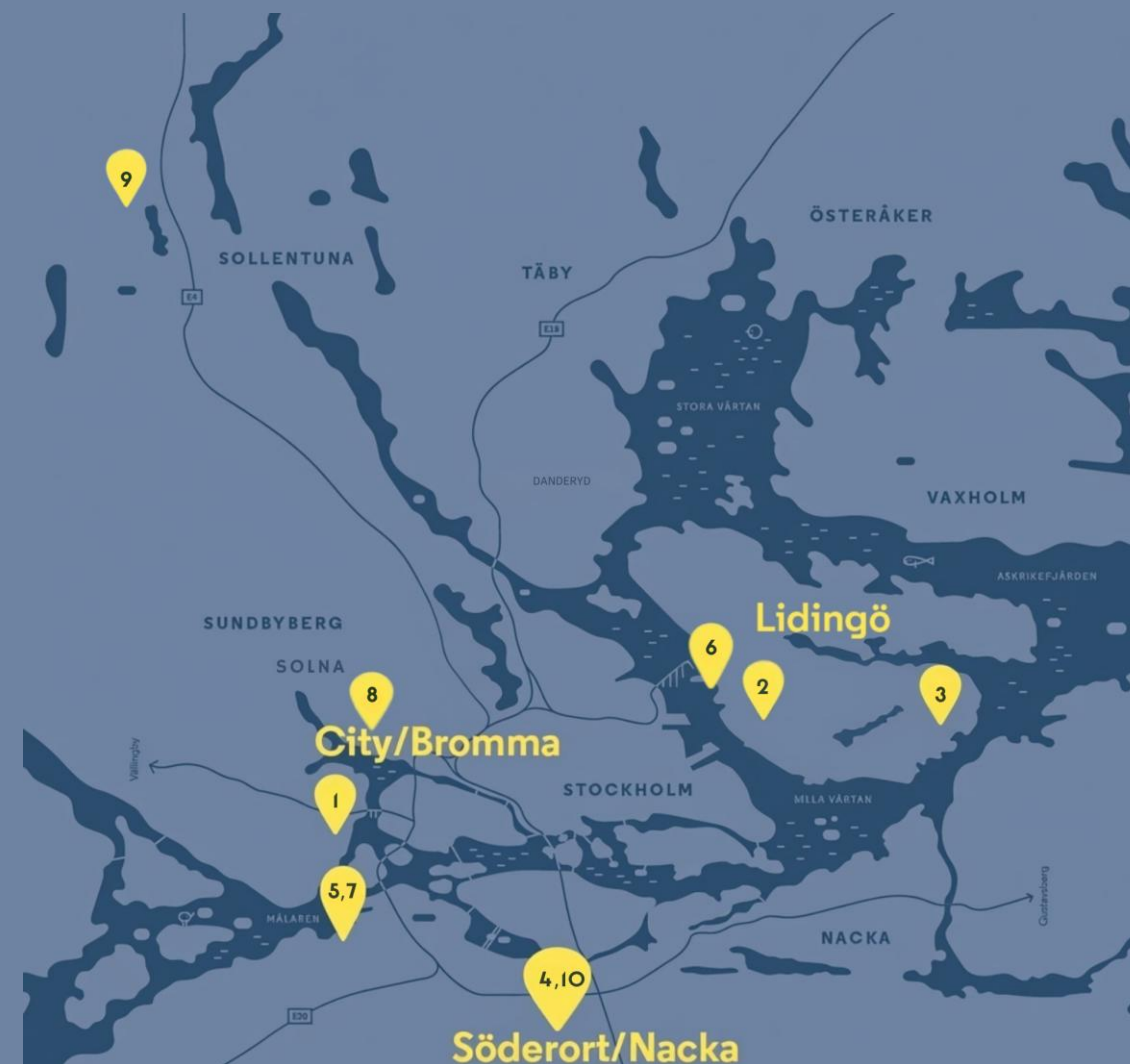
- Etableringen är strategiskt och stärker bolagets tillväxtmöjligheter
 - Uppsalas bostadsmarknad har goda förutsättningar att utvecklas positivt
 - Politisk ambition att växa där hyresrätten har en tydlig roll
- Öka den riskjusterade avkastningen
 - Attraktivt läge i direkt anslutning till stadskärnan och tågstationen
 - Attraktiv riskjusterad avkastning
 - Genomsnittliga värderingsyield ökar till 3,5
- John Mattsons erbjudande till investerare förblir detsamma – exponering mot bostäder i attraktiva områden och med låg risk



Utvecklingsprojekt

6

Projekt	Område	Antal lägenheter ¹⁾	Status ²⁾	Bedömd Produktionsstart ¹⁾
1. Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	100	Detaljplan laga kraft	2026
2. Bladverket fd Ekporten, Larsberg	Lidingö	90	Detaljplan pågår (C)	2027
3. Juno, Käppala	Lidingö	50	Detaljplan laga kraft	2028
4. Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	210	Detaljplan pågår (C)	2028
5. Pincetten, Örnberg	Söderort/Nacka	210	Detaljplan pågår (C)	2029
6. Sjöjungfrun	Lidingö	106	Detaljplan pågår (A)	2029
7. Lansetten, Örnberg	Söderort/Nacka	50	Detaljplan pågår (C)	2030
8. Koltrasten	Solna	250	Detaljplan pågår (A)	2030
9. Radhus Rotebro	Norrort	23	Detaljplan pågår (A)	2030
10. Hjälpslaktaren, Slakthusområdet Kommersiella lokaler	City/Bromma	990 kvm	Detaljplan pågår (C)	2030
Total utvecklingsportfölj		1 089		



1) Antal lägenheter, uthvbar area och bedömd produktionsstart är uppskattningar och är preliminära. Förändringar kan se under projektets gång.

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

Produktionsstart – Geografiboken



Koncernens resultaträkning

8

Belopp i Mkr	2026	2025	2026	2025	Rullande 12 mån	2025
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul 2025 - jun 2026	jan-dec
Hvresintäkter	177,3	170,3	349,5	335,7	686,8	673,0
Fastighetskostnader	-42,0	-40,2	-95,0	-93,1	-187,9	-186,0
Driftöverskott	135,3	130,1	254,4	242,6	498,9	487,0
Centrala administrationskostnader	-13,7	-13,7	-26,9	-28,3	-51,5	-53,0
Finansnetto	-33,4	-55,3	-88,6	-106,2	-193,1	-210,8
Förvaltningsresultat	88,1	61,2	139,0	108,0	254,3	223,3
Värdeförändringarna fastigheter	167,2	68,4	235,4	171,3	385,6	321,5
Värdeförändringarna räntederivat	-53,3	-66,6	9,7	-54,8	27,1	-37,4
Resultat före skatt	202,0	63,0	384,1	224,5	666,9	507,4
Aktuell skatt	-6,9	-5,6	-6,9	-17,8	-24,6	-35,4
Uppskiuten skatt	-32,1	-18,2	-61,9	-33,6	-103,0	-74,7
Periodens resultat	163,0	39,1	315,3	173,1	539,4	397,2
Räntetäckningsgrad under perioden. aar	2,1	2,2	2,0	2,1	2,2	2,1
Överskottsgrad under perioden. %	76,3	76,4	72,8	72,3	72,6	72,4
Genomsnittliga ränta vid periodens utgåna. %	3,2	2,8	3,2	2,8	3,2	3,0

97,6 %
ekonomisk
uthyrningsgrad

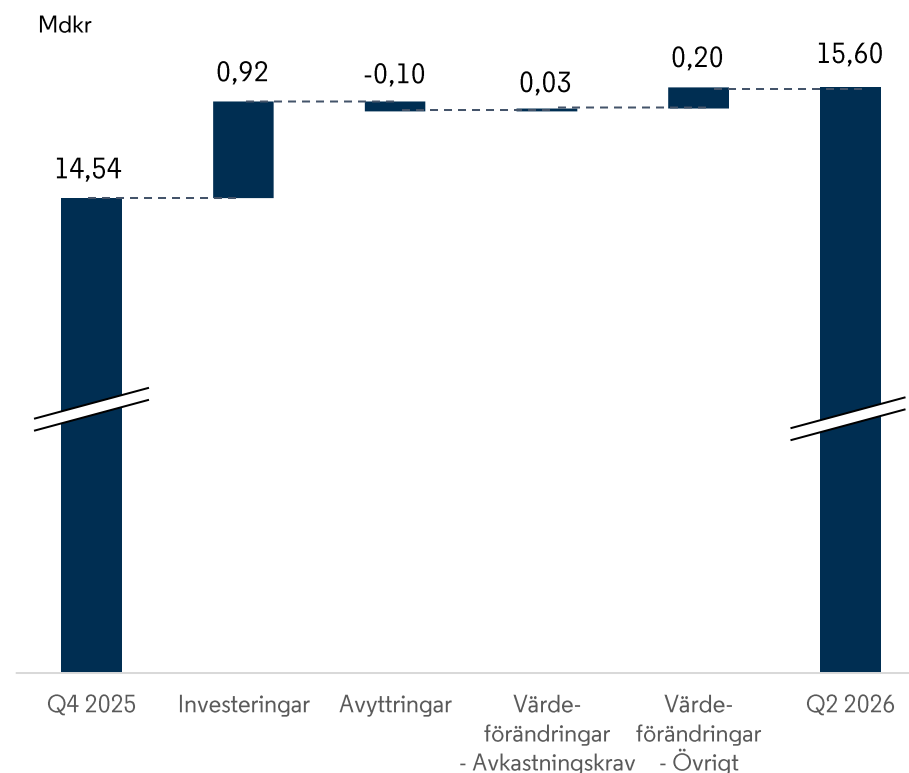
72,8 %
överskottsgrad

Förändring fastighetsvärde

9

Belopp i Mkr	2026		2026		2025	
	% av ingående fastighetsvärde	apr-jun	% av ingående fastighetsvärde	jan-jun	% av ingående fastighetsvärde	jan - dec
Ingående fastighetsvärde		14 569,5		14 539,5		14 097,7
+Förvärv	5,4%	791,1	5,4%	791,1	0,0%	0,0
+Investeringar i nybyggnation	0,0%	3,0	0,1%	15,0	0,2%	31,9
+Investeringar i uppgraderingar	0,3%	40,5	0,5%	71,6	1,1%	150,8
+Övriga investeringar	0,2%	27,1	0,3%	47,2	0,6%	79,0
-Avyttringar	0,0%	0,0	-0,7%	-96,1	-1,0%	-138,0
Orealiserade värdeförändringar	1,2%	167,7	1,6%	230,6	2,3%	318,1
varav Driftnettoförändring	0,3%	46,8	0,5%	69,4	5,5%	380,5
varav Pågående projekt/byggrätter	0,7%	103,3	0,8%	121,6	-0,3%	46,6
varav Förvärvade fastigheter	0,1%	11,9	0,1%	11,9	0,0%	0
varav Avkastningskrav	0,0%	5,6	0,2%	27,6	-2,3%	-109,0
Utgående fastighetsvärde		15 598,8		15 598,8		14 539,5

Utveckling av fastighetsvärde



Koncernens balansräkning

10

Belopp i Mkr	30-jun-26	30-jun-25	31-dec-25
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15 598,8	14 381,0	14 539,5
Derivatinstrument	37,7	29,7	36,5
Övriga tillgångar	607,5	589,4	589,4
Likvida medel	72,4	22,7	70,7
SUMMA TILLGÅNGAR	16 335,1	15 022,9	15 236,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 609,2	6 199,0	6 369,2
Innehav utan bestämmande inflytande	87,5	85,9	86,5
Summa eget kapital	6 696,8	6 284,9	6 455,7
Räntebärande skulder	7 527,0	6 761,0	6 725,2
Uppskjutna skatteskulder	1 335,7	1 232,7	1 273,8
Övriga skulder	775,6	744,2	781,3
Summa skulder	9 638,3	8 737,9	8 780,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 335,1	15 022,9	15 236,0
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	7 454,6	6 738,3	6 654,6
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,8	46,9	45,8
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	106,92	98,10	101,71
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	74,089	75,794	75,009
Långsiktigt substansvärde, Mkr	7 921,4	7 435,2	7 629,1

7,5

Räntebärande
nettoskuld, Mdkr

106,92

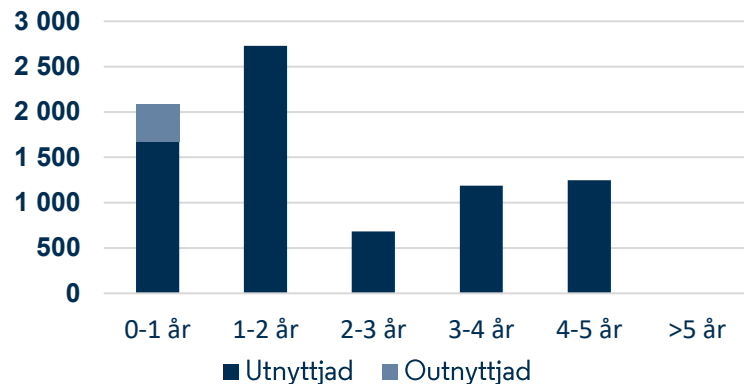
Långsiktigt
substansvärde
kr/aktie

JohnMattson

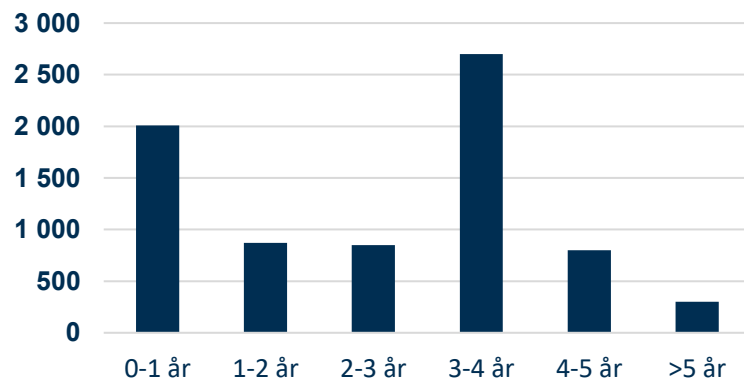
Finansiering



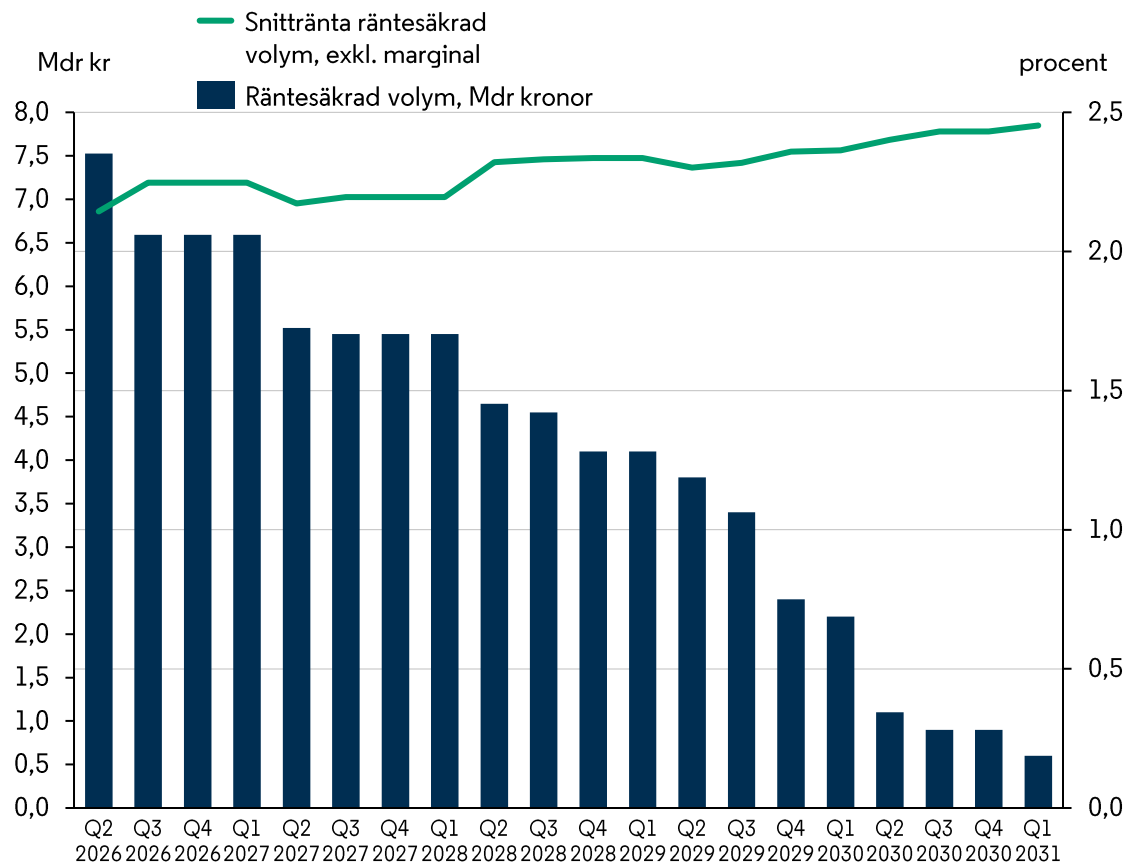
Kapitalbindning



Räntebindning



Räntesäkringar vid kvartalets utgång



2,4 år
genomsnittlig
kreditbindningstid

2,7 år
genomsnittlig
räntebindningstid

3,2 %
genomsnittlig
ränta vid kvartalets
utgång

Intjäningsförmåga

Belopp i Mkr	30-jun-26	31-mar-26	31-dec-25	30-sep-25	30-jun-25
Hyresvärde	748,0	703,3	688,4	689,4	688,2
Vakanser och rabatter	-18,2	-18,9	-16,6	-16,3	-19,0
Hyresintäkter	729,8	684,4	671,7	673,1	669,2
Driftkostnader	-140,6	-130,9	-130,4	-130,3	-128,5
Underhållskostnader	-23,0	-23,3	-23,1	-22,9	-23,9
Fastighetskatt	-14,2	-13,7	-13,5	-13,2	-12,5
Fastighetsadministration	-17,5	-17,2	-17,6	-18,1	-18,5
Driftöverskott	534,6	499,3	487,1	488,6	485,9
Central administration	-52,5	-52,5	-52,5	-52,0	-52,2
Finansnetto	-258,6	-227,1	-227,0	-221,8	-213,6
<i>Varav tomträttsavgäld</i>	<i>-14,9</i>	<i>-14,9</i>	<i>-14,8</i>	<i>-14,9</i>	<i>-14,8</i>
Förvaltningsresultat	223,5	219,7	207,6	214,8	220,1



Summering

- **Stark tillväxt med bidrag från samtliga värde drivare i tillväxtstrategin**
- **Nästa steg i tillväxtplanen genom nyproduktion och nettoförvärv**
- **Etablering i Uppsala**
- **Återköpsprogram av egna aktier**

Frågor?

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

JohnMattson