

DELÅRSRAPPORT

Q1

jan-mars
2026

Januari – mars 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 172,2Mkr (165,4), en ökning med 4,1 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 119,2 Mkr (112,5), en ökning med 6,0 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 50,9 Mkr (46,8) motsvarande 0,68 kr per aktie (0,62). Det motsvarar en tillväxt i förvaltningsresultat per aktie med 9,8 procent.
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 68,1 Mkr (102,9). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 63,0 Mkr (11,8).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 152,2 Mkr (134,0), motsvarande 2,02 kr per aktie (1,77).
- Fastighetsvärdet fastställdes till 14 569,5 Mkr (14 251,3).
- Investeringarna summerades till 63,3 Mkr (50,7), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.
- Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 7 747,8 Mkr (7 312,3), motsvarande 103,29 kronor per aktie (96,48), en ökning med 7,1 procent per aktie.

JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer

Q1 – 2026

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Den 22 januari avyttrades 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.
- Den 29 januari avyttrades bostadsfastigheten Gradhyveln 2 i Gubbängen till en nybildad bostadsrättsförening. Affären genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om 59 Mkr, en premie om 11,1 % jämfört med bokfört värde.
- I februari 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.
- Under kvartalet tecknade John Mattson ett 15-årigt hyresavtal med Vardaga Äldreomsorg AB, ett dotterbolag till Ambea AB avseende utveckling och operativ drift av ett nytt vård- och omsorgsboende med 100 platser i fastigheten Geografiboken i Bromma.

Uppföljning av nyckeltal Q1 2026 jämfört med Q1 2025

Nyckeltal	2026 jan-mar	2025 jan-mar	Rullande 12 mån apr 25-mar 26	2025 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,3	97,6	97,3	97,6
Överskottsgrad, %	69,2	68,0	72,6	72,4
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 569,5	14 251,3	14 569,5	14 539,5
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	53	10	173	130
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, Mkr	172,2	165,4	679,8	673,0
Driftöverskott, Mkr	119,2	112,5	493,7	487,0
Förvaltningsresultat, Mkr	50,9	46,8	227,3	223,3
Genomsnittlig ränta, %	3,10	2,78	3,10	3,04
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45,3	47,2	45,3	45,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	2,0	2,1	2,1
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,68	0,62	3,01	2,95
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	9,81	43,56	15,38	14,61
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	2,02	1,77	5,47	5,22
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	7,07	11,49	7,07	7,45
Aktuellt substansvärde NTA, kr/aktie	94,25	87,68	94,25	92,83
Långsiktigt substansvärde NRV, kr/aktie	103,29	96,48	103,29	101,71

Definitioner av nyckeltal, se sidan 32.

” Trots en utmanande inledning av året fortsätter vi att redovisa stark tillväxt, vilket visar på vår operationella styrka.



Stabil utveckling i en osäker omvärld

Trots en kall och snörik inledning av året redovisar John Mattson en fortsatt stark tillväxt i förvaltningsresultatet samtidigt som den positiva värdeförändringen i fastighetsbeståndet fortsätter. Omvärldsläget är osäkert men John Mattson står väl rustat om de makroekonomiska förutsättningarna skulle försämrats.

Operationell styrka

Årets första kvartal har inletts med en kall och snörik vinter vilket påverkat energianvändning och fastighetskostnader. Vi har dock framgångsrikt motverkat kostnadsökningarna genom högre hyresintäkter och fortsatt effektivisering av driften av våra fastigheter.

Hysesintäkterna ökade med fyra procent jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror av flera pågående aktiviteter, så som de årliga hyresförhandlingarna, värdeskapande lägenhetsuppgäraderingar samt ett framgångsrikt uthyrningsarbete i det kommersiella beståndet.

Energianvändningen ökade med tre procent jämfört med samma period föregående år, då vädret var betydligt mildare under inledningen av 2025. Justerat för temperaturskillnader mellan åren var energianvändningen däremot åtta procent lägre än föregående år. Det visar att vårt långsiktiga arbete med energieffektivisering i fastighetsbeståndet ger resultat och har begränsat effekterna av den kalla inledningen av året.

Högre hyresintäkter i kombination med ett aktivt arbete för att motverka ökade kostnader har bidragit till att driftöverskottet

ökade med sex procent jämfört med samma period föregående år. Överskottsgraden det senaste året uppgår till 73 procent vilket är en för bolaget rekordhög nivå. Förvaltningsresultatet per aktie för det första kvartalet ökar med tio procent jämfört med föregående år, detta trots en högre genomsnittlig ränta jämfört med föregående år.

Under kvartalet har vi haft en fortsatt positiv värdeförändring i fastighetsbeståndet. Stabila avkastningskrav, i kombination med förbättrat driftöverskott, värdeskapande i projektverksamheten samt realiserade värdeförändringar från genomförda ombildningar, resulterade i en värdeförändring om 0,5 procent. Den positiva värdeförändringen bidrog till att det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med sju procent jämfört med föregående år.

Framdrift inom projektutveckling

Arbetet med att förbereda en återgång till nyproduktion under 2026 fortskrider enligt plan. Under det första kvartalet tecknades hyresavtal med Vardaga Äldreomsorg AB, ett dotterbolag till Ambea AB, avseende ett vård- och omsorgsboende i Bromma, där produktionsstart planeras under det andra kvartalet i år. Efter periodens utgång tecknades även entreprenadavtal med



I januari avyttrades fastigheten Gradhyveln 2 i Gubbängen till en nybildad bostadsrättsförening.

RO-gruppen för uppförande av byggnaden. Tillsammans ser vi fram emot att genomföra ett projekt som bidrar till attraktiva och ändamålsenliga boendemiljöer för äldre.

Majoriteten av John Mattsons fastighetsbestånd är beläget i större sammanhängande områden, vilket ger goda förutsättningar för lönsam förtätning på egen mark. Vi arbetar löpande med att identifiera nya utvecklingsmöjligheter i beståndet. I december 2025 erhöll vi planbesked för förtätning i Rotebro i Sollentuna, och efter periodens utgång erhölls även planbesked för förtätning i Larsberg på Lidingö. Planbeskedet i Larsberg avser ett vård- och omsorgsboende om 100 platser samt LSS-boende, vilket kommer ha en positiv påverkan på värdeutvecklingen under det andra kvartalet.

Behovet av vård och omsorgsboenden är stort i Stockholmsregionen vilket är en följd av en förändrad demografi där befolkningen över 80 år bedöms öka kraftigt framöver och vi är glada att kunna bidra till att möta detta behov. Vi ser vård- och omsorgsboenden som ett attraktivt segment som utgör en naturlig del i vår fastighetsportfölj. Vård- och omsorgsboenden kompletterar våra hyresbostäder med andra boendeformer för att skapa attraktiva boendemiljöer för olika målgrupper och behov samtidigt som det bidrar till att diversifiera vår fastighetsportfölj och stärka motståndskraften mot hög inflation genom en ökad andel hyresintäkter som indexerar med KPI.

Efter periodens utgång ingick vi ett joint venture med Besqab avseende genomförandet av John Mattsons bostadsrättsprojekt om cirka 90 lägenheter på Lidingö samt Besqabs bostadsrätts- och hyresrättsprojekt i Solna om cirka 250 lägenheter, där John Mattson har option att förvärva fastigheten efter färdigställande. Samarbetet ger tillgång till kompletterande kompetens inom bostadsrättsutveckling samtidigt som det långsiktigt stärker vårt förvaltningsbestånd i attraktiva lägen. Samarbetet med

Besqab är långsiktigt, med ambitionen att successivt utveckla det gemensamma projektbolaget med fler projekt.

God beredskap i en osäker omvärld

Under kvartalet har osäkerheten i omvärlden tilltagit. Den väpnade konflikten i Mellanöstern påverkar den globala energiförsörjningen och riskerar, vid en utdragen konflikt, att få konsekvenser för inflation, räntenivåer och den globala tillväxten. De långa marknadsräntorna steg till en början kraftigt och är fortfarande volatila. Vi ser även tecken på ökade inköpskostnader i verksamheten.

Erfarenheterna från 2022 och 2023, med hög inflation och snabbt stigande räntor, har präglat vårt arbete de senaste åren. Vi har fokuserat på att stärka kassaflödet från den löpande verksamheten och förbättra bolagets finansiella ställning. Sedan 2021 har överskottsgraden förbättrats från 61 till 73 procent samtidigt som belåningsgraden minskat från 58 till 45 procent. Vi har även reducerat vår exponering mot marknadsräntor genom att förlänga vår genomsnittliga räntebindningstid som för närvarande uppgår till 3,1 år. I kombination med stabila hyresintäkter från bostäder i attraktiva lägen i Stockholmsregionen står John Mattson väl rustat även om de makroekonomiska förutsättningarna skulle försämrats.

Per Nilsson,
vd John Mattson Fastighetsföretagen AB

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 upgradering av bostäder i två steg, Larsbergsmodellen. Det första steget är en basupgradering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras. Det efterföljande steget, totalupgradering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Totalupgradering sker när lägenheten är tomställd eller i vissa bostadsområden, när hyresgästen så önskar. All upgradering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen. Målet är

att upgradera cirka 200 lägenheter per år. I nuvarande bestånd har upgraderingsmöjligheter identifierats om cirka 600 lägenheter för både bas- och totalupgradering samt om cirka 900 lägenheter som redan är basupgraderade och kan totalupgraderas. Direktavkastningen för både bas- och totalupgradering är cirka 5 procent med en investering om 1,25 Mkr per lägenhet. Direktavkastningen för totalupgradering från basupgraderad lägenhet är cirka 6,5 procent med en investering om cirka 0,4 Mkr per lägenhet.

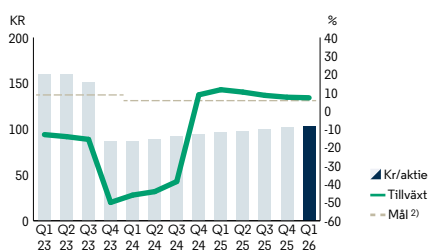
Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses.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

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE¹⁾

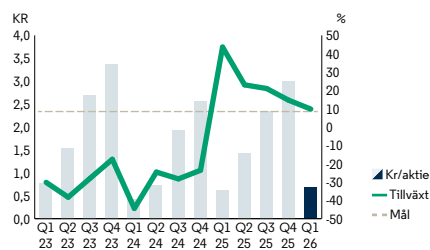


¹⁾ John Mattson gjorde en företrädesemission under Q4 2023 vilket resulterade i att antalet aktier ökade med 37 896 965 stycken vilket medför att nyckeltalen inte är fullt jämförbara mellan perioderna.

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

Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel. Periodens utfall: 10 %

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE¹⁾



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

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

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

Utdelningspolicy – Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 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.

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.



Energieffektiva och fossilfria lösningar

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



Hälsosam och inspirerande arbetsplats

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

Mål

- Engagerade medarbetare och effektiv organisation: över genomsnittet för jämförbara bolag.
- John Mattson ska ha en inkluderande kultur som möjliggör att bolaget attraherar och behåller medarbetare med olika bakgrund och perspektiv. Rekryteringsprocessen ska vara kompetensbaserad, fri från diskriminerande föreställningar.
- Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen.
- Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre procent.
- John Mattson ska ha noll olyckor, med frånvaro mer än en dag, på våra arbetsplatser. Detta avser både John Mattsons egen personal samt personal som arbetar på uppdrag av John Mattson.



Hållbarhetsarbetet under kvartalet

Under första kvartalet har arbetet med energieffektiviseringsinsatser fortsatt, där frånluftsåtervinning och installation av solceller är exempel på projekt som stödjer målet att sänka växthusgasutsläpp inom Scope 1 och 2 med 40 procent till 2030.

Social hållbarhet har fortsatt varit i fokus under kvartalet. I Rotebro har vi tagit nästa steg i BID-arbetet genom att formalisera samverkan, vilket skapar förutsättningar för ett mer långsiktigt och strukturerat arbete för att ytterligare stärka området.

Ett projekt med beredskapsodling initierats som en pilot i ett område i syfte att stärka resiliens, attraktivitet och gemenskap.

Parallellt pågår planering inför kommande områdesdagar, som en del av vårt arbete med dialog och lokal utveckling.

Medarbetarengagemang har främjats genom chefsträffar med fokus på digitala verktyg och möteskultur samt genom gemensamma aktiviteter som arrangerats av vår interna aktivitetsgrupp och konstförening. Under Q1 har ett internt projekt med att ta fram en långsiktig omställningsplan för John Mattsons projektutveckling (nyproduktion och ROT) och förvaltning startats upp.

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

Område	Mål	Utfall på kvartal	Kommentar
Levande och tryggt lokalsamhälle	Trygga bostadsområden. Trygghetsindex: högre än branschgenomsnittet. (Mäts via verktyget Aktiv Bo)	Trygghetsindex utfall rullande 12 månader: 81,0% Jämfört: 81,3% för branschgenomsnittet 2025	Trygghetsmätningar sker löpande under hela året och följs i kvartalsuppföljningen upp för rullande 12 månader och jämförs mot branschgenomsnittet för helåret 2025. Då John Mattsons utfall mäts löpande kan det komma att både öka och minska på helåret.
Levande och tryggt lokalsamhälle	Attraktiva bostadsområden. Attraktivitetsindex: högre än branschgenomsnittet. (Mäts via verktyget Aktiv Bo)	Attraktivitetsindex utfall rullande 12 månader: 86,1% Jämfört: 84,7% för branschgenomsnittet 2025	Samma som ovan.
Ansvarsfull material- och avfallshantering	Växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för branschen.	Utfall redovisas på helårsbasis.	Utfall redovisas på helårsbasis.
Energieffektiva och fossilfria lösningar	Minskade växthusgasutsläpp för scope 1 och scope 2 med 40% till 2030.	Scope 1 och 2 redovisas på helårsbasis. Energianvändningen har minskat med 7,5% (1/1 till 31/3) jämfört med samma period 2025. Energiförbrukning rullande 12 månader är 98,5 kWh/kvm per år.	För perioden redovisas minskning av total energianvändning i % jämfört med samma period 2025 (1/1 till 31/3) i jämförbart bestånd samt energiförbrukning kWh/kvm. Rättelse: Det slutgiltiga utfallet för Scope 1 och Scope 2 i ÅHR 2025 uppgick till +4,9% till följd av kraftigt höjda emissionsfaktorer från fjärrvärmebolagen. Jämfört med bokslutskommunikén 2025 har utfallet justerats till följd av att uppdaterade emissionsfaktorer för fjärrvärme har tillämpats för hela leveransen.
Hälsosam och inspirerande arbetsplats	Engagerade medarbetare över genomsnittet för jämförbara bolag. Total temperatur - högre än branschgenomsnittet (8,3). (Mäts via verktyget Winningtemp)	Ackumulerat fram till och med 31/3 2026: Total temperatur: 8,4	Inom området finns flertalet delmål. Övriga delmål följs upp i årsredovisningen. Total temperatur är en sammanvägning av temperaturen inom 10 olika frågekategorier.

Fastighetsbestånd

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

Våra områden

Beståndet delas in i fyra förvaltningsområden; Lidingö, Norrort, City/Bromma, och Söderort/Nacka. Fastighetsbeståndet omfattar 4 255 hyreslägenheter. Total uthyrbar area uppgår till 340 100 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.



4 255 st
lägenheter



82 %
av uthyrbar area
utgörs av bostäder



340 tkvm
uthyrbar area



Fastighetsbeståndet	per 31 mars 2026						Januari–mars 2026			
	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter	Fastighets-kostnader	Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	%	Mkr	Mkr	Mkr
Lidingö	2 059	157	7 553	47 986	332	2 107	98,5	81,8	21	61
Norrort	1 070	80	2 014	25 222	125	1 563	91,5	28,4	14	14
City/Bromma	402	44	2 040	46 300	99	2 242	97,3	24,4	9	16
Söderort/Nacka	724	59	2 964	50 362	148	2 516	99,6	37,6	9	28
Summa fastigheter	4 255	340	14 570	42 836	703	2 068	97,3	172,2	53	119

Per 31 mars 2026	Hyresvärde			Vakanser och rabatter ¹⁾			Kontraktsvärde			Uthyrningsgrad
	Objekt	Uthyrbar area, Antal ²⁾	Hyresvärde, tkvm	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakans- och rabattvärde, Mkr	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontraktsvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Bostäder	4 255	279	536	69	5	7	4 186	275	529	98,7
Kommersiellt		61	143		7	8		54	135	94,6
P-platser			24			4			20	83,5
Summa	4 255	340	703	69	12	19	4 186	328	684	97,3

¹⁾ Vakanser är framför allt hänförliga till fastigheter där uppgraderingsprojekt pågår eller planeras att påbörjas. Av de vakanta lägenheterna ingår 54 i pågående projekt.

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

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 detaljhandel, närservice, gym och utbildning genom både lokala näringsidkare och högskoleverksamhet. 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. 66 procent av lägenheterna är totalupgraderade eller nybyggda. Samtliga lägenheter är basupgraderade.

Totaluppgaderingar pågår löpande i både Larsberg och Käppala. Under perioden upgraderades 7 (10) lägenheter.

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

Efter periodens utgång erhöles ett planbesked om ett vård- och omsorgsboende med 100 platser samt LSS boende i Larsberg.

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

Nyckeltal, Lidingö	Q1 2026 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	149
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 033
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,1
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	47 408
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	78
Uppgraderingspotential, % av lgh	34

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 uppgaderingsprojekt 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 upgraderades 46 (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 uppgadering av fastigheterna i Rotsunda pågår. På grund av lägenheter som ska renoveras har fastigheterna i Rotebro och Rotsunda tillfälligt en något högre vakansgrad.

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

Nyckeltal, Norrort	Q1 2026 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 563
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	91,5
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	25 222
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	57
Uppgraderingspotential, % av lgh	86

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 Slakthusområdet.

På fastigheten Geografiboken 2 i Bromma har detaljplanen för ett förättningsprojekt i form av ett vård- och

omsorgsboende vunnit laga kraft. Hyresavtalet är undertecknat och projektering pågår.

I det expansiva Slakthusområdet i Söderstaden pågår planarbete för nybyggnation av bostäder och kommersiell utveckling. Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under Q2 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.

Under kvartalet avyttrades bostadsfastigheten Frisen 1 vid Gullmarsplan.

Nyckeltal, City/Bromma	Q1 2026 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	29
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 268
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	96,8
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	49 184
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	69
Uppgraderingspotential, % av lgh	29

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



¹⁾ Nyckeltalen motsvarar status per utgången av perioden. Överskottsgrad bostadsfastigheter baseras på rullande 12 månaders utfall, varvid förvärfade 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 83 procent av total uthyrbar area och består till största del av fastigheter uppförda under 1990-talet. Kommersiella fastigheter utgör 17 procent av total uthyrbar area.

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 270 hyres- och bostadsrätter, lokaler och en förskola. Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under Q4 2026.

Under kvartalet avyttrades bostadsfastigheten Gradhyveln 2 i Gubbängen.

Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q1 2026 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	49
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 332
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,5
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	51 580
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	77
Uppgraderingspotential, % av lgh	3

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 frånträts 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 pausades projektstarter under 2022 - 2024. Under 2025 startades åter ett större förädlingsprojekt i Rotebro och under 2026 planeras starten för nyproduktionsprojekt Geografiboken. Produktionsvolymen kommer därefter successivt att öka mot vårt långsiktiga mål om att starta produktion av cirka 250 lägenheter per år.

Nyproduktionsprojekt per 2026-03-31

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	6 600	Detaljplan laga kraft	2026
2 Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	Egen regi	Bostadsrätter	90	7 100	Detaljplan pågår (C)	2027
3 Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hysesbostäder	50	1 800	Detaljplan laga kraft	2028
4 Pincetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hysesbostäder	210	10 700	Detaljplan pågår (C)	2028
5 Radhus, Rotebro	Norrort	Egen regi	Bostadsrätter	23	3 200	Detaljplan pågår (A)	2029
6 Lansetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Bostadsrätter	50	3 800	Detaljplan pågår (C)	2030
7 Hjälpstaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hysesbostäder	210	12 000	Detaljplan pågår (C)	2030
8 Hjälpstaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Kommersiell	100	1 000	Detaljplan pågår (C)	2031
Total utvecklingsportfölj				733	46 200		

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:

Pågående projekt



Rotebro Uppgradering

Uppgradering av lägenheter.

Typ:	hyresrätter
Bostads/lokalaria (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	158 Mkr

Kommande uppgraderings- och nyproduktionsprojekt:



Rotsunda Uppgradering

Uppgradering av lägenheter och kommersiella lokaler.

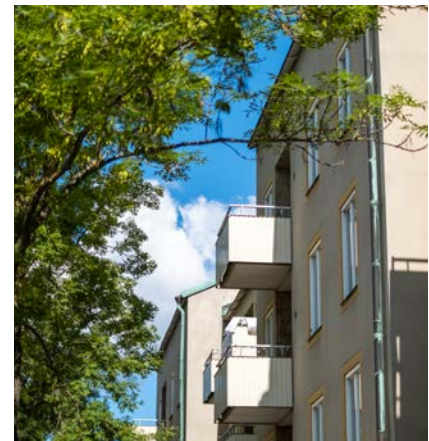
Typ:	hyresrätter, kommersiella lokaler
Bostads/lokalaria (BOA/LOA)	14 500/2 200 kvm
Antal lägenheter	245
Produktionsstart	tidigast Q4 2026



Övriga Sollentuna Uppgradering

Uppgradering av lägenheter och kommersiella lokaler.

Typ:	hyresrätter, kommersiella lokaler
Bostads/lokalaria (BOA/LOA)	29 000/8 000 kvm
Antal lägenheter	ca 450
Produktionsstart	tidigast 2027



City/Söderort/Bromma Uppgradering

Uppgradering av lägenheter och kommersiella lokaler.

Typ:	hyresrätter, kommersiella lokaler
Bostads/lokalaria (BOA/LOA)	3 500/1 500 kvm
Antal lägenheter	ca 100
Produktionsstart	tidigast 2027



Geografiboken, Abrahamsberg
Nyproduktion

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

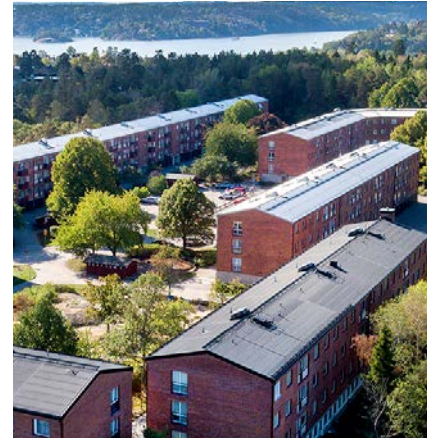
Typ:	vård- och omsorgsboende
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	6 600 kvm
Antal lägenheter	100
Produktionsstart	2026



Ekporten, Larsberg/Dalén
Nyproduktion

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

Typ:	bostadsrätter
Bostads/lokalarea (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/lokalarea (BOA/LOA)	1 800 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/lokalarea (BOA/LOA)	10 700 kvm
Antal lägenheter	210
Produktionsstart	tidigast 2028



Radhus, Rotebro
Nyproduktion

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

Typ:	bostadsrätter
Bostads/lokalarea (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/lokalarea (BOA/LOA)	3 800 kvm
Antal lägenheter	50
Produktionsstart	tidigast 2030



**Hjälpslaktaren, Slakthusområdet
Nyproduktion**

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

Typ:	hyresrätter
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	12 000 kvm
Antal lägenheter	210
Produktionsstart	tidigast 2030



**Hjälpslaktaren, Slakthusområdet
Nyproduktion**

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

Typ:	kommersiella lokaler
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	1 000 kvm
Antal lokaler	
Produktionsstart	tidigast 2031

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 2026 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, exklusive fastighetsadministration, utgår från de senaste tolv månadernas fastighetskostnader. Fastighetsadministration baseras på en bedömning av kostnader på tolv månadersbasis utifrån aktuell förvaltningsorganisation vid balansdagen.

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 3,2 Mkr har avgått från intjäningsförmågan jämfört med föregående kvartal.

Intjäningsförmågan beräknar förvaltningsresultatet utan avräkning för innehav utan bestämmande inflytande.

Belopp i Mkr	31 mars 2026	31 dec 2025	30 sep 2025	30 juni 2025	31 mars 2025
Hyresvärde	703,3	688,4	689,4	688,2	688,5
Vakanser och rabatter	-18,9	-16,6	-16,3	-19,0	-16,8
Hyresintäkter	684,4	671,7	673,1	669,2	671,7
Driftkostnader	-130,9	-130,4	-130,3	-128,5	-126,1
Underhållskostnader	-23,3	-23,1	-22,9	-23,9	-21,4
Fastighets skatt	-13,7	-13,5	-13,2	-12,5	-12,5
Fastighetsadministration	-17,2	-17,6	-18,1	-18,5	-21,1
Driftöverskott	499,3	487,1	488,6	485,9	490,6
Central administration	-52,5	-52,5	-52,0	-52,2	-52,3
Finansnetto	-227,1	-227,0	-221,8	-213,6	-210,1
Varav tomträttsavgäld	-14,9	-14,8	-14,9	-14,8	-14,8
Förvaltningsresultat	219,7	207,6	214,8	220,1	228,2



Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2026 jan-mar	2025 jan-mar	Rullande 12 mån apr 25-mar 26	2025 jan-dec
Hysesintäkter	2	172,2	165,4	679,8	673,0
Driftkostnader	3	-40,3	-39,2	-132,4	-131,3
Underhåll	3	-5,6	-5,2	-23,7	-23,3
Fastighetsskatt	3	-3,4	-3,2	-13,8	-13,7
Fastighetsadministration	3	-3,7	-5,3	-16,2	-17,8
Driftöverskott		119,2	112,5	493,7	487,0
Centrala administrationskostnader	4	-13,1	-14,7	-51,4	-53,0
Finansnetto	5	-55,2	-51,0	-215,0	-210,8
Förvaltningsresultat	1	50,9	46,8	227,3	223,3
Värdeförändringar fastigheter	6	68,1	102,9	286,7	321,5
Värdeförändring räntederivat	6	63,0	11,8	13,8	-37,4
Resultat före skatt		182,0	161,5	527,8	507,4
Aktuell skatt	7	0,0	-12,2	-23,3	-35,4
Uppskjuten skatt	7	-29,8	-15,4	-89,1	-74,7
Periodens resultat		152,2	134,0	415,4	397,2
Resultat per aktie (kr/aktie)		2,03	1,77	5,50	5,25
Moderbolagets aktieägare		151,9	134,1	412,6	394,8
Innehav utan bestämmande inflytande		0,3	-0,2	2,9	2,4
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT					
Periodens totalresultat					
Periodens resultat		152,2	134,0	415,4	397,2
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		152,2	134,0	415,4	397,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare vägt genomsnittligt antal aktier (kr/aktie)		2,03	1,77	5,47	5,22
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		151,9	134,1	412,6	394,8
Innehav utan bestämmande inflytande		0,3	-0,2	2,9	2,4
Genomsnittligt antal aktier, tusental		75 008,6	75 793,9	75 496,1	75 691,9

Perioden januari till mars 2026

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 50,9 Mkr (46,8) motsvarande 0,68 kr per aktie (0,62). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 9,8 procent.

Driftöverskottet uppgick under perioden till 119,2 Mkr (112,5). Driftöverskottet per kvadratmeter var 1 472 kr/kvm (1 422) rullande 12 månader. Det motsvarar en årlig tillväxt i driftöverskottet per kvadratmeter med 3,5 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 172,2 Mkr (165,4). Intäkterna per kvadratmeter var 2 012 kr/kvm (1 947) rullande 12 månader.

Hysesintäkterna för bostäder uppgick till 132,5 Mkr (128,8) under perioden. Bostadsintäkterna per kvadratmeter var 1 856 kr/kvm (1 731) rullande 12 månader. Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2026 har resulterat i genomsnittliga hyreshöjningar i intervallet 3,2–3,6 procent för bruksvärdeshyror.

	2026 jan-mar Mkr	31 mar 2026 kr/kvm	2025 jan-mar Mkr	31 mar 2025 kr/kvm
Intäkter				
Lidingö	81,8	2 076	77,8	2 017
Norrort	28,4	1 431	27,0	1 380
City/Bromma	24,4	2 181	23,6	2 135
Söderort/Nacka	37,6	2 505	36,9	2 352
Totalt	172,2	2 012	165,4	1 947

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 53,0 Mkr (52,9). Fastighetskostnaderna per kvadratmeter var 541 kr/kvm (525) rullande 12 månader, en kostnadsökning per kvadratmeter med 16 kr eller 3,0 procent som främst drivits av prishöjningar på taxebundna kostnader i kombination med en kall och snörik inledning av året.

Driftkostnaderna uppgick till 40,3 Mkr (39,2). Underhållskostnaderna uppgick till 5,6 Mkr (5,2).

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 3,7 Mkr (5,3).

	2026 jan-mar Mkr	31 mar 2026 kr/kvm	2025 jan-mar Mkr	31 mar 2025 kr/kvm
Fastighetskostnader				
Lidingö	20,6	471	20,8	435
Norrort	14,2	608	13,5	597
City/Bromma	8,9	660	8,5	673
Söderort/Nacka	9,3	547	10,1	551
Totalt	53,0	541	52,9	525

Fastighetskostnader, kr/kvm	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Driftkostnader	321	459	457	402	385
Underhåll	67	66	93	58	69
Fastighetsskatt	39	35	51	44	40
Fastighetsadministration	45	48	60	43	47
Totalt	471	608	660	547	541

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 13,1 Mkr (14,7).

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till -55,2 Mkr (-51,0). Att finansnettot försämrats jämfört med motsvarande period föregående år förklaras främst av högre genomsnittlig ränta under året. Aktiverade finansiella kostnader i pågående projekt uppgick till 1,3 Mkr (1,1). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 3,10 procent (2,78) inklusive effekter av räntederivat. För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,0 ggr (2,0).

I periodens finansnetto inkluderas en utdelning om 0,4 Mkr från koncernens innehav i Turako.

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 68,1 Mkr (102,9). Realiserade värdeförändringar av frånträdde fastigheter under perioden uppgick till 5,2 Mkr (0,0).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick totalt till 62,9 Mkr (102,9). Förändringen drivs främst av pågående uppgraderingar samt förbättrat driftnetto, med bidrag även från nyproduktion. Ökade värden på byggrätter har också bidragit positivt.

Den genomsnittliga värderingsyielden för koncernen uppgick till 3,4 procent (3,4 per 31 december 2025).

Värdeförändringar, Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Driftöverskottsförändring	22,6	120,2	380,5
Pågående nyproduktion	3,3	30,2	30,9
Pågående uppgraderingar	15,0	-15,7	15,7
Avkastningskrav	22,0	-31,8	-109,0
Förvärvade fastigheter	-	-	-
Avyttrade fastigheter	5,2	-	3,4
Totalt	68,1	102,9	321,5

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till 63,0 Mkr (11,8). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under perioden.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till 0,0 Mkr (-12,2). Uppskjuten skatt uppgick till -29,8 Mkr (-15,4). Den uppskjutna skatten påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 131,1 Mkr (114,7). I den utsträckning som värdeuppgångar motsvaras av tidigare värdenedgångar där uppskjuten skatt inte har redovisats medför värdeuppgångarna inte någon uppskjuten skattekostnad.

I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 56,6 Mkr (32,7), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert. Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 10,1 Mkr (0,0 Mkr per 31 december 2025). Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 11 096,0 Mkr (11 051,8 per 31 december 2025). 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	50,9		
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>			
Avskrivningar	-100,4	100,4	
Övriga skattemässiga justeringar	39,5	-76,7	
Resultat före orealiserade värdeförändringar	-10,1	23,7	
Värdeförändringar fastigheter		68,1	
Värdeförändringar derivat		63,0	
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	-10,1	154,8	
Underskottsavdrag, ingående balans			
Underskottsavdrag, utgående balans	10,1	-10,1	
Skattepliktigt resultat	0,0	144,7	
Periodens skatt	0,0	-29,8	
Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-11 096,0	-2285,8	-665,8
Derivat	-76,8	-15,8	-14,6
Obeskattade reserver	10,0	2,1	2,1
Summa	-11 162,8	-2299,5	-678,3
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 835	996,0	
Totalt	-6 328,1	-1303,6	-678,3
Enligt balansräkning		1303,6	

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 303,6 Mkr (1 273,8). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå netto till 678,7 Mkr (665,7). 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 fastighetsöverlåtelser. Skatteavdrag i de indirekta transaktionerna har bedömts till 5,15 procent.

För underskottsavdrag och derivat har den bedömda verkliga skatteskulden beräknats på en diskonteringsränta om 3 procent där underskottsavdragen bedöms komma att realiseras under en tioårsperiod och derivaten realiseras under en åttaårsperiod. Detta innebär att bedömd verklig skatt för underskottsavdrag uppgår till 17 procent och för derivat till 19 procent.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	14 569,5	14 251,3	14 539,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	460,4	457,4	455,7
Övriga anläggningstillgångar	10	7,7	8,4	8,3
Finansiella anläggningstillgångar				
Räntederivat		76,9	61,9	32,9
Summa anläggningstillgångar		15 114,5	14 779,0	15 036,4
Kortfristiga fordringar		142,7	123,0	125,4
Räntederivat	10	3,9	13,7	3,6
Likvida medel		76,5	40,1	70,7
Summa omsättningstillgångar		223,1	176,8	199,7
Summa tillgångar		15 337,5	14 955,8	15 236,0
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	6 521,0	6 160,9	6 369,2
Innehav utan bestämmande inflytande		86,8	84,8	86,5
Summa eget kapital		6 607,9	6 245,8	6 455,7
Avsättningar		0,8	0,7	0,7
Leasingskuld tomträtt	9	460,4	457,4	455,7
Långfristiga räntebärande skulder	10	4 820,6	5 433,5	4 827,3
Övriga långfristiga skulder		4,0	5,6	4,7
Uppskjutna skatteskulder	7	1 303,6	1 214,5	1 273,8
Räntederivat		3,9	12,5	22,6
Summa långfristiga skulder		6 593,3	7 124,1	6 584,8
Kortfristiga räntebärande skulder	10	1 859,7	1 330,2	1 897,9
Räntederivat		-	-	-
Övriga kortfristiga skulder		276,7	255,8	297,7
Summa kortfristiga skulder		2 136,4	1 585,9	2 195,6
Summa skulder		8 729,7	8 710,0	8 780,4
Summa eget kapital och skulder		15 337,5	14 955,8	15 236,0

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 2025-01-01	75 793,9	25,3	2 257,4	3 744,2	6 026,9	85,0	6 111,8
Periodens totalresultat				134,0	134,0	-0,2	133,9
Eget kapital, per 2025-03-31	75 793,9	25,3	2 257,4	3 878,3	6 160,9	84,8	6 245,7
Periodens totalresultat			0,0	260,8	260,8	2,6	263,4
Förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande				0,0	0,0	-0,9	-0,9
Återköp aktier	-785,3		0,0	-52,6	-52,6		-52,6
Eget kapital, per 2025-12-31	75 008,6	25,3	2 257,4	4 086,5	6 369,2	86,5	6 455,7
Periodens totalresultat				151,9	151,9	0,3	152,2
Eget kapital, per 2026-03-31	75 008,6	25,3	2 257,4	4 238,5	6 521,0	86,8	6 607,9

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

Balansräkning per 31 mars 2026

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. För vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket innebär att tabeller, beräkningar samt belopp som anges i löpande text inte alltid summerar.

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 14 569,5 Mkr (14 539,5). Fastighetsvärdet har ökat med 30,0 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av realiserade 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 340 100 kvm (345 000) där cirka 82 procent utgörs av bostäder.

Hyresvärdet per 31 mars 2026 uppgick till 703 Mkr (689). Beståndet omfattar 4 255 lägenheter (4 325).

Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 63,3 Mkr (50,7), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 12,0 Mkr (4,7). Investeringar i uppgraderingar uppgick till 31,1 Mkr (31,2). Under perioden har 53 lägenheter (10) uppgraderats. I övriga investeringar ingår bland annat energiprojekt, hyresgästanpassningar i det kommersiella beståndet och aktiverat underhåll. Under perioden frånträdde fastigheter med totalt bokfört värde om 96,1 Mkr (0,0).

Förändring fastighetsvärde, Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Ingående fastighetsvärde	14 539,5	14 097,7	14 097,7
+ Förvärv	-	-	-
+ Investeringar i nybyggnation	12,0	4,7	31,9
+ Investeringar i uppgraderingar	31,1	31,2	150,8
+ Övriga investeringar	20,1	14,9	79,0
- Försäljningar	-101,3	-	-141,4
+/- Realiserade värdeförändringar	62,8	102,9	318,1
+/- Realiserade värdeförändringar	5,2	-	3,4
Utgående fastighetsvärde	14 569,5	14 251,3	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 exploitörens 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	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	2 068	1 996	2 010
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3	97,6	97,6
Fastighetskostnader, kr/kvm	541	525	539
Driftöverskott, kr/kvm	1 472	1 422	1 423
Fastighetsvärde, kr/kvm	42 836	40 866	42 465
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	340	345	342
Genomsnittlig värderingsyield, %	3,4	3,4	3,4

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingkulld

I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal, redovisas värdet av tomträttsavtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingkulld. Den 31 mars 2026 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 460,4 Mkr (457,4).

Finansiering

Not 10 Finansiering

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

Eget kapital

Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick den 31 mars 2026 till 6 521,0 Mkr (6 369,2) vilket motsvarar 86,9 (84,91) kronor per aktie. Under perioden har eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat med periodens resultat om 151,9 Mkr (134,1).

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank.

Information om Räntebärande skulder vid periodens utgång

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Kreditavtal, Mkr	7 089,7	7 173,1	7 134,7
Utnyttjad kreditvolym, Mkr	6 680,3	6 763,6	6 725,2
varav kortfristig skuld, Mkr	1 859,7	1 330,2	1 897,9
varav långfristig skuld, Mkr	4 820,6	5 433,5	4 827,3
Extern upplåning under perioden, Mkr	0,0	0,0	0,0
Amortering under perioden, Mkr	45,0	2,2	40,6
Räntebärande nettoskuld, Mkr	6 603,8	6 723,5	6 654,6
Verkligt värde räntebärande skuld, Mkr	6 630,6	6 684,9	6 673,7
Belåningsgrad, %	45,3	47,2	45,8
Disponibel likviditet (outnyttjade lånelöften & kassa), Mkr	486,0	449,6	480,1
Gemensnittlig kreditbindningstid inkl lånelöften, år	1,9	2,9	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,0	2,1

Räntebindning och räntederivat

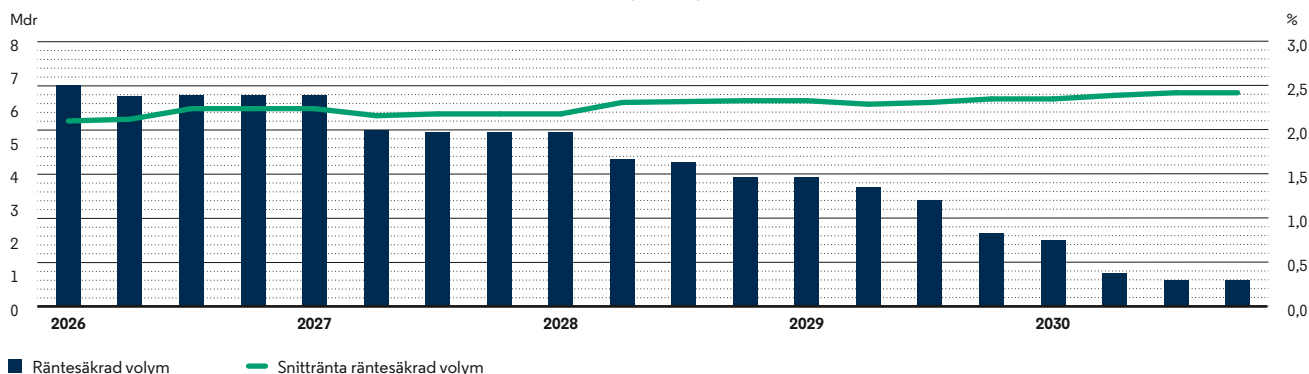
För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallsstrukturen fördelad över tid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder John Mattson derivat i form av ränteswappar. Ränteswappar värderas till verkligt värde baserat på marknadsräntor vid aktuellt månadsskifte. John Mattson 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.

Information om Räntebindning och räntederivat vid periodens utgång

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Tecknade ränteswappar, nominellt belopp, Mkr	7 800,0	8 633,0	7 450,0
varav Forwardswappar, nominellt belopp, Mkr	2 250,0	3 800,0	2 250,0
Tecknade ränteswappar, nominellt belopp, som andel av skuld med rörlig ränta, %	93,5	81,0	87,1
Marknadsvärde räntederivat, Mkr	76,8	63,1	13,8
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,1	3,3	3,0
Genomsnittlig ränta för total räntebärande skuld inkl effekt av ränteswappar, %	3,1	2,8	3,0

RÄNTESÄKRINGAR



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

Ränte- och kreditbindning 31 mars 2026

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	290,1	20,12%	4%	2 269,2	1 859,7	28%	1 200	-
1-2 år	1 140,1	2,57%	17%	2 291,2	2 291,2	34%	1 650	-
2-3 år	1 350,0	2,14%	20%	1 564,3	1 564,3	23%	1 050	-
3-4 år	1 900,0	2,30%	28%	506,9	506,9	8%	1 900	-
4-5 år	1 500,0	2,32%	22%	458,2	458,2	7%	1 500	-
> 5 år	500,0	2,44%	7%	0,0	0,0	0%	500	-
Summa	6 680,3	3,10%	100%	7 089,7	6 680,3	100%	7 800	0,17%

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 128 i John Mattsons årsredovisning för 2025. Alla transaktioner med närstående görs på marknadsmässiga villkor.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	Rullande 12 mån apr 25-mar 26	2025 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat före skatt	182,0	161,5	527,8	507,4
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändring på fastigheter	-62,9	-102,9	-278,1	-318,1
Värdeförändring på räntederivat	-63,0	-11,8	-13,8	37,4
Avskrivningar och utrangeringar	0,8	-	3,8	3,0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	-1,4	1,4	-
Betald skatt	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	56,9	45,4	241,2	229,7
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>				
Förändring av rörelsefordringar	-17,3	8,8	-19,7	6,4
Förändring av rörelseskulder	-21,0	-24,4	-2,3	-5,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18,7	29,8	219,2	230,4
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i inventarier	-0,1	2,2	4,4	-2,1
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-63,2	-50,7	-274,2	-261,7
Avyttringar av anläggningstillgångar	96,1	-	233,2	137,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	32,7	-48,5	-45,5	-126,7
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
För. övr avsättningar	-0,6	-	-0,6	-
Förvärv av minoritetsandelar	-	-	-0,9	-0,9
Upptagna lån	-	-	-	-
Amorteringar	-45,0	-2,2	-83,4	-40,6
Återköp aktier	-	-	-52,6	-52,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45,5	-2,2	-137,4	-94,1
<i>Periodens kassaflöde</i>	5,8	-20,9	36,3	9,6
Likvida medel vid periodens början	70,7	61,0	40,1	61,0
Likvida medel vid periodens slut	76,5	40,1	76,5	70,7

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	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Intäkter	9,2	2,8	11,9
Centrala administrationskostnader	-9,0	-8,5	-34,4
Rörelseresultat	0,2	-5,6	-22,5
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-197,1
Värdeförändring räntederivat	40,0	10,5	-1,6
Räntenetto	-14,8	-14,3	-58,3
Resultat efter finansiella poster	25,3	-9,4	-279,6
Bokslutsdispositioner	-	-	39,5
Resultat före skatt	19,2	-9,4	-240,1
Skatt	-6,2	-2,2	0,3
Kommittentresultat ¹⁾	95,8	-	-
Periodens resultat	115,0	-11,5	-239,7

1) Moderbolaget ingår i en skatterättslig kommission med ett urval av sina dotterbolag. Merparten av bolagen i den skatterättsliga kommissionen ingår även i en mervärdesskattegrupp.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	3,9	3,5	4,1
Andelar i koncernföretag	6 382,6	5 257,3	6 382,6
Långfristiga fordringar på koncernföretag	1 286,8	1 247,3	1 277,3
Övriga långfristiga fordringar	1,4	-	1,0
Räntederivat	70,0	42,1	30,3
Uppskjuten skattefordran	2,1	-	-
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	980,3	742,5	804,6
Övriga kortfristiga fordringar	0,6	2,6	4,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2,3	-	-
Kassa och bank	76,5	40,1	70,7
Summa tillgångar	8 806,5	7 335,5	8 574,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 111,2	2 277,0	1 996,2
Avsättningar	1,7	9,3	1,3
Uppskjuten skatteskuld	14,4	2 844,4	6,2
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 919,7	-	2 902,3
Räntederivat	-	2 197,5	0,3
Kortfristiga skulder till koncernföretag	3 744,0	-	3 657,3
Övriga kortfristiga skulder	15,4	7,2	11,1
Summa eget kapital och skulder	8 806,5	7 335,5	8 574,6

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	+/-35,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/-7,0
Fastighetskostnader	5 procent	+/-9,3
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	+14,5/-11,3

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 volatil.

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	-2 914	-1 457	-	1 457	2 914
Belåningsgrad, %	56,7%	50,4%	45,3%	41,2%	37,8%

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

Känslighetsanalys, verkligt värde Mkr		2026-03-31	2025-03-31
Hyra/Marknadshyra	+/- 1,0 %	209,5	190,2
Bostäder		187,2	176,3
Kommersiellt		22,3	14
Fastighetskostnader	+/- 50 kr/kvm	515,7	521,1
Bostäder ¹		463,6	487,2
Kommersiellt		52,1	33,9
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,0 %	414,7	369,9
Bostäder		369,1	344,6
Kommersiellt		45,7	25,3
Avkastningskrav, exit	-0,5 %	2 105,6	2 328,4
Bostäder		1 919,9	2 210,6
Kommersiellt		185,7	117,8
Avkastningskrav, exit	+0,5 %	-1 542,4	-1 691,7
Bostäder		-1 399,3	-1 597,6
Kommersiellt		-143,1	-94,1

¹) Känslighetsanalysen avseende vakansgrad för bostäder är hypotetisk, då den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder var 98,7 % vid kvartalets utgång och därmed inte kan gå upp 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 45,3 procent (47,2). För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,0 (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 486,0 Mkr (449,6). Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 1,9 år (2,9) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 7 800,0 Mkr (8 633,0), vilket motsvarar 93,5 procent (81,0) 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 avfallshantering och på energieffektiva och fossilfria lösningar. Bolaget har åtagit sig att minska koldioxidutsläppen i linje med Parisavtalet och har genomfört klimatkartläggning samt upprättat en färdplan för att nå de vetenskapsbaserade klimatmålen.

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

Osäkerhetsfaktorer – en orolig omvärld

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

Redovisningsprinciper

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

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

Nya standarder och tolkningar

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 2025 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- John Mattson erhöll den 1 april positivt planbesked från Lidingö stad för att pröva möjligheten att utveckla ett nytt vård- och omsorgsboende (SÄBO) inom fastigheten Sjöjungfrun 2 i Larsberg på Lidingö. Projektet som omfattar cirka 100 vårdplatser och LSS-boende utgör ett viktigt steg i bolagets strategi att öka andelen egenutvecklade projekt och bredda sitt bostadserbjudande.
- Efter periodens utgång tecknade John Mattson ett entreprenadavtal med RO-Gruppen avseende uppförandet av ett nytt vård- och omsorgsboende med 100 platser på fastigheten Geografiboken i Abrahamsberg.
- Efter periodens utgång ingick bolaget ett joint venture med Besqab avseende genomförandet av John Mattsons bostadsrättsprojekt om cirka 90 lägenheter på Lidingö samt Besqabs bostadsrätts- och hyresrättsprojekt i Solna om cirka 250 lägenheter, där John Mattson har option att förvärva fastigheten efter färdigställande.
- Turako ABs styrelse har föreslagit årsstämman 2026 en utdelning om 894 kr per aktie för räkenskapsåret 2025, vilket baserat på John Mattson koncernens aktieinnehav motsvarar en utdelning om 23 Mkr. Turakos årsstämma äger rum den 23 april 2026. Utdelningen är hänförlig genomförd försäljning av Turakos förvaltningsfastigheter.

Lidingö den 23 april 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 delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Börsvärdet den 31 mars 2026 uppgick till 4,4 miljarder kronor.

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie vid noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 31 mars 2026 var 58,60 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet, 56,80 kronor, noterades den 27 mars. Högsta stängningskurs under kvartalet, 69,40 kronor, noterades den 7 januari.

Under kvartalet har 2 719 444 aktier omsatts till ett sammanlagt värde om 171,3 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 14 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 72,66 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. Styrelsen föreslår årsstämman 2026 att aktierna i eget förvar ska makuleras.

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 mars 2026 uppgick till 7 747,8 Mkr (7 312,3). Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick vid periodens utgång till 103,29 kronor (96,48). Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 7 069,5 Mkr (6 645,7) eller 94,25 kronor per aktie (87,68) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om 6 procent.

	31 mar 2026		31 mar 2025		31 dec 2025	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	6 521,0	86,94	6 160,9	81,29	6 369,2	84,91
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	-76,8	-1,02	-63,1	-0,83	-13,8	-0,18
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 303,6	17,38	1 214,5	16,02	1 273,8	16,98
Långsiktigt substansvärde NRV	7 747,8	103,29	7 312,3	96,48	7 629,1	101,71
Avdrag						
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld 6%	-678,3	-9,04	-666,6	-8,79	-665,7	-8,88
Aktuellt substansvärde NTA	7 069,5	94,25	6 645,7	87,68	6 963,4	92,83
Avdrag		0,00				
Derivat enligt balansräkningen	76,8	1,02	63,1	0,83	13,8	0,18
Uppskjuten skatt, netto	-625,3	-8,34	-547,9	-7,23	-608,1	-8,11
Räntebärande skuld	6 680,3	89,06	6 763,6	89,24	6 725,2	89,66
Verkligt värde räntebärande skuld	-6 630,6	-88,40	-6 684,9	-88,20	-6 673,7	-88,97
Avyttringsvärde NDV	6 570,8	87,60	6 239,7	82,32	6 420,7	85,60

Ägarförteckning per 31 mars 2026

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)	3 585 834	4,73%
Bergamotträdet 9 Holding AB	3 064 276	4,04%
Övriga ägare	23 168 146	30,57%
Summa	75 793 930	100,0%
Varav utländskt ägande	6 935 145	9,15%
Varav aktier i eget förvar	785 301	1,04%
Totalt antal utestående aktier, ej i eget förvar	75 008 629	98,96%

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Aktierelaterade nyckeltal

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,68	0,62	2,95
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	9,8	43,6	14,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	2,02	1,77	5,22
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	103,29	96,48	101,71
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	7,1	11,5	7,4
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	94,25	87,68	92,83
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	86,94	81,29	84,91
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	58,60	58,20	70,00
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,57	0,60	0,69
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 008 629	75 793 930	75 691 931
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 008 629	75 793 930	75 008 629

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	75 793 930	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 75 793 930.

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

Nyckeltal

Nyckeltal	2026 jan-mar	2025 jan-mar	Rullande 12 mån apr 25-mar 26	2025 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Överskottsgrad under perioden, %	69,2	68,0	72,6	72,4
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,3	97,6	97,3	97,6
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	703,3	688,5	703,3	688,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm ²⁾	1 920	1 824	1 920	1 855
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	340,1	345,0	340,1	342,4
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	63,2	50,7	290,0	261,7
Investeringar - förvärv, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 569,5	14 251,3	14 569,5	14 539,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	42 836	41 311	42 836	42 465
Totalt antal lägenheter, st	4 255	4 325	4 255	4 302
Antal lägenheter som basuppgraderats under perioden, st	22	0	57	35
Antal lägenheter som bas- och totaluppgraderats under perioden, st	24	0	79	55
Antal lägenheter som totaluppgraderats under perioden, st ¹⁾	7	10	37	40
Totalt antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	53	10	173	130
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter, Mkr	172,2	165,4	679,8	673,0
Driftöverskott, Mkr	119,2	112,5	493,7	487,0
Förvaltningsresultat, Mkr	50,9	46,8	227,3	223,3
Periodens resultat efter skatt	152,2	134,0	415,4	397,2
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,10	2,78	3,10	3,04
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45,3	47,2	45,3	45,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	2,0	2,1	2,1
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,1	3,3	3,1	3,0
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	1,9	2,9	1,9	2,2
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 747,8	7 312,3	7 747,8	7 629,1
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	7 069,5	6 645,7	7 069,5	6 963,4
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,68	0,62	3,01	2,95
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	9,8	43,6	15,4	14,6
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	2,02	1,77	5,47	5,22
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	103,29	96,48	103,29	101,71
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie, %	7,1	11,5	7,1	7,4
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	94,25	87,68	94,25	92,83
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	86,94	81,29	86,94	84,91
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	58,60	58,20	58,60	70,00
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 008 629	75 793 930	75 496 143	75 691 931
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 008 629	75 793 930	75 008 629	75 008 629

¹⁾ Totaluppgraderade lägenheter har genomgått basuppgradering under tidigare år.

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	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	69,2	68,2	76,7	76,4	68,0	68,0	77,2	76,2
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,3	97,6	97,6	97,2	97,6	97,6	97,4	97,1
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	703,3	688,4	689,4	688,2	688,5	658,9	657,0	658,9
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm ²⁾	1 920	1 855	1 848	1 848	1 824	1 736	1 736	1 734
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	340,1	342,4	345,2	344,8	345,0	345,2	345,2	345,2
Investeringar – ny-, till- och ombyggnation, Mkr	63,2	81,3	68,5	61,2	50,7	41,6	82,4	16,6
Investeringar – förvärv, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 569,5	14 539,5	14 543,9	14 381,0	14 251,3	14 097,7	13 940,6	13 634,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	42 836	42 465	42 129	41 708	41 311	40 837	40 384	39 492
Totalt antal lägenheter, st	4 255	4 302	4 325	4 325	4 325	4 326	4 324	4 327
Antal lägenheter som basuppgraderats under perioden, st	22	23	0	12	0	0	0	0
Antal lägenheter som bas- och totaluppgraderats under perioden, st	24	25	21	9	0	0	4	31
Antal lägenheter som totaluppgraderats under perioden, st ¹⁾	7	10	13	7	10	7	12	22
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	53	58	34	28	10	7	16	53
Finansiella nyckeltal								
Hyresintäkter, Mkr	172,2	168,6	168,7	170,3	165,4	162,5	161,4	161,3
Driftöverskott, Mkr	119,2	115,0	129,4	130,1	112,5	110,4	124,7	123,0
Förvaltningsresultat, Mkr	50,9	45,4	69,8	61,2	46,8	48,1	59,2	55,1
Periodens resultat efter skatt, Mkr	152,2	96,1	128,0	39,1	134,0	70,4	141,9	215,6
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,10	3,04	2,97	2,83	2,78	2,84	3,18	3,20
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45,3	45,8	46,1	46,9	47,2	47,6	47,8	49,2
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	1,9	2,6	2,2	2,0	2,0	2,2	2,1
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,1	3,0	3,2	3,3	3,3	3,5	3,4	2,6
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	1,9	2,2	2,4	2,7	2,9	3,2	2,4	2,7
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 747,8	7 629,1	7 593,3	7 435,2	7 312,3	7 174,7	7 007,4	6 748,4
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	7 069,5	6 963,4	6 920,0	6 772,0	6 645,7	6 513,0	6 373,3	6 109,1
Aktierelaterade nyckeltal (i kr)								
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,68	0,60	0,92	0,81	0,62	0,63	0,78	0,73
Förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt, %	9,8	-5,1	18,0	11,1	43,6	-8,0	-33,1	-4,4
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	2,02	1,27	1,68	0,50	1,77	0,91	1,84	2,84
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	103,29	101,71	100,18	98,10	96,48	94,66	92,45	89,04
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie, tillväxt %	7,1	7,4	8,4	10,2	11,5	8,7	-38,6	-44,1
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	94,25	92,83	91,30	89,35	87,68	85,93	84,09	80,60
Eget kapital, kr/aktie	86,94	84,91	83,46	81,79	81,29	79,52	77,51	75,67
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	58,60	70,00	60,60	65,00	58,20	61,20	66,80	56,90
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 008 629	75 384 812	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 008 629	75 008 629	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930

¹⁾ Totaluppgraderade lägenheter har genomgått basuppgradering under tidigare år.

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 leasingkulld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Bostadsfastigheter	Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsarea, men där viss del av den uthyrbara arean även kan innehålla lokaler och garage.	Ej alternativt nyckeltal.
Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av John Mattsons redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	Kontrakterade hyror på årstakt i förhållande till kontrakterade hyror plus rabatter och vakanser på årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet underlättar bedömning av John Mattsons effektivitet i utnyttjande av ytor i sina förvaltningsfastigheter.
Fastighetskostnader, Mkr	I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetskostnader, 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.
Kontraktvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Långsiktigt substansvärde (NRV) per aktie används för att ge intressenter information om långsiktigt substansvärde beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter NAV.
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	Räntebärande skulder, exklusive leasing skuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Förvaltningsresultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive 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

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	Rullande 12 mån apr 25-mar 26	2025 jan-dec	
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie					
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	7 069,5	6 645,7	7 069,5	6 963,4
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 009	75 794	75 009	75 009
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	94,25	87,68	94,25	92,83
Belåningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	6 680,3	6 763,6	6 680,3	6 725,2
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	76,5	40,1	76,5	70,7
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 569,5	14 251,3	14 569,5	14 539,5
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	45,3	47,2	45,3	45,8
Eget kapital, kr/aktie					
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	6 521,0	6 160,9	6 521,0	6 369,2
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 009	75 794	75 009	75 009
A/B	Eget kapital, kr/aktie	86,94	81,29	86,94	84,91
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	684,4	671,7	684,4	671,7
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	18,9	16,8	18,9	16,6
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	97,3	97,6	97,3	97,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm					
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 569,5	14 251,3	14 569,5	14 539,5
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	340,1	345,0	340,1	342,4
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	42 836	41 311	42 836	42 465
Förvaltningsresultat, kr/aktie					
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	50,9	46,8	227,3	223,3
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	75 009	75 794	75 496	75 692
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,68	0,62	3,01	2,95
Förvaltningsresultat, Mkr					
A	Periodens resultat	152,2	134,0	415,4	397,2
B	Aktuell och uppskjuten skatt	29,8	27,6	112,4	110,1
C	Värdoförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	131,1	114,7	300,5	284,1
A+B-C	Förvaltningsresultat, Mkr	50,9	46,8	227,3	223,3
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %					
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasingavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	207,4	187,9	207,4	204,4
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	6 680,3	6 763,6	6 680,3	6 725,2
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,1	2,8	3,1	3,0
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr					
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	684,4	671,7	684,4	671,7
B	Vakans- och rabattvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	18,9	16,8	18,9	16,6
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	703,3	688,5	703,3	688,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm					
A	Kontraktvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	529,1	509,1	529,1	517,0
B	Vakans- och rabattvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	7,2	5,1	7,2	5,4
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	279,4	281,9	279,4	281,6
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 920	1 824	1 920	1 855
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	7 747,8	7 312,3	7 747,8	7 629,1
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 009	75 794	75 009	75 009
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	103,29	96,48	103,29	101,71

ÖVRIG INFORMATION

		2026 jan-mar	2025 jan-mar	Rullande 12 mån apr 25-mar 26	2025 jan-dec
Långsiktigt substansvärde (NRV) och Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr					
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	6 521,0	6 160,9	6 521,0	6 369,2
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-76,8	-63,1	-76,8	-13,8
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 303,6	1 214,5	1 303,6	1 273,8
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 747,8	7 312,3	7 747,8	7 629,1
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-678,3	-666,6	-678,3	-665,7
D-B-E	Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	7 069,5	6 645,7	7 069,5	6 963,4
-B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	76,8	63,1	76,8	13,8
-C-E	Uppskjuten skatt, netto	-625,3	-547,9	-625,3	-608,1
G	Räntebärande skuld	6 680,3	6 763,6	6 680,3	6 725,2
H	Verkligt värde räntebärande skuld	-6 630,6	-6 684,9	-6 630,6	-6 673,7
F-B-C-E+G-H	Avyttringsvärde (NDV), Mkr	6 570,8	6 239,7	6 570,8	6 420,7
Räntebärande skulder, exklusive leasingkulder avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr					
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingkulder avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	6 680,3	6 763,6	6 680,3	6 725,2
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	76,5	40,1	76,5	70,7
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6 603,8	6 723,5	6 603,8	6 654,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr					
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	50,9	46,8	227,3	223,3
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	51,9	47,3	200,8	196,2
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr¹⁾	2,0	2,0	2,1	2,1
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %					
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,68	0,62	3,01	2,95
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,62	0,43	2,61	2,57
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	9,8	43,6	15,4	14,6
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	103,29	96,48	103,29	101,71
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	96,48	86,53	96,48	94,66
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	7,1	11,5	7,1	7,4
Överskottsgrad under perioden, %					
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	119,2	112,5	493,7	487,0
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	172,2	165,4	679,8	673,0
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	69,2	68,0	72,6	72,4

¹⁾ Räntetäckningsgrad för perioden har beräknats exklusive aktieutdelning om 0,4 Mkr. För ytterligare information se not 5.

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–juni 2026: **10 juli 2026**
Delårsrapport januari–september 2026: **23 oktober 2026**
Bokslutskommuniké 2026: **12 februari 2027**

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