

DELÅRSRAPPORT

Q1

jan-mars
2025

Januari-mars 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 165,4 Mkr (157,5), vilket motsvarar en ökning med 5,0 procent.
- Driftöverskottet var 112,5 Mkr (101,6), en ökning med 10,7 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 46,8 Mkr (32,6), motsvarande 0,62 kr per aktie (0,43).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 102,9 Mkr (-73,0). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 11,8 Mkr (44,6).
- Periodens resultat efter skatt blev 134,0 Mkr (5,6), vilket motsvarar 1,77 kr per aktie (0,07).
- Fastighetsvärdet noterades till 14 251,3 Mkr (13 563,2).
- Investeringarna summerades till 50,7 Mkr (68,9), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.
- Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 7 312,3 Mkr (6 558,8), motsvarande 96,48 kronor per aktie (86,53), en ökning med 11,5 procent.

JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer

Q1 – 2025

Väsentliga händelser under första kvartalet

- 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 renoveringsprojekt som omfattar 282 lägenheter i Rotebro som beräknas vara färdigställt i första kvartalet 2027.

Uppföljning av nyckeltal Q1 2025 jämfört med Q1 2024

Nyckeltal	2025 jan-mar	2024 jan-mar	Rullande 12 mån apr 24-mar 25	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	97,0	97,6	97,6
Överskottsgrad, %	68,0	64,5	72,3	71,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 251,3	13 563,2	14 251,3	14 097,7
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	10	0	93	83
Finansiella nyckeltal				
Hysesintäkter, Mkr	165,4	157,5	650,6	642,7
Driftöverskott, Mkr	112,5	101,6	470,6	459,7
Förvaltningsresultat, Mkr	46,8	32,6	209,1	195,1
Genomsnittlig ränta, %	2,78	3,38	2,78	2,84
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,2	50,1	47,2	47,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	1,6	2,1	2,0
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,62	0,43	2,76	2,57
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	43,6	-44,4	-1,1	-23,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	1,77	0,07	7,36	5,66
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	11,5	-46,0	11,5	8,7
Aktuellt substansvärde NTA, kr/aktie	87,68	78,26	87,68	85,93 ¹⁾
Långsiktigt substansvärde NRV, kr/aktie	96,48	86,53	96,48	94,66

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 30.



” Vi fortsätter att skapa tillväxt genom investeringar i vårt befintliga fastighetsbestånd med fokus på uppgraderingar och energieffektiviseringar.

Stark start på året men tilltagande oro i omvärlden

John Mattson redovisar ett ökat förvaltningsresultat och fortsätter att leverera tillväxt i enlighet med fastslagen strategi.

Fortsatt tillväxt

Vi har haft en bra inledning på året med fortsatt tillväxt i både förvaltningsresultat och långsiktigt substansvärde per aktie. Vårt arbete med att effektivisera våra fastigheter syns tydligt i resultatet. Intäkterna har ökat med fem procent för det första kvartalet jämfört med samma kvartal föregående år, främst genom den årliga hyresförhandlingen och en förbättrad uthyrningsgrad inom vårt kommersiella bestånd. Samtidigt har vårt fortsatta arbete med att effektivisera driften av våra fastigheter resulterat i att fastighetskostnaderna minskat med fem procent. Det är värt att lyfta fram att de taxebundna kostnaderna har minskat trots kraftiga prisökningar på bland annat fjärrvärme. Vårt arbete med att reducera energianvändningen i våra fastigheter har, i kombination med partnerskapet med vår fjärrvärmeleverantör Stockholm Exergi, spelat en viktig roll för att motverka prisökningarna. Driftsöverskottet för kvartalet har ökat med elva procent och förvaltningsresultatet med hela 44 procent jämfört med samma kvartal föregående år.

Trenden med positiv värdeutveckling för våra fastigheter som inleddes 2024 håller i sig. Vi upplever fortsatt stabila avkastningskrav för vår fastighetsportfölj, vilket i kombination med ökat driftsöverskott från främst hyresökningar och energieffektiviseringar samt värdeskapande inom projektverksamheten resulterar i en positiv värdeutveckling om 0,7 procent för kvar-

talet. Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat med hela 11,5 procent jämfört med det första kvartalet 2024.

Vi levererar på vår strategi

Vi fortsätter att leverera i enlighet med vår strategi att skapa tillväxt genom investeringar i vårt befintliga fastighetsbestånd med fokus på uppgraderingar och energieffektiviseringar.

Vi är nu i full gång med vårt omfattande uppgraderingsprojekt i Rotebro i Sollentuna där vi under kvartalet påbörjade renoveringen av de första lägenheterna. I projektet tar vi ett helhetsgrepp om boendemiljön för våra hyresgäster, både inne i byggnaderna och i utomhusmiljöerna mellan husen. Inflyttning i den första etappen planeras till andra kvartalet 2025 och övriga etapper färdigställs löpande fram till första kvartalet 2027.

Rotebro är ett av våra fokusområden för trygghetsskapande åtgärder. Sedan snart två år tillbaka står John Mattson som ordförande för den platssamverkan som bedrivs i Rotebro. Inom ramen för samarbetet samverkar vi med Sollentuna kommun, polis och andra fastighetsägare för att stärka trygghet och attraktivitet i området. Arbetet har varit framgångsrikt, och den upplevda tryggheten hos våra hyresgäster har ökat med drygt fem procentenheter det senaste året. Genom uppgraderingsprojektet tar vi nu ytterligare steg för att höja attraktiviteten och tryggheten i området.

Arbetet med energieffektiviseringar löper på enligt plan. Under det första kvartalet har vi färdigställt en stor bergvärmeanläggning. Vi har även startat två större energiprojekt i vårt kommersiella bestånd där vi återvinner överskottsvärme från fastigheterna. Totalt sparar vi genom dessa åtgärder cirka tre GWh energi per år, vilket motsvarar cirka sju procent av vår totala energianvändning.

Tilltagande osäkerhet i omvärlden

I vd-ordet till bokslutskommunikén 2024 tog jag upp den tilltagande geopolitiska osäkerheten i omvärlden. Tyvärr kan vi konstatera att denna osäkerhet har tilltagit ytterligare. USA har från dag till annan infört historiskt höga tullar som senare, i vissa fall, dragits tillbaka. Flera länder har redan svarat med motåtgärder. Den ökade protektionismen och ovissheten runt förutsättningar för den globala handeln kommer att påverka den ekonomiska utvecklingen globalt. Vi har under kvartalet sett långgräntor som rört sig kraftigt och fallande börser runt om i världen. Det är viktigt att ha beredskap för att de makroekonomiska förutsättningarna kan förändras och vi följer utvecklingen noga. Våra bostäder i attraktiva lägen, med låg risk för vakanser, bidrar till stabilitet i en osäker omvärld.

Tyvärr syns en trend där länder och företag globalt sänker sina ambitioner inom hållbarhetsområdet. Det är en utveckling som väcker oro hos oss. Hållbarhetsfrågorna tillhör några av de största utmaningarna i vår tid, och det krävs omedelbara och gemensamma insatser för att vända utvecklingen. Vårt fokus på hållbarhet står fast – både som en del av det långsiktiga ansvaret för kommande generationer och som en viktig del av vår affär. Det är glädjande att vår nya hållbarhetschef nu är på plats för att leda och tillsammans med organisationen driva hållbarhetsarbetet vidare.



Per Nilsson,
vd John Mattson Fastighetsföretagen AB

”Genom uppgraderingsprojektet tar vi nu ytterligare steg för att höja attraktiviteten och tryggheten i Rotebro.



Affärsidé, mål och strategier

Vår affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen i Stockholmsregionen. Vi erbjuder en välfungerande vardag för alla, genom förvaltning och utveckling av trivsamma bostäder och trygga boendemiljöer.

Strategier

John Mattsons strategi baseras på fyra hörnstenar där hållbarhetsarbetet integreras i varje del.

Förvaltning – Vi förvaltar genom närhet och helhet. Vi kan våra fastigheter och känner våra kunder. Vi tar ansvar för helheten, både beståndet och att utveckla livet mellan husen. Vi jobbar proaktivt med fastighetsförvaltning och gör kontinuerligt effektiviseringar och värdeskapande investeringar i syfte att uppnå en mer hållbar fastighetsdrift samt ökat driftöverskott. Fokus ligger på att optimera fastigheternas förbrukning och därmed minska driftkostnaderna. Målet är att minska energianvändningen med cirka 45 procent till 2030, till en investering om cirka 200 Mkr kronor.

Förädling – Vi förädlar våra byggnader för att säkra byggnadernas tekniska livslängd samt för att generera ett ökat driftöverskott. Förädling sker genom att upgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet. Vi har en väletablerad modell för uppgrädering av bostäder i två steg, Larsbergsmodellen. Det första steget är en basuppgrädering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras. Det efterföljande steget, totaluppgrädering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Totaluppgrädering sker när lägenheten är tomställd eller när hyresgästen så önskar. All uppgrädering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen. Målet är att upgradera cirka 200

lägenheter per år. I nuvarande bestånd har uppgräderingsmöjligheter identifierats om cirka 600 lägenheter för både bas- och totaluppgrädering samt om cirka 900 lägenheter som redan är basuppgräderade och kan totaluppgräderas. Direktavkastningen för både bas- och totaluppgrädering är cirka 5 procent med en investering om 1,25 Mkr per lägenhet. Direktavkastningen för totaluppgrädering från basuppgräderad lägenhet är cirka 6,5 procent med en investering om cirka 0,4 Mkr per lägenhet.

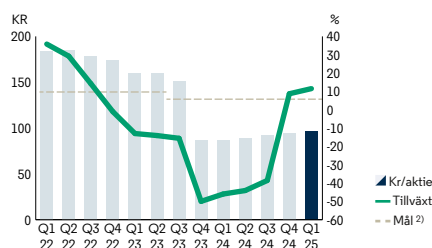
Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses. Nya kvaliteter tillförs lokalsamhället och mångfalden och variationen ökar, vilket bidrar till goda livsmiljöer. Målet är tillväxt genom värdeskapande byggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdena. Utvecklingen sker i nära samarbete med de kommuner där vi är verksamma. Förtättningsprojekt bedöms kunna påbörjas tidigast under 2026. Initialt i små volymer för att skalas upp enligt målet om att starta produktion av 250 lägenheter per år.

Förvärv – Vi strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter med utvecklingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen med närhet till välfungerande infrastruktur. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv och områden med möjlighet till förädling och förtätning är särskilt attraktiva. Vi utvärderar även löpande sammansättningen av fastighetsbeståndet genom selektiva avyttringar.

Finansiella mål

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

LÅNGSIKTIKT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE¹⁾

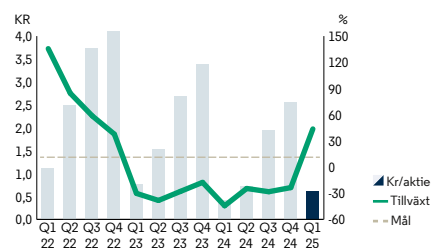


¹⁾ John Mattson gjorde en företrädesemission under Q4 2023 vilket resulterade i att antalet aktier ökade med 37 896 965 stycken vilket medför att nyckeltalen inte är fullt jämförbara mellan perioderna.

²⁾ Den 18 oktober 2023 reviderades målet från 10 till 7 procent.

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE¹⁾



¹⁾ John Mattson gjorde en företrädesemission under Q4 2023 vilket resulterade i att antalet aktier ökade med 37 896 965 stycken vilket medför att nyckeltalen inte är fullt jämförbara mellan perioderna.

Finansiella riskbegränsningar – John Mattson eftersträvar låg finansiell risk. Det innebär att:

- belåningsgraden netto långsiktigt inte ska överstiga 50 procent, och
- räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5 ggr.

Utdelningspolicy – Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Hållbarhetsmål

John Mattson har antagit långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål för vart och ett av bolagets fyra fokusområden inom hållbarhet. Målen ska styra bolagets verk-

samhet mot en hållbar utveckling och bidra till att nå visionen ”Goda livsmiljöer över generationer”. Resultatet för hållbarhetsmålen redovisas i samband med delårsrapporten för kvartal 4.



Levande och tryggt lokalsamhälle

Engagemang i sociala frågor skapar värden för hyresgäster och lokalsamhällen.

Mål

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



Ansvarsfull material- och avfallshantering

Ansvarsfulla materialval, återbruk av material och effektiv avfallshantering reducerar klimatpåverkan och ökar återvinningsgraden.



Energieffektiva och fossilfria lösningar

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



Mål

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



Hälsosam och inspirerande arbetsplats

Proaktivt arbete för en hälsosam, säker och stimulerande arbetsmiljö för såväl medarbetare som leverantörer är en förutsättning för trivsel och engagemang.



Mål

- Engagerade medarbetare och effektiv organisation: över genomsnittet för jämförbara bolag.
- John Mattson ska ha en inkluderande kultur som möjliggör att bolaget attraherar och behåller medarbetare med olika bakgrund och perspektiv. 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.

Fastighetsbestånd

John Mattson är ett bostadsbolag med verksamhet i Stockholmsregionen. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Våra områden

Beståndet delas in i fyra förvaltningsområden; Lidingö, Norrort, City/Bromma, och Söderort/Nacka. Fastighetsbeståndet omfattar 4 325 hyreslägenheter. Total uthyrbar area uppgår till 345 000 kvadratmeter, där bostäder står för 82 procent.

Majoriteten av fastigheterna är byggda på 1950–1970-talet, med goda förutsättningar att förädlas.

Tillväxt sker genom förvärv och förtätning av fastigheter i bra marknadslägen i Stockholmsregionen.



4 325st
lägenheter



82 %
av uthyrbar area
utgörs av bostäder



345 tkvm
uthyrbar area



Fastighetsbeståndet	per 31 mars 2025							Januari–mars 2025		
	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter		Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	Mkr	Mkr
Lidingö	2 059	157	7 358	46 752	321	2 041	98,8	78	21	57
Norrort	1 069	79	1 794	22 585	118	1 488	92,7	27	14	13
City/Bromma	424	45	2 004	44 455	98	2 165	98,6	24	8	15
Söderort/Nacka	773	63	3 095	49 070	151	2 400	98,0	37	10	27
Summa fastigheter	4 325	345	14 251	41 311	689	1 996	97,6	165	53	112

Per 31 mars 2025	Hyresvärde			Vakanser och rabatter ¹⁾			Kontraktsvärde			Uthyrningsgrad
	Antal ²⁾	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakans- och rabattvärde, Mkr	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Kontraktsvärde, Mkr	
Bostäder	4 325	282	514	51	4	5	4 274	278	509	99,0
Kommersiellt ³⁾		63	151		9	7		55	144	95,1
P-platser			23			4			19	81,9
Summa	4 325	345	689	51	12	17	4 274	333	672	97,6

¹⁾ Vakanser är framför allt hänförliga till fastigheter där uppgraderingsprojekt pågår eller planeras att påbörjas.

²⁾ 97 av lägenheterna är LSS- och ungdomsbostäder som räknas in i den kommersiella uthyrningsbara arean och hyresvärdena.

³⁾ 21 % av vakanser kommersiellt avser utvecklingsfastigheter.

Lidingö

På Lidingö finns John Mattsons största förvaltningsområde, sett till både antal lägenheter och till fastighetsvärde. Fastigheterna består framför allt av bostadsfastigheter i Larsbergsområdet och i Käppala, dessa står för 95 procent av total uthyrbar area. I de kommersiella lokalerna bedrivs närservice- och utbildningsverksamhet. Majoriteten av fastigheterna är uppförda under 1960-talet, men här finns även nybyggda hus från 2000-talet och framåt.

Bostäderna håller genomgående en hög standard, 64 procent av beståndet är totaluppgräderat eller nybyggt. Samtliga

lägenheter är basuppgräderade, totaluppgräderingar pågår löpande i både Larsberg och Käppala. Under perioden uppgräderades 10 (0) lägenheter.

I beståndet finns även en utvecklingsfastighet, Fyrtornet 5 i Larsberg som går under projektnamnet Ekporten, där detaljplanearbete pågår för nya bostäder.

I Käppala utreds möjligheterna för nybyggnation av vindslägenheter på befintlig bostadsfastighet, projektet är i tidigt skede.

Nyckeltal, Lidingö	Q1 2025 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	149
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 961
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,5
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	46 208
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	78

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Norrort

I Norrort utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd framför allt av bostadsfastigheter i Sollentuna kommun i områdena Rotebro, Rotsunda, Häggvik och Tureberg. Den största andelen av byggnaderna är uppförda under 1970-talet men det finns också äldre, som är byggda under 1940- och 1950-talet samt nyare som byggts under 1990-talet eller senare. Ett uppgräderingsprojekt av drygt 280 lägenheter i Rotebro startade under första kvartalet 2025. Projektet kommer pågå i cirka två år och genomförs i etapper.

Planering för uppgrädering av fastigheterna i Rotsunda pågår. På grund av lägenheter som ska renoveras har fastigheterna i Rotebro och Rotsunda tillfälligt en något högre vakansgrad.

I Vilunda i Upplands Väsby äger John Mattson ett nyproducerat bostadshus med ett sjuttioal hyreslägenheter samt verksamheter i bottenvåningarna. Huset är utrustat med flera mobilitetslösningar som syftar till att möjliggöra ett hållbart boende och resande för hyresgästerna.

Nyckeltal, Norrort	Q1 2025 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	79
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 488
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	92,7
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	22 585
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	57

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



City/Bromma

I City/Bromma utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd av fastigheter i bland annat Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov, Abrahamsberg samt på Gullmarsplan. Bostadsfastigheter står för 65 procent av total uthyrbar area. Byggnaderna har byggår från början av 1900-talet till 2017, där de flesta är från 1940-talet. I de kommersiella fastigheterna finns lokaler för närservice, kontor och samhällsverksamhet.

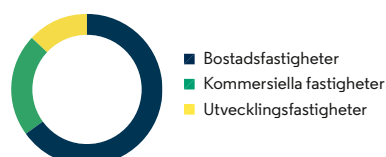
Utvecklingsfastigheter finns i Abrahamsberg och i Söderstaden (stadsutvecklingsområde bestående av Globenområdet, Slakthusområdet och Gullmarsplan-Nynäsvägen).

På fastigheten Geografiboken 1 i Bromma har detaljplanen för byggnation av ett vård- och omsorgsboende vunnit laga kraft.

I det expansiva Slakthusområdet i Söderstaden pågår planarbete för nybyggnation av bostäder. Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under 2026. John Mattsons tomträtter har ett attraktivt läge vid den kommande tunnelbanegång i området och i väntan på projektstart hyrs befintliga lokaler ut till verksamheter som bidrar till platsens utveckling.

Nyckeltal, City/Bromma	Q1 2025 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	29
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 168
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,2
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	48 725
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	67

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



¹⁾ Nyckeltalen motsvarar status per utgången av perioden. Överskottsgrad bostadsfastigheter baseras på rullande 12 månaders utfall, varvid förvärvade fastigheter som tillträtts och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt och avyttrade fastigheter som frånträtts har frånräknats perioden.

Söderort/Nacka

John Mattsons bestånd i Söderort och Nacka finns främst i Hägerstensåsen, Västberga och Örby. Bostadsfastigheter utgör 73 procent av total uthyrbar area och består till största del av fastigheter uppförda under 1990-talet. Kommersiella fastigheter utgör 16 procent av total uthyrbar area.

Området har tre utvecklingsfastigheter i olika skeden. I Örby centrum är utveckling av fastigheten Gengasen i sitt slutskede. Den andra och sista etappen av ett nyproduktionsprojekt bestående av totalt 129 lägenheter och LSS-boenden samt lokaler färdigställdes under första kvartalet 2024. I samma område pågår

även ett uppgraderingsprojekt av befintliga lägenheter där 11 lägenheter återstår att färdigställa under 2025.

I Örnsberg innehar John Mattson en markanvisning för projekten Pincetten och Lansetten där detaljplanearbete pågår för nybyggnation av drygt 250 hyres- och bostadsrätter, lokaler och en förskola.

På fastigheten Sicklaön 37:46, belägen vid Finnboda kaj i Nacka kommun, innehas en byggrätt där utveckling av bostäder planeras.

Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q1 2025 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	46
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 305
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	51 372
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	74

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



¹⁾ Nyckeltalen motsvarar status per utgången av perioden. Överskottsgrad bostadsfastigheter baseras på rullande 12 månaders utfall, varvid förvärvade fastigheter som tillträtts och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt och avyttrade fastigheter som frånträtts har frånräknats perioden.

Utvecklingsprojekt

John Mattson arbetar aktivt med fastighetsutveckling för att identifiera obebyggd mark där förtätning av befintlig bebyggelse och nyproduktion är möjlig och lämplig för att möjliggöra långsiktig värdetillväxt. Detta arbete bedrivs antingen på egen mark eller genom förvärv av mark eller markanvisningar. Vi förädlar våra befintliga byggnader för att säkra byggnadernas

tekniska livslängd samt för att generera ett ökat driftöverskott och värdetillväxt. På grund av osäkra marknadsförutsättningar för projektverksamhet sedan 2022 har flertalet planerade projekt skjutits på framtiden medan pågående projekt har fullföljts. Större förädlingsprojekt har åter påbörjats under 2025 medan förtätningsprojekt / nyproduktion planeras att starta under 2026.

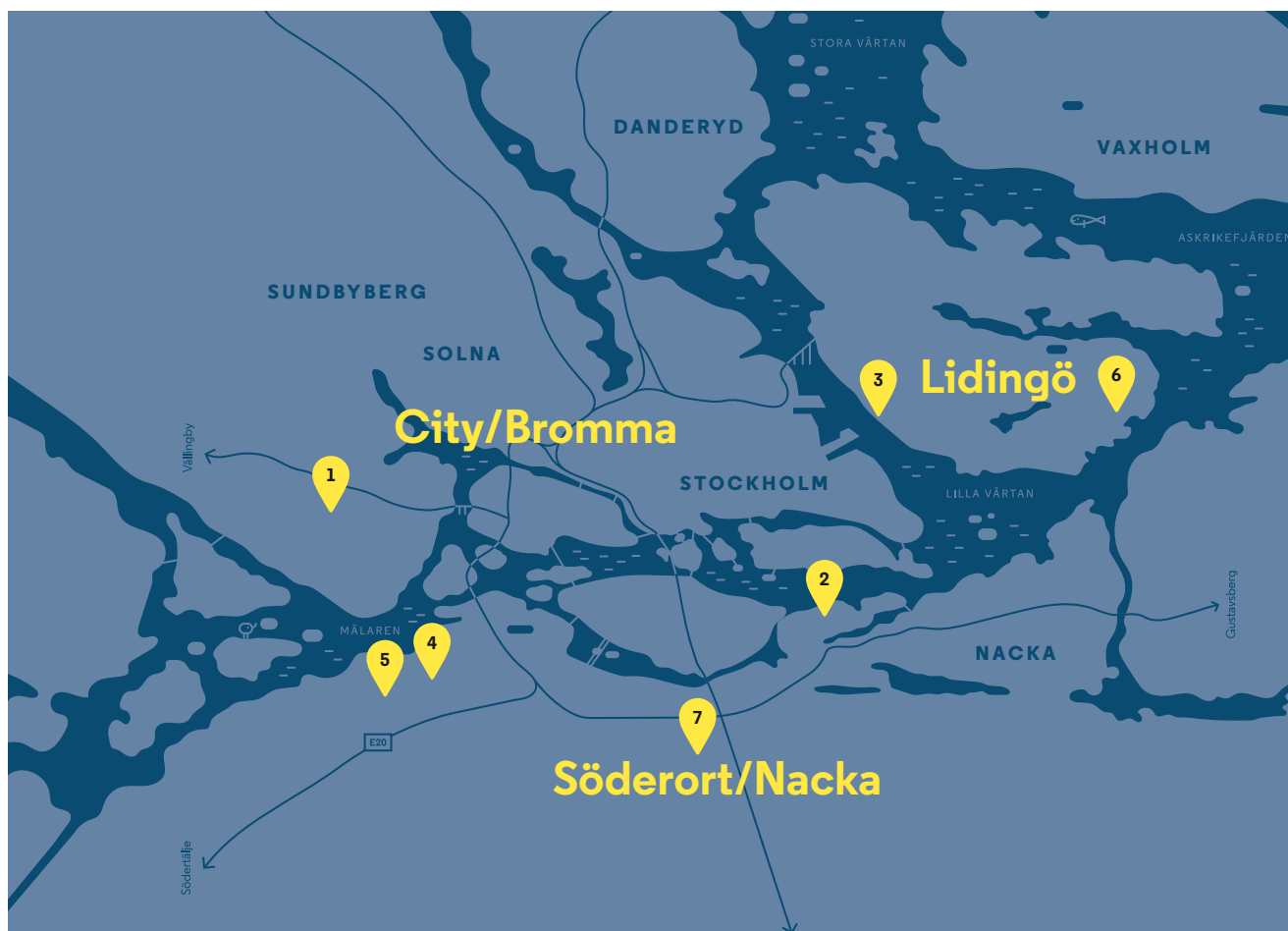
Nyproduktionsprojekt

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area ¹⁾	Status	Bedömd produktionsstart ²⁾
1 Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan laga kraft	2026
2 Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	Egen regi	Bostadsrätter	40	1 300	Detaljplan laga kraft	2026
3 Ekporten, Larsberg/Dalén	Lidingö	Egen regi	Hysesbostäder	90	6 000	Detaljplan pågår (A)	2027
4 Pincetten, Örsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hysesbostäder	210	11 000	Detaljplan pågår (B)	2028
5 Lansetten, Örsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Bostadsrätter	50	4 000	Detaljplan pågår (B)	2028
6 Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Bostadsrätter	50	1 750	Detaljplan laga kraft	2028
7 Hjälpstaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hysesbostäder	210	12 000	Detaljplan pågår (B)	2029
Total utvecklingsportfölj				730	41 950		

¹⁾ Antal lägenheter är uppskattningar av John Mattson och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektens gång.

Status: **A:** Planbesked **B:** Samråd **C:** Granskning

²⁾ Bedömd produktionsstart är uppskattningar av John Mattson och är således preliminära.



Pågående nyproduktions- och uppgraderingsprojekt:



Gengasen 4, Örby Uppgradering

Uppgradering av hyreslägenheter och kommersiella lokaler i Örby. Elva lägenheter med underliggande källarlokalerna kvarstår att färdigställa.

Typ:	hyresrätter, kommersiella lokaler
Bostads/lokalaria (BOA/LOA)	5 500/400 kvm
Antal lägenheter	76
Produktionsstart	Q2 2022
Inflyttning	23 st Q2 2023, 42 st 2024 11 st Q3 2025



Rotebro Uppgradering

Uppgradering av lägenheter.

Typ:	hyresrätter
Bostads/lokalaria (BOA/LOA)	18 600/700 kvm
Antal lägenheter	282
Produktionsstart	Q1 2025
Bedömd inflyttning	etappvis t.o.m. Q1 2027

Kommande nyproduktions- och uppgraderingsprojekt:



Geografiboken, Abrahamsberg Nyproduktion

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

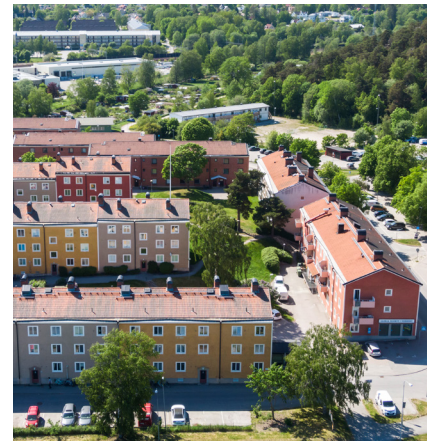
Typ:	vård- och omsorgsboende
Bostads/lokalaria (BOA/LOA)	5 900 kvm
Antal lägenheter	80
Produktionsstart	tidigast 2026



Hjälpstakaren, Slakthusområdet Nyproduktion

Nyproduktion av hyresrätter och lokaler i Slakthusområdet i Stockholm. Detaljplanearbete pågår.

Typ:	hyresrätter, kommersiella lokaler
Bostads/lokalaria (BOA/LOA)	12 900 kvm
Antal lägenheter	210
Produktionsstart	tidigast 2029



Rotsunda Uppgradering

Uppgradering av lägenheter och kommersiella lokaler.

Typ:	hyresrätter, kommersiella lokaler
Bostads/lokalaria (BOA/LOA)	14 500/2 200 kvm
Antal lägenheter	245
Produktionsstart	tidigast 2026



Lansetten, Örsberg Nyproduktion

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

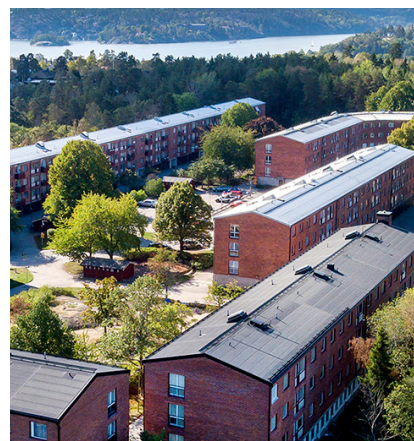
Typ:	bostadsrätter
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	4 000 kvm
Antal lägenheter	50
Produktionsstart	tidigast 2028



Finnboda, Nacka Nyproduktion

Nyproduktion av bostadsrätter vid Finnboda kaj i Nacka. Färdig detaljplan finns.

Typ:	bostadsrätter
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	1 300 kvm
Antal lägenheter	40
Produktionsstart	tidigast 2026



Juno, Käppala Nyproduktion

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

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



Ekporten, Larsberg/Dalén Nyproduktion

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

Typ:	bostadsrätter
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	6 000 kvm
Antal lägenheter	90
Produktionsstart	tidigast 2027



Pincetten, Örsberg Nyproduktion

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

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

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2025 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen.

Fastigheter som förvärvas och tillträds samt projekt som färdigställs under perioden uppräknas till årstakt. Avdrag görs för avyttringar av fastigheter som har frånträtts medan avdrag ej görs för fastigheter där avtal träffats om försäljning men som ej frånträtts.

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer. Syftet är att belysa bolagets underliggande intjäningsförmåga. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna.

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. John Mattsons resultat påverkas dessutom av värdeförändringar av fastigheterna och derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter per balansdagen. Per balansdagen hade hyresjustering gjorts för bostäder i samtliga fastigheter med undantag för två fastigheter med presumtionshyra vars höjning startar 1 april. Den vakans som framgår av intjäningsförmågan är främst hänförlig till uppgraderingsprojekt. Fastighetskostnader utgår från de senaste tolv månadernas fastighetskostnader.

Centraladministration baseras på bedömda kostnader på tolv månadersbasis utifrån storlek och omfattning på den centrala administrationen vid balansdagen.

För mer information om centraladministrationskostnader se not 4, Centrala administrationskostnader.

Finansnettot har beräknats utifrån snitträntekostnad på nettoskuld per balansdagen med tillägg för uppläggningskostnader och tomträttsavgäld och utgör inte en prognos för framtida räntekostnader. Eventuell ränta på likvida medel har ej beaktats.

Intjäningsförmågan beräknar förvaltningsresultatet utan avräkning för innehav utan bestämmande inflytande.

Belopp i Mkr	31 mar 2025
Hyresvärde	688,5
Vakanser och rabatter	-16,8
Hyresintäkter	671,7
Driftkostnader	-126,1
Underhållskostnader	-21,4
Fastighetsskatt	-12,5
Fastighetsadministration	-21,1
Driftöverskott	490,6
Central administration	-52,3
Finansnetto	-210,1
Varav tomträttsavgäld	-14,8
Förvaltningsresultat	228,2



Under perioden har ett större uppgraderingsprojekt i Rotebro, Sollentuna kommun påbörjats där 282 lägenheter omfattas.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2025 jan-mar	2024 jan-mar	Rullande 12 mån apr 24-mar 25	2024 jan-dec
Hysesintäkter	2	165,4	157,5	650,6	642,7
Driftkostnader	3	-39,2	-42,4	-126,1	-129,3
Underhåll	3	-5,2	-4,9	-21,5	-21,2
Fastighetsskatt	3	-3,2	-3,2	-11,3	-11,3
Fastighetsadministration	3	-5,3	-5,4	-21,1	-21,2
Driftöverskott		112,5	101,6	470,6	459,7
Centrala administrationskostnader	4	-14,7	-11,8	-53,3	-50,4
Finansnetto	5	-51,0	-57,1	-208,2	-214,3
Förvaltningsresultat	1	46,8	32,6	209,1	195,1
Värdeförändringar fastigheter	6	102,9	-73,0	587,3	411,4
Värdeförändring räntederivat	6	11,8	44,6	-155,1	-122,3
Resultat före skatt		161,5	4,3	641,3	484,2
Aktuell skatt	7	-12,2	-0,2	-39,3	-27,3
Uppskjuten skatt	7	-15,4	1,5	-40,3	-23,4
Periodens resultat		134,0	5,6	561,7	433,5
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT					
Periodens totalresultat		-	-	-	-
Periodens resultat		134,0	5,6	561,7	433,5
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		134,0	5,6	561,7	433,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare vägt genomsnittligt antal aktier		1,77	0,07	7,36	5,66
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		134,1	5,2	557,9	429,0
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,2	0,4	3,9	4,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental		75 794	75 794	75 794	75 794

Perioden januari till mars 2025

Jämförande siffror avser motsvarande period föregående år. För vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar. Angivna kronor per kvadratmeter baseras på rullande 12 månaders utfall, varvid förvärvade fastigheter som tillträtts och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt och avyttrade fastigheter som frånträtts har frånräknats perioden.

Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick under perioden till 46,8 Mkr (32,6) motsvarande 0,62 kr per aktie (0,43). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 43,6 procent. Driftöverskottet uppgick under perioden till 112,5 Mkr (101,6). Driftöverskottet per kvadratmeter var 1 422 kr/kvm (1 320) rullande 12 månader. Det motsvarar en årlig tillväxt i driftöverskottet per kvadratmeter med 7,7 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 165,4 Mkr (157,5). Intäkterna per kvadratmeter var 1 947 kr/kvm (1 828) rullande 12 månader.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 128,8 Mkr (123,1), vilket motsvarar 1 780 kr/kvm (1 731). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2025 har resulterat i genomsnittliga hyreshöjningar i intervallet 5,2–5,3 procent.

	2025 jan-mar Mkr	31 mar 2025 kr/kvm	2024 jan-mar Mkr	31 mar 2024 kr/kvm
Intäkter				
Lidingö	77,8	2 017	76,0	1 902
Norrort	27,0	1 380	26,6	1 310
City/Bromma	23,6	2 135	22,4	2 003
Söderort/Nacka	36,9	2 352	32,6	2 169
Totalt	165,4	1 947	157,5	1 828

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 52,9 Mkr (55,9). Fastighetskostnaderna per kvadratmeter var 525 kr/kvm (508) rullande 12 månader, en kostnadsökning per kvadratmeter med 17 kr eller 3,3 procent.

Driftkostnaderna uppgick till 39,2 Mkr (42,4). Underhållskostnaderna uppgick till 5,2 Mkr (4,9).

Kostnaderna för fastighetsadministration minskade till 5,3 Mkr (5,4).

	2025 jan-mar Mkr	31 mar 2025 kr/kvm	2024 jan-mar Mkr	31 mar 2024 kr/kvm
Fastighetskostnader				
Lidingö	20,8	435	23,4	493
Norrort	13,5	597	14,7	565
City/Bromma	8,5	673	9,1	545
Söderort/Nacka	10,1	551	8,7	446
Totalt	52,9	525	55,9	508

	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Fastighetskostnader/kvm					
Driftkostnader	293	441	454	387	366
Underhåll	50	61	106	63	62
Fastighetskostnads	34	33	42	42	36
Fastighetsadministration	58	62	72	59	61
Totalt	435	597	673	551	525

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 14,7 Mkr (11,8) som inkluderar högre personalkostnader inklusive högre medarbetarbonus än tidigare år dessutom finns en periodiseringseffekt för revisionsarvoden.

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till -51,0 Mkr (-57,1). Att finansnettot förbättrats jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av lägre lånevolym och lägre genomsnittlig räntenivå. Aktiverade finansiella kostnader i pågående projekt uppgick till 1,1 Mkr (5,5). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 2,78 procent (3,38) inklusive effekter av räntederivat. Vid periodens utgång uppgick räntetäckningsgraden till 2,0 ggr (1,6).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 102,9 Mkr (-73,0). Realiserade värdeförändringar av frånträdde fastigheter under perioden uppgick till 0,0 Mkr (0,0).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick totalt till 102,9 Mkr (-73,0).

Värdeförändringarna beror på förbättrat driftöverskott och värdeskapande inom projektverksamheten.

Den genomsnittliga värderingsytan för koncernen uppgick till 3,4 procent (3,4 per 31 december 2024).

Värdeförändringar	2025	2024
	jan-mar, Mkr	jan-mar, Mkr
Driftöverskottsförändring	84,3	299,3
Pågående projekt/byggrätter	50,4	-47,6
Avkastningskrav	-31,8	-324,7
Förvärvade fastigheter	-	-
Avyttrade fastigheter	-	-
Totalt	102,9	-73,0

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till 11,8 Mkr (44,6). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under perioden.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -12,2 Mkr (-0,2). Uppskjuten skatt uppgick till -15,4 Mkr (1,5). Den uppskjutna skatten påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 114,7 Mkr (-28,3). I den utsträckning som värdeuppgångar motsvaras av tidigare värdenedgångar där uppskjuten skatt inte har redovisats medför värdeuppgångarna inte någon uppskjuten skattekostnad.

I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 32,7 Mkr (54,4), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert. Koncernen har de senaste året inte haft några skattemässiga underskott. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 10 732,7 Mkr (10 637,5 per 31 december 2024). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till historiska tillgångsförvärv. Därutöver redovisas inte uppskjuten skatt vid vissa värdenedgångar för fastigheter förvärvade via tillgångsförvärv.

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	46,8	
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>		
Avskrivningar	-42,9	42,9
Övriga skattemässiga justeringar	55,2	-82,9
Resultat före realiserade värdeförändringar	59,1	-40,0
Värdeförändringar fastigheter		102,9
Värdeförändringar derivat		11,8
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	59,1	74,7
Underskottsavdrag, ingående balans	0,0	0,0
Underskottsavdrag, utgående balans	0,0	0,0
Skattepliktigt resultat	59,1	74,7
Periodens skatt	-12,2	-15,4

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-10 732,7	-2 210,9	-644,0
Derivat	-63,1	-13,0	-12,0
Obeskattade reserver	-51,5	-10,6	-10,6
Summa	-10 847,4	-2 234,6	-666,6
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 952,0	1 020,1	
Totalt	-5 895,4	-1 214,5	-666,6
Enligt balansräkning		1 214,5	

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 214,5 Mkr (1 177,6). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå netto till -666,6 Mkr (641,4). Bedömd verklig uppskjuten skatt avseende koncernens fastigheter har antagits till 6 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bakomliggande antaganden i denna bedömning är att fastigheterna avyttras löpande under en period om 50 år där 90 procent av fastigheterna säljs via avyttringar av bolag och 10 procent av avyttringarna görs genom direkta fastighetsöverlåtelse. Skatteavdrag i de indirekta transaktionerna har bedömts till 5,5 procent.

För derivat har den bedömda verkliga skatteskulden beräknats på en diskonteringsränta om 3 procent och där derivaten realiserar under en åttaårsperiod. Detta innebär att bedömd verklig skatt för derivat uppgår till 19 procent.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	14 251,3	13 563,2	14 097,7
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	457,4	446,5	445,4
Räntederivat	10	61,9	108,0	53,7
Övriga anläggningstillgångar		8,4	12,5	10,5
Summa anläggningstillgångar		14 779,0	14 130,1	14 607,4
Kortfristiga fordringar		123,0	111,6	131,8
Räntederivat	10	13,7	5,6	15,5
Likvida medel		40,1	391,0	61,0
Summa omsättningstillgångar		176,8	508,2	208,3
Summa tillgångar		14 955,8	14 638,4	14 815,7
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	6 160,9	5 519,8	6 026,8
Innehav utan bestämmande inflytande		84,8	81,0	85,0
Summa eget kapital		6 245,8	5 600,8	6 111,8
Avsättningar		0,7	0,9	0,7
Leasingskuld tomträtt	9	457,4	446,5	445,4
Långfristiga räntebärande skulder	10	5 433,5	5 783,7	6 292,6
Övriga långfristiga skulder		5,6	7,0	7,0
Uppskjutna skatteskulder	7	1 214,5	1 152,6	1 199,0
Räntederivat		12,5	–	18,0
Summa långfristiga skulder		7 124,1	7 390,7	7 962,8
Kortfristiga räntebärande skulder	10	1 330,2	1 406,6	473,2
Räntederivat		–	–	–
Övriga kortfristiga skulder		255,8	240,3	267,9
Summa kortfristiga skulder		1 585,9	1 646,8	741,1
Summa skulder		8 710,0	9 037,6	8 703,9
Summa eget kapital och skulder		14 955,8	14 638,4	14 815,7

Koncernens rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Antal utestående aktier, tusental ¹⁾	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 2023-12-31	75 793,9	25,3	2 258,3	3 232,1	5 515,6	80,5	5 596,2
Justeringspost tillkommande emissionskostnader 2024			-0,9		-0,9		-0,9
Periodens totalresultat				5,2	5,2	0,4	5,6
Eget kapital, per 2024-03-31	75 793,9	25,3	2 257,4	3 237,2	5 519,8	81,0	5 600,8
Periodens totalresultat				423,8	423,8	4,1	427,8
Eget kapital, per 2024-12-31	75 793,9	25,3	2 257,4	3 661,2	5 943,9	85,0	6 028,8
Korrigerings föregående år, räntederivat ²⁾				83,0	83,0		83,0
Eget kapital, per 2025-01-01	75 793,9	25,3	2 257,4	3 744,2	6 026,9	85,0	6 111,8
Periodens totalresultat				134,0	134,0	-0,2	133,9
Eget kapital, per 2025-03-31	75 793,9	25,3	2 257,4	3 878,3	6 160,9	84,8	6 245,8

¹⁾ Aktiernas kvotvärde uppgår vid periodens utgång till 0,33 kr per aktie (0,33 kr).

²⁾ För ytterligare information se not 10.

Balansräkning per 31 mars 2025

Not 8 Förvaltningsfastigheter

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

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 14 251,3 Mkr (14 097,7 per 31 december 2024). Fastighetsvärdet har ökat med 153,6 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av orealiserade värdeförändringar. Bostadsfastigheter står för 88 procent av beståndets värde, kommersiella fastigheter står för 9 procent och utvecklingsfastigheter för 3 procent.

Total uthyrbar area uppgår till 345 000 kvm (347 100) där cirka 82 procent utgörs av bostäder.

Hyresvärdet per 31 mars uppgick till 689 Mkr (654). Beståndet omfattar 4 325 lägenheter (4 351).

Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 50,7 Mkr (68,9), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 4,7 Mkr (37,6). Investeringar i uppgraderingar uppgick till 31,2 Mkr (13,0). Under perioden har 10 lägenheter (0) uppgraderats. I övriga investeringar ingår bland annat takbyten, energiprojekt samt hyresgäst Anpassningar i det kommersiella beståndet. Under perioden frånträdde fastigheter med totalt bokfört värde om 0,0 Mkr (0,0).

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2025-01-01	14 097,7
+ Förvärv	–
+ Investeringar i nybyggnation	4,7
+ Investeringar i uppgraderingar	31,2
+ Övriga investeringar	14,9
– Försäljningar	–
+/- Orealiserade värdeförändringar	102,9
Utgående fastighetsvärde, 2025-03-31	14 251,3

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 31 mars 2025 har externvärdering utförts av Cushman & Wakefield och Novier på delar av beståndet, motsvarande cirka en fjärdedel av fastighetsbeståndets totala värde. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats. Samtliga fastigheter externvärderas en gång per år under ett kalenderår.

Värderingar av förvaltningsfastigheter baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga. Värderingarna baseras även på

en analys av genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter, för bedömning av marknadens avkastningskrav.

Utvecklingsfastigheter värderas antingen som byggrätt eller pågående projekt. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA. Pågående projekt värderas till färdigställt skick med avdrag för återstående investeringar och ett riskavdrag beroende på vilken fas projektet befinner sig i.

De externa värderingarna har utförts med en kalkylperiod om fem år eller längre. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftöverskottet för nästkommande år beräknats. Samtliga kommersiella fastigheter i beståndet har värderats externt. Ett par av nybyggnadsprojekten utgörs av nybyggnadsprojekt som är befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta.

Modellen för internvärdering av bostadsfastigheter baseras på restvärdesberäkning som styrks med input från externvärderingen. Bedömning görs även löpande om det finns andra indikationer på fastigheternas verkliga värde, dessa kan utgöras av utflyttningar, uppsägningar och väsentliga förändringar i avkastningskrav.

Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett kortsiktigt inflationsantagande om 1,5–2,0 procent och ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer och uthyrningsgrad.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 jan–mar	2024 jan–mar	2024 jan–dec
Hyresvärde kr/kvm	1 996	1 885	1 909
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,0	97,6
Fastighetskostnader, kr/kvm	525	508	532
Driftöverskott, kr/kvm	1 422	1 320	1 331
Fastighetsvärde, kr/kvm	40 866	39 080	40 837
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	345	347	345
Genomsnittlig värderingsyield, %	3,4	3,4	3,4

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingsskuld

I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal, redovisas värdet av tomt-rättsavtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingsskuld. Den 31 mars 2025 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 457,4 Mkr (445,4).

Finansiering

Not 10 Finansiering

John Mattson eftersträvar en låg finansiell risk med en belåningsgrad som långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och en räntetäckningsgrad som långsiktigt inte ska understiga 1,5 ggr. Detta har upprätthållits under perioden.

Eget kapital

Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick den 31 mars 2025 till 6 160,9 (6026,8) vilket motsvarar 81,29 (79,52) kronor per aktie. Under perioden har eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat med periodens resultat om 134,1 Mkr (5,2). 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.

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank.

Information om Räntebärande skulder vid periodens utgång

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Kreditavtal, mkr	7 173,1	7 378,3	7 175,3
Utnyttjad kreditvolym, mkr	6 763,6	7 190,2	6 765,8
varav kortfristig skuld, mkr	1 330,2	1 406,6	473,2
varav långfristig skuld, mkr	5 433,5	5 783,7	6 292,6
Extern upplåning under perioden, mkr	0,0	0,0	503,1
Amortering under perioden, mkr	2,2	2,5	880,9
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 723,5	6 799,3	6 704,8
Verkligt värde räntebärande skuld, mkr	6 684,9	7 019,1	6 681,8
Belåningsgrad, %	47,2	50,1	47,6
Disponibel likviditet (outnyttjade lånelöften & kassa), mkr	449,6	579,1	470,5
Gemensnittlig kreditbindningstid inkl lånelöften, år	2,9	2,8	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,6	2,0

Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallstrukturen fördelad över tid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder John Mattson derivat i form av ränteswappar. Ränteswappar värderas till verkligt värde baserat på marknadsräntor vid aktuellt månadsskifte. John Mattson använder räntederivat för att hantera ränterisk och önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer uppstå värdeförändringar i räntederivaten, främst till följd av förändrade marknadsräntor. John Mattsons derivat påverkas främst av förändringar i de långa marknadsräntorna.

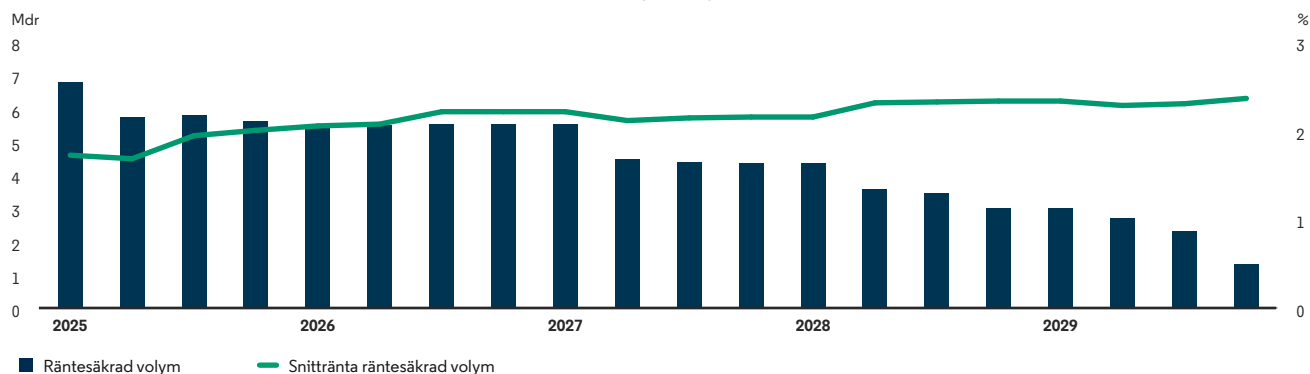
Verkligt värde för räntederivat beräknas genom diskontering av framtida kassaflöden utifrån noterad marknadsränta på balansdagen för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive räntederivatavtal och den implicita stiborräntan för 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 enligt IFRS 13 nivå 2 med värdeförändringar redovisade i koncernens resultaträkning.

Jämförelsesiffrorna för 2024 för derivatfordringar och derivatsskulder har på grund av ett tidigare fel nu korrigerats.

Information om Räntebindning och räntederivat vid periodens utgång

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Tecknade ränteswappar, nominellt belopp, mkr	8 633,0	6 432,6	8 932,6
varav Forwardswappar, nominellt belopp, mkr	3 800,0	2 200,0	3 800,0
Tecknade ränteswappar, nominellt belopp, som andel av skuld med rörlig ränta, %	81,0	76,2	86,0
Marknadsvärde räntederivat, mkr	63,1	113,6	51,2
Gemensnittlig räntebindningstid, år	3,3	2,8	3,5
Gemensnittlig ränta för total räntebärande skuld inkl effekt av ränteswappar, %	2,8	3,4	2,8

RÄNTESÄKRINGAR



Diagrammet visar den räntesäkrade lånevolymen i miljarder kronor per kvartal samt snitträntan för den räntesäkrade volymen under samma period och exkluderar kreditmarginal. Den icke räntesäkrade lånevolymen är exponerad mot Stibor. Snitträntan i diagrammet är med andra ord inte en prognos för snitträntan i den totala låneportföljen.

Ränte- och kreditbindning 31 mars 2025

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	1 330,2	5,16%	20%	594,7	484,7	7%	1 733	–
1–2 år	-93,5	10,11%	-1%	1 768,5	1 469,0	22%	1 200	–
2–3 år	1 177,0	2,55%	17%	2 280,5	2 280,5	34%	1 650	–
3–4 år	1 350,0	2,14%	20%	1 564,3	1 564,3	23%	1 050	–
4–5 år	1 700,0	2,30%	25%	506,9	506,9	7%	1 700	–
> 5 år	1 300,0	2,36%	19%	458,2	458,2	7%	1 300	–
Summa	6 763,6	2,78%	100%	7 173,1	6 763,6	100%	8 633	-0,38%

¹⁾ Genomsnittlig ränta vid periodens utgång inklusive derivat. I snitträntan för period 0–1 år inkluderas kreditmarginal för alla krediter upptagna med rörlig ränta varför snitträntan ej reflekterar aktuell kreditränta vid upplåning.

²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Not 11 Transaktioner med närstående

John Mattsons relationer med närstående framgår av not 25 på sidan 99 i John Mattsons årsredovisning för 2024. Alla transaktioner med närstående görs på marknadsmässiga villkor.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	Rullande 12 mån apr 24-mar 25	2024 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat före skatt	161,5	4,3	641,5	484,2
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändring på fastigheter	-102,9	73,0	-587,3	-411,4
Värdeförändring på räntederivat	-11,8	-44,6	155,1	122,3
Avskrivningar och utrangeringar	-	0,9	0,6	1,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-1,4	-	-2,3	-0,9
Betald skatt	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	45,4	33,5	207,6	195,7
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>				
Förändring av rörelsefordringar	8,8	-7,0	-11,3	-27,1
Förändring av rörelseskulder	-24,4	4,7	-22,1	7,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29,8	31,2	174,2	175,6
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i inventarier	2,2	-1,4	3,3	-0,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-50,7	-68,9	-191,3	-209,5
Avyttringar av anläggningstillgångar	-	-	40,3	40,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48,5	-70,3	-147,7	-169,6
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	-	-1,2	-	-0,9
Förvärv av minoritetsandelar	-	-	-	-
Upptagna lån	-	-	503,1	503,1
Amorteringar	-2,2	-2,5	-880,6	-880,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2,2	-3,7	-377,2	-378,7
<i>Periodens kassaflöde</i>	-20,9	-42,7	-350,7	-372,7
Likvida medel vid periodens början	61,0	433,7	391,0	433,6
Likvida medel vid periodens slut	40,1	391,0	40,1	61,0

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) med organisationsnummer 556802-2858 består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster som berör strategi, kommunikation, affärsutveckling och ekonomi/finans.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Intäkter	2,8	0,6	13,8
Centrala administrationskostnader	-8,5	-7,7	-30,8
Rörelseresultat	-5,6	-7,1	-17,0
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-1,5	-531,2
Räntenetto	-14,3	-16,4	-71,2
Resultat efter finansiella poster	-19,9	-25,0	-619,5
Värdeförändring räntederivat	10,5	-	-
Bokslutsdispositioner	-	-	6,1
Resultat före skatt	-9,4	-25,0	-645,0
Skatt	-2,2	-	5,4
Periodens resultat	-11,5	-25,0	-639,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	3,5	1,9	2,1
Andelar i koncernföretag	5 257,3	5 257,3	5 257,3
Uppskjuten skattefordran	-	0,9	-
Långfristiga fordringar på koncernföretag	1 247,3	1 195,1	1 236,4
Räntederivat	42,1	-	31,6
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	742,5	351,0	727,6
Övriga kortfristiga fordringar	2,6	5,8	2,6
Kassa och bank	40,1	390,9	59,7
Summa tillgångar	7 335,5	7 202,8	7 317,4
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 277,0	2 853,9	2 288,6
Avstättningar	9,3	0,3	7,1
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 844,4	-	2 823,2
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	2 740,3	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	2 197,5	-	2 190,5
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	1 602,2	-
Övriga kortfristiga skulder	7,2	6,0	8,1
Summa eget kapital och skulder	7 335,5	7 202,8	7 317,4

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

John Mattsons kassaflöde från den löpande verksamheten är stabilt där 82 procent av den uthyrbara arean utgörs av bostadsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen. Bolagets bedömning är att efterfrågan på hyresrätter i dessa lägen kommer att vara fortsatt hög.

Möjligheter och risker i kassaflödet

Av John Mattsons totala hyresintäkter kommer cirka 77 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. John Mattsons fastigheter finns i attraktiva områden med hög efterfrågan i Stockholmsregionen.

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

Helårseffekt, kommande 12 månader, Mkr	Förändring +/-	Påverkan på förvaltningsresultat
Hyresvärde	5 procent	+/- 34,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 6,9
Fastighetskostnader	5 procent	+/- 9,1
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	+12,3/-42,9

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 driftöverskott och avkastningskrav. Ett högre driftöverskott och/eller ett lägre avkastningskrav påverkar värdet positivt. Ett lägre driftöverskott och/eller ett högre avkastningskrav påverkar värdet negativt. Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

Känslighetsanalys, belåningsgrad, %	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-2 850	-1 425		1 425	2 852
Belåningsgrad, %	59,0	52,4	47,2	42,9	39,3

Nedan illustreras hur en förändring av olika indata i en värderingsmodell påverkar beräknat verkligt värde på fastigheterna.

Känslighetsanalys, verkligt värde Mkr	2025-03-31	2024-03-31
Hyra/Marknadshyra	+/- 1,0 %	+/- 197,3
Bostäder		+/- 182,3
Kommersiellt		+/- 15,0
Fastighetskostnader	+/- 50 kr/kvm	+/- 520,9
Bostäder		+/- 486,9
Kommersiellt		+/- 33,9
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,0 %	+/- 398,6
Bostäder		+/- 367,5
Kommersiellt		+/- 31,1
Avkastningskrav, exit	-0,5 %	2 475,4
Bostäder		2 351,1
Kommersiellt		124,2
Avkastningskrav, exit	+0,5 %	-1 748,3
Bostäder		-1 649,8
Kommersiellt		-98,5

Finansiell risk

John Mattson eftersträvar låg finansiell risk. Risken begränsas av att nettobelåningsgrad långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5. Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 47,2 procent (50,1). För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,0 (1,6). Tillgång till extern finansiering är en av bolagets viktigaste riskparametrar att hantera. Den begränsas, förutom av belåningsgraden, av tillgång till disponibel likviditet.

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjade lånelöften, checkkredit och kassa, uppgick vid periodens utgång till 449,6 Mkr (579,1). Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,9 år (2,8) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 8 633,0 Mkr (6 432,6), vilket motsvarar 81,0 procent (76,2) av räntebärande skulder med rörlig Stibor-ränta.

Hållbarhetsrisker

John Mattsons hållbarhetsarbete integreras i bolagets affärsmodell. De hållbarhetsrelaterade riskerna som bedöms vara mest väsentliga för bolagets utveckling är sociala förhållanden, negativ miljöpåverkan och klimatförändringar samt frågor kopplade till bolagets uppförandekod och personal.

John Mattson arbetar utifrån långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål för vart och ett av bolagets fyra fokusområden inom hållbarhet. Hållbarhetsmålen ska styra bolagets verksamhet mot en hållbar utveckling och bidra till att nå visionen ”Goda livsmiljöer över generationer”.

För att skapa trygga, attraktiva och hållbara boendemiljöer och lokalsamhällen tar John Mattson ett helhetsgrepp om både byggnader och livet mellan husen. Bolaget har ett engagemang i sociala frågor, samverkar med kommuner, polisen, andra fastighetsägare och organisationer i trygghetsfrågor och arbetar systematiskt för att motverka oriktiga hyresförhållanden.

För att minska den negativa och öka den positiva miljöpåverkan under alla delar av fastigheternas livscykel, har John Mattson stort fokus på både ansvarsfull material- och avfallshantering och på energieffektiva och fossilfria lösningar. Bolaget har åtagit sig att minska koldioxidutsläppen i linje med Parisavtalet och har genomfört klimatkartläggning samt upprättat en färdplan för att nå de vetenskapsbaserade klimatmålen.

John Mattson bedriver ett proaktivt arbete för en hälsosam, säker och stimulerande arbetsmiljö för såväl medarbetare som leverantörer. Årliga genomgångar av uppförandekoden och kompletterande policyer genomförs för samtliga anställda och bolagets värdegrund förankras kontinuerligt där samtliga medarbetare involveras. John Mattson har en tydlig process för medarbetarsamtal och arbetar systematiskt för att förebygga olyckor och arbetsrelaterad ohälsa.

Osäkerhetsfaktorer – en orolig omvärld

Fortsatt omvärldsoro, finansiell volatilitet och osäkerhet kring utveckling av inflation och räntenivåer gör att bolaget löpande måste analysera förändringar i bolagets rörelse- och finansiella risker och vid behov vidta proaktiva åtgärder för att hantera dessa risker.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Tilläpade redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen.

John Mattson följer upp verksamheten som en enhet vars resultat i sin helhet rapporteras till och utvärderas av den högste verkställande beslutsfattaren. Koncernen rapporterar därför endast ett segment.

Nya standarder och tolkningar

De av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka John Mattsons resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Moderbolaget

Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2. För övrig information om redovisningsprinciper hänvisas till koncernens årsredovisning för 2024 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Lidingö den 24 april 2025

Per-Gunnar (P-G) Persson
Styrelseordförande

Johan Ljungberg
Vice ordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Per Nilsson
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
Börsvärdet den 31 mars 2025 uppgick till 4,4 miljarder kronor.

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie vid noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 31 mars 2025 var 58,20 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet, 57,80 kronor, noterades den 24 mars. Högsta stängningskurs under kvartalet, 66,00 kronor, noterades den 25 februari.

Under kvartalet har 2 277 771 aktier omsatts på Nasdaq Stockholm till ett sammanlagt värde om 141,7 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 12,0 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 85,01 procent.

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

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per 31 mars 2025 uppgick till 7 312,3 Mkr (6 558,8). Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick vid periodens utgång till 96,48 kronor (86,53). Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 6 645,7 Mkr (6 045,6) eller 87,68 kronor per aktie (79,76) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om 6 procent.

Utdelningspolicy

Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiell ställning i övrigt.

Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Substansvärde

	31 mar 2025		31 mar 2024		31 dec 2024 ³⁾	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	6 160,9	81,29	5 519,8	72,83	6 026,8	79,52
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	-63,1	-0,83	-113,6	-1,50	-51,2	-0,68
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 214,5	16,02	1 152,6	15,21	1 199,0	15,82
Långsiktigt substansvärde NRV	7 312,3	96,48	6 558,8	86,53	7 174,6	94,66
Avdrag						
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld 6 %	-666,6	-8,79	-626,9	-8,27	-661,6	-8,73
Aktuellt substansvärde NTA	6 645,7	87,68	6 045,6	79,76	6 513,0	85,93
Avdrag						
Derivat enligt balansräkningen	63,1	0,83	113,6	1,50	51,2	0,68
Uppskjuten skatt, netto	-547,9	-7,23	-525,7	-6,94	-537,4	-7,09
Räntebärande skuld	6 763,6	89,24	7 190,2	94,87	6 765,8	89,27
Verkligt värde räntebärande skuld	-6 684,9	-88,20	-7 019,1	-92,61	-6 681,8	-88,16
Avyttringsvärde NDV	6 239,7	82,32	5 690,9	75,08	6 110,8	80,62

³⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

Ägarförteckning per 31 mars 2025

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)	3 437 490	4,5%
Bergamotträdet 9 Holding AB	3 064 276	4,0%
PriorNilsson Fonder	2 842 749	3,8%
Övriga ägare	20 473 741	27,0%
Summa	75 793 930	100,0%
Varav utländskt ägande	6 336 373	8,36%

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Aktierelaterade nyckeltal

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,62	0,43	2,57
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	43,6	-44,4	-23,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	1,77	0,07	5,66
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	96,48	86,53	94,66
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	11,5	-46,0	8,7
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	87,68	78,26	85,93 ³⁾
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	81,29	72,83	79,52 ³⁾
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	58,20	56,90	61,20
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,60	0,66	0,65
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 793 930	75 793 930	75 793 930
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 793 930	75 793 930	75 793 930

³⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier ^{1,2)}	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital (kr)	Aktiekapital (kr)	Kvotvärde (kr)
2010	Bildande	1 000	1 000	100 000	100 000	100
2011	Fondemission		1 000	9 900 000	10 000 000	10 000
	Aktiesplit					
2018	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	75 593 930	12 632 321	25 264 642	0,33

¹⁾ Kopplat till förvärvet av fastigheter i februari 2022 beslutades om två apportemissioner om 672 208 respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 5 maj 2022. 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 75 593 930.

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

Nyckeltal

Nyckeltal	2025 jan-mar	2024 jan-mar	Rullande 12 mån apr 24-mar 25	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Överskottsgrad under perioden, %	68,0	64,5	72,3	71,5
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	97,0	97,6	97,6
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	688,5	654,2	688,5	658,9
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 824	1 714	1 824	1 736
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	345,0	347,1	345,0	345,2
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	50,7	68,9	191,4	209,6
Investeringar - förvärv, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 251,3	13 563,2	14 251,3	14 097,7
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	41 311	39 088	41 311	40 837
Totalt antal lägenheter	4 325	4 351	4 325	4 326
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	10	0	93	83
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, Mkr	165,4	157,5	650,6	642,7
Driftsöverskott, Mkr	112,5	101,6	470,6	459,7
Förvaltningsresultat, Mkr	46,8	32,6	209,1	195,1
Periodens resultat efter skatt	134,0	5,6	561,7	433,5
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,78	3,38	2,78	2,84
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,2	50,1	47,2	47,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	1,6	2,1	2,0
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,3	2,8	3,3	3,5
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,9	2,8	2,9	3,2
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 312,3	6 558,8	7 312,3	7 174,7
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	6 645,7	5 931,9	6 645,7	6 513,0 ¹⁾
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,62	0,43	2,76	2,57
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	43,6	-44,4	-1,1	-23,6
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	1,77	0,07	7,36	5,66
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	96,48	86,53	96,48	94,66
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie, %	11,5	-46,0	11,5	8,7
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	87,68	78,26	87,68	85,93 ¹⁾
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	81,29	72,83	81,29	79,52 ¹⁾
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	58,20	56,90	58,20	61,20
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 30.

Flerkvartalsöversikt

Koncernen kvartalsöversikt	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3	2023 Q2
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	68,0	68,0	77,2	76,2	64,5	69,4	79,2	72,1
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	97,6	97,4	97,1	97,0	96,1	95,8	95,7
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	688,5	658,9	657,0	658,9	654,2	622,4	622,8	621,5
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 824	1 736	1 736	1 734	1 714	1 664	1 658	1 654
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	345,0	345,2	345,2	345,2	347,1	342,8	344,2	344,9
Investeringar – ny-, till- och ombyggnation, Mkr	50,7	41,6	82,4	16,6	68,9	61,9	96,6	100,1
Investeringar – förvärv, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 251,3	14 097,7	13 940,6	13 634,0	13 563,2	13 567,6	14 221,4	14 495,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	41 311	40 837	40 384	39 492	39 088	39 581	41 319	42 026
Totalt antal lägenheter, st	4 325	4 326	4 324	4 327	4 351	4 270	4 294	4 294
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	10	7	16	53	0	9	11	42
Finansiella nyckeltal								
Hyresintäkter, Mkr	165,4	162,5	161,4	161,3	157,5	146,3	154,5	155,7
Driftöverskott, Mkr	112,5	110,4	124,7	123,0	101,6	101,5	122,5	112,2
Förvaltningsresultat, Mkr	46,8	48,1	59,2	55,1	32,6	30,7	44,2	28,8
Periodens resultat efter skatt, Mkr	134,0	70,4	141,9	215,6	5,6	-452,6	-338,2	27,7
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,78	2,84	3,18	3,20	3,38	3,43	3,20	3,09
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,2	47,6	47,8	49,2	50,1	49,8	58,6	57,2
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	2,0	2,2	2,1	1,6	1,6	1,7	1,5
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,3	3,5	3,4	2,6	2,8	2,9	2,6	2,7
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,9	3,2	2,4	2,7	2,8	3,0	2,5	2,7
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 312,3	7 174,7	7 007,4	6 748,4	6 558,8	6 600,8	5 705,4	6 037,4
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	6 645,7	6 513,0 ¹⁾	6 373,3	6 109,1	6 045,6	5 993,8	5 035,6	5 602,3
Aktierelaterade nyckeltal (i kr)¹⁾								
Förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt, %	0,62	0,63	0,78	0,73	0,43	0,69	1,17	0,76
Förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt, %	43,6	-8,0	-33,1	-4,4	-44,4	93,2	-6,8	-44,9
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	1,77	0,91	1,84	2,84	0,07	-10,18	-8,96	0,76
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	96,48	94,66	92,45	89,04	86,53	87,09	150,55	159,31
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie, tillväxt %	11,5	8,7	-38,6	-44,1	-46,0	-50,0	-15,9	-14,1
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	87,68	85,93 ¹⁾	84,09	80,60	79,76	79,08	132,88	147,83
Eget kapital, kr/aktie	81,29	79,52 ¹⁾	77,51	75,67	72,83	72,77	124,95	133,92
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	58,20	61,20	66,80	56,90	56,90	56,90	60,00	59,50
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	44 480 336	37 897 000	37 896 965
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	37 896 965	37 896 965

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 30.

Definitioner

John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dess riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, IFRS och Årsredovisningslagen.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Aktuellt substansvärde, (NNNAV), kr/aktie	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen. Ersätts av NTA.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	Långsiktigt substansvärde exklusive bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång. Från och med Q2 2024 redovisas aktuellt substansvärde enligt definition NTA, tidigare användes en annan definition NNNAV som även exkluderar räntederivat.	Aktuellt substansvärde (NTA) används för att ge intressenter information om aktuellt substansvärde beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter NNNAV.
Avyttringsvärde (NDV), Mkr	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder.	Avyttringsvärde (NDV) används för att ge intressenter information om värdet vid ett avyttringsscenario beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder, exklusive leasingsskuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Bostadsfastigheter	Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsarea, men där viss del av den uthyrbara arean även kan innehålla lokaler och garage.	Ej alternativt nyckeltal.
Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av John Mattsons redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	Kontrakterade hyror på årstakt i förhållande till kontrakterade hyror plus rabatter och vakanser på årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet underlättar bedömning av John Mattsons effektivitet i utnyttjande av ytor i sina förvaltningsfastigheter.
Fastighetskostnader, Mkr	I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	Verkligt värde för fastigheter exklusive pågående projekt dividerat med uthyrbar area för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons genomsnittliga fastighetsvärde per kvm.
Förvaltningsresultat, Mkr	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för John Mattsons resultatgenerering.
Förvaltningsresultat, kr/aktie	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn taget till utestående aktier.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	Periodens hyresintäkter i förhållande till bruttohyra under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av ytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	Periodens bostadshyresintäkter i förhållande till bruttohyra bostäder under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av bostadsytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat, exklusive skulder och ränta avseende IFRS 16 - Leasingavtal.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk.
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	Kontrakterade bostadsytor på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden dividerat med uthyrbar bostadsarea för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons 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.
Kontraktsvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Långsiktigt substansvärde (NRV) per aktie används för att ge intressenter information om långsiktigt substansvärde beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter NAV.
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	Räntebärande skulder, exklusive leasing skuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Förvaltningsresultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive tomrättsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad.	Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för ränteförändringar, då det visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Överskottsgrad, %	Periodens driftöverskott i procent av redovisade hyresintäkter.	Används för att belysa hur stor del av John Mattsons intäkter som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

Avstämningstabeller

		2025 jan-mar	2024 jan-mar	Rullande 12 mån apr 24-mar 25	2024 jan-dec
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie					
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 645,7	5 931,9	6 645,7	6 513,0
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	75 794	75 794	75 794
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	87,68	78,26	87,68	85,93¹⁾
Belåningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Räntebärande skuld, exklusive leasing skuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	6 763,6	7 190,2	6 763,6	6 765,8
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	40,1	391,0	40,1	61,0
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 251,3	13 563,2	14 251,3	14 097,7
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,2	50,1	47,2	47,6
Eget kapital, kr/aktie					
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	6 160,9	5 519,8	6 160,9	6 026,8 ¹⁾
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	75 794	75 794	75 794
A/B	Eget kapital, kr/aktie	81,29	72,83	81,29	79,52
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	671,7	634,4	671,7	643,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	16,8	19,8	16,8	15,9
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	97,6	97,0	97,6	97,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm					
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 251,3	13 563,2	14 251,3	14 097,7
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	345,0	347,1	345,0	345,2
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	41 311	39 080	41 311	40 837
Förvaltningsresultat, kr/aktie					
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	46,8	32,6	209,1	195,1
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	75 794	75 794	75 794	75 794
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,62	0,43	2,76	2,57
Förvaltningsresultat, Mkr					
A	Periodens resultat	134,0	5,6	561,7	433,5
B	Aktuell och uppskjuten skatt	27,6	-1,3	79,6	50,7
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	114,7	-28,3	432,2	289,1
A+B-C	Förvaltningsresultat, Mkr	46,8	32,6	209,1	195,1
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %					
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	187,9	243,3	187,9	192,2
B	Räntebärande skuld, exklusive leasing skuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	6 763,6	7 190,2	6 763,6	6 765,8
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,8	3,4	2,8	2,8
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr					
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	671,7	634,1	671,7	643,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	16,8	20,1	16,8	15,9
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	688,5	654,2	688,5	658,9
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm					
A	Kontraktvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	509,1	481,2	509,1	484,2
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	5,1	6,4	5,1	5,3
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	281,9	284,5	281,9	281,9
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 824	1 714	1 824	1 736
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	7 312,3	6 558,8	7 312,3	7 174,6
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	75 794	75 794	75 794
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	96,48	86,53	96,48	94,66

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

ÖVRIG INFORMATION

		2025 jan-mar	2024 jan-mar	Rullande 12 mån apr 24-mar 25	2024 jan-dec
Långsiktigt substansvärde (NRV) och Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr					
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	6 160,9	5 519,8	6 160,9	6 026,8 ¹⁾
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-63,1	-113,6	-63,1	-51,2
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 214,5	1 152,6	1 214,5	1 199,0
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 312,3	6 558,8	7 312,3	7 174,6
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-666,6	-626,9	-666,6	-661,6
D-B-E	Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	6 645,7	5 931,9	6 645,7	6 513,0¹⁾
-B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	63,1	113,6	63,1	51,2
-C-E	Uppskjuten skatt, netto	-547,9	-525,7	-547,9	-537,4
G	Räntebärande skuld	6 763,6	7 190,2	6 763,6	6 765,8
H	Verkligt värde räntebärande skuld	-6 684,9	-7 019,1	-6 684,9	-6 681,8
F-B-C-E+G-H	Avyttringsvärde (NDV), Mkr	6 239,7	5 690,9	6 239,7	6 110,8¹⁾
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr					
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	6 763,6	7 190,2	6 763,6	6 765,8
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	40,1	391,0	40,1	61,0
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6 723,5	6 799,3	6 723,5	6 704,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr					
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr ¹⁾	46,8	32,6	209,1	195,1
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	47,3	53,6	193,7	200,0
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	1,6	2,1	2,0
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %					
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,62	0,43	2,76	2,57
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,43	0,77	2,79	3,37
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	43,6	-44,4	-1,1	-23,6
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	96,48	86,53	96,48	94,66
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	86,53	160,22	86,53	87,09
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	11,5	-46,0	11,5	8,7
Överskottsgrad under perioden, %					
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	112,5	101,6	470,6	459,7
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	165,4	157,5	650,6	642,7
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	68,0	64,5	72,3	71,5

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–juni 2025: **10 juli 2025**
Delårsrapport januari–september 2025: **23 oktober 2025**
Bokslutskommuniké 2025: **12 februari 2026**

Information

På John Mattsons webbplats finns möjlighet att ladda ned
och prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter.
corporate.johnmattson.se



Per Nilsson, vd
per.nilsson@johnmattson.se
Tel: 08-613 35 02



Ebba Pilo Karth, cfo
ebba.pilo.karth@johnmattson.se
Tel: 08-613 35 09