

DELÅRSRAPPORT

Q4

Bokslutskommuniké
202560
år

JohnMattson

Januari – december 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 673,0 Mkr (642,7), en ökning med 4,7 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 487,0 Mkr (459,7), en ökning med 5,9 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 223,3 Mkr (195,1) motsvarande 2,95 kr per aktie (2,57). Det motsvarar en tillväxt i förvaltningsresultat per aktie med 14,6 procent.
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 321,5 Mkr (411,4). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -37,4Mkr (-122,3).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 397,2 Mkr (433,5), motsvarande 5,22 kr per aktie (5,66).
- Fastighetsvärdet fastställdes till 14 539,5 Mkr (14 097,7).
- Investeringarna summerades till 261,7 Mkr (209,6), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.
- Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 7 629,1 Mkr (7 174,6), motsvarande 101,71 kronor per aktie (94,66), en ökning med 7,4 procent per aktie.
- Styrelsen föreslår årsstämman att en utdelning om 0,25 kr per aktie (0,00), totalt 18,75 mkr (0), ska lämnas för räkenskapsåret 2025.

Oktober – december 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 168,6 Mkr (162,5), vilket motsvarar en ökning med 3,8 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 115,0 Mkr (110,4), en ökning med 4,2 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 45,4 Mkr (48,1), motsvarande 0,60 kr per aktie (0,63).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 55,7 Mkr (115,4). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 21,5 Mkr (-80,2).
- Periodens resultat efter skatt blev 96,1 Mkr (70,4), vilket motsvarar 1,27 kr per aktie (0,91).
- Investeringarna summerades till 81,3 Mkr (41,6), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.

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

JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer

Q4 – 2025

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- John Mattson tecknade ramavtal med leverantörerna Enwell AB och Salléns Elektriska AB som möjliggör installationer av solceller i hela John Mattsons fastighetsbestånd.
- Styrelsen beslutade att inleda återköp av John Mattsons aktier upp till ett belopp om 100 Mkr fram till 2026 års årsstämma.
- John Mattson avyttrade bostadsfastigheten Faktorn 7 i Hägersten till en nybildad bostadsrättsförening. Affären genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 74 Mkr, en premie om 9,2 % jämfört med bokfört värde.
- Genom att avyttra utvecklingsfastigheten Sicklaön 37:46 till Patriam följer John Mattson strategin att renodla projektportfölj mot rationella hyresrättsprojekt för egen förvaltning. Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 73 Mkr före latent skatt, vilket överstiger bokfört värde per tredje kvartalet 2025 med 3,8%.
- John Mattson erhöll i december planbesked att driva detaljplan för 23 st radhus i Rotebro i Sollentuna.

Uppföljning av nyckeltal Q4 2025 jämfört med Q4 2024

Nyckeltal	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	97,6	97,6	97,6
Överskottsgrad, %	68,2	68,0	72,4	71,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 539,5	14 097,7	14 539,5	14 097,7
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	58	7	130	83
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, Mkr	168,6	162,5	673,0	642,7
Driftöverskott, Mkr	115,0	110,4	487,0	459,7
Förvaltningsresultat, Mkr	45,4	48,1	223,3	195,1
Genomsnittlig ränta, %	3,04	2,84	3,04	2,84
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45,8	47,6	45,8	47,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,9	2,0	2,1	2,0
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,60	0,63	2,95	2,57
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-5,09	-8,01	14,61	-23,56
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	1,27	0,91	5,22	5,66
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	7,45	8,69	7,45	8,69
Aktuellt substansvärde NTA, kr/aktie	92,83	85,93 ¹⁾	92,83	85,93 ¹⁾
Långsiktigt substansvärde NRV, kr/aktie	101,71	94,66	101,71	94,66

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 32.

” Under året har vi fortsatt att leverera enligt vår plan för tillväxt med fokus på aktiv kapitalallokering.



Ett framgångsrikt år med överträffade tillväxtmål

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

Överträffade finansiella målen

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

Trenden med positiv värdeutveckling för våra fastigheter som inleddes under 2024 har fortsatt under 2025. Avkastningskraven för vår fastighetsportfölj har varit stabila under året vilket i kombination med högre driftnetton från förbättrade hyresintäkter och god kostnadskontroll har bidragit till en fortsatt värdeökning.

Denna utveckling är även ett resultat av värdeskapande i vår projektverksamhet, som under året planenligt stått för en successivt ökande andel av den totala värdetillväxten. Den positiva värdeutvecklingen uppgick till 0,4 procent för det fjärde kvartalet och 2,3 procent för helåret. Sammantaget bidrog detta till att tillväxten i det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 7,4 procent under året.

Positiv utveckling i vårt hållbarhetsarbete

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

Följer tillväxtplanen

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

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

Aktiv kapitalallokering

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

Under året har vi kompletterat vår tillväxtplan genom återköp av egna aktier och för första gången sedan börsnoteringen 2019, föreslår styrelsen även en utdelning. Utdelningen föreslås uppgå till 0,25 kronor per aktie för räkenskapsåret 2025. Med beaktande av bolagets stabila kassaflöde samt framtida kapitalbehov för fortsatt tillväxt har styrelsen även beslutat att revidera bolagets utdelningspolicy. Under året handlades John Mattsons aktie till rabatt mot substansvärdet, vilket gör återköp till ett attraktivt alternativ för värdeöverföring till våra aktieägare. Vi har fortsatt attraktiva investeringsalternativ inom ramen för vår befintliga fastighetsportfölj. Varken återköpen eller utdelningen begränsar våra planerade investeringar i befintliga fastigheter eller vår återgång till nyproduktion under 2026 utan är ett komplement för att ytterligare skapa värde för våra aktieägare.

Väl rustade för expansion

John Mattsons omvärld har under 2025 främst karakteriserats av en förändrad demografisk utveckling, en begynnande återhämtning i den svenska ekonomin och ett osäkert geopolitiskt läge i världen.

Under året har flera rapporter pekat på stigande vakanser på bostadsmarknaden, men utvecklingen är långt ifrån homogen runt om i Sverige. Trots att den totala befolkningstillväxten har avtagit sedan 2022, till följd av minskad invandring och lägre barnafödande, är tillväxten fortsatt stark i storstadsregionerna. I många mindre kommuner ser vi ökade vakanser, medan attraktiva kommuner i storstadsregionerna fortsatt uppvisar mycket låg vakansgrad och goda tillväxtmöjligheter. Här står John Mattson starkt med ett fastighetsbestånd i Stockholmsregionens mest efterfrågade områden.

Efter en utdragen lågkonjunktur i Sverige kommer allt fler tecken på en återhämtning. En förbättrad köpkraft hos hushållen i kombination med en expansiv finanspolitik som ytterligare bedöms öka hushållens köpkraft skapar förväntningar om en ekonomisk tillväxt i Sverige driven av inhemsk konsumtion. Förutsättningar som har en positiv påverkan på både efterfrågan och betalningsvilja för bostäder.

Vi har under året upplevt en tilltagande geopolitisk osäkerhet vilket riskerar att påverka förutsättningarna för fastighetsbolag framöver. Importtullar och störningar i leveranskedjor kan leda till stigande inflation och stigande räntor. Även om vi ser positivt på framtiden har vi beredskap om marknadsförutsättningarna skulle försämrats. Med stabila hyresintäkter, lång räntebindningstid och en stark balansräkning står John Mattson väl rustat för framtiden och en fortsatt expansion av bolaget.

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



Per Nilsson,
vd John Mattson Fastighetsföretagen AB



I november avyttrades Faktorn 7 i Hägersten till en nybildad bostadsrättsförening.

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.

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

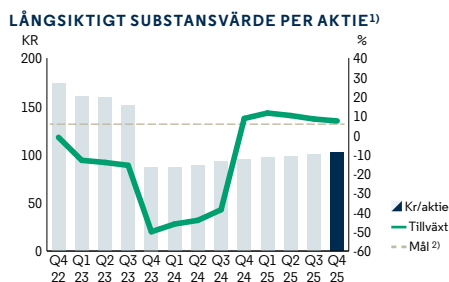
att uppgrädera cirka 200 lägenheter per år. I nuvarande bestånd har uppgräderingsmöjligheter identifierats om cirka 600 lägenheter för både bas- och totaluppgrädering samt om cirka 900 lägenheter som redan är basuppgräderade och kan totaluppgräderas. Direktavkastningen för både bas- och totaluppgrädering 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. Planen är att åter starta förtättningsprojekt 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

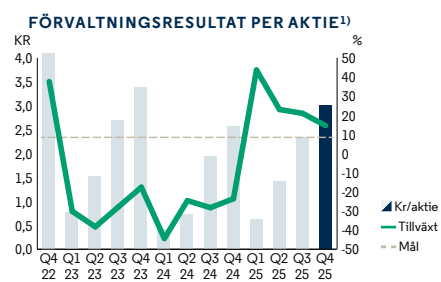
Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 7 procent över en konjunkturcykel. Periodens utfall: 7,4 %



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. Periodens utfall: 14,6 %



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

Hållbarhetsmål

John Mattson har antagit långsiktiga hållbarhetsmål för bolagets fyra fokusområden inom hållbarhet. Vårt vetenskapsbaserade klimatmål är granskat och godkänt av Science Based Targets-initiative (SBTi). Målen ska styra bolagets verksamhet

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 året

Under det fjärde kvartalet och genom hela året har John Mattson fortsatt att utveckla hållbarhetsarbetet med fokus på insatser som gör tydlig skillnad för klimat, boendemiljö och långsiktigt värdeskapande.

Energieffektiviseringsinsatser har minskat energianvändning och förbättrat prestanda, i enlighet med målet att sänka växthusgasutsläpp inom Scope 1 och 2 med 40 procent till 2030. Exempel på åtgärder som genomförts är installation av bergvärme och CO₂ baserad värmepump i befintliga fastigheter. Tillsammans med pågående frånluftsåtervinningsprojekt och flera mindre åtgärder har vi successivt stärkt energiprestandan. Under året har vi också tecknat ramavtal för solceller som möjliggör installation av solceller inom hela John Mattsons fastighetsbestånd.

För nyproduktion har vi satt ett klimattak som anger en maximal klimatpåverkan per kvadratmeter för våra projekt vid byggstart. Klimattaket är ett konkret styrmedel som säkerställer att klimatpåverkan beaktas tidigt i projekten och minskar

utsläppen. Syftet är att omsätta våra klimatomål i praktiken och successivt bidra till en långsiktig hållbar utveckling. För vårt nyproduktionsprojekt Geografiboken 2 är klimattaket max 270kg CO₂ per BTA.

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

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

Område	Mål	Utfall på helår	Kommentar
Levande och tryggt lokalsamhälle	Trygga bostadsområden. Trygghetsindex: högre än branschgenomsnittet. (Mäts via verktyget Aktiv Bo)	✓ Helåret 2025: 81,6 % Jämfört med John Mattson 2024 (79,1 %) och branschen 2025 (81,3 %)	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.
	Attraktiva bostadsområden. Attraktivitetsindex: högre än branschgenomsnittet. (Mäts via verktyget Aktiv Bo)	✓ Helåret 2025: 86,2 % Jämfört med John Mattson (83,8 %) 2024 och branschen (84,7 %) på helåret 2025.	Samma som ovan.
Ansvarsfull material- och avfalls-hantering	Växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för branschen.	✓ I linje med bransch	Under 2025 har vi tydliggjort vårt klimatomål för scope 3 så att det linjerar med bygg- och anläggningsbranschens fossila färdplan. Vi har infört ett maxtak för klimatpåverkan i nyproduktion och sammanställer klimatpåverkan i ROT-projekt. Genom dessa åtgärder bedöms projekten vi färdigställt under 2025 ha en klimatpåverkan i linje med branschen.
Energi-effektiva och fossilfria lösningar	År 2030 ska John Mattson ha minskat sitt växthusgasutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 40 % jämfört med basår 2021.	✓ Minskning 4,3 %* (Mål: 5,5 %/år)	Under 2025 minskade våra utsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med 4,3 procent jämfört med 2024 (marknadsbaserat). Därmed uppnåddes inte målet om en genomsnittlig årlig reduktion om 5,5 procent. Utfallet påverkas av öknings i energibolagens emissionsfaktorer. Den genomsnittliga årliga utsläppsminskningen från 2021 fram till 2025 uppgår till 6,6%, vilket överstiger det fastställda målet om 5,5 procent per år.

* 2025 års emissionsfaktorer uppdaterade för ca 2/3 av fjärrvärmen, resterande baseras på 2024 års emissionsfaktorer för bokslutskommunikén. Slutgiltigt utfall redovisas i ÅHR 2025.

✓ Mål uppfyllt ✓ Mål delvis uppfyllt ✗ Mål ej uppfyllt

Område	Mål	Utfall på helår	Kommentar
Energi-effektiva och fossilfria lösningar		 Energianvändningen har minskat med 6,7 % (1/1 till 31/12) jämfört med samma period 2024 Energiförbrukning rullande 12 månader är 102,8 kWh/kvm per år.	För perioden redovisas minskning av total energianvändning i % jämfört med samma period 2024 (1/1 till 31/12) i jämförbart bestånd samt energiförbrukning kWh/kvm exkl projektfastigheter. 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)	 Helåret 2025: Total temperatur: 8,1	Inom området finns flertalet delmål. Övriga delmål följs upp i årsredovisningen. Total temperatur är en sammanvägning av temperaturen inom 10 olika frågekategorier.
	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.		Genom vårt verktyg för att mäta välmående i organisationen kan vi kontinuerligt följa upp medarbetarnas upplevelse av att bli respekterade och inkluderade. För 2025 var det sammantagna värdet för frågorna kring respekt från kollegor 9,0, glädje att gå till jobbet 8,2 samt frihet från mobbing eller kränkning 9,4.
	Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen.	 Under två tredjedelar	Vid slutet av 2025 var andelen kvinnor/män 49/51 procent i bolaget, 60/40 i ledningen och 50/50 i styrelsen. Under 2025 placerade sig John Mattson på Allbrights lista över Sveriges mest jämställda bolag. Den genomsnittliga andelen kvinnor/män för börsnoterade fastighetsbolag i Sverige var 2025 37,6/62,4 för ledningsgrupper och 34,8/65,2 för styrelser.
	Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre procent.	 3,6% (Mål: 3%)	Den sammanlagda korta och långa sjukfrånvaron inklusive sjukskrivningar längre än 14 dagar uppgick till 3,6 procent under 2025 jämfört med 3,0 procent 2024.
	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.	 1 (Mål: 0)	Under 2025 rapporterades 1 olycka (med en sammantagen sjukfrånvaro på 2 dagar)

 Mål uppfyllt
 Mål delvis uppfyllt
 Mål ej uppfyllt

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 4 302 hyreslägenheter. Total uthyrbar area uppgår till 342 400 kvadratmeter, där bostäder står för 82 procent och 18 procent för kommersiell uthyrning.

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.



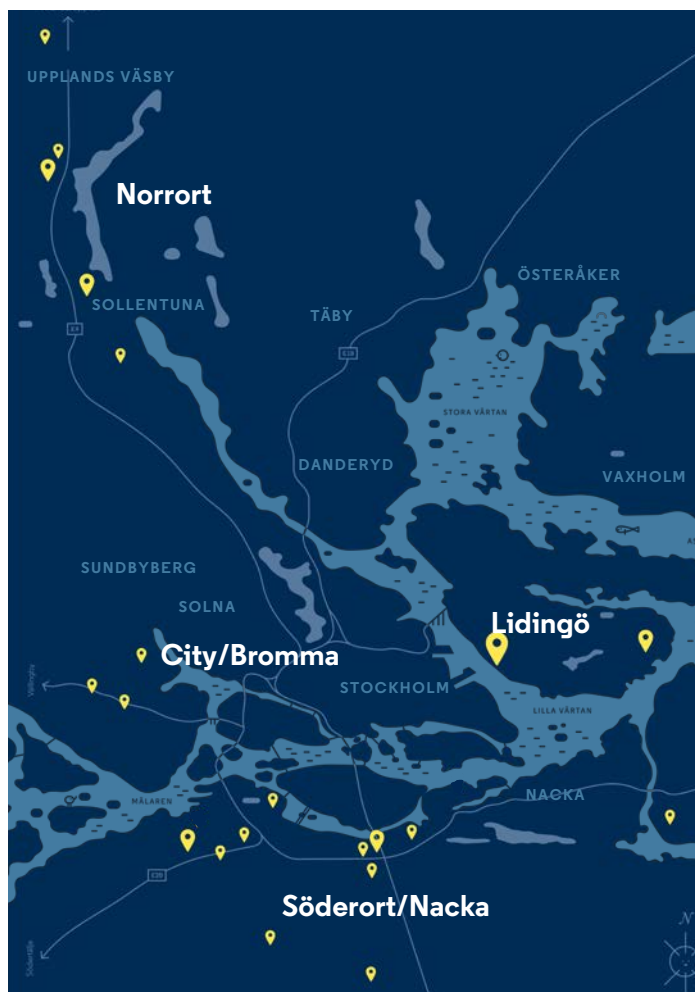
4 302 st
lägenheter



82 %
av uthyrbar area
utgörs av bostäder



342 tkvm
uthyrbar area



Fastighetsbeståndet	per 31 december 2025							Januari–december 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	7 510	47 716	322	2 045	98,5	318	74	243
Norrort	1 070	80	1 954	24 491	120	1 509	92,2	109	48	61
City/Bromma	424	45	2 061	45 843	99	2 194	98,2	95	29	65
Söderort/Nacka	749	60	3 015	50 024	148	2 448	99,6	152	35	117
Summa fastigheter	4 302	342	14 540	42 465	688	2 010	97,6	673	186	487

Per 31 december 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	4 302	282	523	57	4	6	4 245	278	517	98,9
Kommersiellt ³⁾		61	142		7	7		54	136	95,1
P-platser			23			4			19	83,0
Summa	4 302	342	688	57	11	17	4 245	331	672	97,6

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

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

³⁾ 1 % 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. 65 procent av lägenheterna

är totaluppggraderade eller nybyggda. Samtliga lägenheter är basuppggraderade. Totaluppggraderingar pågår löpande i både Larsberg och Käppala. Under perioden uppggraderades 40 (41) lägenheter.

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

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

Nyckeltal, Lidingö	Q4 2025 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	149
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 967
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,1
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	47 131
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	76

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



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 med drygt 280 lägenheter i Rotebro startade under första kvartalet 2025. Projektet kommer att pågå i cirka två år och genomförs i

etapper. Under perioden uppggraderades 79 (0) lägenheter. I december 2025 erhöles planbesked för utredning av 20–25 radhus längs med Sturevägen i Rotebro. Projektet är i tidigt skede.

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 sjuttioal hyreslägenheter samt verksamheter i bottenvåningarna. Huset är utrustat med flera mobilitetslösningar som syftar till att möjliggöra ett hållbart boende och resande för hyresgästerna.

Nyckeltal, Norrort	Q4 2025 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 509
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	92,2
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	24 484
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	57

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



City/Bromma

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

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

På fastigheten Geografiboken 2 i Bromma har detaljplanen för ett förtätningsprojekt i form av ett vård- och omsorgsboende vunnit laga kraft. En avsiktsförklaring om att ingå hyresavtal är undertecknad och projektering pågår.

I det expansiva Slakthusområdet i Söderstaden pågår planarbete för nybyggnation av bostäder och kommersiell utveckling. Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under 2027. John Mattsons tomträtter har ett attraktivt läge vid den kommande tunnelbaneuppgången i området och i väntan på projektstart hyrs befintliga lokaler ut till verksamheter som bidrar till platsens utveckling.

Nyckeltal, City/Bromma	Q4 2025 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	29
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 174
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,1
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	48 793
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	68

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



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 84 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 färdigställdes utvecklingen av fastigheten Gengasen under året. Den sista etappen av nyproduktionsprojektet som omfattade totalt 129 lägenheter, 6 st LSS-boenden samt kommersiella lokaler. Under 2025 slut-

fördes även uppgraderingsprojektet av 11 färdigställda lägenheter under tredje kvartalet.

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.

Under kvartalet avyttrades bostadsfastigheten Faktorn 7 i Hägersten samt utvecklingsfastigheten Sicklaön 37:46 i Nacka.

Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q4 2025 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	50
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 262
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	50 930
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	100	7 050	Detaljplan laga kraft	2026
2 Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	Egen regi	Bostadsrätter	90	7 100	Detaljplan pågår (B)	2027
3 Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hysesbostäder	50	1 750	Detaljplan laga kraft	2028
4 Pincetten, Örsnberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hysesbostäder	210	11 000	Detaljplan pågår (C)	2028
5 Radhus, Rotebro	Norrort	Egen regi	Bostadsrätter	23	3 200	Detaljplan pågår (A)	2029
6 Lansetten, Örsnberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Bostadsrätter	50	4 000	Detaljplan pågår (C)	2030
7 Hjälpstaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hysesbostäder	210	12 000	Detaljplan pågår (B)	2030
8 Hjälpstaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Kommersiell		990	Detaljplan pågår (B)	2031
Total utvecklingsportfölj				733	47 090		

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



Färdigställda och pågående uppgraderingsprojekt:

Färdigställda projekt



Gengasen 4, Örby Uppgradering

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

Typ:	hyresrätter, kommersiella lokaler
Bostads/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	163 Mkr

Pågående projekt



Rotebro Uppgradering

Uppgradering av lägenheter.

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

Kommande nyproduktions- och uppgraderingsprojekt:



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



Geografiboken, Abrahamsberg Nyproduktion

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

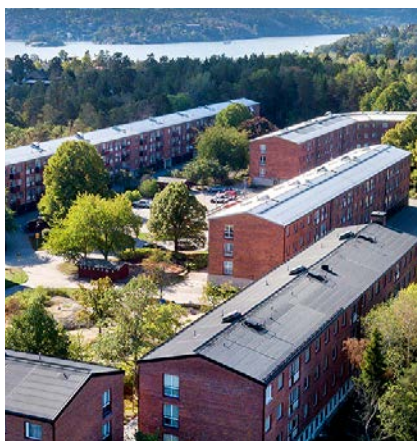
Typ:	vård- och omsorgsboende
Bostads/lokalearea (BOA/LOA)	7 050 kvm
Antal lägenheter	100
Produktionsstart	tidigast 2026



Ekporten, Larsberg/Dalén Nyproduktion

Nyproduktion av bostadsrätter i Larsberg/Dalén på Lidingö. Detaljplanearbete pågår, ställs ut på granskning i januari 2026.

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



Juno, Käppala Nyproduktion

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

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



Pincetten, Örnberg Nyproduktion

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

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



Radhus, Rotebro Nyproduktion

Nyproduktion av bostadsrätter i Rotebro i Sollentuna kommun. Detaljplanearbete pågår.

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



Lansetten, Örnberg Nyproduktion

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

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



Hjälpstaktaren, Slakthusområdet Nyproduktion

Nyproduktion av hyresrätter och lokaler i Slakthusområdet i Stockholm. Detaljplanearbete pågår, ställs ut på granskning i februari 2026.

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



Hjälpstaktaren, Slakthusområdet Nyproduktion

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

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

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 december 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. 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 nettoskulden per balansdagen med tillägg för uppläggningskostnader och tomträttsavgäld och utgör inte en prognos för framtida räntekostnader.

Eventuell ränta på likvida medel har ej beaktats.

Under kvartalet har två avyttringar gjorts, vilket medförde att driftöverskott motsvarande ca 1,1 Mkr har avgått från intjäningsförmågan. Under januari 2026 har två ytterligare ombildningar gjorts, dessa är inte borträknade i intjäningsförmågan per 31/12. Hyresintäkterna i intjäningsförmågan är inte justerade med 2026 års hyreshöjningar, vilket för bruks- hyrorna innebär det en höjning på 3,2-3,6%.

Intjäningsförmågan beräknar förvaltningsresultatet utan avräkning för innehav utan bestämmande inflytande.

Belopp i Mkr	31 december 2025
Hyresvärde	688,4
Vakanser och rabatter	-16,6
Hyresintäkter	671,7
Driftkostnader	-130,4
Underhållskostnader	-23,1
Fastighetsskatt	-13,5
Fastighetsadministration	-17,6
Driftöverskott	487,1
Central administration	-52,5
Finansnetto	-227,0
Varav tomträttsavgäld	-14,8
Förvaltningsresultat	207,6



John Mattsons kundtjänst besvarar varje år ca 30 000 mail och chattar från våra hyresgäster och bostadssökanden.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hysesintäkter	2	168,6	162,5	673,0	642,7
Driftkostnader	3	-36,8	-35,8	-131,3	-129,3
Underhåll	3	-7,5	-7,0	-23,3	-21,2
Fastighetsskatt	3	-3,6	-3,1	-13,7	-11,3
Fastighetsadministration	3	-5,7	-6,1	-17,8	-21,2
Driftöverskott		115,0	110,4	487,0	459,7
Centrala administrationskostnader	4	-13,6	-12,6	-53,0	-50,4
Finansnetto	5	-56,0	-49,7	-210,8	-214,3
Förvaltningsresultat	1	45,4	48,1	223,3	195,1
Värdeförändringar fastigheter	6	55,7	115,4	321,5	411,4
Värdeförändring räntederivat	6	21,5	-80,2	-37,4	-122,3
Resultat före skatt		122,7	83,3	507,4	484,2
Aktuell skatt	7	-12,3	5,1	-35,4	-27,3
Uppskjuten skatt	7	-14,3	-18,1	-74,7	-23,4
Periodens resultat		96,1	70,4	397,2	433,5
Resultat per aktie (kr/aktie)		1,28	0,91	5,25	5,66
Moderbolagets aktieägare		95,5	68,9	394,8	429,0
Innehav utan bestämmande inflytande		0,7	1,5	2,4	4,5
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT					
Periodens totalresultat					
Periodens resultat		96,1	70,4	397,2	433,5
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		96,1	70,4	397,2	433,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare vägt genomsnittligt antal aktier (kr/aktie)		1,27	0,91	5,22	5,66
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		95,5	68,9	394,8	429,0
Innehav utan bestämmande inflytande		0,7	1,5	2,4	4,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental		75 384,8	75 793,9	75 691,9	75 793,9

Perioden januari till december 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 223,3 Mkr (195,1) motsvarande 2,95 kr per aktie (2,57). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 14,6 procent.

Driftöverskottet uppgick under perioden till 487,0 Mkr (459,7). Driftöverskottet per kvadratmeter var 1 423 kr/kvm (1 331) rullande 12 månader. Det motsvarar en årlig tillväxt i driftöverskottet per kvadratmeter med 6,9 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 673,0 Mkr (642,7). Intäkterna per kvadratmeter var 1 962 kr/kvm (1 863) rullande 12 månader.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 520,2 Mkr (496,3) under perioden. Bostadsintäkterna per kvadratmeter var 1 839 kr/kvm (1 756) 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-dec Mkr	31 dec 2025 kr/kvm	2024 jan-dec Mkr	31 dec 2024 kr/kvm
Lidingö	317,6	2 013	302,6	1 920
Norrort	109,3	1 391	105,8	1 325
City/Bromma	94,5	2 156	90,1	2 042
Söderort/Nacka	151,6	2 439	144,2	2 270
Totalt	673,0	1 962	642,7	1 863

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 186,0 Mkr (183,0). Fastighetskostnaderna per kvadratmeter var 539 kr/kvm (532) rullande 12 månader, en kostnadsökning per kvadratmeter med 7 kr eller 1,4 procent som främst drivits av att underhållskostnaderna nu höjts till en långsiktigt hållbar nivå.

Driftkostnaderna uppgick till 131,3 Mkr (129,3). Ökningen förklaras av att en post avseende ej avdragsgill moms har omklassificerats från fastighetsadministration. Underhållskostnaderna uppgick till 23,3 Mkr (21,2).

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 17,8 Mkr (21,2). Minskningen förklaras av att en post avseende ej avdragsgill moms har omklassificerats till driftkostnader.

Fastighetskostnader	2025 jan-dec Mkr	31 dec 2025 kr/kvm	2024 jan-dec Mkr	31 dec 2024 kr/kvm
Lidingö	74,3	474	70,7	451
Norrort	47,8	598	48,2	607
City/Bromma	29,2	648	30,4	677
Söderort/Nacka	34,7	552	33,6	536
Totalt	186,0	539	183,0	532

Fastighetskostnader/kvm	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Driftkostnader	323	447	441	399	381
Underhåll	63	64	96	63	68
Fastighetsskatt	38	35	49	43	40
Fastighetsadministration	50	53	62	47	51
Totalt	474	598	648	552	539

Not 4 Centrala administrationskostnader

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

Not 5 Finansnetto

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

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 321,5 Mkr (411,4). Realiserade värdeförändringar av frånträdde fastigheter under perioden uppgick till 3,4 Mkr (-3,9).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick totalt till 318,1 Mkr (415,2).

Värdeförändringarna beror på förbättrat driftöverskott och värdeskapande inom projektverksamheten. Från och med 1 januari 2026 gäller ny lagstiftning för presumtionshyror som innebär att även dessa omfattas av normal hyresjustering, vilket i Q4-värderingen medfört högre antaganden om framtida hyresutveckling och ett förbättrat driftnetto. Effekten har delvis motverkats av ett högre avkastningskrav, men den samlade värdepåverkan är svagt positiv.

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

Värdeförändringar ¹⁾	2025 jan-dec, Mkr	2024 jan-dec, Mkr
Driftöverskottsförändring	380,5	776,0
Pågående nyproduktion	30,9	-13,8
Pågående uppgraderingar	15,7	-25,1
Avkastningskrav	-109,0	-321,7
Förvärvade fastigheter	-	-
Avyttrade fastigheter	3,4	-3,9
Totalt	321,5	411,4

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 -37,4 Mkr (-122,3). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under perioden.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -35,4Mkr (-27,3).

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

I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 144,0 Mkr (167,0), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert. Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 0,0 Mkr (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 11 051,8 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	223,3	
Skattemässigt avdragsgilla		
Avskrivningar	-194,2	194,2
Övriga skattemässiga justeringar	142,6	-115,5
Resultat före orealiserade värdeförändringar	171,7	78,6
Värdeförändringar fastigheter		321,5
Värdeförändringar derivat		-37,4
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	171,7	362,7
Underskottsavdrag, ingående balans	0,0	0,0
Underskottsavdrag, utgående balans	0,0	0,0
Skattepliktigt resultat	171,7	362,7
Periodens skatt	-35,4	-74,7

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-11 051,8	-2 276,7	-663,1
Derivat	-13,8	-2,9	-2,6
Obeskattade reserver	0,0	0,0	0,0
Summa	-11 065,6	-2 279,5	-665,7
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 882,1	1 005,7	
Totalt	-6 183,6	-1 273,8	-665,7
Enligt balansräkning		1 273,8	

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 273,8 Mkr (1 177,6). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå netto till 665,7 Mkr (641,4). Bedömd verklig uppskjuten skatt avseende koncernens fastigheter har antagits till 6 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bakomliggande antaganden i denna bedömning är att fastigheterna avyttras löpande under en period om 50 år där 90 procent av fastigheterna säljs via avyttringar av bolag och 10 procent av avyttringarna görs genom direkta fastighetsöverlåtelse. Skatteavdrag i de indirekta transaktionerna har bedömts till 5,5 procent.

För 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 åttioårsperiod. 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	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	14 539,5	14 097,7
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	455,7	445,4
Räntederivat	10	32,9	53,7
Övriga anläggningstillgångar		8,3	10,5
Summa anläggningstillgångar		15 036,4	14 607,4
Kortfristiga fordringar		125,4	131,8
Räntederivat	10	3,6	15,5
Likvida medel		70,7	61,0
Summa omsättningstillgångar		199,7	208,3
Summa tillgångar		15 236,0	14 815,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	6 369,2	6 026,8
Innehav utan bestämmande inflytande		86,5	85,0
Summa eget kapital		6 455,7	6 111,8
Avsättningar		0,7	0,7
Leasingskuld tomträtt	9	455,7	445,4
Långfristiga räntebärande skulder	10	4 827,3	6 292,6
Övriga långfristiga skulder		4,7	7,0
Uppskjutna skatteskulder	7	1 273,8	1 199,0
Räntederivat		22,6	18,0
Summa långfristiga skulder		6 584,8	7 962,8
Kortfristiga räntebärande skulder	10	1 897,9	473,2
Räntederivat		0,0	–
Övriga kortfristiga skulder		297,7	267,9
Summa kortfristiga skulder		2 195,6	741,1
Summa skulder		8 780,4	8 703,9
Summa eget kapital och skulder		15 236,0	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	2 258,3	3 232,1	5 515,6	80,5	5 596,2
Justeringspost tillkommande emissionskostnader 2024			-0,9		-0,9		-0,9
Periodens totalresultat				429,0	429,0	4,5	433,5
Eget kapital, per 2024-12-31	75 793,9	25,3	2 257,4	3 661,2	5 943,7	85,0	6 028,8
Korrigerings föregående år, räntederivat ²⁾				83,0	83,0		83,0
Eget kapital, per 2025-01-01	75 793,9	25,3	2 257,5	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				394,8	394,8	2,4	397,2
Återköp aktier				-52,6	-52,6		-52,6
Eget kapital, per 2025-12-31	75 793,9	25,3	2 257,5	4 086,5	6 369,2	86,5	6 455,7

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

²⁾ För ytterligare information se not 10.

Balansräkning per 31 december 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 14 539,5 Mkr (14 097,7). Fastighetsvärdet har ökat med 441,8 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 342 400 kvm (345 196) där cirka 82 procent utgörs av bostäder.

Hyresvärdet per 31 december 2025 uppgick till 688 Mkr (659). Beståndet omfattar 4 302 lägenheter (4 326).

Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 261,7 Mkr (209,6), varav 0 Mkr (0,0) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 31,9 Mkr (45,6). Investeringar i uppgraderingar uppgick till 150,8 Mkr (53,0). Under perioden har 130 lägenheter (83) uppgraderats. I övriga investeringar ingår bland annat energiprojekt, hyresgästpassningar i det kommersiella beståndet och aktiverat underhåll. Under perioden frånträdde fastigheter med totalt bokfört värde om 138 Mkr (94,6).

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2025-01-01	14 097,7
+ Förvärv	–
+ Investeringar i nybyggnation	31,9
+ Investeringar i uppgraderingar	150,8
+ Övriga investeringar	79,0
– Försäljningar	-141,4
+/- Orealiserade värdeförändringar	318,1
+/- Realiserade värdeförändringar	3,4
Utgående fastighetsvärde, 2025-12-31	14 539,5

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 en diskonteringsränta, medan restvärdet beräknas på år 11 utifrån ett normaliserat driftnetto och ett direktavkastningskrav. För nyproduktion och större ombyggnader värderas fastigheten till färdigställt skick med avdrag för återstående investeringar och risk.

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

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

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 jan–dec	2024 jan–dec
Hyresvärde kr/kvm	2 010	1 909
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,6
Fastighetskostnader, kr/kvm	539	532
Driftöverskott, kr/kvm	1 423	1 331
Fastighetsvärde, kr/kvm	42 465	40 837
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	342	345
Genomsnittlig värderingsyield, %	3,4	3,4

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingsskuld

I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal, redovisas värdet av tomträttsavtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingsskuld. Den 31 december 2025 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 455,7 Mkr (445,4).

Finansiering

Not 10 Finansiering

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

Eget kapital

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

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank.

Information om Räntebärande skulder vid periodens utgång

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Kreditavtal, Mkr	7 134,7	7 175,3
Utnyttjad kreditvolym, Mkr	6 725,2	6 765,8
varav kortfristig skuld, Mkr	1 897,9	473,2
varav långfristig skuld, Mkr	4 827,3	6 292,6
Extern upplåning under perioden, Mkr	0,0	503,1
Amortering under perioden, Mkr	40,6	880,9
Räntebärande nettoskuld, Mkr	6 654,6	6 704,8
Verkligt värde räntebärande skuld, Mkr	6 673,7	6 681,8
Belåningsgrad, %	45,8	47,6
Disponibel likviditet (outnyttjade lånelöften & kassa), Mkr	480,1	470,5
Gemensnittlig kreditbindningstid inkl lånelöften, år	2,2	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	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.

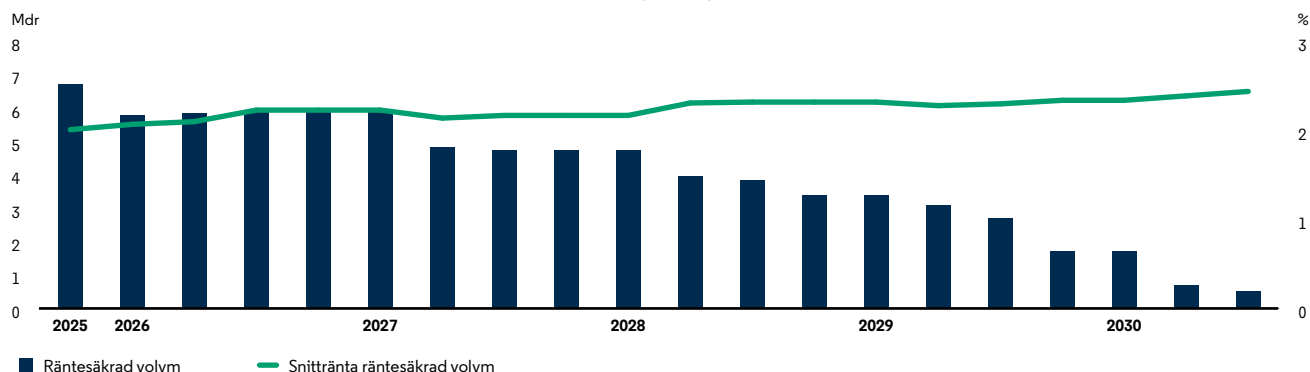
Verkligt värde för räntederivat beräknas genom diskontering av framtida kassaflöden utifrån noterad marknadsränta på balansdagen för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive räntederivatavtal och den implicita stiborräntan för 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 korrigerades i Q1 2025 på grund av ett tidigare fel.

Information om Räntebindning och räntederivat vid periodens utgång

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Tecknade ränteswappar, nominellt belopp, Mkr	7 450,0	8 932,6
varav Forwardswappar, nominellt belopp, Mkr	2 250,0	3 800,0
Tecknade ränteswappar, nominellt belopp, som andel av skuld med rörlig ränta, %	87,1	86,0
Marknadsvärde räntederivat, Mkr	13,8	51,2
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,0	3,5
Genomsnittlig ränta för total räntebärande skuld inkl effekt av ränteswappar, %	3,0	2,8

RÄNTESÄKRINGAR



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

Ränte- och kreditbindning 31 december 2025

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	828,8	8,09%	12%	2 307,4	1 897,9	28%	1 350	–
1–2 år	1 146,4	2,57%	17%	1 980,2	1 980,2	29%	1 650	–
2–3 år	1 350,0	2,14%	20%	1 306,1	1 306,1	19%	1 050	–
3–4 år	1 700,0	2,30%	25%	1 082,9	1 082,9	16%	1 700	–
4–5 år	1 200,0	2,31%	18%	458,2	458,2	7%	1 200	–
> 5 år	500,0	2,44%	7%	0,0	0,0	0%	500	–
Summa	6 725,2	3,04%	100%	7 134,7	6 725,2	100%	7 450	0,18%

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 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat före skatt	122,7	83,3	507,4	484,2
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändring på fastigheter	-52,2	-115,4	-318,1	-411,4
Värdeförändring på räntederivat	-21,5	80,2	37,4	122,3
Avskrivningar och utrangeringar	0,9	-1,1	3,0	1,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	1,3	-0,3	0,0	-0,9
Betald skatt	0,0	-	0,0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	51,1	46,7	229,7	195,7
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>				
Förändring av rörelsefordringar	-18,9	-10,6	6,4	-27,1
Förändring av rörelseskulder	20,9	-39,1	-5,7	7,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53,1	-3,0	230,4	175,6
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i inventarier	-1,6	4,4	-2,1	-0,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-81,3	-41,6	-261,7	-209,5
Avyttringar av anläggningstillgångar	137,1	0,0	137,1	40,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	54,1	-37,2	-126,7	-169,6
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	0,0	-	-	-0,9
Förvärv av minoritetsandelar	-	-	-0,9	-
Upptagna lån	0,0	444,0	0,0	503,1
Amorteringar	-33,2	-747,7	-40,6	-880,9
Återköp aktier	-52,6	-	-52,6	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-85,7	-303,7	-94,1	-378,7
<i>Periodens kassaflöde</i>	<i>21,5</i>	<i>-343,9</i>	<i>9,6</i>	<i>-372,7</i>
Likvida medel vid periodens början	49,1	404,9	61,0	433,6
Likvida medel vid periodens slut	70,6	61,0	70,6	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 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Intäkter	4,3	3,9	11,9	13,8
Centrala administrationskostnader	-9,1	-7,2	-34,4	-30,8
Rörelseresultat	-4,8	-3,3	-22,5	-17,0
Resultat från andelar i koncernföretag	-197,1	-529,5	-197,1	-531,2
Värdeförändring räntederivat	14,5	-31,6	-1,6	-31,6
Räntenetto	-15,7	-17,2	-58,3	-71,2
Resultat efter finansiella poster	-203,2	-550,0	-279,6	-619,5
Bokslutsdispositioner	41,7	6,1	39,5	6,1
Resultat före skatt	-161,5	-575,5	-240,1	-645,0
Skatt	0,3	5,6	0,3	5,4
Periodens resultat	-161,1	-569,9	-239,7	-639,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar		
Maskiner och inventarier	4,1	2,1
Andelar i koncernföretag	6 382,6	5 257,3
Uppskjuten skattefordran	-	-
Långfristiga fordringar på koncernföretag	1 277,3	1 236,4
Övriga långfristiga fordringar	1,0	0,5
Räntederivat	30,3	31,6
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	804,6	727,6
Övriga kortfristiga fordringar	4,1	2,1
Kassa och bank	70,7	59,7
Summa tillgångar	8 574,6	7 317,4
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 996,2	2 288,6
Avsättningar	1,3	0,6
Uppskjuten skatteskuld	6,2	6,5
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 902,3	2 823,2
Räntederivat	0,3	
Kortfristiga skulder till koncernföretag	3 657,3	2 190,5
Övriga kortfristiga skulder	11,1	8,1
Summa eget kapital och skulder	8 574,6	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.

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

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.

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

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

Känslighetsanalys, verkligt värde Mkr		2025-12-31	2024-12-31
Hyra/Marknadshyra	+/- 1,0 %	204,2	194,4
Bostäder		187,7	178,1
Kommersiellt		16,5	16,3
Fastighetskostnader	+/- 50 kr/kvm	520,3	514,9
Bostäder		489,0	483,0
Kommersiellt		31,3	31,9
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,0 %	412,6	382,2
Bostäder		378,1	361,4
Kommersiellt		34,5	20,8
Avkastningskrav, exit	-0,5 %	2012,6	2 422,8
Bostäder		1916,1	2 328,5
Kommersiellt		96,5	94,3
Avkastningskrav, exit	+0,5 %	-1466,6	-1 703,0
Bostäder		-1389,3	-1 627,8
Kommersiellt		-77,3	-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 45,8 procent (47,6). För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,1 (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 480,1 Mkr (470,5). Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,2 år (3,2) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 7 450,0 Mkr (8 932,6), vilket motsvarar 87,1 procent (86,0) 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. Tillämpade 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

IFRS 18, som ersätter IAS 1, träder i kraft den 1 januari 2027. John Mattson har under året påbörjat implementeringen av

IFRS 18 för att säkerställa en fullständig anpassning till de nya redovisningsprinciperna. Övriga 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 avyttrades den 22 januari bostadsfastigheten Frisen 1 vid Gullmarsplan till en nybildad bostadsrättsförening. Affären genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 48 Mkr, en premie om 15,3 % jämfört med bokfört värde.
- Efter periodens utgång avyttrades den 29 januari bostadsfastigheten Gradhyveln 2 i Enskede till en nybildad bostadsrättsförening. Affären genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 59 Mkr, en premie om 11,1 % jämfört med bokfört värde.
- I februari 2026 beslutade styrelsen följande utdelningpolicy: Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 30 procent av förvaltningsresultatet per år efter avdrag för schablonskatt, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Lidingö den 12 februari 2026

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

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

John Mattsons aktie

**John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
Börsvärdet den 31 december 2025 uppgick till 5,3 miljarder kronor.**

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie vid noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 31 december 2025 var 70,00 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet, 60,20 kronor, noterades den 6 oktober. Högsta stängningskurs under kvartalet, 72,60 kronor, noterades den 27 november.

Under kvartalet har 6 762 313 aktier omsatts till ett sammanlagt värde om 452,8 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 36 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 70,85 procent.

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

Återköp av egna aktier

Styrelsen beslutade 22 oktober 2025 att utnyttja mandatet från årsstämman 2025 och inleda återköp upp till ett sammanlagt belopp om 100 miljoner kronor under perioden från och med den 23 oktober 2025 fram till årsstämman 2026. Per balansdagen har bolaget 785 301, ca 1% av utestående aktier, i eget förvar.

Utdelningspolicy

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

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

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per 31 december 2025 uppgick till 7 629,1 Mkr (7 174,7). Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick vid periodens utgång till 101,71 kronor (94,66). Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 6 963,4 Mkr (6 513,0) eller 92,83 kronor per aktie (85,93) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om 6 procent.

	31 dec 2025		31 dec 2024 ³⁾	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	6 369,2	84,91	6 026,8	79,52
Återläggning				
Derivat enligt balansräkningen	-13,8	-0,18	-51,2	-0,68
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 273,8	16,98	1 199,0	15,82
Långsiktigt substansvärde NRV	7 629,1	101,71	7 174,6	94,66
Avdrag				
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld 6 %	-665,7	-8,88	-661,6	-8,73
Aktuellt substansvärde NTA	6 963,4	92,83	6 513,0	85,93
Avdrag				
Derivat enligt balansräkningen	13,8	0,18	51,2	0,68
Uppskjuten skatt, netto	-608,1	-8,11	-537,4	-7,09
Räntebärande skuld	6 725,2	89,66	6 765,8	89,27
Verkligt värde räntebärande skuld	-6 673,7	-88,97	-6 681,8	-88,16
Avyttringsvärde NDV	6 420,7	85,60	6 110,8	80,62

³⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

Ägarförteckning per 31 december 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)	3 570 472	4,71%
Bergamotträdet 9 Holding AB	3 064 276	4,04%
Övriga ägare	23 183 508	30,59%
Summa	75 793 930	100,0%
Varav utländskt ägande	6 745 660	8,90%
Varav aktier i eget förvar	785 301	1,05%
Totalt antal utestående aktier, ej i eget förvar	75 008 629	98,96%

Källa: Sammanställt och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Aktierelaterade nyckeltal

	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,95	2,57
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	14,6	-23,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	5,22	5,66
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	101,71	94,66
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	7,4	8,7
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	92,83	85,93 ³⁾
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	84,91	79,52 ³⁾
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	70,00	61,20
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,69	0,65
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 691 931	75 793 930
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 008 629	75 793 930

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
2018	Aktiesplit 10 000:1	9 999 000	10 000 000		10 000 000	1
2018	Nyemission	1 223 344	11 223 344	1 223 344	11 223 344	1
2019	Aktiesplit 3:1	22 446 688	33 670 032		11 223 344	0,33
2021	App.emission	2 694 795	36 364 827	898 265	12 121 609	0,33
2022	App.emission	672 208	37 037 035	224 069	12 345 678	0,33
2022	App.emission	859 930	37 896 965	286 643	12 632 321	0,33
2023	Nyemission	37 896 965	75 593 930	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 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Överskottsgrad under perioden, %	68,2	68,0	72,4	71,5
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	97,6	97,6	97,6
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	688,4	658,9	688,4	658,9
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm ²⁾	1 855	1 736	1 855	1 736
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	342,4	345,2	342,4	345,2
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	81,3	41,6	261,7	209,6
Investeringar - förvärv, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 539,5	14 097,7	14 539,5	14 097,7
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	42 465	40 837	42 465	40 837
Totalt antal lägenheter	4 302	4 326	4 302	4 326
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	58	7	130	83
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, Mkr	168,6	162,5	673,0	642,7
Driftöverskott, Mkr	115,0	110,4	487,0	459,7
Förvaltningsresultat, Mkr	45,4	48,1	223,3	195,1
Periodens resultat efter skatt	96,1	70,4	397,2	433,5
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,04	2,84	3,04	2,84
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45,8	47,6	45,8	47,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,9	2,0	2,1	2,0
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,0	3,5	3,0	3,5
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,2	3,2	2,2	3,2
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 629,1	7 174,7	7 629,1	7 174,7
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	6 963,4	6 513,0 ¹⁾	6 963,4	6 513,0 ¹⁾
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,60	0,63	2,95	2,57
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-5,1	-8,0	14,6	-23,6
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	1,27	0,91	5,22	5,66
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	101,71	94,66	101,71	94,66
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie, %	7,4	8,7	7,4	8,7
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	92,83	85,93 ¹⁾	92,83	85,93 ¹⁾
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	84,91	79,52 ¹⁾	84,91	79,52 ¹⁾
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	70,00	61,20	70,00	61,20
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 384 812	75 793 930	75 691 931	75 793 930
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 008 629	75 793 930	75 008 629	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 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4
Fastighetsrelaterade nyckeltal									
Överskottsgrad, %	68,2	76,7	76,4	68,0	68,0	77,2	76,2	64,5	69,4
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	97,6	97,2	97,6	97,6	97,4	97,1	97,0	96,1
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	688,4	689,4	688,2	688,5	658,9	657,0	658,9	654,2	622,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm ²⁾	1 855	1 848	1 848	1 824	1 736	1 736	1 734	1 714	1 664
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	342,4	345,2	344,8	345,0	345,2	345,2	345,2	347,1	342,8
Investeringar – ny-, till- och ombyggnation, Mkr	81,3	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	0,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 539,5	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	42 465	42 129	41 708	41 311	40 837	40 384	39 492	39 088	39 581
Totalt antal lägenheter, st	4 302	4 325	4 325	4 325	4 326	4 324	4 327	4 351	4 270
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	58	34	28	10	7	16	53	0	9
Finansiella nyckeltal									
Hyresintäkter, Mkr	168,6	168,7	170,3	165,4	162,5	161,4	161,3	157,5	146,3
Driftöverskott, Mkr	115,0	129,4	130,1	112,5	110,4	124,7	123,0	101,6	101,5
Förvaltningsresultat, Mkr	45,4	69,8	61,2	46,8	48,1	59,2	55,1	32,6	30,7
Periodens resultat efter skatt, Mkr	96,1	128,0	39,1	134,0	70,4	141,9	215,6	5,6	-452,6
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,04	2,97	2,83	2,78	2,84	3,18	3,20	3,38	3,43
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45,8	46,1	46,9	47,2	47,6	47,8	49,2	50,1	49,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,9	2,6	2,2	2,0	2,0	2,2	2,1	1,6	1,6
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,0	3,2	3,3	3,3	3,5	3,4	2,6	2,8	2,9
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,2	2,4	2,7	2,9	3,2	2,4	2,7	2,8	3,0
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 629,1	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	6 963,4	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	0,60	0,92	0,81	0,62	0,63	0,78	0,73	0,43	0,69
Förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt, %	-5,1	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	1,27	1,68	0,50	1,77	0,91	1,84	2,84	0,07	-10,18
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	101,71	100,18	98,10	96,48	94,66	92,45	89,04	86,53	87,09
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie, tillväxt %	7,4	8,4	10,2	11,5	8,7	-38,6	-44,1	-46,0	-50,0
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	92,83	91,30	89,35	87,68	85,93 ¹⁾	84,09	80,60	79,76	79,08
Eget kapital, kr/aktie	84,91	83,46	81,79	81,29	79,52 ¹⁾	77,51	75,67	72,83	72,77
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	70,00	60,60	65,00	58,20	61,20	66,80	56,90	56,90	56,90
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 384 812	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	75 008 629	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 leasingsskuld 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 intäktspotential avseende bostäder, per kvadratmeter.
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential.
Kontraktsvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Långsiktigt substansvärde (NRV) per aktie används för att ge intressenter information om långsiktigt substansvärde beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter NAV.
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	Räntebärande skulder, exklusive leasingsskuld 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 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie					
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 963,4	6 533,3	6 963,4	6 513,0
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 009	75 794	75 009	75 794
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	92,83	86,20	92,83	85,93¹⁾
Belåningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	6 725,2	6 765,8	6 725,2	6 765,8
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	70,7	61,0	70,7	61,0
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 539,5	14 097,7	14 539,5	14 097,7
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45,8	47,6	45,8	47,6
Eget kapital, kr/aktie					
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	6 369,2	5 943,8	6 369,2	6 026,8 ¹⁾
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 009	75 794	75 009	75 794
A/B	Eget kapital, kr/aktie	84,91	78,42	84,91	79,52
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	671,7	643,0	671,7	643,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	16,6	15,9	16,6	15,9
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	97,6	97,6	97,6	97,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm					
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 539,5	14 097,7	14 539,5	14 097,7
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	342,4	345,2	342,4	345,2
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	42 465	40 837	42 465	40 837
Förvaltningsresultat, kr/aktie					
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	45,4	48,1	223,3	195,1
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	75 385	75 794	75 692	75 794
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,60	0,63	2,95	2,57
Förvaltningsresultat, Mkr					
A	Periodens resultat	96,1	70,4	397,2	433,5
B	Aktuell och uppskjuten skatt	26,5	12,9	110,1	50,7
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	77,2	35,2	284,1	289,1
A+B-C	Förvaltningsresultat, Mkr	45,4	48,1	223,3	195,1
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %					
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasingavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	204,4	192,2	204,4	192,2
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	6 725,2	6 765,8	6 725,2	6 765,8
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,0	2,8	3,0	2,8
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr					
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	671,7	643,0	671,7	643,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	16,6	15,9	16,6	15,9
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	688,4	658,9	688,4	658,9
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm²⁾					
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	517,0	484,2	517,0	484,2
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	5,4	5,3	5,4	5,3
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	281,6	281,9	281,6	281,9
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 855	1 736	1 855	1 736
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	7 629,1	7 174,7	7 629,1	7 174,6
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 009	75 794	75 009	75 794
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	101,71	94,66	101,71	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 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Långsiktigt substansvärde (NRV) och Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr					
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	6 369,2	6 026,8 ¹⁾	6 369,2	6 026,8 ¹⁾
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-13,8	-51,2	-13,8	-51,2
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 273,8	1 199,0	1 273,8	1 199,0
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 629,1	7 174,6	7 629,1	7 174,6
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-665,7	-661,6	-665,7	-661,6
D-B-E	Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	6 963,4	6 513,0¹⁾	6 963,4	6 513,0¹⁾
-B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	13,8	51,2	13,8	51,2
-C-E	Uppskjuten skatt, netto	-608,1	-537,4	-608,1	-537,4
G	Räntebärande skuld	6 725,2	6 765,8	6 725,2	6 765,8
H	Verkligt värde räntebärande skuld	-6 673,7	-6 681,8	-6 673,7	-6 681,8
F-B-C-E+G-H	Avyttringsvärde (NDV), Mkr	6 420,7	6 110,8¹⁾	6 420,7	6 110,8¹⁾
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr					
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingsskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	6 725,2	6 765,8	6 725,2	6 765,8
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	70,7	61,0	70,7	61,0
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6 654,6	6 704,8	6 654,6	6 704,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr					
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	45,4	48,1	223,3	195,1
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	52,5	46,1	196,2	200,0
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	1,9	2,0	2,1	2,0
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %					
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,60	0,63	2,95	2,57
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,63	0,69	2,57	3,37
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	-5,1	-8,0	14,6	-23,6
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	101,71	94,66	101,71	94,66
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	94,66	87,09	94,66	87,09
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	7,4	8,7	7,4	8,7
Överskottsgrad under perioden, %					
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	115,0	110,4	487,0	459,7
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	168,6	162,5	673,0	642,7
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	68,2	68,0	72,4	71,5

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Årsredovisning 2025: **26 mars 2026**

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

Årsstämma 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