

DELÅRSRAPPORT

Q3

jan-sep
2025**Januari–september 2025**

- Hyresintäkterna uppgick till 504,4 Mkr (480,2), en ökning med 5,0 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 372,0 Mkr (349,3), en ökning med 6,5 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 177,9 Mkr (147,0) motsvarande 2,35 kr per aktie (1,94). Det motsvarar en tillväxt i förvaltningsresultat med 21,0 procent.
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 265,8 Mkr (296,0). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -58,9 Mkr (-42,1).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 301,1 Mkr (363,1), motsvarande 3,95 kr per aktie (4,75).
- Fastighetsvärdet fastställdes till 14 543,9 Mkr (13 940,6).
- Investeringarna summerades till 180,4 Mkr (167,9), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.
- Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 7 593,3 Mkr (7 007,4), motsvarande 100,18 kronor per aktie (92,45), en ökning med 8,4 procent.

Juli–september 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 168,7 Mkr (161,4), vilket motsvarar en ökning med 4,5 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 129,4 Mkr (124,7), en ökning med 3,8 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 69,8 Mkr (59,2), motsvarande 0,92 kr per aktie (0,78).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 94,5 Mkr (223,5). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -4,1 Mkr (-109,7).
- Periodens resultat efter skatt blev 128,0 Mkr (141,9), vilket motsvarar 1,68 kr per aktie (1,84).
- Investeringarna summerades till 68,5 Mkr (82,4), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.

JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer

Q3 – 2025

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- John Mattson har tecknat en avsiktsförklaring med Vardaga, som är ett dotterbolag till Ambea, om att ingå ett hyresavtal för ett vård- och omsorgsboende med minst 80 platser i fastigheten Geografiboken 1 i Bromma. I samband med detta har även ett avtal tecknats med RO-Gruppen för projektering av projektet.
- John Mattson har färdigställt sista etappen i renoveringsprojektet Gengasen 4 i Örby. Etappen omfattade 11 av totalt 76 lägenheter. Därmed är hela renoveringsprojektet avslutat.

Uppföljning av nyckeltal Q3 2025 jämfört med Q3 2024

Nyckeltal	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	Rullande 12 mån okt 24-sep 25	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	97,4	97,6	97,4	97,6	97,6
Överskottsgrad, %	76,7	77,2	73,7	72,7	72,3	71,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 543,9	13 940,6	14 543,9	13 940,6	14 543,9	14 097,7
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	34	16	72	69	86	83
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, Mkr	168,7	161,4	504,4	480,2	666,9	642,7
Driftöverskott, Mkr	129,4	124,7	372,0	349,3	482,4	459,7
Förvaltningsresultat, Mkr	69,8	59,2	177,9	147,0	225,9	195,1
Genomsnittlig ränta, %	2,97	3,18	2,97	3,18	2,97	2,84
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,1	47,8	46,1	47,8	46,1	47,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,6	2,2	2,2	2,0	2,2	2,0
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,92	0,78	2,35	1,94	2,98	2,57
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	18,05	-33,09	21,02	-28,25	14,19	-23,62
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	1,68	1,84	3,95	4,75	4,86	5,66
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	8,36	-38,59	8,36	-38,59	8,36	8,69
Aktuellt substansvärde NTA, kr/aktie	91,30	84,09	91,30	84,09	91,30	85,93 ¹⁾
Långsiktigt substansvärde NRV, kr/aktie	100,18	92,45	100,18	92,45	100,18	94,66

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 32.

” Vi har bedömt att vi för närvarande skapar mest aktieägarvärde genom att komplettera vår tillväxtplan med återköp av egna aktier.



Breddad kapitalallokering genom återköp

John Mattson har fortsatt att utvecklas positivt med tillväxt i förvaltningsresultat, ökande driftöverskott och en rekordhög överskottsgrad

John Mattson har fortsatt att utvecklas positivt med en tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 21 procent jämfört med samma period föregående år, samtidigt som vi redovisat en värdeutveckling för våra fastigheter om 1,9 procent för perioden.

Driftöverskottet ökade med sju procent och vi levererade en för bolaget rekordhög överskottsgrad på 74 procent för perioden – ett kvitto på att vårt arbete med att effektivisera våra fastigheter fortsätter att ge resultat, trots kraftigt stigande taxebundna kostnader.

Trenden med en positiv värdeutveckling för vår fastighetsportfölj fortsätter under det tredje kvartalet. Avkastningskraven för vår fastighetsportfölj är fortsatt stabila vilket i kombination med stigande driftöverskott från effektivisering av våra fastigheter och värdeskapande inom vår projektverksamhet resulterar i en positiv värdeutveckling för vår fastighetsportfölj om 0,7 procent för kvartalet. Det är glädjande att se att vårt ökade fokus på värdeskapande lägenhetsuppggraderingar och projektutveckling skapar värde. Sammantaget bidrar detta till att tillväxten i vårt långsiktiga substansvärde per aktie uppgår till 8,4 procent jämfört med samma period föregående år.

Breddad kapitalallokering

John Mattson har sedan 2024 arbetat med en plan för tillväxt där vi initialt prioriterar investeringar i vårt befintliga bestånd. Energieffektiviseringar och lägenhetsuppggraderingar har varit lönsamma, vilket bidragit till förbättrat kassaflöde och positiv värdeutveckling för våra fastigheter.

Efter utgången av andra kvartalet kommunicerade vi nästa steg i vår tillväxtplan genom en återgång till nyproduktion. Först ut är ett vård- och omsorgboende i Bromma där vi planerar för produktionsstart under första halvåret 2026.

Historiskt har fastighetsaktiers värdering jämfört med bolagens substansvärde varierat, ibland med substanspremie och ibland med substansrabatt. Över tid har fastighetsaktier handlats till en genomsnittlig premie om 3 procent. I dagsläget handlas fastighetsaktier till en rabatt på i genomsnitt omkring 20 procent där bostadsbolag för närvarande har en högre rabatt än fastighetsbolag generellt. John Mattson är inget undantag. Substansrabatten på John Mattsons aktie per balansdagen innebär att vår fastighetsportfölj med bostäder i attraktiva lägen i Stockholms närförorter värderas till ett implicit fastighetsvärde om cirka 33 000 kronor per kvadratmeter – nivåer som inte är möjliga att uppnå vid förvärv av jämförbara tillgångar på direktmarknaden.

Mot denna bakgrund har vi bedömt att vi för närvarande skapar mest aktieägarvärde genom att komplettera vår tillväxtplan med återköp av egna aktier. Styrelsen har beslutat att inleda återköp av aktier upp till ett belopp om 100 miljoner kronor fram till nästa årsstämma.

Vi har fortsatt attraktiva investeringsalternativ inom ramen för vår befintliga fastighetsportfölj. Återköpen begränsar inte våra planerade investeringar i befintliga fastigheter eller vår återgång till nyproduktion under 2026 utan är ett komplement för att ytterligare skapa värde för våra aktieägare.

Långsiktig potential i fastighetsportföljen

Sedan 2022 har vi arbetat fokuserat med att effektivisera våra fastigheter genom åtgärder som ökat intäkterna samtidigt som vi kunnat sänka våra fastighetskostnader. Intäkterna har ökat genom en förbättrad ekonomisk uthyrningsrad i kombination med höjda hyror genom uppgraderingar av lägenheter. Vi har sett över bolagets samtliga kostnader där vårt arbete med att effektivisera våra fastigheters energianvändning har varit en viktig del i att vi kunnat sänka våra fastighetskostnader. Jämfört med 2021 har driftöverskottet ökat med hela 28 procent, varav 17 procentenheter kommer från bolagets egna initiativ – rensat för marknadseffekter såsom årliga hyresjusteringar och generell kostnadsutveckling för förvaltning. Vårt framgångsrika arbete med att effektivisera våra fastigheter återspeglar sig även i en positiv värdeutveckling för vår fastighetsportfölj. Sedan andra kvartalet 2024 har vi varje kvartal haft en positiv värdeutveckling och som nu totalt uppgår till 5,5 procent. Den positiva värdeutvecklingen har bidragit till att belåningsgraden fallit tillbaka och nu uppgår till 46 procent vilket skapar utrymme för fortsatta värdeskapande investeringar.

Om vi blickar framåt har vi stor potential att fortsätta skapa tillväxt i vår fastighetsportfölj:

- **Energi:** Målet är att minska energikostnaderna med 45 procent till 2030 jämfört med 2021. Vi har hittills kommit ungefär halvvägs till målet varför potentialen att fortsätta effektivisera våra fastigheters energianvändning är stor.
- **Lägenhetsuppgraderingar:** Målet är att uppgradera 200 lägenheter per år. Uppgraderingar är lönsamma med en direktavkastning på mellan 5–6,5 procent. I vår nuvarande fastighetsportfölj har vi en total potential att uppgradera cirka 1 500 lägenheter.
- **Nyproduktion:** Vårt långsiktiga mål är att starta 250 bostäder per år. Projektportföljen omfattar i dagsläget 730 lägenheter, samtliga i attraktiva lägen med stark efterfrågan och betalningsvilja.

Samlat bedömer vi att värdeutvecklingspotentialen i vårt bestånd uppgår till 1,5 miljarder kr, vilket motsvarar cirka 20 kr per aktie.

Fortsatt framdrift inom hållbarhet

Vårt arbete inom social hållbarhet är inte bara viktigt för att säkerställa att våra bostadsområden förblir trygga och attraktiva i framtiden. Det skapar även förutsättningar för tillväxt genom att stärka våra relationer till kommuner och andra aktörer i de kommuner där vi är verksamma.

Under kvartalet har vi fortsatt att arbeta strukturerat utifrån vår modell för social hållbarhet, vilket stärker relationen med våra hyresgäster och bidrar till minskad omflyttning i våra bostäder. Vi har under kvartalet arrangerat Larsbergsdagen på Lidingö och deltagit i Rotebrodagen. Under dessa dagar har vi haft möjlighet att föra en dialog med våra hyresgäster för att bättre förstå hur våra hyresgäster ser på sin boendemiljö och involvera dem i utvecklingen av sitt område. Larsbergsdagen och Rotebrodagen var uppskattade tillställningar med många besökare. De utgör viktiga mötesplatser för att bygga gemenskap och skapa engagemang hos boende och verksamma i våra bostadsområden. Det är mycket glädjande att vårt arbete ger resultat där vårt serviceindex och trygghetsindex hittills i år förbättrats med 1,8 respektive 2,4 procentenheter för vårt fastighetsbestånd.

Vi har även fortsatt vårt arbete med att effektivisera våra fastigheters energianvändning. Efter kvartalets utgång har vi tecknat ramavtal som möjliggör installation av solceller för hela John Mattsons fastighetsbestånd. Ramavtalet avser en total installerad effekt om cirka 3 GWh vilket motsvarar cirka en tredjedel av vår totala elanvändning. Initialt kommer vi installera solceller på tre fastigheter i Bromma, Liljeholmen och på Lidingö. Installationer av solceller kommer fortsätta etappvis. Investeringarna i solceller bidrar inte bara till att öka andelen förnybar energi utan är även lönsamma med en direktavkastning om ca åtta procent.



Per Nilsson,
vd John Mattson Fastighetsföretagen AB



”Energieffektiviseringar och lägenhetsuppgraderingar har varit de mest lönsamma satsningarna, som bidragit till både lägre kostnader, högre intäkter samt ökat attraktiviteten i områdena.

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, förlänga livslängden på fastigheterna 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.

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 i vissa bostadsområden, när hyresgästen så önskar. All uppgrädering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen. Målet är

att uppgrädera 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.

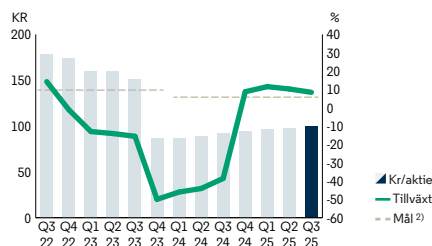
Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses. 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⁾

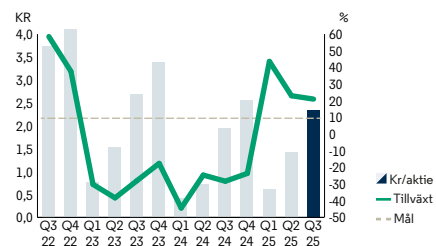


¹⁾ John Mattson gjorde en företrädesemission under Q4 2023 vilket resulterade i att antalet aktier ökade med 37 896 965 stycken vilket medför att nyckeltalen inte är fullt jämförbara mellan perioderna.

²⁾ Den 18 oktober 2023 reviderades målet från 10 till 7 procent med start Q1 2024.

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 och 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.

Hållbarhetsarbetet under kvartalet

Under tredje kvartalet har John Mattson drivit hållbarhetsarbetet i linje med affärsstrategin. Energieffektiviseringsinsatser har minskat energianvändning och förbättrat prestanda, i enlighet med målet att sänka växthusgasutsläpp inom Scope 1 och 2 med 40 procent till 2030.

Social hållbarhet har varit fortsatt i fokus och insatser kopplade till trygghet har genomförts såsom bland annat skal-skyddsinvesteringar, BID- samverkan och trygghetsbesikning av utvalda fastigheter. Vi har även medverkat vid områdesdagar arrangerade av Sollentuna kommun samt genomfört en egen

områdesdag i Larsberg på Lidingö. Syftet är att möta våra hyresgäster för att skapa dialog om hur vi skall utveckla våra områden samt bidra till gemenskap och engagemang. Medarbetarengagemang har främjats via chefräffor och utbildningar i digitala verktyg och möteskultur.

En utvärdering av klimatpåverkan från första etappen av ROT-projektet i Rotebro har inletts för att dra lärdomar och minska klimatpåverkan i kommande etapper.

Kvartalet visar fortsatt framsteg mot hållbarhetsmålen med affärsnytta och riskreducering som drivkrafter.

Område	Mål	Utfall på kvartal	Kommentar
Levande och tryggt lokalsamhälle	Trygga bostadsområden. Trygghetsindex: högre än branschgenomsnittet. (Mäts via verktyget Aktiv Bo)	Ackumulerat fram till och med 30/9 2025: 81,5 % Jämfört med John Mattson (79,1 %) och branschen (81,0 %) på helåret 2024.	Trygghetsmätningar sker löpande under hela året från och med 2025 och jämförs i kvartalsuppföljningen med tidigare helårs utfall mot branschsnittet. Då John Mattsons utfall mäts löpande kan det komma att både öka och minska på helåret.
Levande och tryggt lokalsamhälle	Attraktiva bostadsområden. Attraktivitetsindex: högre än branschgenomsnittet. (Mäts via verktyget Aktiv Bo)	Ackumulerat fram till och med 30/9 2025: 85,8 % Jämfört med John Mattson (83,8 %) och branschen (85,0 %) på helåret 2024.	Samma som ovan.
Ansvarsfull material- och avfallshantering	Växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för branschen.	Utfall följs ej upp på kvartal-basis.	Under Q3 har erfarenhets-återföring utförts från första etapperna i ROT-projekt i Rotebro. För att identifiera eventuella förbättringsmöjligheter för kommande etapper och projekt.
Energieffektiva och fossilfria lösningar	Minskade växthusgasutsläpp för scope 1 och scope 2 med 40 % till 2030.	Scope 1 och 2 redovisas på helårsbasis Energianvändningen har minskat med 8,4 % (1/1 till 30/9) jämfört med samma period 2024 Energiförbrukning rullande 12 månader är 104,9 kWh/kvm per år.	För perioden redovisas minskning av total energianvändning i % jämfört med samma period 2024 (1/1 till 30/9) i jämförbart bestånd samt energiförbrukning kWh/kvm. Energiprojekt pågår och utredningar görs för att identifiera potential i kommande projekt.
Hälsosam och inspirerande arbetsplats	Engagerade medarbetare över genomsnittet för jämförbara bolag. Total temperatur - mål för 2025: högre än 7,9 (Mäts via verktyget Winningtemp)	Ackumulerat fram till och med 30/9 2025: Total temperatur: 8,2	Inom området finns flertalet delmål. Övriga delmål följs upp i årsredovisningen. Total temperatur är en sammanvägning av temperaturen inom 10 olika frågekategorier.

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.



4 325 st
lägenheter



82 %
av uthyrbar area
utgörs av bostäder



345 tkvm
uthyrbar area



Fastighetsbeståndet	per 30 september 2025							Januari–september 2025		
	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter		Fastighets-kostnader
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	Mkr	Driftöverskott
Lidingö	2 059	157	7 470	47 464	321	2 043	98,6	238	53	185
Norrort	1 069	80	1 912	23 950	119	1 489	92,6	82	34	48
City/Bromma	424	45	2 030	45 156	98	2 184	98,3	72	20	51
Söderort/Nacka	773	63	3 133	49 665	151	2 391	99,3	113	25	88
Summa fastigheter	4 325	345	14 544	42 129	689	1 997	97,6	504	132	372

Per 30 september 2025		Hyresvärde		Vakanser och rabatter ¹⁾			Kontraktsvärde		Uthyrningsgrad	
Objekt	Antal ²⁾	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakans- och rabattvärde, Mkr	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontraktsvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Bostäder	4 325	283	524	53	4	5	4 272	280	519	99,0
Kommersiellt ³⁾		62	143		8	7		54	135	95,0
P-platser			23			4			19	82,4
Summa	4 325	345	689	53	12	16	4 272	333	673	97,6

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

²⁾ 57 av lägenheterna är omsorgsboenden, inklusive LSS-, äldre- och andra stödboenden. Dessa räknas in i den kommersiella uthyrningsbara arean och hyresvärdena.

³⁾ 15 % av vakanser kommersiellt avser utvecklingsfastigheter.

Lidingö

På Lidingö finns John Mattsons största förvaltningsområde, sett till både antal lägenheter och till fastighetsvärde. Av den totala uthyrbara ytan utgör bostadsfastigheter 95 procent, med samtliga fastigheter belägna i Larsbergsområdet och Käppala. 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

totaluppgraderat eller nybyggt. Samtliga lägenheter är basuppgraderade. Totaluppgraderingar pågår löpande i både Larsberg och Käppala. Under perioden uppgraderades 30 (27) lägenheter.

I beståndet finns även en utvecklingsfastighet, Fyrornet 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	Q3 2025 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	149
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 965
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,2
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	46 929
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	77

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. Bostadsfastigheter står för 100 procent av total uthyrbar area. Beståndet omfattar även kommersiella lokaler, som framförallt ligger i bottenvåningarna på bostadsfastigheterna. 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 uppgraderingsprojekt av drygt 280 lägenheter i Rotebro startade under första

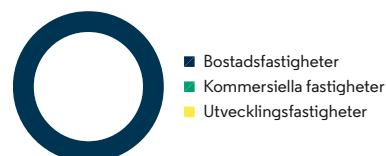
kvartalet 2025. Projektet kommer att pågå i cirka två år och genomförs i etapper. Under perioden uppgraderades 31 (0) lägenheter.

Planering för uppgradering 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 sjuttiototal 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	Q3 2025 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 490
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	92,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	23 957
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	56

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.

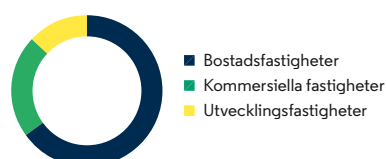
Utvecklingsfastigheter finns i Abrahamsberg och i Söderstaden (stadsutvecklingsområde bestående av Globenområdet, Slakthusområdet och Gullmarsplan-Nynäsvägen).

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 tunnelbanepågången i området och i väntan på projektstart hyrs befintliga lokaler ut till verksamheter som bidrar till platsens utveckling.

Nyckeltal, City/Bromma	Q3 2025 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	29
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 169
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,1
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	49 269
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	68

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 82 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.

I Örby centrum är utvecklingen av fastigheten Gengasen färdigställd. Under tredje kvartalet slutfördes uppgraderingsprojektet av befintliga lägenheter och 11 lägenheter färdigställdes. Den sista etappen av nyproduktionsprojektet i området,

omfattande totalt 129 lägenheter, LSS-boenden och lokaler, färdigställdes under första kvartalet 2024.

Området har två utvecklingsprojekt i olika skeden. 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	Q3 2025 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	52
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 253
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	50 559
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	77

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

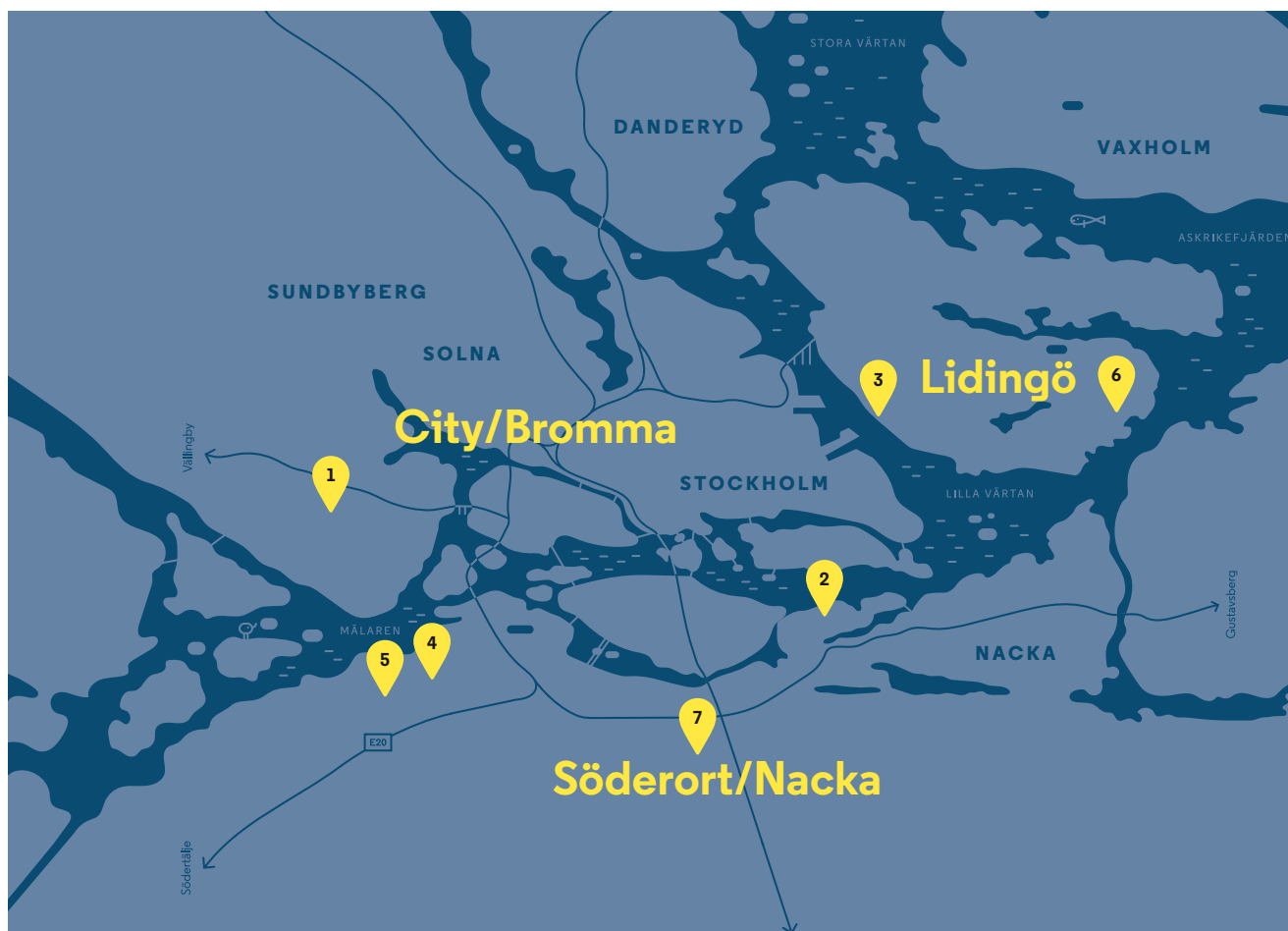
tekniska livslängd samt för att generera ett ökat driftöverskott och värdetillväxt. På grund av osäkra marknadsförutsättningar för projektverksamhet sedan 2022 har flertalet planerade projekt skjutits på framtiden medan pågående projekt har fullföljts. Större förädlingsprojekt har åter påbörjats under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

Nyproduktionsprojekt

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area ¹⁾	Status ²⁾	Bedömd produktionsstart ¹⁾
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	Bostadsrätter	90	6 000	Detaljplan pågår (B)	2027
4 Pincetten, Örsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hysesbostäder	210	11 000	Detaljplan pågår (C)	2028
5 Lansetten, Örsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Bostadsrätter	50	4 000	Detaljplan pågår (C)	2028
6 Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hysesbostäder	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, uthyrbar area och bedömd produktionsstart är uppskattningar och är preliminära. Förändringar kan se under projektets gång.

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



Pågående nyproduktions- och uppgraderingsprojekt:



Gengasen 4, Örby Uppgradering

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

Typ:	hyresrätter, kommersiella lokaler
Bostads/lokalearea (BOA/LOA)	5 500/400 kvm
Antal lägenheter	76
Produktionsstart	Q2 2022
Inflyttning	23 st 2023 42 st 2024 11 st 2025
Bedömd total investering	163 mkr
Nedlagd investering	162 mkr



Rotebro Uppgradering

Uppgradering av lägenheter.

Typ:	hyresrätter
Bostads/lokalearea (BOA/LOA)	18 600/700 kvm
Antal lägenheter	282
Produktionsstart	Q1 2025
Inflyttning	81 st 2025 180 st 2026 21 st 2027
Bedömd total investering	290 mkr
Nedlagd investering	80 mkr

Kommande nyproduktions- och uppgraderingsprojekt:



Geografiboken, Abrahamsberg Nyproduktion

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

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



Hjälpstaktaren, Slakthusområdet Nyproduktion

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

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



Rotsunda Uppgradering

Uppgradering av lägenheter och kommersiella lokaler.

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

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 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. 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	30 september 2025
Hyresvärde	689,4
Vakanser och rabatter	-16,3
Hyresintäkter	673,1
Driftkostnader	-130,3
Underhållskostnader	-22,9
Fastighetsskatt	-13,2
Fastighetsadministration	-18,1
Driftöverskott	488,6
Central administration	-52,0
Finansnetto	-221,8
Varav tomträttsavgäld	-14,9
Förvaltningsresultat	214,8



John Mattson har under perioden en för bolaget rekordhög överskottsgrad, vilket visar att effektiviseringsarbetet ger tydliga resultat trots ökade kostnader. På bilden: Nycklar och taggar till digitalt inpasseringssystem

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	Rullande 12 mån okt 24– sep 25	2024 jan-dec
Hysesintäkter	2	168,7	161,4	504,4	480,2	666,9	642,7
Driftkostnader	3	-27,0	-25,1	-94,5	-93,5	-130,3	-129,3
Underhåll	3	-5,3	-6,2	-15,8	-14,1	-22,9	-21,2
Fastighetsskatt	3	-3,6	-1,7	-10,0	-8,2	-13,2	-11,3
Fastighetsadministration	3	-3,3	-3,8	-12,1	-15,2	-18,1	-21,2
Driftöverskott		129,4	124,7	372,0	349,3	482,4	459,7
Centrala administrationskostnader	4	-11,0	-12,3	-39,3	-37,8	-52,0	-50,4
Finansnetto	5	-48,6	-53,2	-154,8	-164,5	-204,5	-214,3
Förvaltningsresultat	1	69,8	59,2	177,9	147,0	225,9	195,1
Värdeförändringar fastigheter	6	94,5	223,5	265,8	296,0	381,2	411,4
Värdeförändring räntederivat	6	-4,1	-109,7	-58,9	-42,1	-139,1	-122,3
Resultat före skatt		160,2	173,0	384,7	400,9	467,9	484,2
Aktuell skatt	7	-5,3	-21,6	-23,1	-32,4	-17,9	-27,3
Uppskjuten skatt	7	-26,9	-9,4	-60,5	-5,3	-78,6	-23,4
Periodens resultat		128,0	141,9	301,1	363,1	371,4	433,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare (kr/aktie)		1,68	1,84	3,95	4,75	4,86	5,66
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT							
Periodens totalresultat							
Periodens resultat		128,0	141,9	301,1	363,1	371,4	433,5
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		128,0	141,9	301,1	363,1	371,4	433,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare vägt genomsnittligt antal aktier (kr/aktie)		1,68	1,84	3,95	4,75	4,86	5,66
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		127,1	139,8	299,3	360,2	368,2	429,0
Innehav utan bestämmande inflytande		0,9	2,2	1,8	3,0	3,3	4,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental		75 793,9	75 793,9	75 793,9	75 793,9	75 793,9	75 793,9

Perioden januari till september 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 177,9 Mkr (147,0) motsvarande 2,35 kr per aktie (1,94). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 21,0 procent.

Driftöverskottet uppgick under perioden till 372,0 Mkr (349,3). Driftöverskottet per kvadratmeter var 1 415 kr/kvm (1 330) rullande 12 månader. Det motsvarar en årlig tillväxt i driftöverskottet per kvadratmeter med 6,4 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 504,4 Mkr (480,2). Intäkterna per kvadratmeter var 1 950kr/kvm (1 853) rullande 12 månader.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 390,0 Mkr (372,8) under perioden. Bostadsintäkterna per kvadratmeter var 1 814 kr/kvm (1 764) rullande 12 månader. Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2025 har resulterat i genomsnittliga hyreshöjningar i intervallet 5,2–5,3 procent för bruksvärdeshyror.

Intäkter	2025 jan-sep Mkr	30 sep 2025 kr/kvm	2024 jan-sep Mkr	30 sep 2024 kr/kvm
Lidingö	238,3	2 013	227,2	1 912
Norrort	81,6	1 379	80,0	1 319
City/Bromma	71,7	2 147	66,8	2 056
Söderort/Nacka	112,9	2 373	106,2	2 250
Totalt	504,4	1 950	480,2	1 853

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 132,4 Mkr (130,9). Fastighetskostnaderna per kvadratmeter var 534 kr/kvm (523) rullande 12 månader, en kostnadsökning per kvadratmeter med 11 kr eller 2,1 procent som främst drivits av att underhållskostnaderna nu höjts till en långsiktigt hållbar nivå.

Driftkostnaderna uppgick till 94,5 Mkr (93,5). Underhållskostnaderna uppgick till 15,8 Mkr (14,1).

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 12,1 Mkr (15,2).

Fastighetskostnader	2025 jan-sep Mkr	30 sep 2025 kr/kvm	2024 jan-sep Mkr	30 sep 2024 kr/kvm
Lidingö	52,9	459	51,8	466
Norrort	34,0	601	34,6	593
City/Bromma	20,5	663	20,1	584
Söderort/Nacka	25,0	546	24,5	531
Totalt	132,4	534	130,9	523

Fastighetskostnader/kvm	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Driftkostnader	315	449	453	390	377
Underhåll	57	64	103	64	66
Fastighetsskatt	37	34	46	42	38
Fastighetsadministration	50	54	61	50	53
Totalt	459	601	663	546	534

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 39,3 Mkr (37,8) som inkluderar högre personalkostnader inklusive högre medarbetarbonus än tidigare år.

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till -154,8 Mkr (-164,5). Att finansnettot förbättrats jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av lägre ränta. Aktiverade räntekostnader i pågående projekt uppgick till 4,0 Mkr (10,9). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 2,97 procent (3,18) inklusive effekter av räntederivat. För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,2 ggr (2,0).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 265,8 Mkr (296,0). Realiserade värdeförändringar av frånträdde fastigheter under perioden uppgick till 0,0 Mkr (-3,7).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick totalt till 265,8 Mkr (299,7).

Värdeförändringarna beror på förbättrat driftöverskott och värdeskapande inom projektverksamheten.

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

Värdeförändringar ¹⁾	2025	2024
	jan-sep, Mkr	jan-sep, Mkr
Driftöverskottsförändring	255,5	677,1
Pågående nyproduktion	18,0	-22,0
Pågående uppgraderingar	11,0	-30,7
Avkastningskrav	-18,7	-324,7
Förvärvade fastigheter	-	-
Avyttrade fastigheter	-	-3,7
Totalt	265,8	296,0

¹⁾ Från Q2 2025 baseras orealiserad värdeförändring för nyproduktion och uppgraderingar på förändringen i marknadsvärde sedan årsskiftet, justerat för investeringar under perioden. Tidigare gjordes motsvarande justering på driftöverskotts-förändringen.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till -58,9 Mkr (-42,1). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under perioden.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -23,1 Mkr (-32,4). Uppskjuten skatt uppgick till -60,5 Mkr (-5,3). Den uppskjutna skatten påverkas av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 206,8 Mkr (-257,6). 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 107,2 Mkr (135,7), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert. Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 0,0 Mkr (0,0 Mkr per 31 december 2024). Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 11 070,1 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	177,9	
Skattemässigt avdragsgilla		
Avskrivningar	-152,7	152,7
Övriga skattemässiga justeringar	86,8	-65,8
Resultat före orealiserade värdeförändringar	111,9	86,9
Värdeförändringar fastigheter		265,8
Värdeförändringar derivat		-58,9
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	111,9	293,7
Underskottsavdrag, ingående balans	0,0	0,0
Underskottsavdrag, utgående balans	0,0	0,0
Skattepliktigt resultat	111,9	293,7
Periodens skatt	-23,1	-60,5

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-11 070,1	-2 280,4	-664,2
Derivat	7,7	1,6	1,5
Obeskattade reserver	-51,5	-10,6	-10,6
Summa	-11 114,0	-2 289,5	-673,4
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 999,7	1 029,9	
Totalt	-6 114,3	-1 259,6	-673,4
Enligt balansräkning		1 259,6	

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 259,6 Mkr (1 159,5). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå netto till 673,4 Mkr (634,1). 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 underskottsavdrag och derivat har den bedömda verkliga skatteskulden beräknats på en diskonteringsränta om 3 procent där underskottsavdragen bedöms komma att realiseras under en tioårsperiod och derivaten realiseras under en åttaårsperiod. Detta innebär att bedömd verklig skatt för underskottsavdrag uppgår till 17 procent och för derivat till 19 procent.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	14 543,9	13 940,6	14 097,7
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	457,6	438,8	445,4
Räntederivat	10	18,0	64,3	53,7
Övriga anläggningstillgångar		8,8	13,9	10,5
Summa anläggningstillgångar		15 028,3	14 457,5	14 607,4
Kortfristiga fordringar		106,5	121,1	131,8
Räntederivat	10	6,5	1,3	15,5
Likvida medel		49,1	404,9	61,0
Summa omsättningstillgångar		162,1	527,4	208,3
Summa tillgångar		15 190,3	14 984,9	14 815,7
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	6 326,1	5 874,9	6 026,8
Innehav utan bestämmande inflytande		85,8	83,5	85,0
Summa eget kapital		6 411,9	5 958,4	6 111,8
Avsättningar		0,7	0,8	0,7
Leasingskuld tomträtt	9	457,6	438,8	445,4
Långfristiga räntebärande skulder	10	6 170,8	5 568,7	6 292,6
Övriga långfristiga skulder		5,6	7,0	7,0
Uppskjutna skatteskulder	7	1 259,6	1 159,5	1 199,0
Räntederivat		32,1	26,4	18,0
Summa långfristiga skulder		7 926,4	7 201,1	7 962,8
Kortfristiga räntebärande skulder	10	587,5	1 500,8	473,2
Räntederivat		0,0	12,3	–
Övriga kortfristiga skulder		264,5	312,2	267,9
Summa kortfristiga skulder		852,0	1 825,4	741,1
Summa skulder		8 778,4	9 028,2	8 703,9
Summa eget kapital och skulder		15 190,3	14 984,9	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 2024-01-01	75 793,9	25,3	2 258,4	3 232,1	5 515,6	80,5	5 596,1
Justeringspost tillkommande emissionskostnader 2024			-0,9		-0,9		-0,9
Periodens totalresultat				360,2	360,2	3,0	363,1
Eget kapital, per 2024-09-30	75 793,9	25,3	2 257,5	3 592,2	5 874,9	83,5	5 958,4
Periodens totalresultat				68,8	68,8	1,5	70,3
Eget kapital, per 2024-12-31	75 793,9	25,3	2 257,5	3 661,1	5 943,9	85,0	6 028,8
Korrigeringsföregående 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	6 026,8	85,0	6 111,8
Förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande				0,0	0,0	-0,9	-0,9
Periodens totalresultat				299,3	299,3	1,8	301,1
Eget kapital, per 2025-09-30	75 793,9	25,3	2 257,5	4 043,5	6 326,1	85,9	6 411,9

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 30 september 2025

Resultat- och kassaflödesposter jämförs med motsvarande period föregående år. Balansräkningen jämförs med utgången av föregående räkenskapsår (31 december). Investerings- och förändringsanalyser baseras på jämförelser med samma period föregående år.

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 14 543,9 Mkr (14 097,7). Fastighetsvärdet har ökat med 446,2 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av orealiserade värdeförändringar. Bostadsfastigheter står för 89 procent av beståndets värde, kommersiella fastigheter står för 9 procent och utvecklingsfastigheter för 2 procent.

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

Hyresvärdet per 30 september 2025 uppgick till 689 Mkr (658). Beståndet omfattar 4 325 lägenheter (4 324).

Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 180,4 Mkr (167,9), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 20,7 Mkr (35,7). Investeringar i uppgraderingar uppgick till 111,8 Mkr (33,5). Under perioden har 72 lägenheter (69) uppgraderats. I övriga investeringar ingår bland annat energiprojekt, hyresgäst Anpassningar i det kommersiella beståndet och aktiverat underhåll. Under perioden frånträdde fastigheter med totalt bokfört värde om 0,0 Mkr (94,6).

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2025-01-01	14 097,7
+ Förvärv	–
+ Investeringar i nybyggnation	20,7
+ Investeringar i uppgraderingar	111,8
+ Övriga investeringar	47,9
– Försäljningar	–
+/- Orealiserade värdeförändringar	265,8
Utgående fastighetsvärde, 2025-09-30	14 543,9

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Värderingen av fastighetsbeståndet sker kvartalsvis enligt en rullande modell, där en fjärdedel av fastigheterna varje kvartal värderas externt av antingen Cushman & Wakefield eller Novier. Övriga fastigheter värderas internt. Samtliga fastigheter externvärderas minst en gång per år.

Externa 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.

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. 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 intern värdering av befintliga fastigheter baseras på en tioårig kassaflödesmetod. Framtida kassaflöden prognosticeras och nuvärdesberäknas med ett diskonteringskrav, medan restvärdet beräknas på år 11 utifrån ett normaliserat driftnetto och ett direktavkastningskrav. För nyproduktion och större ombyggnader värderas fastigheten till färdigställt skick med avdrag för återstående investeringar och risk.

Byggrätter värderas enligt residualmetoden. Utgångspunkten är marknadsvärdet av den färdigutvecklade produkten, varifrån bygg- och utvecklingskostnader, finansiering samt exploatörens risk- och vinstkrav dras av. Ett riskavdrag görs beroende på planprocessens skede, med större avdrag i tidiga faser.

När byggrätter är kopplade till tomträtt görs justeringar för att spegla att nyttjanderättshavaren inte äger marken. Värdet påverkas av förväntade förändringar i tomträttsavgäld och osäkerhet kring exploateringsförutsättningar.

En markanvisning utan upplåtelse- eller exploateringsavtal innebär ingen värderingsbar rättighet och tas inte upp i värderingen förrän bindande avtal finns.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 jan–sep	2024 jan–sep	2024 jan–dec
Hyresvärde kr/kvm	1 997	1 906	1 909
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,4	97,6
Fastighetskostnader, kr/kvm	534	523	532
Driftöverskott, kr/kvm	1 415	1 330	1 331
Fastighetsvärde, kr/kvm	42 129	40 384	40 837
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	345	345	345
Genomsnittlig värderingsyield, %	3,4	3,4	3,4

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingskuld

Värdet av tomträttsavtal redovisas som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingskuld. Den 30 september 2025 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 457,6 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 30 september 2025 till 6 326,1 (5 874,9) vilket motsvarar 83,46 (77,51) kronor per aktie. Under perioden har eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat med periodens resultat om 299,3 Mkr (360,2). 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-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Kreditavtal, Mkr	7 167,9	7 179,5	7 175,3
Utnyttjad kreditvolym, Mkr	6 758,4	7 069,5	6 765,8
varav kortfristig skuld, Mkr	831,4	1 500,8	473,2
varav långfristig skuld, Mkr	5 927,0	5 568,7	6 292,6
Extern upplåning under perioden, Mkr	0,0	59,1	503,1
Amortering under perioden, Mkr	7,4	133,2	880,9
Räntebärande nettoskuld, Mkr	6 709,3	6 664,6	6 704,8
Verkligt värde räntebärande skuld, Mkr	6 700,9	6 958,3	6 681,8
Belåningsgrad, %	46,1	47,8	47,6
Disponibel likviditet (outnyttjade lånelöften & kassa), Mkr	458,6	514,9	470,5
Gemensnittlig kreditbindningstid inkl lånelöften, år	2,4	2,4	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,0	2,0

Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallsstrukturen 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.

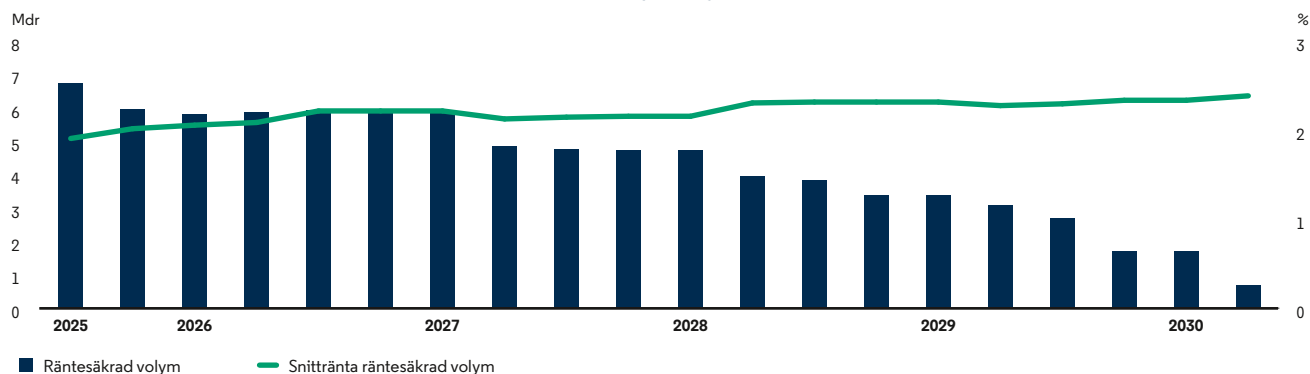
Verkligt värde för räntederivat beräknas genom diskontering av framtida kassaflöden utifrån noterad marknadsränta på balansdagen för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive räntederivatavtal och den implicita stiborräntan för 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-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Tecknade ränteswappar, nominellt belopp, Mkr	7 650,0	8 632,6	8 932,6
varav Forwardswappar, nominellt belopp, Mkr	3 500,0	3 700,0	3 800,0
Tecknade ränteswappar, nominellt belopp, som andel av skuld med rörlig ränta, %	69,5	84,7	86,0
Marknadsvärde räntederivat, Mkr	-7,7	26,9	51,2
Gemensnittlig räntebindningstid, år	3,2	3,4	3,5
Gemensnittlig ränta för total räntebärande skuld inkl effekt av ränteswappar, %	3,0	3,2	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 30 september 2025

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	831,4	7,51%	12%	697,5	587,5	9%	1 550	–
1–2 år	1 146,4	2,57%	17%	2 154,3	1 854,8	27%	1 650	–
2–3 år	930,5	2,07%	14%	2 667,7	2 667,7	39%	600	–
3–4 år	1 150,0	2,37%	17%	683,3	683,3	10%	1 150	–
4–5 år	2 200,0	2,27%	33%	506,9	506,9	7%	2 200	–
> 5 år	500,0	2,44%	7%	458,2	458,2	7%	500	–
Summa	6 758,4	2,97%	100%	7 167,9	6 758,4	100%	7 650	-0,08%

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. Under perioden har bolaget förvärvat konsulttjänster från ett till styrelseledamot närstående bolag om 0,31 Mkr.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	Rullande 12 mån okt 24-sep 25	2024 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Resultat före skatt	160,2	173,0	384,7	400,9	468,0	484,2
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Värdeförändring på fastigheter	-94,5	-223,5	-265,8	-296,0	-381,2	-411,4
Värdeförändring på räntederivat	4,1	109,7	58,9	42,1	139,1	122,3
Avskrivningar och utrangeringar	0,8	-	2,1	2,6	1,0	1,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0,2	-0,6	-1,3	-0,6	-1,6	-0,9
Betald skatt	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	70,8	58,6	178,6	149,0	225,3	195,7
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>						
Förändring av rörelsefordringar	16,1	-1,9	25,3	-16,5	14,7	-27,1
Förändring av rörelseskulder	11,9	68,1	-26,6	46,1	-65,7	7,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	98,8	124,7	177,3	178,6	174,3	175,6
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i inventarier	-0,4	-0,5	-0,4	-4,7	4,0	-0,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-68,5	-82,4	-180,4	-167,9	-222,0	-209,5
Avyttringar av anläggningstillgångar	-	-2,2	-	40,3	-	40,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68,9	-85,1	-180,8	-132,4	-218,0	-169,6
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Nyemission	-	-	-	-0,9	-	-0,9
Förvärv av minoritetsandelar	-1,0	-	-1,0	-	-1,0	-
Upptagna lån	-	-	-	59,1	444,0	503,1
Amorteringar	-2,6	-6,0	-7,4	-133,2	-755,1	-880,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3,6	-6,0	-8,4	-75,0	-312,1	-378,7
<i>Periodens kassaflöde</i>	<i>26,3</i>	<i>33,8</i>	<i>-11,9</i>	<i>-28,8</i>	<i>-355,7</i>	<i>-372,7</i>
Likvida medel vid periodens början	22,8	371,2	61,0	433,6	404,9	433,6
Likvida medel vid periodens slut	49,1	404,9	49,1	404,9	49,1	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-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Intäkter	7,6	8,2	13,8
Centrala administrationskostnader	-25,3	-21,9	-30,8
Rörelseresultat	-17,7	-13,7	-17,0
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-1,8	-531,2
Räntenetto	-42,6	-54,0	-71,2
Resultat efter finansiella poster	-60,3	-69,5	-619,5
Värdeförändring räntederivat	-16,1	-	-31,6
Bokslutsdispositioner	-2,2	27,8	6,1
Resultat före skatt	-78,6	-41,7	-645,0
Skatt	-	-0,2	5,4
Periodens resultat	-78,6	-41,9	-639,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	4,4	2,1	2,1
Andelar i koncernföretag	5 258,2	5 257,3	5 257,3
Uppskjuten skattefordran	-	0,9	-
Långfristiga fordringar på koncernföretag	1 267,9	1 223,9	1 236,4
Övriga långfristiga fordringar	-	-	0,5
Räntederivat	16,5	-	31,6
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	758,2	509,8	727,6
Övriga kortfristiga fordringar	2,4	10,7	2,1
Kassa och bank	49,2	404,9	59,7
Summa tillgångar	7 356,8	7 409,6	7 317,4
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 210,0	2 836,1	2 288,6
Avsättningar	1,0	0,5	0,6
Uppskjuten skatteskuld	8,7	-	6,5
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 884,4	2 798,4	2 823,2
Räntederivat	1,1	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	2 245,2	1 766,6	2 190,5
Övriga kortfristiga skulder	6,4	8,0	8,1
Summa eget kapital och skulder	7 356,8	7 409,6	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

John Mattsons fastigheter finns i attraktiva områden med hög efterfrågan i Stockholmsregionen. Vakansgraden är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Av John Mattsons totala hyresintäkter kommer cirka 76 procent från bostadshyresgäster.

De största driftkostnaderna för John Mattson är de så kallade mediakostnaderna där el, värme, vatten och avfall 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	+/- 34,5
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 6,9
Fastighetskostnader	5 procent	+/- 9,2
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	+21,8/- 22,0

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	-2 909	-1 454	–	1 454	2 909
Belåningsgrad, %	57,7	51,3	46,1	41,9	38,4

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

Känslighetsanalys, verkligt värde Mkr		2025-09-30	2024-12-31
Hyra/Marknadshyra	+/- 1,0 %	201,8	194,4
Bostäder		185,5	178,1
Kommersiellt		16,3	16,3
Fastighetskostnader	+/- 50 kr/kvm	521,7	514,9
Bostäder		490,6	483,0
Kommersiellt		31,1	31,9
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,0 %	407,2	382,2
Bostäder		373,4	361,4
Kommersiellt		33,8	20,8
Avkastningskrav, exit	-0,5 %	1 998,1	2 422,8
Bostäder		1 904,7	2 328,5
Kommersiellt		93,4	94,3
Avkastningskrav, exit	+0,5 %	-1 445,5	-1 703,0
Bostäder		-1 370,2	-1 627,8
Kommersiellt		-75,3	-75,2

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 46,1 procent (47,8). För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,2 (2,0). 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 outnyttjad checkkredit, säkerställd RCF och kassa, uppgick vid periodens utgång till 458,6 Mkr (514,9). Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,4 år (2,4) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 7 650,0 Mkr (8 632,6), vilket motsvarar 69,5 procent (84,7) av räntebärande skulder med rörlig Stiborränta.

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 avfallshandling 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

- Efter periodens utgång har styrelsen beslutat att inleda återköp av John Mattsons aktier upp till ett belopp om 100 Mkr. Återköpen påverkar inte vår plan för investeringar i befintliga fastigheter eller vår planerade återgång till nyproduktion under 2026.
- Efter kvartalets utgång tecknades ett ramavtal med leverantörerna Enwell och Sallén som möjliggör installationer av solceller i hela John Mattsons fastighetsbestånd.

Lidingö den 23 oktober 2025

Per-Gunnar (P-G) Persson
Styrelseordförande

Johan Ljungberg
Vice ordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Per Nilsson
Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

Till styrelsen för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) Org.nr 556802-2858

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga

granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 oktober 2025

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

John Mattsons aktie

**John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
Börsvärdet den 30 september 2025 uppgick till 4,6 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 30 september 2025 var 60,60 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet, 59,20 kronor, noterades den 2 september. Högsta stängningskurs under kvartalet, 65,80 kronor, noterades den 4 juli.

Under kvartalet har 2 419 213 aktier omsatts till ett sammanlagt värde om 148,8 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 13,0 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 74,78 procent.

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

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per 30 september 2025 uppgick till 7 593,3Mkr (7 007,4). Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick vid periodens utgång till 100,18 kronor (92,45). Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 6 920,0 Mkr (6 373,3) eller 91,30 kronor per aktie (84,09) 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

	30 sep 2025		30 sep 2024		31 dec 2024 ³⁾	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	6 326,1	83,46	5 874,9	77,51	6 026,8	79,52
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	7,7	0,10	-26,9	-0,36	-51,2	-0,68
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 259,6	16,62	1 159,5	15,30	1 199,0	15,82
Långsiktigt substansvärde NRV	7 593,3	100,18	7 007,4	92,45	7 174,6	94,66
Avdrag						
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld 6 %	-673,4	-8,88	-634,1	-8,37	-661,6	-8,73
Aktuellt substansvärde NTA	6 920,0	91,30	6 373,3	84,09	6 513,0	85,93
Avdrag						
Derivat enligt balansräkningen	-7,7	-0,10	26,9	0,36	51,2	0,68
Uppskjuten skatt, netto	-586,2	-7,73	-525,4	-6,93	-537,4	-7,09
Räntebärande skuld	6 758,4	89,17	7 069,5	93,27	6 765,8	89,27
Verkligt värde räntebärande skuld	-6 700,9	-88,41	-6 958,3	-91,80	-6 681,8	-88,16
Avyttringsvärde NDV	6 383,7	84,22	5 986,1	78,98	6 110,8	80,62

³⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

Ägarförteckning per 30 september 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)	3 549 359	4,68%
Bergamotträdet 9 Holding AB	3 064 276	4,04%
PriorNilsson Fonder	2 262 912	2,99%
Övriga ägare	20 941 709	27,63%
Summa	75 793 930	100,00%
Varav utländskt ägande	7 496 020	9,89%

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Aktierelaterade nyckeltal

	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,35	1,94	2,57
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	21,0	-28,3	-23,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	3,95	4,75	5,66
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	100,18	92,45	94,66
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	8,4	-38,6	8,7
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	91,30	84,09	85,93 ³⁾
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	83,46	77,51	79,52 ³⁾
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	60,60	66,80	61,20
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,60	0,72	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 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	Rullande 12 mån okt 24-sep 25	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Överskottsgrad under perioden, %	76,7	77,2	73,7	72,7	72,3	71,5
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	97,4	97,6	97,4	97,6	97,6
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	689,4	657,0	689,4	657,0	689,4	658,9
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm ²⁾	1 848	1 736	1 848	1 736	1 848	1 736
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	345,2	345,2	345,2	345,2	345,2	345,2
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	68,5	82,4	180,4	167,9	222,1	209,6
Investeringar - förvärv, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 543,9	13 940,6	14 543,9	13 940,6	14 543,9	14 097,7
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	42 129	40 384	42 129	40 384	42 129	40 837
Totalt antal lägenheter	4 325	4 324	4 325	4 324	4 325	4 326
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	34	16	72	69	86	83
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, Mkr	168,7	161,4	504,4	480,2	666,9	642,7
Driftsöverskott, Mkr	129,4	124,7	372,0	349,3	482,4	459,7
Förvaltningsresultat, Mkr	69,8	59,2	177,9	147,0	225,9	195,1
Periodens resultat efter skatt	128,0	141,9	301,1	363,1	371,4	433,5
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,97	3,18	2,97	3,18	2,97	2,84
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,1	47,8	46,1	47,8	46,1	47,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,6	2,2	2,2	2,0	2,2	2,0
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,2	3,4	3,2	3,4	3,2	3,5
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	3,2
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 593,3	7 007,4	7 593,3	7 007,4	7 593,3	7 174,7
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	6 920,0	6 373,3	6 920,0	6 373,3	6 920,0	6 513,0 ¹⁾
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,92	0,78	2,35	1,94	2,98	2,57
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	18,0	-33,1	21,0	-28,3	14,2	-23,6
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	1,68	1,84	3,95	4,75	4,86	5,66
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	100,18	92,45	100,18	92,45	100,18	94,66
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie, %	8,4	-38,6	8,4	-38,6	8,4	8,7
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	91,30	84,09	91,30	84,09	91,30	85,93 ¹⁾
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	83,46	77,51	83,46	77,51	83,46	79,52 ¹⁾
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	60,60	66,80	60,60	66,80	60,60	61,20
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 793 930	75 793 930	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	75 793 930	75 793 930

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

²⁾ Från och med Q2 2025 har cirka 1 000 kvm och ett hyresvärde om cirka 9 Mkr omklassificerats från kommersiellt till bostad.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 32.

Flerkvartalsöversikt

Koncernen kvartalsöversikt	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	76,7	76,4	68,0	68,0	77,2	76,2	64,5	69,4
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	97,2	97,6	97,6	97,4	97,1	97,0	96,1
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	689,4	688,2	688,5	658,9	657,0	658,9	654,2	622,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm ²⁾	1 848	1 848	1 824	1 736	1 736	1 734	1 714	1 664
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	345,2	344,8	345,0	345,2	345,2	345,2	347,1	342,8
Investeringar – ny-, till- och ombyggnation, Mkr	68,5	61,2	50,7	41,6	82,4	16,6	68,9	61,9
Investeringar – förvärv, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 543,9	14 381,0	14 251,3	14 097,7	13 940,6	13 634,0	13 563,2	13 567,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	42 129	41 708	41 311	40 837	40 384	39 492	39 088	39 581
Totalt antal lägenheter, st	4 325	4 325	4 325	4 326	4 324	4 327	4 351	4 270
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	34	28	10	7	16	53	0	9
Finansiella nyckeltal								
Hyresintäkter, Mkr	168,7	170,3	165,4	162,5	161,4	161,3	157,5	146,3
Driftöverskott, Mkr	129,4	130,1	112,5	110,4	124,7	123,0	101,6	101,5
Förvaltningsresultat, Mkr	69,8	61,2	46,8	48,1	59,2	55,1	32,6	30,7
Periodens resultat efter skatt, Mkr	128,0	39,1	134,0	70,4	141,9	215,6	5,6	-452,6
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,97	2,83	2,78	2,84	3,18	3,20	3,38	3,43
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,1	46,9	47,2	47,6	47,8	49,2	50,1	49,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,6	2,2	2,0	2,0	2,2	2,1	1,6	1,6
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,2	3,3	3,3	3,5	3,4	2,6	2,8	2,9
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,4	2,7	2,9	3,2	2,4	2,7	2,8	3,0
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 593,3	7 435,2	7 312,3	7 174,7	7 007,4	6 748,4	6 558,8	6 600,8
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	6 920,0	6 772,0	6 645,7	6 513,0 ¹⁾	6 373,3	6 109,1	6 045,6	5 993,8
Aktierelaterade nyckeltal (i kr)¹⁾								
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,92	0,81	0,62	0,63	0,78	0,73	0,43	0,69
Förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt, %	18,0	11,1	43,6	-8,0	-33,1	-4,4	-44,4	93,2
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	1,68	0,50	1,77	0,91	1,84	2,84	0,07	-10,18
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	100,18	98,10	96,48	94,66	92,45	89,04	86,53	87,09
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie, tillväxt %	8,4	10,2	11,5	8,7	-38,6	-44,1	-46,0	-50,0
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	91,30	89,35	87,68	85,93 ¹⁾	84,09	80,60	79,76	79,08
Eget kapital, kr/aktie	83,46	81,79	81,29	79,52 ¹⁾	77,51	75,67	72,83	72,77
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	60,60	65,00	58,20	61,20	66,80	56,90	56,90	56,90
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	44 480 336
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	75 793 930	75 793 930

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

²⁾ Från och med Q2 2025 har cirka 1 000 kvm och ett hyresvärde om cirka 9 Mkr omklassificerats från kommersiellt till bostad.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 32.

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 (NTA), Mkr	Långsiktigt substansvärde exklusive bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång.	Aktuellt substansvärde (NTA) används för att ge intressenter information om aktuellt substansvärde beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
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 leasingskuld avseende tomtträtter, 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 intäktpotential 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 intäktpotential.
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 tomtträtter, 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 tomt-rättsavgälder 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 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	Rullande 12 mån okt 24-sep 25	2024 jan-dec
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie							
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 920,0	6 373,3	6 920,0	6 373,3	6 920,0	6 513,0
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	75 794	75 794	75 794	75 794	75 794
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	91,30	84,09	91,30	84,09	91,30	85,93¹⁾
Belåningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingsskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	6 758,4	7 069,5	6 758,4	7 069,5	6 758,4	6 765,8
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	49,1	404,9	49,1	404,9	49,1	61,0
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 543,9	13 940,6	14 543,9	13 940,6	14 543,9	14 097,7
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,1	47,8	46,1	47,8	46,1	47,6
Eget kapital, kr/aktie							
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	6 326,1	5 874,9	6 326,1	5 874,9	6 326,1	6 026,8 ¹⁾
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	75 794	75 794	75 794	75 794	75 794
A/B	Eget kapital, kr/aktie	83,46	77,51	83,46	77,51	83,46	79,52
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Kontraktswärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	673,1	640,9	673,1	640,9	673,1	643,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	16,3	17,0	16,3	17,0	16,3	15,9
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	97,6	97,4	97,6	97,4	97,6	97,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 543,9	13 940,6	14 543,9	13 940,6	14 543,9	14 097,7
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	345,2	345,2	345,2	345,2	345,2	345,2
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	42 129	40 384	42 129	40 384	42 129	40 837
Förvaltningsresultat, kr/aktie							
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	69,8	59,2	177,9	147,0	225,9	195,1
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	75 794	75 794	75 794	75 794	75 794	75 794
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,92	0,78	2,35	1,94	2,98	2,57
Förvaltningsresultat, Mkr							
A	Periodens resultat	90,7	141,9	263,8	363,1	334,1	433,5
B	Aktuell och uppskjuten skatt	69,5	31,1	120,9	37,8	133,8	50,7
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	90,3	113,8	206,8	253,9	242,0	289,1
A+B-C	Förvaltningsresultat, Mkr	69,8	59,2	177,9	147,0	225,9	195,1
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %							
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	200,4	224,8	200,4	224,8	200,4	192,2
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingsskuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	6 758,4	7 069,5	6 758,4	7 069,5	6 758,4	6 765,8
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,0	3,2	3,0	3,2	3,0	2,8
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr							
A	Kontraktswärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	673,1	640,9	673,1	640,9	673,1	643,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	16,3	16,1	16,3	16,1	16,3	15,9
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	689,4	657,0	689,4	657,0	689,4	658,9
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm²⁾							
A	Kontraktswärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	518,5	484,6	518,5	484,6	518,5	484,2
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	4,9	4,6	4,9	4,6	4,9	5,3
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	283,3	281,8	283,3	281,8	283,3	281,9
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 848	1 736	1 848	1 736	1 848	1 736
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	7 593,3	7 007,4	7 593,3	7 007,4	7 593,3	7 174,6
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	75 794	75 794	75 794	75 794	75 794
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	100,18	92,45	100,18	92,45	100,18	94,66

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

²⁾ Från och med Q2 2025 har cirka 1 000 kvm och ett hyresvärde om 9 Mkr omklassificerats från kommersiellt till bostad.

ÖVRIG INFORMATION

		2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	Rullande 12 mån okt 24-sep 25	2024 jan-dec
Långsiktigt substansvärde (NRV) och Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr							
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	6 326,1	5 873,2	6 326,1	5 873,2	6 326,1	6 026,8 ¹⁾
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	7,7	-26,9	7,7	-26,9	7,7	-51,2
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 259,6	1 161,2	1 259,6	1 161,2	1 259,6	1 199,0
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 593,3	7 007,4	7 593,3	7 007,4	7 593,3	7 174,6
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-673,4	-634,1	-673,4	-634,1	-673,4	-661,6
D-B-E	Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	6 920,0	6 373,3	6 920,0	6 373,3	6 920,0	6 513,0¹⁾
-B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-7,7	26,9	-7,7	26,9	-7,7	51,2
-C-E	Uppskjuten skatt, netto	-586,2	-525,4	-586,2	-525,4	-586,2	-537,4
G	Räntebärande skuld	6 758,4	7 069,5	6 758,4	7 069,5	6 758,4	6 765,8
H	Verkligt värde räntebärande skuld	-6 700,9	-6 958,3	-6 700,9	-6 958,3	-6 700,9	-6 681,8
F-B-C-E+G-H	Avyttringsvärde (NDV), Mkr	6 383,7	5 986,1	6 383,7	5 986,1	6 383,7	6 110,8¹⁾
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr							
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingsskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	6 758,4	7 069,5	6 758,4	7 069,5	6 758,4	6 765,8
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	49,1	404,9	49,1	404,9	49,1	61,0
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6 709,3	6 664,6	6 709,3	6 664,6	6 709,3	6 704,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr							
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr ¹⁾	69,8	59,2	177,9	147,0	225,9	195,1
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	44,8	49,7	143,7	153,9	190,6	200,0
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,6	2,2	2,2	2,0	2,2	2,0
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %							
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,92	0,78	2,35	1,94	2,98	2,57
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,78	1,17	1,94	2,70	2,61	3,37
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	18,0	-33,1	21,0	-28,3	14,2	-23,6
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	100,18	92,45	100,18	92,45	100,18	94,66
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	92,45	150,55	92,45	150,55	92,45	87,09
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	8,4	-38,6	8,4	-38,6	8,4	8,7
Överskottsgrad under perioden, %							
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	129,4	124,7	372,0	349,3	482,4	459,7
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	168,7	161,4	504,4	480,2	666,9	642,7
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	76,7	77,2	73,7	72,7	72,3	71,5

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2025: **12 februari 2026**

Årsredovisning 2025: **mars 2026**

Delårsrapport januari–mars 2026: **23 april 2026**

Delårsrapport januari–juni 2026: **10 juli 2026**

Delårsrapport januari–september 2026: **23 oktober 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

Denna information är sådan information som John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ)
är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning
och lagen (2007:258) om värdepappersmarknaden.