

DELÅRSRAPPORT

Q2

jan-jun  
2026

### Januari-juni 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 349,5 Mkr (335,7), en ökning med 4,1 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 254,4 Mkr (242,6), en ökning med 4,9 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 139,0 Mkr (108,0) motsvarande 1,86 kr per aktie (1,43). Det motsvarar en tillväxt i förvaltningsresultat per aktie med 30,3 procent. Förvaltningsresultatet påverkades positivt av en utdelning om 23 Mkr från fastighetsbolaget Turako där John Mattson är delägare. Justerat för utdelningen var tillväxten i förvaltningsresultat per aktie 8,2 procent för perioden jämfört med samma period föregående år.
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 235,4 Mkr (171,3). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 9,7 Mkr (-54,8).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 315,3 Mkr (173,1), motsvarande 4,21 kr per aktie (2,27).
- Fastighetsvärdet fastställdes till 15 598,8 Mkr (14 539,5 per 31 december 2025).
- Investeringarna summerades till 924,9 Mkr (111,9), varav 791,1 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.
- Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 7 921,4 Mkr (7 435,2), motsvarande 106,92 kronor per aktie (98,10), en ökning med 9,2 procent justerat för utdelning om 0,25 kr per aktie.

### April-juni 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 177,3 Mkr (170,3), vilket motsvarar en ökning med 4,1 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 135,3 Mkr (130,1), en ökning med 4,0 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 88,1 Mkr (61,2), motsvarande 1,18 kr per aktie (0,81).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 167,2 Mkr (68,4). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -53,3 Mkr (-66,6).
- Periodens resultat efter skatt blev 163,0 Mkr (39,1), vilket motsvarar 2,17 kr per aktie (0,50).
- Investeringarna summerades till 861,6 Mkr (61,2), varav 791,1 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.

**JohnMattson**

Goda livsmiljöer över generationer

# Q2 – 2026

## Väsentliga händelser under andra kvartalet

- John Mattson erhöill 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.
- John Mattson har under kvartalet tecknat ett entreprenadavtal med RO-Gruppen avseende uppförandet av ett nytt vård- och omsorgsboende med 100 platser på fastigheten Geografiboken 2 i Bromma, erhållit bygglov samt produktionstartat.
- Den 21 april meddelas att John Mattson har bildat ett joint venture med Besqab för utveckling av två bostadsprojekt. Det ena projektet omfattar cirka 90 lägenheter på Lidingö och det andra cirka 250 lägenheter i Solna. Samarbetet är långsiktigt med ambition att utöka det gemensamma projektbolaget med fler projekt.
- Turako AB: s årsstämma antog den 23 april 2026 en utdelning om 894 kr per aktie för räkenskapsåret 2025, vilket baserat på John Mattsons aktieinnehav motsvarar en utdelning om 23 Mkr. Utdelningen sker som följd av genomförd försäljning av Turakos förvaltningsfastigheter.
- Den 13 maj tecknade John Mattson avtal med Niam om förvärv av 318 lägenheter i Uppsala som tillträdde den 1 juni. I och med det här förvärvet tar John Mattson steget utanför Stockholms närförorter och etablerar sig i Uppsala.
- Styrelsen har beslutat om att inleda ett nytt återköpsprogram av den egna aktien upp till ett värde av 100 Mkr fram till nästa årsstämma.

Nyckeltal	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Rullande 12 mån jul 25-jun 26	2025 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	97,2	97,6	97,2	97,6	97,6
Överskottsgrad, %	76,3	76,4	72,8	72,3	72,6	72,4
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	15 598,8	14 381,0	15 598,8	14 381,0	15 598,8	14 539,5
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	70	28	123	38	172	130
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Hysesintäkter, Mkr	177,3	170,3	349,5	335,7	686,8	673,0
Driftöverskott, Mkr	135,3	130,1	254,4	242,6	498,9	487,0
Förvaltningsresultat, Mkr <sup>1)</sup>	88,1	61,2	139,0	108,0	254,3	223,3
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,17	2,83	3,17	2,83	3,17	3,04
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,8	46,9	47,8	46,9	47,8	45,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,1	2,2	2,0	2,1	2,2	2,1
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>						
Förvaltningsresultat, kr/aktie <sup>1)</sup>	1,18	0,81	1,86	1,43	3,38	2,95
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % <sup>1)</sup>	46,1	11,1	30,3	23,0	29,5	14,6
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	2,17	0,50	4,20	2,27	7,14	5,22
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie inklusive värdeöverföringar, %	9,2	10,2	9,2	10,2	9,2	7,4
Aktuellt substansvärde NTA, kr/aktie	97,42	89,35	97,42	89,35	97,42	92,83
Långsiktigt substansvärde NRV, kr/aktie	106,92	98,10	106,92	98,10	106,92	101,71

<sup>1)</sup> Förvaltningsresultat för perioden har beräknats inklusive utdelning från innehav i Turako om 0,4 mkr i Q1 och 23,2 mkr i Q2.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 32.

” Vi arbetar nu med samtliga värde drivare i vår tillväxtstrategi och det är glädjande att det syns i resultatet.



## Vi följer vår plan för tillväxt

**John Mattson har utvecklats positivt under det andra kvartalet med en tillväxt understödd av samtliga värde drivare i vår tillväxtstrategi. Vi följer vår plan för tillväxt och har etablerat oss i Uppsala.**

### Stark tillväxt

John Mattson har utvecklats positivt under det andra kvartalet där vi haft en stark värdeutveckling i fastighetsportföljen som framförallt drivits av värdeskapande inom projektverksamheten. Vi har nu börjat arbeta med samtliga värde drivare i vår tillväxtstrategi och det är glädjande att det syns i resultatet.

Förvaltningsresultatet per aktie ökade med hela 30,3 procent för perioden jämfört med samma period föregående år. Förvaltningsresultatet påverkades positivt av att vi under perioden erhöll utdelning från fastighetsbolaget Turako där John Mattson är delägare. Justerat för utdelning från Turako var tillväxten i förvaltningsresultat 8,2 procent för perioden jämfört med samma period föregående år. Den underliggande verksamheten är fortsatt stark. Hyresintäkterna ökade med fyra procent för perioden som följd av de årliga hyresförhandlingarna, lägenhetsuppgrederingar samt ett framgångsrikt uthyrningsarbete i det kommersiella beståndet. Samtidigt ökade fastighetskostnaderna endast med två procent, trots en kall och snörik inledning av året.

Trenden med positiv värdeutveckling i fastighetsbeståndet har fortsatt och uppgår till 1,1 procent för det andra kvartalet. Detta bidrar till att tillväxten i långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 9,2 procent för perioden jämfört med samma period föregående år justerat för utdelning till våra aktieägare. Den positiva värdeutvecklingen var framför allt ett resultat av framdrift i våra projekt i tidiga skeden där vi under inledningen av det andra kvartalet erhöll positivt planbesked för ett vård-

och omsorgsboende på Lidingö, samtidigt som detaljplanen för vårt bostadsrättsprojekt på Lidingö vann laga kraft mot slutet av kvartalet. Värdeutvecklingen var även ett resultat av fortsatt stabila avkastningskrav för vår fastighetsportfölj i kombination med förbättrat driftöverskott.

Tillväxten i förvaltningsresultat och långsiktigt substansvärde per aktie påverkades positivt av de återköpsprogram som genomförts under 2025 och 2026 och som därmed reducerat antalet aktier i bolaget.

### Nästa steg i tillväxtplanen

2026 är året då vi ökar tillväxttakten i bolaget. Under de senaste åren har vi framgångsrikt investerat i det befintliga fastighetsbeståndet, vilket fortsätter att ge resultat. Energianvändningen för perioden var 6,3 procent lägre än föregående år. Hittills har vi påbörjat, genomfört samt beslutat om projekt som beräknas spara ca 4 GWh, vilket motsvarar ca 10 % av vår totala energianvändning. Sedan det fjärde kvartalet 2025 har vi upprätthållit en årlig produktionstakt för värdeskapande lägenhetsuppgrederingar som överträffar vårt mål om 200 lägenheter per år.

Vi breddar nu värdeskapandet genom en återgång till nyproduktion och genom att åter vara nettoförvärvare av fastigheter. Under det andra kvartalet produktionsstartade vi ett vård- och omsorgsboende i Bromma. Planen är att successivt öka produktionsvolymerna framåt. Under inledningen av kvartalet ingick vi även ett joint venture med Besqab om genomförandet av två projekt om totalt 340 lägenheter. Den gemensamma ambitionen



Ludmilla Brandt, projektutvecklingschef på John Mattson tillsammans med RO-gruppens bitr affärsområdeschef Annika Grönberg vid det gemensamma projektet Geografiboken i Bromma.

är att utöka samarbetet med fler projekt framöver. Tillsammans med Besqab förbereder vi nu en produktionsstart under det första halvåret nästa år för det första projektet, ett bostadsrättsprojekt på Lidingö. Det är glädjande att vi åter är aktiva inom nyproduktion och vi ser fram emot att förverkliga dessa projekt.

Under kvartalet förvärvade vi ett centralt beläget bostadskvarter i Uppsala omfattande totalt 318 hyreslägenheter, vilka färdigställdes under 2021.

Vi ser löpande över sammansättningen av vår fastighetsportfölj i syfte att öka den riskjusterade avkastningen. I kombination med försäljningar av lågavkastande bostäder under slutet av 2025 och inledningen av 2026 bidrar förvärvet i Uppsala till att höja den genomsnittliga avkastningen i fastighetsportföljen från 3,4 till 3,5 procent samt till att stärka förvaltningsresultatet per aktie.

Många fastighetsaktier handlas i dagsläget med rabatt i förhållande till substansvärde. Så även John Mattson. Återköp utgör därför för närvarande en attraktiv värdeöverföring till våra aktieägare. Under kvartalet beslutade styrelsen om ett nytt återköpsprogram omfattande upp till 100 Mkr fram till nästa årsstämma.

Genom att följa vår plan för tillväxt samtidigt som vi återköper aktier kombinerar vi bolagets långsiktiga tillväxt med möjligheten till attraktiv värdeöverföring till våra aktieägare.

### Etablering på ny marknad

Under kvartalet har vi etablerat oss i Uppsala, en ny marknad för John Mattson. Etableringen är strategiskt viktig och stärker bolagets tillväxtpotentialer framåt. Det förvärvade bostadskvar-

teret Senapsfabriken ligger i ett attraktivt läge i direkt anslutning till stadskärnan och tågstationen. När vi utvärderar möjliga förvärv i Stockholm och Uppsala med liknande läge och risk ser vi att vi i dagsläget kan erhålla en högre avkastning i Uppsala.

Vår bedömning är att Uppsalas bostadsmarknad har goda förutsättningar att utvecklas positivt. Uppsala har en väl diversifierad arbetsmarknad med god balans mellan offentlig och privat sektor, vilket skapar både stabilitet och förutsättningar för tillväxt. Kommunens två universitet bidrar samtidigt till utveckling inom kunskapsintensiva branscher. Därtill råder en bred politisk samsyn kring Uppsalas fortsatta tillväxt, där hyresrätten har en tydlig roll tillsammans med andra upplåtelseformer för att möta bostadsbehovet. Sammantaget gör detta Uppsala till en attraktiv marknad där vi önskar växa ytterligare.

Genom förvärvet i Uppsala expanderar vi utanför Stockholmsregionen. John Mattsons erbjudande till investerare förblir dock detsamma – exponering mot bostäder i attraktiva lägen och med låg risk.

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 och Uppsala. 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 uppgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet. Vi har en väletablerad modell för uppgradering av bostäder i två steg, Larsbergsmodellen. Det första steget är en basuppgradering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras. Det efterföljande steget, totaluppgradering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Totaluppgradering sker när lägenheten är tomställd eller i vissa bostadsområden, när hyresgästen så önskar. Uppgraderingarna sker i dialog med hyresgästerna och fokus ligger på tät kommunikation. Normalt så förhandlas även hyran med

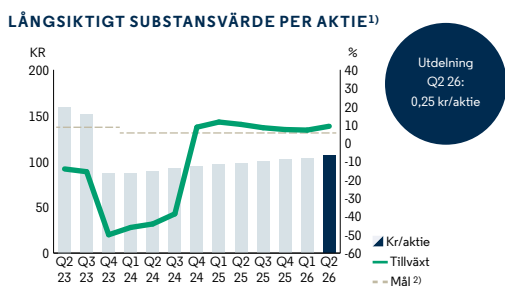
hyresgästföreningen. Målet är att uppgradera cirka 200 lägenheter per år. I nuvarande bestånd har uppgraderingsmöjligheter identifierats om cirka 600 lägenheter för både bas- och totaluppgradering samt om cirka 900 lägenheter som redan är basuppgraderade och kan totaluppgraderas. Direktavkastningen för både bas- och totaluppgradering är cirka 5 procent med en investering om cirka 1,25 Mkr per lägenhet. Direktavkastningen för totaluppgradering från basuppgraderad 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. Vårt långsiktiga mål är att starta produktion av 250 lägenheter per år, initialt i små volymer för att skalas upp successivt.

**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, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel. Periodens utfall: 9,2%



<sup>1)</sup> John Mattson genomförde en företrädesemission under Q4 2023 vilket resulterade i att antalet aktier ökade med 37 896 965 stycken. Under Q2 2026 minskade antalet aktier genom indragning av 785 301 återköpta aktier. Förändringarna i antalet aktier medför att nyckeltalen inte är fullt jämförbara mellan perioderna.

<sup>2)</sup> 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: 30,3 % <sup>2)</sup>



<sup>1)</sup> John Mattson genomförde en företrädesemission under Q4 2023 vilket resulterade i att antalet aktier ökade med 37 896 965 stycken. Under Q2 2026 minskade antalet aktier genom indragning av 785 301 återköpta aktier. Förändringarna i antalet aktier medför att nyckeltalen inte är fullt jämförbara mellan perioderna.

<sup>2)</sup> Rensat för utdelningen från Turako om 23,6 Mkr är tillväxten 8,2% i Q2 2026.

**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 andra kvartalet har arbetet med energieffektiviseringsinsatser fortsatt. Projekt som påbörjats är bland annat bergvärmeanläggning i Häggvik, kompletterande borrhål för bergvärme i Bromma samt ett flertal solcellsprojekt både på Lidingö och i Vilunda. Hittills har vi påbörjat, genomfört samt beslutat om projekt som beräknas spara ca 4 GWh, vilket motsvarar ca 10 % av vår totala energianvändning. Detta är exempel på projekt som stödjer målet att sänka växthusgasutsläpp inom Scope 1 och 2 med 40 procent till 2030.

Insatser kopplat till social hållbarhet i våra bostadsområden har fortsatt med fokus på dialog, samverkan och trygghet. Tillsammans med Lidingö stad har vi under våren genomfört projekt MOA, som syftar till att barn och unga i årskurs 2, 5 och 7 skall få komma i tidig kontakt med näringslivet. Inom BID och platssamverkan har trygghetsvandringar genomförts i flera områden som underlag för fortsatt utveckling tillsammans med lokala aktörer. Två områdesdagar har genomförts, Larsbergsdagen, som John Mattson arrangerat, samt Sollentunadagen i Turebergsdagen där bolaget deltagit. Eventen har möjliggjort

dialog med hyresgäster och utgör en viktig del av arbetet med lokal utveckling, trygghet och engagemang. Ett annat pilotprojekt inom social hållbarhet är beredskapsodling i Käppala. Liksom tidigare år samverkar vi med både Lidingö stad och Sollentuna kommun och erbjuder ungdomar sommarjobb.

John Mattson har anslutit sig till nätverket Hållbart Stockholm 2030 (HS30) och deltagit vid sin första storträff, som en del i arbetet med samverkan och kunskapsutbyte inom hållbar stadsutveckling. Medarbetarengagemang har främjats genom utbildning inom arbetsmiljö med fokus på inkluderande kultur samt aktiviteter som arrangerats av vår interna aktivitetsgrupp och konstförening.

Arbetet med bolagets långsiktiga omställningsplan för projektutveckling (nyproduktion och ROT) och förvaltning har fortsatt, med fokus på att konkretisera åtgärder och utveckla färdplaner för att nå klimatmålen.

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

Område	Mål	Utfall på kvartal	Kommentar
<b>Levande och tryggt lokalsamhälle</b>	Trygga bostadsområden. Trygghetsindex: högre än branschgenomsnittet. (Mäts via verktyget Aktiv Bo)	Trygghetsindex utfall rullande 12 månader: <b>82,0%</b> 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.
<b>Levande och tryggt lokalsamhälle</b>	Attraktiva bostadsområden. Attraktivitetsindex: högre än branschgenomsnittet. (Mäts via verktyget Aktiv Bo)	Attraktivitetsindex utfall rullande 12 månader: <b>87,1%</b> Jämfört: 84,7% för branschgenomsnittet 2025	Samma som ovan.
<b>Ansvarsfull material- och avfallshantering</b>	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.
<b>Energieffektiva och fossilfria lösningar</b>	Minskade växthusgasutsläpp för scope 1 och scope 2 med 40 % till 2030.	Scope 1 och 2 redovisas på helårsbasis.  Energianvändningen har minskat med <b>6,3%</b> (1/1 till 31/5) jämfört med samma period 2025.  Energiförbrukning rullande 12 månader är <b>98,0 kWh/kvm</b> per år.	För perioden redovisas minskning av total energianvändning i % jämfört med samma period 2025 (1/1 till 31/5) i jämförbart bestånd samt energiförbrukning kWh/kvm.
<b>Hälsosam och inspirerande arbetsplats</b>	Engagerade medarbetare över genomsnittet för jämförbara bolag.  Total temperatur - högre än branschgenomsnittet (8,3).  (Mäts via verktyget Winningtemp)	Ackumulerat fram till och med 30/6 2026:  Total temperatur: <b>8,3</b>	Inom området finns flertalet delmål. Övriga delmål följs upp i årsredovisningen.  Total temperatur är en sammanvägning av temperaturen inom tio olika frågekategorier.

# Fastighetsbestånd

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

## Våra områden

Beståndet delas in i fem förvaltningsområden; Lidingö, Norrort, City/Bromma, Söderort/Nacka och Uppsala. Fastighetsbeståndet omfattar 4 573 hyreslägenheter. Total uthyrbar area uppgår till 353 900 kvadratmeter, där bostäder står för 83 procent och 17 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 och Uppsala.



**4573** st  
lägenheter



**83 %**  
av uthyrbar area  
utgörs av bostäder



**354** tkvm  
uthyrbar area



Fastighetsbeståndet	per 30 juni 2026						Januari–juni 2026 <sup>1)</sup>			
	Lägenheter		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Fastighetskostnader		Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	Mkr	
Lidingö	2 059	157	7 738	49 155	332	2 109	98,7	164,7	38,2	126,6
Norrort	1 070	80	2 045	25 610	127	1 596	92,4	57,1	24,2	32,9
City/Bromma	402	44	2 047	46 552	99	2 249	96,8	48,9	15,6	33,3
Söderort/Nacka	724	59	2 966	50 410	148	2 517	99,7	75,4	16,5	58,9
Uppsala	318	14	803	57 923	42	2 998	98,8	3,3	0,5	2,8
<b>Summa fastigheter</b>	<b>4 573</b>	<b>354</b>	<b>15 599</b>	<b>44 073</b>	<b>748</b>	<b>2 113</b>	<b>97,6</b>	<b>349,5</b>	<b>95,0</b>	<b>254,4</b>

<sup>1)</sup> Driftöverskottet överensstämmer med periodens resultaträkning, d.v.s. Uppsala inkluderar från tillträdet 1 juni 2026.

Per 30 juni 2026	Hyresvärde			Vakanser och rabatter <sup>1)</sup>			Kontraktvärde			Uthyrningsgrad
	Objekt	Uthyrbar area, Antal <sup>2)</sup>	Hyresvärde, tkvm	Uthyrbar area, Antal	Vakans- och rabattvärde, tkvm	Mkr	Uthyrd area, Antal	Kontraktvärde, tkvm	Mkr	
Bostäder	4 573	293	577	56	4	6	4 517	289	571	99,0
Kommersiellt		61	145		7	8		54	137	94,4
P-platser			26			4			22	84,2
<b>Summa</b>	<b>4 573</b>	<b>354</b>	<b>748</b>	<b>56</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>4 517</b>	<b>343</b>	<b>730</b>	<b>97,6</b>

<sup>1)</sup> Vakanser är framför allt hänförliga till fastigheter där uppgraderingsprojekt pågår eller planeras att påbörjas. Av de vakanta lägenheterna ingår 38 i pågående projekt.

<sup>2)</sup> 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. 67 procent av lägenheterna är totalupgraderade eller nybyggda. Samtliga lägenheter är basupgraderade.

Totalupgraderingar pågår löpande i både Larsberg och Käppala. Under perioden upgraderades 17 (17) lägenheter.

I beståndet finns även en utvecklingsfastighet, Fyrtornet 5 i Larsberg som går under projektnamnet Ekporten, där detaljplanen har vunnit laga kraft för nya bostäder.

Under perioden 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.

Nyckeltal, Lidingö	Q2 2026 <sup>1)</sup>
Area bostadsfastigheter, tkvm	149
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 035
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,4
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	48 059
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	77
Uppgraderingspotential, % av lgh	33

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. Beståndet består av 100 procent bostadsfastigheter med kommersiella lokaler i vissa bottenvåningar. 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 uppgrederingsprojekt 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 105 (21) lägen-

heter. I december 2025 erhöles planbesked för utredning av 20–25 radhus längs med Sturevägen i Rotebro. Projektet är i tidigt skede.

Planering för uppgredering av fastigheter 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 med verksamheter i bottenvåningarna. Huset är utrustat med flera mobilitetslösningar som syftar till att möjliggöra ett hållbart boende och resande för hyresgästerna.

Nyckeltal, Norrort	Q2 2026 <sup>1)</sup>
Area bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 596
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	92,4
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	25 611
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	59
Uppgraderingspotential, % av lgh	83

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. Byggnaderna har byggår från början av 1900-talet till 2017, där de flesta är från 1940-talet. Bostadsfastigheter står för 65 procent av total uthyrbar area. I de kommersiella fastigheterna finns lokaler för närservice, kontor och samhällsverksamhet. Under perioden upgraderades 1 (0) lägenhet. Utvecklingsfastigheter finns i Slakthusområdet.

På fastigheten Geografiboken 2 i Bromma har John Mattson erhållit bygglov och produktionstartat ett förtätningsprojekt i form av ett vård- och omsorgsboende. 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.

Nyckeltal, City/Bromma	Q2 2026 <sup>1)</sup>
Area bostadsfastigheter, tkvm	28
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 269
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	96,5
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	49 596
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	68
Uppgraderingspotential, % av lgh	29

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



<sup>1)</sup> Nyckeltalen motsvarar status per utgången av perioden. Överskottsgrad bostadsfastigheter baseras på rullande 12 månaders utfall, varvid förvävade 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 Örnberg innehar John Mattson en markanvisning för

projekten Pincetten och Lansetten där detaljplanearbete pågår för nybyggnation av drygt 260 hyres- och bostadsrätter, lokaler samt en förskola. Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under Q1 2027.

Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q2 2026 <sup>1)</sup>
Area bostadsfastigheter, tkvm	49
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 333
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	51 713
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	77
Uppgraderingspotential, % av lgh	3

### ANDEL AV UTHYRBAR AREA



## Uppsala

John Mattsons nyförvärvade bestånd i Uppsala utgörs av kvarteret Senapsfabriken i Kungsängen, ett av Uppsalas mest attraktiva områden. Beståndet omfattar 318 hyreslägenheter, tre kommersiella lokaler samt ett garage. Bostäderna utgör merparten av den uthyrbara arean och kompletteras av lokaler som bidrar till serviceutbudet i området.

Fastigheterna färdigställdes 2021 och erbjuder moderna bostäder i varierande storlekar, från yteffektiva ettor till större familjebostäder. Kungsängen har under de senaste decennierna utvecklats från ett industriområde till en levande och attraktiv stadsdel med bostäder, service, restauranger och mötesplatser. Fastigheterna har ett centralt läge med gångavstånd till både Uppsala Resecentrum och

stadskärnan, vilket ger goda kommunikationer till Stockholm, Arlanda och övriga Mälardalen. Närheten till Stadsparken och Årummet bidrar samtidigt till områdets attraktionskraft.

Beståndet kännetecknas av hög teknisk standard och begränsat underhållsbehov till följd av den låga åldern. Bostäderna i fastigheterna har en hög ekonomisk uthyrningsgrad och genererar ett stabilt kassaflöde. Uppsala kompletterar John Mattsons geografiska närvaro i Stockholmsregionen med exponering mot en av Sveriges snabbast växande universitets- och regionstäder.

För närvarande finns inga identifierade uppgraderings- eller utvecklingsprojekt inom beståndet.

Nyckeltal, Uppsala	Q2 2026 <sup>1)</sup>
Area bostadsfastigheter, tkvm	14
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 999
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,8
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	57 937
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	78
Uppgraderingspotential, % av lgh	0

### ANDEL AV UTHYRBAR AREA



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

# Utvecklingsprojekt

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

och värdetillväxt. På grund av osäkra marknadsförutsättningar för projektverksamhet pausades projektstarter under 2022 - 2024. Under 2025 startades åter ett större uppgraderingsprojekt i Rotebro och under Q2 2026 startade nyproduktionsprojektet Geografiboken. Produktionsvolymen kommer därefter successivt att öka mot vårt långsiktiga mål om att produktionsstarta cirka 250 lägenheter per år.

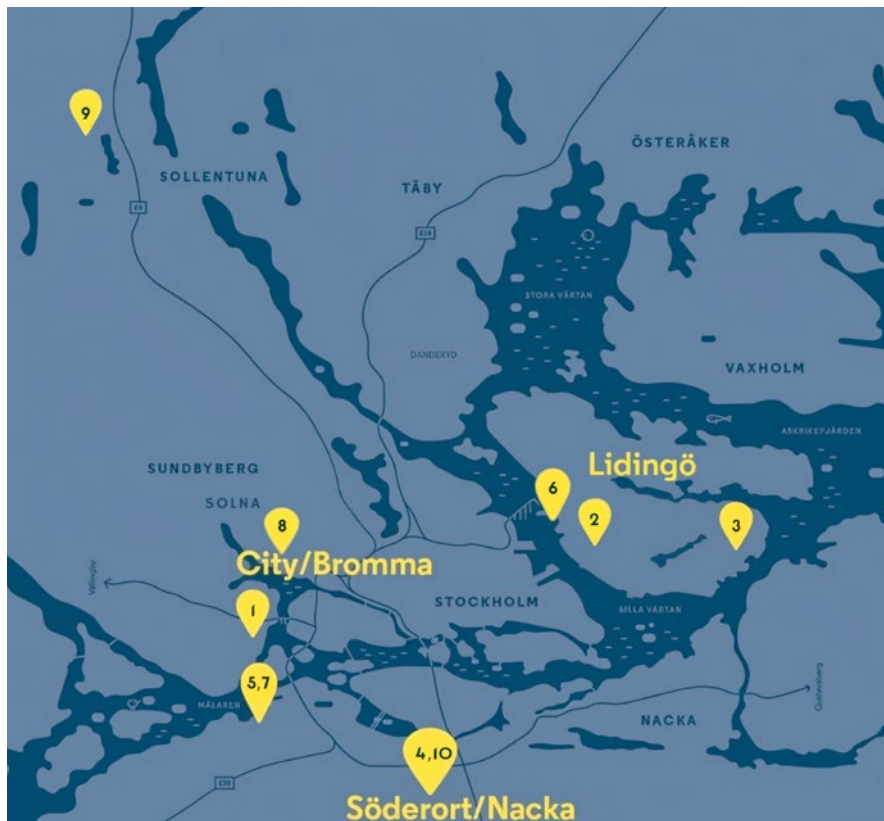
## Nyproduktionsprojekt per 2026-06-30

Projekt	Område	Kategori <sup>3)</sup>	Typ	Antal lgh <sup>1)</sup>	Bostads/ lokalarea <sup>1)</sup>	Status <sup>2)</sup>	Bedömd produktionsstart <sup>1)</sup>
1 Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	100	6 600	Detaljplan laga kraft	2026
2 Bladverket, Larsberg	Lidingö	Joint Venture	Bostadsrätter	90	7 100	Detaljplan laga kraft	2027
3 Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hysesbostäder	50	1 800	Detaljplan laga kraft	2028
4 Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hysesbostäder	210	12 000	Detaljplan pågår (C)	2028
5 Pincetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hysesbostäder	210	10 700	Detaljplan pågår (C)	2029
6 Sjöjungfrun, Larsberg	Lidingö	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	106	7 100	Detaljplan pågår (A)	2029
7 Lansetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Bostadsrätter	50	3 800	Detaljplan pågår (C)	2030
8 Koltrasten	Solna	Joint Venture	Bostadsrätter och Hysesbostäder	250	20 000	Detaljplan pågår (A)	2030
9 Radhus, Rotebro	Norrort	Egen regi	Bostadsrätter	23	3 200	Detaljplan pågår (A)	2030
10 Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Kommersiell	0	1 000	Detaljplan pågår (C)	2030
<b>Total utvecklingsportfölj</b>				<b>1 089</b>	<b>73 300</b>		

<sup>1)</sup> Antal lägenheter, uthyrbar area och bedömd produktionsstart är uppskattningar och är preliminära. Förändringar kan ske under projektets gång.

<sup>2)</sup> Status: **A:** Planbesked **B:** Samråd **C:** Granskning

<sup>3)</sup> Projekt som ska genomföras inom ramen för ett Joint Venture säljs in i JVt när detaljplanen vunnit laga kraft.



## Pågående uppgraderings- och nyproduktionsprojekt:

### Pågående projekt



#### Rotebro, Sollentuna Uppgradering

Uppgradering av lägenheter i Rotebro i Sollentuna kommun.

<b>Typ:</b>	hyresrätter
<b>Bostads/lokalarea (BOA/LOA)</b>	18 600/700 kvm
<b>Antal lägenheter</b>	282
<b>Produktionsstart</b>	Q1 2025
<b>Inflyttning</b>	79 st 2025 182 st 2026 21 st 2027
<b>Bedömd total investering</b>	290 Mkr
<b>Nedlagd investering</b>	199 Mkr



#### Geografiboken, Bromma/Stockholm Nyproduktion

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

<b>Typ:</b>	vård- och omsorgsboende
<b>Bostads/lokalarea (BOA/LOA)</b>	6 600 kvm
<b>Antal lägenheter</b>	100
<b>Produktionsstart</b>	Q2 2026
<b>Inflyttning</b>	2028
<b>Bedömd total investering</b>	400 Mkr
<b>Nedlagd investering</b>	33 Mkr

## Kommande uppgraderings- och nyproduktionsprojekt:

### Nyproduktionsprojekt:



#### Bladverket (fd Ekporten), Larsberg/Lidingö Nyproduktion

Nyproduktion av bostadsrätter på egen mark på Lidingö i Joint Venture med Besqab. Färdig detaljplan finns.

<b>Typ:</b>	bostadsrätter
<b>Bostads/lokalarea (BOA/LOA)</b>	7 100 kvm
<b>Antal lägenheter</b>	90
<b>Bedömd produktionsstart</b>	2027



#### Juno, Käppala/Lidingö Nyproduktion

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

<b>Typ:</b>	hyresrätter
<b>Bostads/lokalarea (BOA/LOA)</b>	1 800 kvm
<b>Antal lägenheter</b>	50
<b>Bedömd produktionsstart</b>	2028



#### Hjälpslaktaren, Slakthusområdet/Stockholm Nyproduktion

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

<b>Typ:</b>	hyresrätter
<b>Bostads/lokalarea (BOA/LOA)</b>	12 000 kvm
<b>Antal lägenheter</b>	210
<b>Bedömd produktionsstart</b>	2028



**Pincetten, Örnberg/ Stockholm**  
**Nyproduktion**

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

<b>Typ:</b>	hyresrätter, förskola, kommersiella lokaler
<b>Bostads/lokalarea (BOA/LOA)</b>	10 700 kvm
<b>Antal lägenheter</b>	210
<b>Bedömd produktionsstart</b>	2029



**Sjöjungfrun, Larsberg/Lidingö**  
**Nyproduktion**

Nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende på egen mark på Lidingö. Detaljplanearbete pågår.

<b>Typ:</b>	Vård- och omsorgsboende
<b>Bostads/lokalarea (BOA/LOA)</b>	7 100 kvm
<b>Antal lägenheter</b>	106
<b>Bedömd produktionsstart</b>	2029



**Lansetten, Örnberg/Stockholm**  
**Nyproduktion**

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

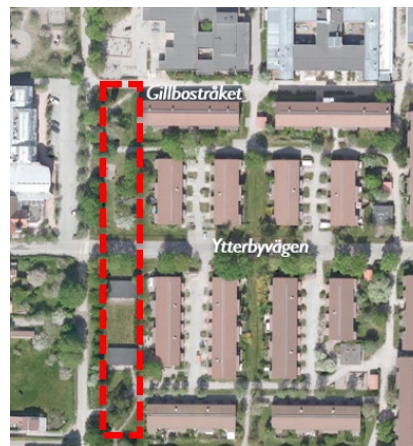
<b>Typ:</b>	bostadsrätter
<b>Bostads/lokalarea (BOA/LOA)</b>	3 800 kvm
<b>Antal lägenheter</b>	50
<b>Bedömd produktionsstart</b>	2030



**Koltrasten, Solna**  
**Nyproduktion**

Nyproduktion av hyres- och bostadsrätter i Solna i Joint Venture med Besqab. Detaljplanearbete pågår.

<b>Typ:</b>	bostadsrätter och hyresrätter
<b>Bostads/lokalarea (BOA/LOA)</b>	20 000 kvm
<b>Antal lägenheter</b>	250
<b>Bedömd produktionsstart</b>	2030



**Radhus, Rotebro, Sollentuna**  
**Nyproduktion**

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

<b>Typ:</b>	bostadsrätter
<b>Bostads/lokalarea (BOA/LOA)</b>	3 200 kvm
<b>Antal lägenheter</b>	23
<b>Bedömd produktionsstart</b>	2030



**Hjälpstaktaren, Slakthusområdet/Stockholm**  
**Nyproduktion**

Nyproduktion och ombyggnation av kommersiella lokaler i Slakthus-området i Stockholm. Detaljplanearbete pågår, ställdes ut på granskning i februari 2026.

<b>Typ:</b>	kommersiella lokaler
<b>Bostads/lokalarea (BOA/LOA)</b>	1 000 kvm
<b>Antal lokaler</b>	
<b>Bedömd produktionsstart</b>	2030

## Uppgraderingsprojekt:



### Rotsunda, Sollentuna Uppgradering

Uppgradering av lägenheter och kommersiella lokaler i Rotsunda i Sollentuna kommun.

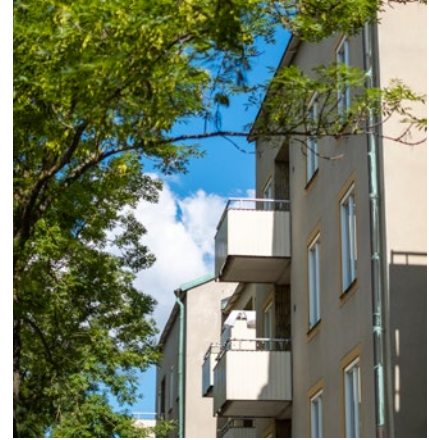
<b>Typ:</b>	hyresrätter, kommersiella lokaler
<b>Bostads/lokalarea (BOA/LOA)</b>	14 500/2 200 kvm
<b>Antal lägenheter</b>	245
<b>Bedömd produktionsstart</b>	Q4 2026



### Övriga Sollentuna Uppgradering

Uppgradering av lägenheter och kommersiella lokaler.

<b>Typ:</b>	hyresrätter, kommersiella lokaler
<b>Bostads/lokalarea (BOA/LOA)</b>	29 000/8 000 kvm
<b>Antal lägenheter</b>	ca 450
<b>Bedömd produktionsstart</b>	2027



### City/Söderort/Bromma Uppgradering

Uppgradering av lägenheter och kommersiella lokaler i Stockholm stad.

<b>Typ:</b>	hyresrätter, kommersiella lokaler
<b>Bostads/lokalarea (BOA/LOA)</b>	3 500/1 500 kvm
<b>Antal lägenheter</b>	ca 100
<b>Bedömd produktionsstart</b>	2027

# Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 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 ett förvärv gjorts, vilket medförde att driftöverskott motsvarande ca 32 Mkr har tillkommit från intjäningsförmågan jämfört med föregående kvartal.

Intjäningsförmågan beräknar förvaltningsresultatet utan avräkning för innehav utan bestämmande inflytande.

Belopp i Mkr	30 juni 2026	31 mars 2026	31 dec 2025	30 sep 2025	30 juni 2025
Hyresvärde	748,0	703,3	688,4	689,4	688,2
Vakanser och rabatter	-18,2	-18,9	-16,6	-16,3	-19,0
<b>Hyresintäkter</b>	<b>729,8</b>	<b>684,4</b>	<b>671,7</b>	<b>673,1</b>	<b>669,2</b>
Driftkostnader	-140,6	-130,9	-130,4	-130,3	-128,5
Underhållskostnader	-23,0	-23,3	-23,1	-22,9	-23,9
Fastighetsskatt	-14,2	-13,7	-13,5	-13,2	-12,5
Fastighetsadministration	-17,5	-17,2	-17,6	-18,1	-18,5
<b>Driftöverskott</b>	<b>534,6</b>	<b>499,3</b>	<b>487,1</b>	<b>488,6</b>	<b>485,9</b>
Central administration	-52,5	-52,5	-52,5	-52,0	-52,2
Finansnetto	-258,6	-227,1	-227,0	-221,8	-213,6
Varav tomträttsavgäld	-14,9	-14,9	-14,8	-14,9	-14,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>223,5</b>	<b>219,7</b>	<b>207,6</b>	<b>214,8</b>	<b>220,1</b>



Under kvartalet slutbesiktigades John Mattsons solcellsprojekt i Radiofyren i Larsberg på Lidingö.

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Rullande 12 mån jul 25-jun 26	2025 jan-dec
Hysesintäkter	2	177,3	170,3	349,5	335,7	686,8	673,0
Driftkostnader	3	-30,1	-28,2	-70,4	-67,4	-134,3	-131,3
Underhåll	3	-4,6	-5,3	-10,2	-10,5	-23,0	-23,3
Fastighetsskatt	3	-3,5	-3,2	-6,8	-6,4	-14,1	-13,7
Fastighetsadministration	3	-3,8	-3,4	-7,6	-8,7	-16,6	-17,8
<b>Driftöverskott</b>		<b>135,3</b>	<b>130,1</b>	<b>254,4</b>	<b>242,6</b>	<b>498,9</b>	<b>487,0</b>
Centrala administrationskostnader	4	-13,7	-13,7	-26,9	-28,3	-51,5	-53,0
Finansnetto	5	-33,4	-55,3	-88,6	-106,2	-193,1	-210,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1</b>	<b>88,1</b>	<b>61,2</b>	<b>139,0</b>	<b>108,0</b>	<b>254,3</b>	<b>223,3</b>
Värdeförändringar fastigheter	6	167,2	68,4	235,4	171,3	385,5	321,5
Värdeförändring räntederivat	6	-53,3	-66,6	9,7	-54,8	27,1	-37,4
<b>Resultat före skatt</b>		<b>202,0</b>	<b>63,0</b>	<b>384,1</b>	<b>224,5</b>	<b>666,9</b>	<b>507,4</b>
Aktuell skatt	7	-6,9	-5,6	-6,9	-17,8	-24,6	-35,4
Uppskjuten skatt	7	-32,1	-18,2	-61,9	-33,6	-103,0	-74,7
<b>Periodens resultat</b>		<b>163,0</b>	<b>39,1</b>	<b>315,3</b>	<b>173,1</b>	<b>539,3</b>	<b>397,2</b>
Resultat per aktie (kr/aktie)		2,18	0,52	4,21	2,28	7,17	5,25
Moderbolagets aktieägare		162,4	38,1	314,2	172,1	536,9	394,8
Innehav utan bestämmande inflytande		0,7	1,1	1,1	0,9	2,5	2,4
<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>							
Periodens totalresultat							
Periodens resultat		163,0	39,1	315,3	173,1	539,4	397,2
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>163,0</b>	<b>39,1</b>	<b>315,3</b>	<b>173,1</b>	<b>539,4</b>	<b>397,2</b>
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare vägt genomsnittligt antal aktier (kr/aktie)		2,17	0,50	4,20	2,27	7,14	5,22
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		162,4	38,1	314,2	172,2	536,9	394,8
Innehav utan bestämmande inflytande		0,7	1,1	1,1	0,9	2,5	2,4
Genomsnittligt antal aktier, tusental		74 717,8	75 793,9	74 863,2	75 793,9	75 226,3	75 691,9

# Perioden januari till juni 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 139,0 Mkr (108,0) motsvarande 1,86 kr per aktie (1,43). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 30,3 procent. Rensat för utdelning från Turako är tillväxten i förvaltningsresultat per aktie 8,2 procent för perioden jämfört med samma period föregående år.

Driftöverskottet uppgick under perioden till 254,4 Mkr (242,6). Driftöverskottet per kvadratmeter var 1 511 kr/kvm (1 409) rullande 12 månader. Det motsvarar en årlig tillväxt i driftöverskottet per kvadratmeter med 7,2 procent.

## Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 349,5 Mkr (335,7). Intäkterna per kvadratmeter var 2 061 kr/kvm (1 941) rullande 12 månader.

Hysesintäkterna för bostäder uppgick till 268,6 Mkr (259,1) under perioden. Bostadsintäkterna per kvadratmeter var 1 916 kr/kvm (1 794) rullande 12 månader. Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2026 har resulterat i genomsnittliga hyreshöjningar i intervallet 3,2–3,6 procent för bruksvärdeshyror.

Intäkter	2026 jan-jun Mkr	30 jun 2026 kr/kvm	2025 jan-jun Mkr	30 jun 2025 kr/kvm
Lidingö	164,7	2 082	159	2 013
Norrort	57,1	1 472	54,1	1 379
City/Bromma	48,9	2 174	47,8	2 125
Söderort/Nacka	75,4	2 509	75,0	2 338
Uppsala	3,3	2 964	-	-
<b>Totalt</b>	<b>349,5</b>	<b>2 061</b>	<b>335,7</b>	<b>1 941</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 95,0 Mkr (93,1). Fastighetskostnaderna per kvadratmeter var 551 kr/kvm (532) rullande 12 månader, en kostnadsökning per kvadratmeter med 19 kr eller 3,6 procent som främst drivits av prishöjningar på taxebundna kostnader i kombination med en kall och snörök inledning av året.

Driftkostnaderna uppgick till 70,4 Mkr (67,4). Underhållskostnaderna uppgick till 10,2 Mkr (10,5).

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 7,6 Mkr (8,7).

Fastighetskostnader	2026 jan-jun Mkr	30 jun 2026 kr/kvm	2025 jan-jun Mkr	30 jun 2025 kr/kvm
Lidingö	38,2	478	37,2	443
Norrort	24,2	603	24,0	599
City/Bromma	15,6	676	14,6	682
Söderort/Nacka	16,5	555	17,4	562
Uppsala	0,5	654	-	-
<b>Totalt</b>	<b>95,0</b>	<b>551</b>	<b>93,1</b>	<b>532</b>

Fastighetskostnader, kr/ kvm	Söder- ort/ Nacka					Totalt
	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Uppsala		
Driftkostnader	327	461	474	404	553	397
Underhåll	67	58	86	62	34	65
Fastighetsskatt	39	35	53	46	13	40
Fastighetsadministration	45	49	63	44	55	48
<b>Totalt</b>	<b>478</b>	<b>603</b>	<b>676</b>	<b>555</b>	<b>654</b>	<b>551</b>

## Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 26,9 Mkr (28,3).

## Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till -88,6 Mkr (-106,2). Att finansnettot förbättrats så mycket jämfört med motsvarande period föregående år förklaras främst av utdelningen från koncernens innehav i Turako om totalt 23,6 Mkr. Detta motverkas av högre genomsnittlig ränta under perioden. Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 3,17 procent (2,83) inklusive effekter av räntederivat. Aktiverade finansiella kostnader i pågående projekt uppgick till 2,0 Mkr (2,4). För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,0 ggr (2,1).

## Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 235,4 Mkr (171,3). Realiserade värdeförändringar av frånträdde fastigheter under perioden uppgick till 4,8 Mkr (0,0).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick totalt till 230,6 Mkr (171,3). Förändringen drivs främst av ökade värden på byggrätter. Därutöver har pågående uppgraderingar samt förbättrat driftnetto också bidragit positivt.

Den genomsnittliga värderingsytelden för koncernen uppgick till 3,5 procent (3,4 per 31 december 2025).

Värdeförändringar, Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Driftöverskottsförändring	46,8	65,9	69,4	186,1	380,5
Pågående nyproduktion/byggrätter	103,3	-1,5	106,6	28,7	30,9
Pågående uppgraderingar	0,0	1,5	15	-14,2	15,7
Avkastningskrav	5,6	2,5	27,6	-29,4	-109,0
Förvärvade fastigheter	11,9	0,0	11,9	0,0	0,0
Avyttrade fastigheter	-0,5	0,0	4,8	0,0	3,4
<b>Totalt</b>	<b>167,2</b>	<b>68,4</b>	<b>235,4</b>	<b>171,3</b>	<b>321,5</b>

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till 9,7 Mkr (-54,8). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under perioden.

## Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -6,9 Mkr (-17,8). Uppskjuten skatt uppgick till -61,9 Mkr (-33,6). Den uppskjutna skatten beräknas på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på fastigheter och derivat. Dessa temporära skillnader påverkas av förändringar i verkligt värde under innehavstiden samt vid realisation, i den mån tillgångar avyttras eller återvinns. För perioden uppgick den sammanlagda värdeförändringen på fastigheter och derivat till netto 245,0 Mkr (116,5). 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 88,5 Mkr (71,1), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 11 680,20 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	139,0		
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>			
Avskrivningar	-169,2	169,2	
Övriga skattemässiga justeringar	63,7	-113,8	
<b>Resultat före orealiserade värdeförändringar</b>	<b>33,4</b>	<b>55,4</b>	
Värdeförändringar fastigheter		235,3	
Värdeförändringar derivat		9,7	
<b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>33,4</b>	<b>300,4</b>	
Underskottsavdrag, ingående balans	0,0	0,0	
Underskottsavdrag, utgående balans	0,0	0,0	
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>33,4</b>	<b>300,4</b>	
<b>Periodens skatt</b>	<b>-6,9</b>	<b>-61,9</b>	
Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-11 656,6	-2 401,3	-699,4
Derivat	-23,5	-4,9	-4,5
Obeskattade reserver	-	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>-11 680,2</b>	<b>-2 406,1</b>	<b>-703,9</b>
Fastigheter, tillgångsförvärv	5 196,3	1 070,4	
<b>Totalt</b>	<b>-6 483,8</b>	<b>-1 335,7</b>	<b>-703,9</b>
<b>Enligt balansräkning</b>		<b>1 335,7</b>	

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 335,7 Mkr (1 273,8 per 31 dec 2025). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå netto till 703,9 Mkr (665,7 per 31 dec 2025). 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 realiserar under en åttaårsperiod. Detta innebär att bedömd verklig skatt för underskottsavdrag uppgår till 17 procent och för derivat till 19 procent.

# Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
<b>Tillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	8	15 598,8	14 381,0	14 539,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	460,6	457,6	455,7
Övriga anläggningstillgångar	10	7,2	9,1	8,3
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i intressebolag och joint ventures		0,5	-	-
Räntederivat		35,3	21,6	32,9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 102,5</b>	<b>14 869,4</b>	<b>15 036,4</b>
Kortfristiga fordringar		157,8	122,7	125,4
Räntederivat	10	2,4	8,1	3,6
Likvida medel		72,4	22,7	70,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>232,6</b>	<b>153,5</b>	<b>199,7</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 335,1</b>	<b>15 022,9</b>	<b>15 236,0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	6 609,3	6 199,0	6 369,2
Innehav utan bestämmande inflytande		87,5	85,9	86,5
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 696,8</b>	<b>6 284,9</b>	<b>6 455,7</b>
Avsättningar		0,8	0,6	0,7
Leasingskuld tomträtt	9	460,6	457,6	455,7
Långfristiga räntebärande skulder	10	5 848,1	5 776,5	4 827,3
Övriga långfristiga skulder		4,0	5,6	4,7
Uppskjutna skatteskulder	7	1 335,7	1 232,7	1 273,8
Räntederivat		9,5	33,2	22,6
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 658,8</b>	<b>7 506,3</b>	<b>6 584,8</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	10	1 678,9	984,5	1 897,9
Räntederivat		4,6	-	-
Övriga kortfristiga skulder		295,9	247,1	297,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 979,5</b>	<b>1 231,6</b>	<b>2 195,6</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>9 638,3</b>	<b>8 737,9</b>	<b>8 780,4</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 335,1</b>	<b>15 022,9</b>	<b>15 236,0</b>

# Koncernens rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Antal utestående aktier, tusental <sup>1,2)</sup>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital, per 2025-01-01</b>	<b>75 794,0</b>	<b>25,3</b>	<b>2 257,4</b>	<b>3 744,2</b>	<b>6 026,9</b>	<b>85,0</b>	<b>6 111,9</b>
Periodens totalresultat				172,2	172,2	0,9	173,1
<b>Eget kapital, per 2025-06-30</b>	<b>75 794,0</b>	<b>25,3</b>	<b>2 257,4</b>	<b>3 916,4</b>	<b>6 199,0</b>	<b>85,9</b>	<b>6 284,9</b>
Periodens totalresultat				222,6	222,6	1,5	224,1
Förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande				0,0	0,0	-0,9	-0,9
Återköp aktier				-52,6	-52,6		-52,6
<b>Eget kapital, per 2025-12-31</b>	<b>75 794,0</b>	<b>25,3</b>	<b>2 257,4</b>	<b>4 086,5</b>	<b>6 369,2</b>	<b>86,5</b>	<b>6 455,7</b>
Periodens totalresultat				314,2	314,2	1,1	315,3
Fondemission		0,3		-0,3	0,3		0,3
Minskning av aktiekapital med indrag av egna aktier	-785,4	-0,3		0,3	-0,3		-0,3
Återköp aktier				-55,4	-55,4		-55,4
Utdelning				-18,8	-18,8		-18,8
<b>Eget kapital, per 2026-06-30</b>	<b>75 008,6</b>	<b>25,3</b>	<b>2 257,4</b>	<b>4 326,7</b>	<b>6 609,3</b>	<b>87,6</b>	<b>6 696,8</b>

<sup>1)</sup> Aktiernas kvotvärde uppgår vid periodens utgång till 0,34 kr per aktie (0,33 kr).

<sup>2)</sup> Av de 75 008 629 aktierna innehas 919 266 i eget förvärv.

# Balansräkning per 30 juni 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 sex olika kommuner; Lidingö, Sollentuna, Stockholm, Nacka, Upplands Väsby och Uppsala.

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 15 598,8 Mkr (14 539,5). Fastighetsvärdet har ökat med 1 059,3 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av förvärvet av 318 lägenheter i Uppsala. Bostadsfastigheter står för 90 procent av beståndets värde, kommersiella fastigheter står för 8 procent och utvecklingsfastigheter för 2 procent.

Total uthyrbar area uppgår till 353 900 kvm (345 000) där cirka 83 procent utgörs av bostäder.

Hyresvärdet per 30 juni 2026 uppgick till 748 Mkr (688). Beståndet omfattar 4 573 lägenheter (4 325).

## Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 924,9 Mkr (111,9), varav 791,1 Mkr (0,0) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 15,0 Mkr (10,0). Investeringar i uppgraderingar uppgick till 71,6 Mkr (79,6). Under perioden har 123 lägenheter (38) uppgraderats. I övriga investeringar ingår bland annat energiprojekt, hyresgäst Anpassningar i det kommersiella beståndet och aktiverat underhåll. Under perioden frånträdde fastigheter med totalt bokfört värde om 0,0 Mkr (0,0).

Förändring fastighetsvärde, Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
<b>Ingående fastighetsvärde</b>	<b>14 569,5</b>	<b>14 251,3</b>	<b>14 539,5</b>	<b>14 097,7</b>	<b>14 097,7</b>
+ Förvärv	791,1	0,0	791,1	0,0	-
+ Investeringar i nybyggnation	3,0	5,4	15,0	10,0	31,9
+ Investeringar i uppgraderingar	40,5	48,4	71,6	79,6	150,8
+ Övriga investeringar	27,1	7,4	47,2	22,3	79,0
- Försäljningar	0,0	0,0	-96,1	0,0	-138,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	167,7	68,4	230,6	171,3	318,1
<b>Utgående fastighetsvärde</b>	<b>15 598,8</b>	<b>14 381,0</b>	<b>15 598,8</b>	<b>14 381,0</b>	<b>14 539,5</b>

## 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 fastig-

heterna varje kvartal värderas externt av antingen Cushman & Wakefield eller Novier. Övriga fastigheter värderas internt. Samtliga fastigheter externvärderas minst en gång per år.

Värderingarna baseras på kassaflödesmetoder där framtida driftöverskott prognosticeras och nuvärdesberäknas med en diskonteringsränta. Kalkylperioden uppgår i regel till minst fem år och anpassas vid behov beroende på den enskilda fastighetens förutsättningar. För interna värderingar av befintliga fastigheter tillämpas normalt en tioårig kalkylperiod.

Vid bedömning av restvärdet beaktas även driftöverskottet för nästkommande år efter kalkylperiodens slut, vilket ligger till grund för värderingen av fastighetens långsiktiga avkastningsförmåga.

För nybyggnadsprojekt och större ombyggnationer värderas fastigheten till färdigställt skick med avdrag för återstående investeringar samt bedömd projektrisk. I de fall projekt omfattas av tidsbegränsade skattefordelar, såsom befrielse från fastighets-skatt, beaktas detta genom en anpassning av kalkylperioden.

Byggrätter värderas enligt residualmetoden, där utgångspunkten är marknadsvärdet av den färdigutvecklade fastigheten. Från detta värde avräknas bygg- och utvecklingskostnader, finansiering samt exploatörens risk- och vinstkrav. Riskavdragets storlek varierar beroende på planprocessens skede, med högre avdrag i tidiga faser.

När byggrätter är kopplade till tomträtt justeras värdet för att spegla att marken inte ägs, vilket innebär att hänsyn tas till bland annat framtida tomträttsavgäld och osäkerhet i exploateringsförutsättningar.

Markanvisningar utan bindande upplåtelse- eller exploateringsavtal anses inte utgöra någon värderingsbar rättighet och inkluderas därför inte i värderingen förrän sådana avtal har ingåtts.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	2 113	1 996	2 010
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,2	97,6
Fastighetskostnader, kr/kvm	551	532	539
Driftöverskott, kr/kvm	1 511	1 409	1 423
Fastighetsvärde, kr/kvm	44 073	41 707	42 465
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	354	345	342
Genomsnittlig värderingsyield, %	3,5	3,4	3,4

## Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingkulld

I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal, redovisas värdet av tomt-rättsavtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingkulld. Den 30 juni 2026 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 460,6 Mkr (455,7).

# Finansiering

## Not 10 Finansiering

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

## Eget kapital

Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick den 30 juni 2026 till 6 609,3 (6 369,2) vilket motsvarar 89,21 (84,91) kronor per aktie. Under perioden har eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat med periodens resultat om 314,2 Mkr (172,2) samt minskat med -55,4 Mkr (0) hänförligt till återköp av aktier. Dessutom har utdelning om 0,25 kr per aktie betalats ut, vilket motsvarade -18,8 Mkr.

## Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank. Under perioden har skulden ökat, mestadels kopplat till förvärvet av kvarteret Senapsfabriken i Uppsala.

### Information om Räntebärande skulder vid periodens utgång

	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Kreditavtal, Mkr	7 936,5	7 170,9	7 134,7
Utnyttjad kreditvolym, Mkr	7 527,0	6 761,5	6 725,2
varav kortfristig skuld, Mkr	1 678,9	984,5	1 897,9
varav långfristig skuld, Mkr	5 848,1	5 776,5	4 827,3
Extern upplåning under perioden, Mkr	1 005,9	0,0	0,0
Amortering under perioden, Mkr	765,5	4,8	40,6
Räntebärande nettoskuld, Mkr	7 454,6	6 738,3	6 654,6
Verkligt värde räntebärande skuld, Mkr	7 486,4	6 696,8	6 673,7
Belåningsgrad, %	47,8	46,9	45,8
Disponibel likviditet (outnyttjade lånelöften & kassa), Mkr	481,9	432,2	480,1
Genomsnittlig kreditbindningstid inkl lånelöften, år	2,4	2,7	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,1	2,1

## Räntebindning och räntederivat

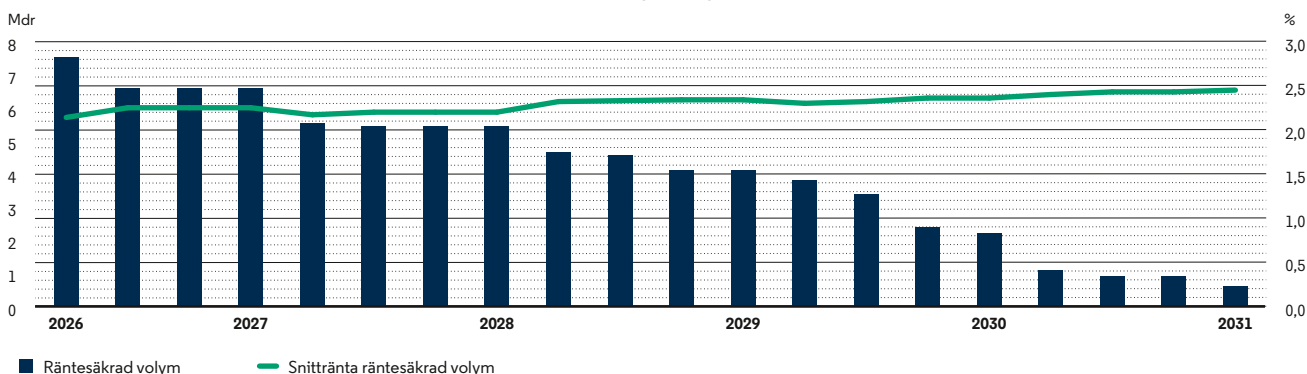
För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallsstrukturen fördelad över tid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder John Mattson derivat i form av ränteswappar. Ränteswappar värderas till verkligt värde baserat på marknadsräntor vid aktuellt månadsskifte. John Mattson använder räntederivat för att hantera ränterisk och önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer uppstå värdeförändringar i räntederivatet, 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-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Tecknade ränteswappar, nominellt belopp, Mkr	8 000,0	8 718,0	7 450,0
varav Forwardswappar, nominellt belopp, Mkr	2 050,0	3 500,0	2 250,0
Tecknade ränteswappar, nominellt belopp, som andel av skuld med rörlig ränta, %	85,8	87,3	87,1
Marknadsvärde räntederivat, Mkr	23,5	-3,5	13,8
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,7	3,3	3,0
Genomsnittlig ränta för total räntebärande skuld inkl effekt av ränteswappar, %	3,2	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 30 juni 2026**

Räntebindning	Räntebindning			Kapitalbindning			Ränteswappar	
	Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) <sup>1)</sup>	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)
0-1 år	2 007,0	5,63%	27%	2 088,4	1 678,9	22%	2 850	-
1-2 år	870,0	2,04%	12%	2 729,2	2 729,2	36%	500	-
2-3 år	850,0	2,41%	11%	683,3	683,3	9%	850	-
3-4 år	2 700,0	2,26%	36%	1 188,0	1 188,0	16%	2 700	-
4-5 år	800,0	2,36%	11%	1 247,6	1 247,6	17%	800	-
> 5 år	300,0	2,51%	4%	0,0	0,0	0%	300	-
<b>Summa</b>	<b>7 527,0</b>	<b>3,17%</b>	<b>100%</b>	<b>7 936,5</b>	<b>7 527,0</b>	<b>100%</b>	<b>8 000</b>	<b>0,15%</b>

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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. Under perioden har inga transaktioner med närstående genomförts.

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Rullande 12 mån jul 25-jun 26	2025 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
<b>Resultat före skatt</b>	<b>202,0</b>	<b>63,0</b>	<b>384,0</b>	<b>224,5</b>	<b>666,9</b>	<b>507,4</b>
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Värdeförändring på fastigheter	-167,7	-68,4	-230,6	-171,3	-377,3	-318,1
Värdeförändring på räntederivat	53,3	66,6	-9,7	54,8	-27,1	37,4
Avskrivningar och utrangeringar	0,5	1,3	1,3	1,3	3,0	3,0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	-0,1	-	-1,5	1,5	-
Betald skatt	-	-	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>88,1</b>	<b>62,3</b>	<b>145,0</b>	<b>107,8</b>	<b>266,9</b>	<b>229,7</b>
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>						
Förändring av rörelsefordringar	-11,6	0,4	-28,9	9,2	-31,7	6,4
Förändring av rörelseskulder	6,3	-14,1	-14,7	-38,5	18,1	-5,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>82,8</b>	<b>48,6</b>	<b>101,5</b>	<b>78,5</b>	<b>253,4</b>	<b>230,4</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i inventarier	-	-2,2	-0,2	-	-2,3	-2,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter netto <sup>1)</sup>	-227,2	-	-227,2	-	-227,2	-
Förvärv av joint ventures	-0,5	-	-0,5	-	-0,5	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-70,5	-61,2	-133,8	-111,9	-283,6	-261,7
Avyttringar av anläggningstillgångar	-	-	96,1	-	233,2	137,1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-298,3</b>	<b>-63,4</b>	<b>-265,5</b>	<b>-111,9</b>	<b>-280,3</b>	<b>-126,7</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Utdelning	-18,8	-	-18,8	-	-18,8	-
För. övr avsättningar	-	-	-0,5	-	-0,5	-
Förvärv av minoritetsandelar	-	-	-	-	-0,9	-0,9
Upptagna lån	1 005,9	-	1 005,9	-	1 005,9	-
Amorteringar	-720,5	-2,6	-765,5	-4,8	-801,3	-40,6
Återköp aktier	-55,4	-	-55,4	-	-108,0	-52,6
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>211,3</b>	<b>-2,6</b>	<b>165,8</b>	<b>-4,8</b>	<b>76,5</b>	<b>-94,1</b>
<i>Periodens kassaflöde</i>	<i>-4,1</i>	<i>-17,4</i>	<i>1,8</i>	<i>-38,2</i>	<i>49,6</i>	<i>9,6</i>
Likvida medel vid periodens början	76,5	40,1	70,7	61,0	22,7	61,0
Likvida medel vid periodens slut	72,4	22,7	72,4	22,7	72,4	70,7
<i>Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag</i>						
Belopp i Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Rullande 12 mån jul 25-jun 26	2025 jan-dec
Förvaltningsfastigheter	791,1	-	791,1	-	791,1	-
Rörelsefordringar	3,5	-	3,5	-	3,5	-
Likvida medel	1,2	-	1,2	-	1,2	-
Övertagna rörelseskulder	-6,0	-	-6,0	-	-6,0	-
Övertagna räntebärande skulder	-561,4	-	-561,4	-	-561,4	-
Övertagna nettotillgångar	228,4	-	228,4	-	228,4	-
Utbetald köpeskilling	228,4	-	228,4	-	228,4	-
Avgår: likvida medel i övertagna verksamheten	-1,2	-	-1,2	-	-1,2	-
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	227,2	-	227,2	-	227,2	-

# 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-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Intäkter	20,3	5,4	11,9
Centrala administrationskostnader	-18,5	-17,1	-34,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1,8</b>	<b>-11,7</b>	<b>-22,5</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-1,1	-	-197,1
Värdeförändring räntederivat	4,1	-19,0	-1,6
Räntenetto	-27,8	-24,0	-58,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-23,0</b>	<b>-54,7</b>	<b>-279,6</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	39,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-23,0</b>	<b>-54,7</b>	<b>-240,1</b>
Skatt	-14,1	-2,2	0,3
Kommittentresultat <sup>1)</sup>	139,2	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>102,1</b>	<b>-56,9</b>	<b>-239,7</b>

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	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
<b>Tillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	3,6	4,7	4,1
Andelar i koncernföretag	6 388,7	5 257,3	6 382,6
Långfristiga fordringar på koncernföretag	1 361,7	1 257,8	1 277,3
Övriga långfristiga fordringar	1,8	-	1,0
Räntederivat	34,1	12,8	30,3
Uppskjuten skattefordran	2,1	-	-
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	1 288,0	746,4	804,6
Övriga kortfristiga fordringar	7,7	2,4	4,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2,8	-	-
Kassa och bank	69,1	21,9	70,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 159,6</b>	<b>7 303,1</b>	<b>8 574,6</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	2 024,1	2 231,7	1 996,2
Avsättningar	2,2	9,3	1,3
Uppskjuten skatteskuld	14,4	-	6,2
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 976,8	2 865,1	2 902,3
Räntederivat	0,0	-	0,3
Kortfristiga skulder till koncernföretag	4 124,6	2 189,5	3 657,3
Övriga kortfristiga skulder	17,5	7,5	11,1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 159,6</b>	<b>7 303,1</b>	<b>8 574,6</b>

# Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

John Mattsons kassaflöde från den löpande verksamheten är stabilt där 83 procent av den uthyrbara arean utgörs av bostadsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Uppsala. 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 och Uppsala. Vakansgraden är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Av John Mattsons totala hyresintäkter kommer cirka 77 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	+/-37,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/-7,5
Fastighetskostnader	5 procent	+/-9,8
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	+21,9/-26,5

## 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	-3 120	-1 560	-	1 560	3 120
Belåningsgrad, %	59,7%	53,1%	47,8%	43,4%	39,8%

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

Känslighetsanalys, verkligt värde Mkr	2026-06-30	2025-06-30	
Hyra/Marknadshyra	+/- 1,0 %	216,0	189,9
Bostäder		199,5	173,4
Kommersiellt		16,5	16,5
Fastighetskostnader	+/- 50 kr/kvm	531,6	373,8
Bostäder		500,0	344,0
Kommersiellt		31,6	29,8
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,0 %	433,3	370,5
Bostäder <sup>1)</sup>		399,4	349,9
Kommersiellt		33,9	20,6
Avkastningskrav, exit	-0,5 %	2 056,9	2 355,1
Bostäder		1 959,9	2 263,3
Kommersiellt		97,0	91,8
Avkastningskrav, exit	+0,5 %	-1 499,9	-1 663,7
Bostäder		-1 422,9	-1 590,1
Kommersiellt		-77,0	-73,6

<sup>1)</sup> Känslighetsanalysen avseende vakansgrad för bostäder är hypotetisk, då den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder var 99,0 % 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 47,8 procent (46,9). För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,0 (2,1). 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 481,9 Mkr (432,2). Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,4 år (2,7) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 8 000,0 Mkr (8 718,0), vilket motsvarar 85,8 procent (87,3) 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

- Ebba Pilo Karth, CFO på John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) och medlem i bolagets koncernledning, lämnade på egen begäran sitt uppdrag i bolaget. Som interim CFO har John Mattson utsett Lars Ingman, tidigare interim CFO på John Mattson som kommer inneha rollen till dess att en efterträdare rekryterats.

Lidingö den 10 juli 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 30 juni 2026 uppgick till 4,3 miljarder kronor.

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie vid noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 30 juni 2026 var 57,70 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet, 56,90 kronor, noterades den 23 juni. Högsta stängningskurs under kvartalet, 62,10 kronor, noterades den 25 maj.

Under kvartalet har 3 208 142 aktier omsatts till ett sammanlagt värde om 191,0 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 17 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 85,61 procent.

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

## Återköp av egna aktier

Årsstämman 2026 beslutade att makulera de aktier som var i eget förvar och gav ett nytt mandat för återköp. I maj beslutade styrelsen om att inleda återköp upp till ett sammanlagt belopp om 100 miljoner kronor under perioden fram till årsstämman 2027. Per balansdagen har bolaget 919 266 aktier, ca 1% av utestående aktier, i eget förvar.

## 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.

För räkenskapsåret 2025 beslutade årsstämman 2026 att en utdelning om 0,25 kr per aktie, totalt 18,75 Mkr, skulle lämnas.

## Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per 30 juni 2026 uppgick till 7 921,4 Mkr (7 435,2). Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick vid periodens utgång till 106,92 kronor (98,10). Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 7 217,5 Mkr (6 772,0) eller 97,42 kronor per aktie (89,35) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om 6 procent.

	30 jun 2026		30 jun 2025		31 dec 2025	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	6 609,3	89,21	6 199,0	81,79	6 369,2	84,91
<b>Återläggning</b>						
Derivat enligt balansräkningen	-23,5	-0,32	3,5	0,05	-13,8	-0,18
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 335,7	18,03	1 232,7	16,26	1 273,8	16,98
<b>Långsiktigt substansvärde NRV</b>	<b>7 921,4</b>	<b>106,92</b>	<b>7 435,2</b>	<b>98,10</b>	<b>7 629,1</b>	<b>101,71</b>
<b>Avdrag</b>						
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld 6%	-703,9	-9,50	-663,2	-8,75	-665,7	-8,88
<b>Aktuellt substansvärde NTA</b>	<b>7 217,5</b>	<b>97,42</b>	<b>6 772,0</b>	<b>89,35</b>	<b>6 963,4</b>	<b>92,83</b>
<b>Avdrag</b>		0,00				
Derivat enligt balansräkningen	23,5	0,32	-3,5	-0,05	13,8	0,18
Uppskjuten skatt, netto	-631,8	-8,53	-569,5	-7,51	-608,1	-8,11
Räntebärande skuld	7 527,0	101,59	6 761,0	89,20	6 725,2	89,66
Verkligt värde räntebärande skuld	-7	-0,09	-6	-0,07	-6	-0,08
<b>Avyttringsvärde NDV</b>	<b>6 649,9</b>	<b>89,76</b>	<b>6 263,3</b>	<b>82,64</b>	<b>6 420,7</b>	<b>85,60</b>

## Ägarförteckning per 30 juni 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	38,27%
Tagehus Holding AB	10 273 564	13,70%
Carnegie Fonder	7 000 000	9,33%
Fidelity Investments (FMR)	3 840 877	5,12%
Bergamoträdet 9 Holding AB	3 064 276	4,09%
Övriga ägare	22 127 802	29,50%
<b>Summa</b>	<b>75 008 629</b>	<b>100,0%</b>
Varav utländskt ägande	7 328 343	9,77%
Varav aktier i eget förvar	919 266	1,23%
<b>Totalt antal utestående aktier, ej i eget förvar</b>	<b>74 089 363</b>	<b>98,77%</b>

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

## Aktierelaterade nyckeltal

	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,86	1,43	2,95
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	30,3	23,0	14,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	4,20	2,27	5,22
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	106,92	98,10	101,71
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie inklusive värdeöverföringar, %	9,2	10,2	7,4
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	97,42	89,35	92,83
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	89,21	81,79	84,91
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	57,70	65,00	70,00
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,54	0,66	0,69
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	74 863 205	75 793 930	75 691 931
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	74 089 363	75 793 930	75 008 629

## Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier <sup>1,2)</sup>	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital (kr)	Aktiekapital (kr)	Kvotvärde (kr)
2010	Bildande	1 000	1 000	100 000	100 000	100
2011	Fondemission		1 000	9 900 000	10 000 000	10 000
	Aktiesplit					
2018	10 000:1	9 999 000	10 000 000		10 000 000	1
2018	Nyemission	1 223 344	11 223 344	1 223 344	11 223 344	1
2019	Aktiesplit 3:1	22 446 688	33 670 032		11 223 344	0,33
2021	App.emission	2 694 795	36 364 827	898 265	12 121 609	0,33
2022	App.emission	672 208	37 037 035	224 069	12 345 678	0,33
2022	App.emission	859 930	37 896 965	286 643	12 632 321	0,33
2023	Nyemission	37 896 965	75 793 930	12 632 321	25 264 642	0,33
	Minskning av aktiekapitalet					
2026	aktiekapitalet	- 785 301	75 008 629	-261 767	25 002 876	0,33
2026	Fondemission		75 008 629	261 767	25 264 642	0,34

<sup>1)</sup> 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). 2026 genomfördes en indragning av 785 301 återköpta aktier samt en fondemission om 261 767 kr som återställde aktiekapitalet. Antal aktier uppgår vid periodens utgång till 75 008 629.

<sup>2)</sup> Aktiernas kvotvärde uppgår vid periodens utgång till 0,34 kr per aktie (0,33 kr).

# Nyckeltal

Nyckeltal	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Rullande 12 mån jul 25-jun 26	2025 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Overskottsgrad under perioden, %	76,3	76,4	72,8	72,3	72,6	72,4
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	97,2	97,6	97,2	97,6	97,6
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	748,0	688,2	748,0	688,2	748,0	688,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 972	1 847	1 971,6	1 847	1 971,6	1 855
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	353,9	344,8	353,9	344,8	353,9	342,4
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	70,5	61,2	133,8	111,9	283,5	261,7
Investeringar - förvärv, Mkr	791,1	0,0	791,1	0,0	791,1	0,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	15 598,8	14 381,0	15 598,8	14 381,0	15 598,8	14 539,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	44 073	41 708	44 073	41 708	44 073	42 465
Totalt antal lägenheter, st	4 573	4 325	4 573	4 325	4 573	4 302
Antal lägenheter som basuppgraderats under perioden, st	18	12	40	12	41	35
Antal lägenheter som bas- och totaluppgraderats under perioden, st	37	9	61	9	83	55
Antal lägenheter som totaluppgraderats under perioden, st <sup>1)</sup>	15	7	22	17	48	40
Totalt antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	70	28	123	38	172	130
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Hyresintäkter, Mkr	177,3	170,3	349,5	335,7	686,8	673,0
Driftöverskott, Mkr	135,3	130,1	254,4	242,6	498,9	487,0
Förvaltningsresultat, Mkr <sup>2)</sup>	88,1	61,2	139,0	108,0	254,3	223,3
Periodens resultat efter skatt	163,0	39,1	315,3	173,1	539,4	397,2
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,17	2,83	3,17	2,83	3,17	3,04
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,8	46,9	47,8	46,9	47,8	45,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,1	2,2	2,0	2,1	2,2	2,1
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,7	3,3	2,7	3,3	2,7	3,0
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,4	2,7	2,4	2,7	2,4	2,2
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 921,4	7 435,2	7 921,4	7 435,2	7 921,4	7 629,1
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	7 217,5	6 772,0	7 217,5	6 772,0	7 217,5	6 963,4
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>						
Förvaltningsresultat, kr/aktie <sup>2)</sup>	1,18	0,81	1,86	1,43	3,38	2,95
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % <sup>2)</sup>	46,1	11,1	30,3	23,0	29,5	14,6
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	2,17	0,50	4,20	2,27	7,14	5,22
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	106,92	98,10	106,92	98,10	106,92	101,71
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NRV) inkl värdeöverföringar, kr/aktie, %	9,2	10,2	9,2	10,2	9,2	7,4
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	97,42	89,35	97,42	89,35	97,42	92,83
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	89,21	81,79	89,21	81,79	89,21	84,91
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	57,70	65,00	57,70	65,00	57,70	70,00
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	74 717 781	75 793 930	74 863 205	75 793 930	75 226 288	75 691 931
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	74 089 363	75 793 930	74 089 363	75 793 930	74 089 363	75 008 629

<sup>1)</sup> Totaluppgraderade lägenheter har genomgått basuppgradering under tidigare år.

<sup>2)</sup> Förvaltningsresultat för perioden innehåller utdelning från innehav i Turako om 0,4 mkri i Q1 och 23,2 mkri i Q2.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 32.

# Flerkvartalsöversikt

Koncernen kvartalsöversikt	2026 Q2	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>								
Överskottsgrad, %	76,3	69,2	68,2	76,7	76,4	68,0	68,0	77,2
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	97,3	97,6	97,6	97,2	97,6	97,6	97,4
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	748,0	703,3	688,4	689,4	688,2	688,5	658,9	657,0
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 972	1 920	1 855	1 848	1 847	1 824	1 736	1 736
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	353,9	340,1	342,4	345,2	344,8	345,0	345,2	345,2
Investeringar – ny-, till- och ombyggnation, Mkr	70,5	63,2	81,3	68,5	61,2	50,7	41,6	82,4
Investeringar – förvärv, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	15 598,8	14 569,5	14 539,5	14 543,9	14 381,0	14 251,3	14 097,7	13 940,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	44 073	42 836	42 465	42 129	41 708	41 311	40 837	40 384
Totalt antal lägenheter, st	4 573	4 255	4 302	4 325	4 325	4 325	4 326	4 324
Antal lägenheter som basuppgraderats under perioden, st	18	22	23	0	12	0	0	0
Antal lägenheter som bas- och totaluppgraderats under perioden, st	37	24	25	21	9	0	0	4
Antal lägenheter som totaluppgraderats under perioden, st <sup>1)</sup>	15	7	10	13	7	10	7	12
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	70	53	58	34	28	10	7	16
<b>Finansiella nyckeltal</b>								
Hyresintäkter, Mkr	177,3	172,2	168,6	168,7	170,3	165,4	162,5	161,4
Driftöverskott, Mkr	135,3	119,2	115,0	129,4	130,1	112,5	110,4	124,7
Förvaltningsresultat, Mkr <sup>2)</sup>	88,1	50,9	45,4	69,8	61,2	46,8	48,1	59,2
Periodens resultat efter skatt, Mkr	163,0	152,2	96,1	128,0	39,1	134,0	70,4	141,9
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,17	3,10	3,04	2,97	2,83	2,78	2,84	3,18
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,8	45,3	45,8	46,1	46,9	47,2	47,6	47,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,1	2,0	1,9	2,6	2,2	2,0	2,0	2,2
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,7	3,1	3,0	3,2	3,3	3,3	3,5	3,4
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,4	1,9	2,2	2,4	2,7	2,9	3,2	2,4
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 921,4	7 747,8	7 629,1	7 593,3	7 435,2	7 312,3	7 174,7	7 007,4
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	7 217,5	7 069,5	6 963,4	6 920,0	6 772,0	6 645,7	6 513,0	6 373,3
<b>Aktierelaterade nyckeltal (i kr)</b>								
Förvaltningsresultat, kr/aktie <sup>2)</sup>	1,18	0,68	0,60	0,92	0,81	0,62	0,63	0,78
Förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt, % <sup>2)</sup>	46,1	9,8	-5,1	18,0	11,1	43,6	-8,0	-33,1
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	2,17	2,02	1,27	1,68	0,50	1,77	0,91	1,84
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	106,92	103,29	101,71	100,18	98,10	96,48	94,66	92,45
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NRV) inkl värdeöverföringar, kr/aktie, %	9,2	7,1	7,4	8,4	10,2	11,5	8,7	-38,6
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	97,42	94,25	92,83	91,30	89,35	87,68	85,93	84,09
Eget kapital, kr/aktie	89,21	86,94	84,91	83,46	81,79	81,29	79,52	77,51
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	57,70	58,60	70,00	60,60	65,00	58,20	61,20	66,80
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	74 717 781	75 008 629	75 384 812	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	74 089 363	75 008 629	75 008 629	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930

<sup>1)</sup> Totaluppgraderade lägenheter har genomgått basuppgradering under tidigare år.

<sup>2)</sup> Förvaltningsresultat för perioden innehåller utdelning från innehav i Turako om 0,4 mkr i Q1 och 23,2 mkr i Q2.

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
<b>Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr</b>	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.
<b>Avyttringsvärde (NDV), Mkr</b>	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.
<b>Belåningsgrad vid periodens utgång, %</b>	Räntebärande skulder, exklusive leasing skuld avseende tomt-rätter, 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.
<b>Bostadsfastigheter</b>	Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsarea, men där viss del av den uthyrbara arean även kan innehålla lokaler och garage.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Eget kapital, kr/aktie</b>	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.
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %</b>	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.
<b>Fastighetskostnader, Mkr</b>	I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm</b>	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.
<b>Förvaltningsresultat, Mkr</b>	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för John Mattsons resultatgenerering.
<b>Förvaltningsresultat, kr/aktie</b>	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.
<b>Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	Periodens hyresintäkter i förhållande till bruttohyra under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av ytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
<b>Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %</b>	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.
<b>Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %</b>	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.
<b>Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm</b>	Kontrakterade bostadsytor på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden dividerat med uthyrbar bostadsarea för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons intäktpotential avseende bostäder, per kvadratmeter.
<b>Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr</b>	Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden.	Används för att belysa John Mattsons intäktpotential.
<b>Kontraktsvärde vid periodens utgång, Mkr</b>	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
<b>Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr</b>	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.
<b>Långsiktigt substansvärde, kr/aktie</b>	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.
<b>Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr</b>	Räntebärande skulder, exklusive leasing skuld avseende tomt-rätter, med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.
<b>Räntetäckningsgrad under perioden, ggr</b>	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.
<b>Överskottsgrad, %</b>	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 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Rullande 12 mån jul 25-jun 26	2025 jan-dec
<b>Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie</b>							
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	7 217,5	6 772,0	7 217,5	6 772,0	7 217,5	6 963,4
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	74 089	75 794	74 089	75 794	74 089	75 009
<b>A/B</b>	<b>Aktuellt substansvärde, kr/aktie</b>	<b>97,42</b>	<b>89,35</b>	<b>97,42</b>	<b>89,35</b>	<b>97,42</b>	<b>92,83</b>
<b>Belåningsgrad vid periodens utgång, %</b>							
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingsskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	7 527,0	6 761,0	7 527,0	6 761,0	7 527,0	6 725,2
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	72,4	22,7	72,4	22,7	72,4	70,7
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	15 598,8	14 381,0	15 598,8	14 381,0	15 598,8	14 539,5
<b>(A-B)/C</b>	<b>Belåningsgrad vid periodens utgång, %</b>	<b>47,8</b>	<b>46,9</b>	<b>47,8</b>	<b>46,9</b>	<b>47,8</b>	<b>45,8</b>
<b>Eget kapital, kr/aktie</b>							
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	6 609,3	6 199,0	6 609,3	6 199,0	6 609,3	6 369,2
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	74 089	75 794	74 089	75 794	74 089	75 009
<b>A/B</b>	<b>Eget kapital, kr/aktie</b>	<b>89,21</b>	<b>81,79</b>	<b>89,21</b>	<b>81,79</b>	<b>89,21</b>	<b>84,91</b>
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %</b>							
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	729,8	669,2	729,8	669,2	729,8	671,7
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	18,2	19,0	18,2	19,0	18,2	16,6
<b>A/(A+B)</b>	<b>Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %</b>	<b>97,6</b>	<b>97,2</b>	<b>97,6</b>	<b>97,2</b>	<b>97,6</b>	<b>97,6</b>
<b>Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm</b>							
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	15 598,8	14 381,0	15 598,8	14 381,0	15 598,8	14 539,5
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	353,9	344,8	353,9	344,8	353,9	342,4
<b>A/B</b>	<b>Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm</b>	<b>44 073</b>	<b>41 708</b>	<b>44 073</b>	<b>41 708</b>	<b>44 073</b>	<b>42 465</b>
<b>Förvaltningsresultat, kr/aktie <sup>1)</sup></b>							
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	88,1	61,2	139,0	108,0	254,3	223,3
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	74 718	75 794	74 863	75 794	75 226	75 692
<b>A/B</b>	<b>Förvaltningsresultat, kr/aktie</b>	<b>1,18</b>	<b>0,81</b>	<b>1,86</b>	<b>1,43</b>	<b>3,38</b>	<b>2,95</b>
<b>Förvaltningsresultat, Mkr <sup>1)</sup></b>							
A	Periodens resultat	163,0	39,1	315,3	173,1	539,4	397,2
B	Aktuell och uppskjuten skatt	39,0	23,8	68,8	51,4	127,6	110,1
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	113,9	1,7	245,1	116,5	412,7	284,1
<b>A+B-C</b>	<b>Förvaltningsresultat, Mkr</b>	<b>88,1</b>	<b>61,2</b>	<b>139,0</b>	<b>108,0</b>	<b>254,3</b>	<b>223,3</b>
<b>Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %</b>							
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasingavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	238,7	191,6	238,7	191,6	238,7	204,4
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingsskuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	7 527,0	6 761,0	7 527,0	6 761,0	7 527,0	6 725,2
<b>A/B</b>	<b>Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %</b>	<b>3,2</b>	<b>2,8</b>	<b>3,2</b>	<b>2,8</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>
<b>Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr</b>							
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	729,8	669,2	729,8	669,2	729,8	671,7
B	Vakans- och rabattvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	18,2	19,0	18,2	19,0	18,2	16,6
<b>A+B</b>	<b>Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr</b>	<b>748,0</b>	<b>688,2</b>	<b>748,0</b>	<b>688,2</b>	<b>748,0</b>	<b>688,4</b>
<b>Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm</b>							
A	Kontraktvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	571,2	514,9	571,2	514,9	571,2	517,0
B	Vakans- och rabattvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	5,9	7,9	5,9	7,9	5,9	5,4
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	292,7	282,9	292,7	282,9	292,7	281,6
<b>(A+B)/C</b>	<b>Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm</b>	<b>1 972</b>	<b>1 847</b>	<b>1 972</b>	<b>1 847</b>	<b>1 972</b>	<b>1 855</b>
<b>Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie</b>							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	7 921,4	7 435,2	7 921,4	7 435,2	7 921,4	7 629,1
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	74 089	75 794	74 089	75 794	74 089	75 009
<b>A/B</b>	<b>Långsiktigt substansvärde, kr/aktie</b>	<b>106,92</b>	<b>98,10</b>	<b>106,92</b>	<b>98,10</b>	<b>106,92</b>	<b>101,71</b>

ÖVRIG INFORMATION

		2026	2025	2026	2025	Rullande	2025
		apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	12 mån	jan-dec
						jul 25-jun 26	
<b>Långsiktigt substansvärde (NRV) och Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr</b>							
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	6 609,3	6 199,0	6 609,3	6 199,0	6 609,3	6 369,2
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-23,5	3,5	-23,5	3,5	-23,5	-13,8
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 335,7	1 232,7	1 335,7	1 232,7	1 335,7	1 273,8
<b>A+B+C=D</b>	<b>Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr</b>	<b>7 921,4</b>	<b>7 435,2</b>	<b>7 921,4</b>	<b>7 435,2</b>	<b>7 921,4</b>	<b>7 629,1</b>
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-703,9	-663,2	-703,9	-663,2	-703,9	-665,7
<b>D-B-E</b>	<b>Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr</b>	<b>7 217,5</b>	<b>6 772,0</b>	<b>7 217,5</b>	<b>6 772,0</b>	<b>7 217,5</b>	<b>6 963,4</b>
-B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	23,5	-3,5	23,5	-3,5	23,5	13,8
<b>-C-E</b>	<b>Uppskjuten skatt, netto</b>	<b>-631,8</b>	<b>-569,5</b>	<b>-631,8</b>	<b>-569,5</b>	<b>-631,8</b>	<b>-608,1</b>
<b>G</b>	<b>Räntebärande skuld</b>	<b>7 527,0</b>	<b>6 761,0</b>	<b>7 527,0</b>	<b>6 761,0</b>	<b>7 527,0</b>	<b>6 725,2</b>
<b>H</b>	<b>Verkligt värde räntebärande skuld</b>	<b>-7 486,4</b>	<b>-6 696,8</b>	<b>-7 486,4</b>	<b>-6 696,8</b>	<b>-7 486,4</b>	<b>-6 673,7</b>
<b>F-B-C-E+G-H</b>	<b>Avyttringsvärde (NDV), Mkr</b>	<b>6 649,9</b>	<b>6 263,3</b>	<b>6 649,9</b>	<b>6 263,3</b>	<b>6 649,9</b>	<b>6 420,7</b>
<b>Räntebärande skulder, exklusive leasingkulder avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr</b>							
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingkulder avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	7 527,0	6 761,0	7 527,0	6 761,0	7 527,0	6 725,2
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	72,4	22,7	72,4	22,7	72,4	70,7
<b>A-B</b>	<b>Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr</b>	<b>7 454,6</b>	<b>6 738,3</b>	<b>7 454,6</b>	<b>6 738,3</b>	<b>7 454,6</b>	<b>6 654,6</b>
<b>Räntetäckningsgrad under perioden, ggr</b>							
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	88,1	61,2	139,0	108,0	254,3	223,3
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	60,3	51,5	119,7	98,8	217,0	196,2
<b>(A+B)/B</b>	<b>Räntetäckningsgrad under perioden, ggr<sup>2)</sup></b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>2,1</b>
<b>Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %<sup>1)</sup></b>							
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	1,18	0,81	1,86	1,43	3,38	2,95
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,81	0,73	1,43	1,16	2,61	2,57
<b>(A-B)/B</b>	<b>Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %</b>	<b>46,1</b>	<b>11,1</b>	<b>30,3</b>	<b>23,0</b>	<b>29,5</b>	<b>14,6</b>
<b>Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %</b>							
A	Långsiktigt substansvärde (NRV) vid periodens utgång, kr/aktie	106,92	98,10	106,92	98,10	106,92	101,71
B	Långsiktigt substansvärde (NRV) vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	98,10	89,04	98,10	89,04	98,10	94,66
<b>(A-B)/B</b>	<b>Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %</b>	<b>9,0</b>	<b>10,2</b>	<b>9,0</b>	<b>10,2</b>	<b>9,0</b>	<b>7,4</b>
<b>Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie inklusive värdeöverföringar, %</b>							
A	Långsiktigt substansvärde (NRV) vid periodens utgång, kr/aktie	106,92	98,10	106,92	98,10	106,92	101,71
B	Utdelning under tolv månadersperioden, kr/aktie	0,25	0,00	0,25	0,00	0,25	0,00
C	Långsiktigt substansvärde (NRV) vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	98,10	89,04	98,10	89,04	98,10	94,66
D	Utdelning under föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>(A+B)/(C+D)-1</b>	<b>Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie inklusive värdeöverföringar, %</b>	<b>9,2</b>	<b>10,2</b>	<b>9,2</b>	<b>10,2</b>	<b>9,2</b>	<b>7,4</b>
<b>Överskottsgrad under perioden, %</b>							
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	135,3	130,1	254,4	242,6	498,9	487,0
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	177,3	170,3	349,5	335,7	686,8	673,0
<b>A/B</b>	<b>Överskottsgrad under perioden, %</b>	<b>76,3</b>	<b>76,4</b>	<b>72,8</b>	<b>72,3</b>	<b>72,6</b>	<b>72,4</b>

<sup>1)</sup>Förvaltningsresultat för perioden innehåller utdelning från innehav i Turako om 0,4 mkr i Q1 och 23,2 mkr i Q2.

<sup>2)</sup>Räntetäckningsgrad för perioden har beräknats exklusive aktieutdelning om 23,6 Mkr. För ytterligare information se not 5.

# Kontaktuppgifter och kalender

## Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2026: **23 oktober 2026**

Bokslutskommuniké 2026: **12 februari 2027**

Årsredovisning 2026: **mars 2027**

Delårsrapport januari–mars 2027: **21 april 2027**

Delårsrapport januari–juni 2027: **9 juli 2027**

## Information

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

[corporate.johnmattson.se](https://corporate.johnmattson.se)



**Per Nilsson**, vd

[per.nilsson@johnmattson.se](mailto:per.nilsson@johnmattson.se)

Tel: 08-613 35 02



**Lars Ingman**, interim cfo

[lars.ingman@johnmattson.se](mailto:lars.ingman@johnmattson.se)

Tel: 08-613 35 00