

DELÅRSRAPPORT

Q3

jan-sep
2026

Januari–september 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 533,2 Mkr (504,4), en ökning med 5,7 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 395,1 Mkr (372,0), en ökning med 6,2 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 200,5 Mkr (177,9) motsvarande 2,69 kr per aktie (2,35). Det motsvarar en tillväxt i förvaltningsresultat per aktie med 14,6 procent.
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 338,5 Mkr (265,8). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 105,0 Mkr (-58,9).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 557,1 Mkr (301,1), motsvarande 7,47 kr per aktie (3,95).
- Fastighetsvärdet fastställdes till 15 819,4 Mkr (14 539,5 per 31 december 2025).
- Investeringarna summerades till 1 040,8 Mkr (180,4), varav 791,1 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.
- Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 8 060,0 Mkr (7 593,3), motsvarande 109,31 kronor per aktie (100,18), en ökning med 9,4 procent justerat för utdelning om 0,25 kr per aktie.

Juli–september 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 183,8 Mkr (168,7), vilket motsvarar en ökning med 8,9 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 140,7 Mkr (129,4), en ökning med 8,7 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 61,5 Mkr (69,8), motsvarande 0,83 kr per aktie (0,92).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 103,1 Mkr (94,5). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 95,3 Mkr (-4,1).
- Periodens resultat efter skatt blev 241,8 Mkr (128,0), vilket motsvarar 3,27 kr per aktie (1,68).

JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer

Q3 – 2026

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Ebba Pilo Karth, CFO på John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) och medlem i bolagets koncernledning, lämnade i juli på egen begäran sitt uppdrag i bolaget. Som interim CFO har John Mattson utsett Lars Ingman, tidigare interim CFO på John Mattson.

Uppföljning av nyckeltal Q3 2026 jämfört med Q3 2025

Nyckeltal	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Rullande 12 mån okt 25-sep 26	2025 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,1	97,6	97,1	97,6	97,1	97,6
Överskottsgrad, %	76,6	76,7	74,1	73,7	72,7	72,4
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	15 819,4	14 543,9	15 819,4	14 543,9	15 819,4	14 539,5
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	27	34	150	72	208	130
Finansiella nyckeltal						
Hysesintäkter, Mkr	183,8	168,7	533,2	504,4	701,8	673,0
Driftöverskott, Mkr	140,7	129,4	395,1	372,0	510,2	487,0
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	61,5	69,8	200,5	177,9	246,0	223,3
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,26	2,97	3,26	2,97	3,26	3,04
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,6	46,1	47,6	46,1	47,6	45,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	2,6	2,1	2,2	2,1	2,1
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾	0,83	0,92	2,69	2,35	3,29	2,95
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ¹⁾	-9,64	18,05	14,65	21,02	26,07	14,61
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	3,27	1,68	7,47	3,95	8,73	5,22
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie inklusive värdeöverföringar, %	9,4	8,4	9,4	8,4	9,4	7,4
Aktuellt substansvärde NTA, kr/aktie	99,53	91,30	99,53	91,30	99,53	92,83
Långsiktigt substansvärde NRV, kr/aktie	109,31	100,18	109,31	100,18	109,31	101,71

¹⁾ Förvaltningsresultat för perioden inkluderar utdelning från innehav i Turako om 0,4 mkr i Q1 och 23,2 mkr i Q2.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 33.

” Utifrån den positiva utvecklingen i verksamheten och de möjligheter vi ser framåt har styrelsen beslutat att höja det finansiella målet för tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie från sju till tio procent.



Stark operationell utveckling möjliggör högre tillväxt

John Mattson fortsätter att visa operationell styrka med en positiv värdeutveckling i fastighetsbeståndet samtidigt som högre marknadsräntor påverkar kvartalets förvaltningsresultat. Vi ökar nu takten i genomförandet av vår tillväxtplan och höjer vårt finansiella mål för tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie.

Operationell styrka

Den underliggande verksamheten fortsätter att utvecklas väl under det tredje kvartalet. Hyresintäkterna ökade med sex procent jämfört med samma period föregående år, främst som en följd av de årliga hyresjusteringarna för bostäder, förvärvet i Uppsala, pågående uppgraderingsprojekt samt ett framgångsrikt uthyrningsarbete inom vårt kommersiella bestånd.

Samtidigt har vi fortsatt att arbeta fokuserat med kostnads-kontroll. Trots en kall och snörik inledning av året, betydande prisökningar på taxebundna kostnader och förvärvet i Uppsala begränsades ökningen i fastighetskostnader till fyra procent. Kombinationen av högre hyresintäkter och kostnadskontroll har resulterat i en för bolaget rekordhög överskottsgrad om 74,1 procent för perioden.

Under senare tid har marknadsräntorna stigit som en följd av återhämtningen i svensk ekonomi i kombination med ökade inflationsrisker, drivna av fortsatt geopolitisk oro, handelskonflikter och omfattande statliga investeringar. John Mattson har en god ränteberedskap genom att en stor andel av den räntebärande skulden är säkrad via räntederivat, men de högre marknadsräntorna påverkar våra räntekostnader och därmed förvaltningsresultatet negativt.

Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 14,6 procent jämfört med samma period föregående år. Justerat för utdelningen från Turako uppgick tillväxten till 1,2 procent.

Under 2026 har vi tagit nästa steg i vår plan för tillväxt genom att arbeta med samtliga värde drivare i bolaget. Det har bidragit till en fortsatt positiv värdeutveckling i fastighetsbeståndet under kvartalet. Värdeutvecklingen under tredje kvartalet uppgick till 0,7 procent, driven av värdeskapande inom projektverksamheten i kombination med stabila avkastningskrav och en stigande överskottsgrad i vårt fastighetsbestånd. Sammantaget ökade det långsiktiga substansvärdet per aktie justerat för utdelning med 9,4 procent jämfört med samma period föregående år.

Aktiv kapitalallokering

Vi arbetar aktivt med kapitalallokering för att skapa långsiktigt värde för våra aktieägare. Fastighetsaktier handlas fortsatt med betydande substansrabatter, vilket även gäller John Mattson. Mot den bakgrunden bedömer vi att återköp av egna aktier utgör ett attraktivt alternativ för värdeöverföring till våra aktieägare och ett viktigt komplement till vår tillväxtplan.

Vår fastighetsportfölj med bostäder i attraktiva lägen i Stockholmsregionen och Uppsala ger goda möjligheter att avyttra fastigheter genom ombildningar av hyresrätter till



Spadtagsceremoni markerade byggstarten för Villa Västerled. På bilden från vänster: Jan Valeskog, stadsbyggnads- och idrottsborgarråd, Per Nilsson, vd för John Mattson, Annika Grönberg, bitr affärsområdeschef på RO-Gruppen och Susanne Sjöberg, vd för Vardaga.

bostadsrätter och till nivåer över bokförda värden, vilket tidigare transaktioner har visat. Genom dessa avyttringar kan vi realisera värden i några av bolagets mest lågavkastande tillgångar och frigöra kapital för återköp av egna aktier och investeringar med högre avkastning. Vi utesluter inte att det kan bli aktuellt med ytterligare ombildningar framöver.

Sedan återköpen inleddes 2025 har vi återköpt aktier för totalt 129 Mkr, varav 77 Mkr under 2026.

Högre tillväxt

Sedan 2024 har John Mattson, efter några utmanande år för fastighetsbranschen, åter fokuserat på tillväxt. Vi följde vår plan att initialt prioritera investeringar i det befintliga beståndet genom energieffektiviseringar och värdeskapande lägenhetsuppgraderingar. Vi har under året uppnått en produktionstakt i linje med vårt mål om att färdigställa 200 lägenheter per år. Vi har potential att uppgradera cirka 1 500 lägenheter i vår fastighetsportfölj. Våra bostäder är belägna i attraktiva områden i Stockholmsregionen och Uppsala, där efterfrågan på bostäder är hög och betalningsviljan god. Det skapar förutsättningar för lönsamma lägenhetsuppgraderingar samtidigt som risken för vakanser i beståndet är låg. Vi förbereder nu för nästa stora uppgraderingsprojekt där vi efter periodens utgång ingick ett entreprenadavtal för att starta ett uppgraderingsprojekt om 243 lägenheter i Sollentuna. Planen är att starta projektet till årsskiftet.

Under året har vi tagit nästa steg i vår tillväxtplan. Det innebär att vårt fokus inte bara omfattar investeringar i befintligt bestånd utan även nyproduktion och selektiva förvärv av förvaltningsfastigheter. Det var glädjande att vi under kvartalet tillsammans med våra samarbetspartners tog det första spadtaget för vårt projekt Villa Västerled, ett vård- och omsorgsboende i Bromma. En viktig milstolpe som markerar vår återgång till nyproduktion.

Arbetet med vår tillväxtplan har varit framgångsrikt och de investeringar som genomförts har bidragit till att vi, sedan avkastningskraven stabiliserades under det andra kvartalet 2024, varje kvartal haft en positiv värdeutveckling i fastighetsbeståndet. Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat med hela 26 procent sedan det första kvartalet 2024.

Vi ser nu möjligheter att ytterligare öka tillväxttakten genom att accelerera genomförandet av våra värdeskapande lägenhetsuppgraderingar samt genom att i högre utsträckning realisera värdet av våra attraktiva lägen via utveckling av byggrätter på, eller i anslutning till, våra fastigheter och genomförande av bostadsrättsprojekt i samriskbolag med bostadsrättsutvecklare, där vårt samarbete med Besqab utgör en viktig plattform.

Utifrån den positiva utvecklingen i verksamheten och de möjligheter vi ser framåt har styrelsen beslutat att höja det finansiella målet för tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie från sju till tio procent. Målet om en årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om tio procent ligger fast. Med en stark operationell förmåga, goda tillväxtpotentialer i vår fastighetsportfölj och en aktiv kapitalallokering ser vi goda förutsättningar att skapa ytterligare aktieägarvärde under de kommande åren.

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 uppgadera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet. Vi har en väletablerad modell för uppgadering av bostäder i två steg, Larsbergsmodellen. Det första steget är en basuppgadering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras. Det efterföljande steget, totaluppgadering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Totaluppgadering 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 uppgadera cirka 200 lägenheter per år. I nuvarande bestånd har uppgaderingsmöjligheter identifierats om cirka 600 lägenheter för både bas- och totaluppgadering samt om cirka 900 lägenheter som redan är basuppgaderade och kan totaluppgaderas. Direktavkastningen för både bas- och totaluppgadering är cirka 5 procent med en investering om cirka 1,25 Mkr per lägenhet. Direktavkastningen för totaluppgadering från basuppgaderad lägenhet är cirka 6,5 procent med en investering om cirka 0,4 Mkr per lägenhet.

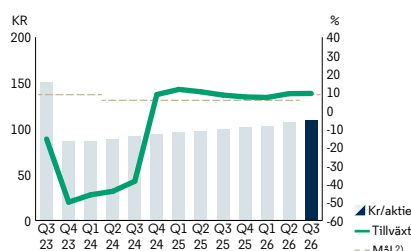
Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses. 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 10 procent, inklusive värdeöverföringar, över en konjunkturcykel. Periodens utfall: 9,4%

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE¹⁾

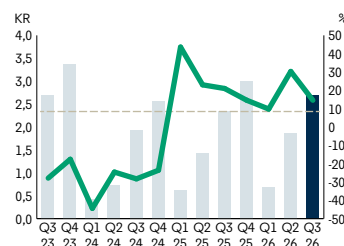


¹⁾ John Mattson genomförde en företrädesemission under Q4 2023 vilket resulterade i att antalet aktier ökade med 37 896 965 stycken. Under Q2 2026 minskade antalet aktier genom indragning av 785 301 återköpta aktier. Förändringarna i antalet aktier medför att nyckeltalen inte är fullt jämförbara mellan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

²⁾ Den 22 oktober 2026 beslutade styrelsen att revidera målet från 7 till 10 procent.

Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel. Periodens utfall: 14,6 %²⁾

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE¹⁾



¹⁾ 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.

²⁾ Rensat för utdelningen från Turako om 23,6 Mkr är tillväxten 1,2% under perioden.

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

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

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

Hållbarhetsmål

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

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



Levande och tryggt lokalsamhälle

Engagemang i sociala frågor skapar värden för hyresgäster och lokalsamhällen.

Mål

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



Ansvarsfull material- och avfallshantering

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



Energieffektiva och fossilfria lösningar

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

Mål

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



Hälsosam och inspirerande arbetsplats

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



Mål

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

Hållbarhetsarbetet under kvartalet

Under tredje kvartalet har flera insatser inom energieffektivisering genomförts, samtidigt som nya projekt har beslutats och påbörjats. Solcellsprojekt i sex fastigheter har slutförts, varav fem på Lidingö och en i Bromma. Ett av projekten på Lidingö omfattar ICA-fastigheten Radiofyren 1 i Larsberg. Anläggningarna beräknas sammantaget ge en årlig produktion på cirka 200 000 kWh.

Under perioden har även investeringar beslutats för vatten- sparande åtgärder i drygt 400 lägenheter. Parallellt pågår berg- värmeprojektet i Häggvik samt frånluftsåtervinningsprojektet på Gullmarsplan. Projektet på Gullmarsplan driftsätts i början av oktober och beräknas ge en årlig energibesparing på cirka 400 000 kWh. Detta är exempel på projekt som stödjer målet att sänka växthusgasutsläppen inom Scope 1 och 2 med 40 procent till 2030.

Under kvartalet har vi fortsatt bedriva insatser kopplade till social hållbarhet i våra bostadsområden med fokus på dialog, samverkan och trygghet. Ett exempel på detta är ett pilotprojekt med beredskapsodling i Käppala. Ett annat exempel är att vi under sommaren hade fyra ungdomar från Lidingö stad och

Sollentuna kommun som sommarjobbade hos oss i vår förvalt- ningsverksamhet.

Som avslutning på projektet MOA (Modernt arbetslivs- orientering) deltog John Mattson på MOA-mässan i slutet av september. Under våren har vi varit en del av projektet tillsam- mans med Lidingö stad och bland annat tagit emot elever på studiebesök från Bodalskolans årskurs 2, 5 och 7. På mässan fick skolklasser från hela Lidingö möjlighet att delta.

Vi medverkade tillsammans med BID Rotebro i "Rotebio" som var en utomhusbio som anordnades av Sollentuna kommun vid fyra tillfällen under slutet av augusti.

John Mattson medverkade även på områdesdagen i Rotebro tillsammans med BID Rotebro i Sollentuna.

Under kvartalet har bolagets långsiktiga omställningsplan för projektutveckling (nyproduktion och ROT) och förvaltning färdigställts. Fokus i planen har varit att konkretisera åtgärder och utveckla färdplaner för att nå klimatmålen fram till 2030 och 2045.

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

Område	Mål	Utfall på kvartal	Kommentar
Levande och tryggt lokalsamhälle	Trygga bostadsområden. Trygghetsindex: högre än branschgenomsnittet. (Mäts via verktyget Aktiv Bo)	Trygghetsindex utfall rullande 12 månader: 82,6 % Jämfört: 81,3 % för bransch- genomsnittet 2025	Trygghetsmätningar sker löpande under hela året och följs upp i kvartalsupp- följningen för rullande 12 månader och jämförs mot branschgenomsnittet för helåret 2025. Då John Mattsons utfall mäts löpande kan det komma att både öka och minska på helåret.
Levande och tryggt lokalsamhälle	Attraktiva bostadsområden. Attraktivitetsindex: högre än branschgenomsnittet. (Mäts via verktyget Aktiv Bo)	Attraktivitetsindex utfall rullande 12 månader: 87,4% Jämfört: 84,7 % för bransch- genomsnittet 2025	Samma som ovan.
Ansvarsfull material- och avfallshantering	Växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratme- ter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för branschen.	Utfall redovisas på helårsbasis.	Utfall redovisas på helårsbasis.
Energieffektiva och fossilfria lösningar	Minskade växthusgasutsläpp för scope 1 och scope 2 med 40 % till 2030.	Scope 1 och 2 redovisas på helårsbasis. Energianvändningen har minskat med 6,7% (1/1 till 30/8) jämfört med samma period 2025. Energiförbrukning rullande 12 månader är 97,0 kWh/kvm per år.	För perioden redovisas minsk- ning av total energianvändning i % jämfört med samma period 2025 (1/1 till 30/8) i jämförbart bestånd samt energiförbruk- ning kWh/kvm.
Hälsosam och inspirerande arbetsplats	Engagerade medarbetare över genomsnittet för jämförbara bolag. Total temperatur - högre än branschgenomsnittet (8,3). (Mäts via verktyget Winningtemp)	Ackumulerat fram till och med 30/9 2026: Total temperatur: 8,2	Inom området finns flertalet delmål. Övriga delmål följs upp i årsredovisningen. Total temperatur är en samman- vägning 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 byggnaderna är uppförda 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 september 2026							Januari–september 2026 ¹⁾		
	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde ²⁾		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter	Fastighets-kostnader	Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	Mkr	Mkr
Lidingö	2 059	157	7 788	49 475	333	2 115	98,7	246,5	54,6	191,9
Norrort	1 070	80	2 123	26 595	129	1 613	91,2	87,5	35,1	52,3
City/Bromma	402	44	2 125	48 321	99	2 262	95,6	72,7	21,4	51,3
Söderort/Nacka	724	59	2 980	50 659	151	2 563	99,5	113,2	24,6	88,6
Uppsala	318	14	803	57 923	42	2 998	98,6	13,3	2,5	10,9
Summa fastigheter	4 573	354	15 819	44 698	754	2 129	97,1	533,2	138,2	395,1

¹⁾ Driftöverskottet överensstämmer med periodens resultaträkning, d.v.s. Uppsala inkluderas från tillträdet 1 juni 2026.

²⁾ Från och med Q3 2026 inkluderas rörliga intäkter i hyresvärdet på ca 2,3 mkr, såsom ersättning baserad på varmvattenförbrukning samt intäkter från garage som uppläts och administreras av extern part.

Per 30 september 2026	Hyresvärde			Vakanser och rabatter ¹⁾			Kontraktsvärde			Uthyrnings-grad
	Antal ²⁾	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr ²⁾	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakans- och rabattvärde, Mkr	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontrakts-värde, Mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %
Bostäder	4 573	293	581	82	5	8	4 491	288	573	98,7
Kommersiellt		61	146		8	9		53	136	93,5
P-platser			27			4			23	83,5
Summa	4 573	354	754	82	13	22	4 491	341	732	97,1

¹⁾ Vakanser är framför allt hänförliga till fastigheter där uppgraderingsprojekt pågår eller planeras att påbörjas. Av de vakanta lägenheterna ingår 72 i pågående projekt motsvarande ett hyresvärde på 5,7 mkr.

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

Lidingö

På Lidingö finns John Mattsons största förvaltningsområde, sett till både antal lägenheter och till fastighetsvärde. Av den totala uthyrbara ytan utgör bostadsfastigheter 95 procent, med samtliga fastigheter belägna i Larsbergsområdet och Käppala. I de kommersiella lokalerna bedrivs detaljhandel, närservice, gym och utbildning genom både lokala näringsidkare och högskoleverksamhet. Majoriteten av byggnaderna 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 24 (30) lägenheter.

I beståndet finns även en utvecklingsfastighet, Fyrtornet 5 i Larsberg som går under projektnamnet Bladverket, 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 och planarbete pågår.

I Käppala utreds möjligheterna för nybyggnation av vindslägenheter på befintlig bostadsfastighet.

Nyckeltal, Lidingö	Q3 2026 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	149
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 041
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,4
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	48 343
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 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 uppgraderingsprojekt med drygt 280 lägenheter i Rotebro startade under första kvartalet 2025. Projektet kommer att pågå i cirka två år och genomförs i etapper. Under perioden upgraderades 125 (31) lägenheter. I december

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

Planering för uppgradering av byggnaderna i Rotsunda pågår och preliminär projektstart är årsskiftet 2026/2027. 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	Q3 2026 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 613
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	91,2
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	26 597
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	58
Uppgraderingspotential, % av lgh	80

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



City/Bromma

John Mattsons bestånd av fastigheter i City/Bromma finns i Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov, Abrahamsberg och Gullmarsplan. Byggnaderna är uppförda i 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 produktionsstartat ett förtätningsprojekt i form av vård- och omsorgsboendet; Villa Västerled. Hyresavtalet är undertecknat på 15 år och produktion 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	Q3 2026 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	28
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 265
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	96,7
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	49 624
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	67
Uppgraderingspotential, % av lgh	29

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



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

Söderort/Nacka

John Mattsons bestånd i Söderort och Nacka finns främst i Hägerstensåsen, Västberga och Örby. Bostadsfastigheter utgör 83 procent av total uthyrbar area och består till största del av fastigheter uppförda under 1990-talet. Kommersiella fastigheter utgör 17 procent av total uthyrbar area.

Området har två utvecklingsprojekt i olika skeden. I Örnsberg innehar John Mattson en markanvisning för projekten Pincetten och Lansetten där detaljplanearbete pågår för nybyggnation av drygt 260 hyres- och bostadsrätter, lokaler samt en förskola. Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under Q1 2027.

Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q3 2026 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	49
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 390
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,3
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	52 031
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.

Byggnaderna 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 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	Q3 2026 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	14
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 999
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	57 923
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	78
Uppgraderingspotential, % av lgh	0

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



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

Utvecklingsprojekt

John Mattson arbetar aktivt med fastighetsutveckling för att identifiera obebyggd mark där förtätning är möjlig 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 Villa Västerled. Produktionsvolymen kommer därefter successivt att öka mot vårt långsiktiga mål om att produktionsstarta cirka 250 lägenheter per år.

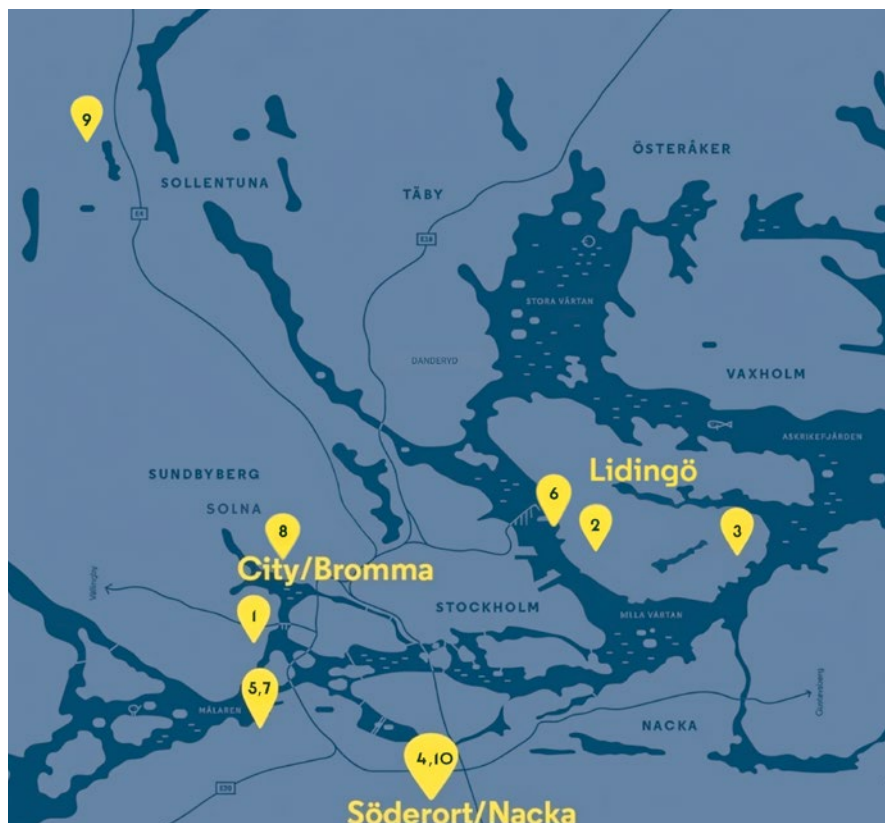
Nyproduktionsprojekt per 2026-09-30

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh ¹⁾	Bostads/lokalarea ¹⁾	Status ²⁾	Bedömd produktionsstart ¹⁾
1 Villa Västerled, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	100	6 600	Detaljplan laga kraft	2026
2 Bladverket, Larsberg ³⁾	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 Hjälpstaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hysesbostäder	210	12 000	Detaljplan pågår (C)	2028
5 Pincetten, Örsberg	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, Örsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Bostadsrätter	50	3 800	Detaljplan pågår (C)	2030
8 Koltrasten ³⁾	Solna	Joint Venture	Bostadsrätter och Hysesbostäder	250	20 000	Detaljplan pågår (A)	2030
9 Radhus, Rotebro	Norrtor	Egen regi	Bostadsrätter	23	3 200	Detaljplan pågår (A)	2030
10 Hjälpstaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Kommersiell	0	1 000	Detaljplan pågår (C)	2030
Total utvecklingsportfölj				1 089	73 300		

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

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

³⁾ Projekt genomförs inom ramen för ett Joint Venture med Besqab. Fastigheten kommer säljas 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.

Typ:	Hyresrätter
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	18 600/700 kvm
Antal lägenheter	282
Produktionsstart	Q1 2025
Inflyttning	79 st 2025 182 st 2026 21 st 2027
Bedömd total investering	290 Mkr
Nedlagd investering	214 Mkr



Villa Västerled, Bromma/Stockholm Nyproduktion

Nyproduktion av vård- och omsorgsboende i Bromma i Stockholms stad.

Typ:	Vård- och omsorgsboende
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	6 600 kvm
Antal lägenheter	100
Produktionsstart	Q2 2026
Inflyttning	2028
Bedömd total investering	400 Mkr
Nedlagd investering	51 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.

Typ:	Bostadsrätter
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	7 100 kvm
Antal lägenheter	90
Bedömd produktionsstart	2027



Juno, Käppala/Lidingö Nyproduktion

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

Typ:	Hyresrätter
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	1 800 kvm
Antal lägenheter	50
Bedömd produktionsstart	2028



Hjälpslaktaren, Slakthusområdet/Stockholm Nyproduktion

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

Typ:	Hyresrätter
Bostads/lokalarea (BOA/LOA)	12 000 kvm
Antal lägenheter	210
Bedömd produktionsstart	2028



Pincetten, Örnberg/ Stockholm
Nyproduktion

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

Typ:	Hyresrätter, förskola, kommersiella lokaler
Bostads/lokalea (BOA/LOA)	10 700 kvm
Antal lägenheter	210
Bedömd produktionsstart	2029



Sjöjungfrun, Larsberg/Lidingö
Nyproduktion

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

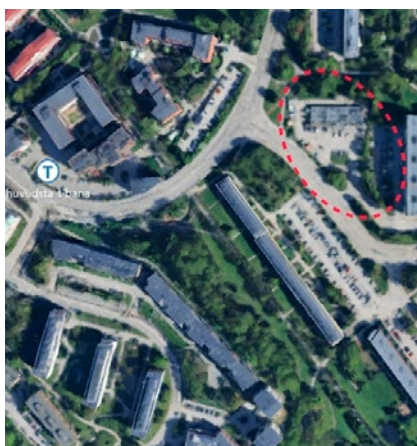
Typ:	Vård- och omsorgsboende
Bostads/lokalea (BOA/LOA)	7 100 kvm
Antal lägenheter	106
Bedömd produktionsstart	2029



Lansetten, Örnberg/Stockholm
Nyproduktion

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

Typ:	Bostadsrätter
Bostads/lokalea (BOA/LOA)	3 800 kvm
Antal lägenheter	50
Bedömd produktionsstart	2030



Koltrasten, Solna
Nyproduktion

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

Typ:	Bostadsrätter och hyresrätter
Bostads/lokalea (BOA/LOA)	20 000 kvm
Antal lägenheter	250
Bedömd produktionsstart	2030



Radhus, Rotebro, Sollentuna
Nyproduktion

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

Typ:	Bostadsrätter
Bostads/lokalea (BOA/LOA)	3 200 kvm
Antal lägenheter	23
Bedömd produktionsstart	2030



Hjälpstaktaren, Slakthusområdet/Stockholm
Nyproduktion

Nyproduktion och ombyggnation av kommersiella lokaler i Slakthus-området i Stockholm. Detaljplanearbete pågår.

Typ:	Kommersiella lokaler
Bostads/lokalea (BOA/LOA)	1 000 kvm
Bedömd produktionsstart	2030

Uppgraderingsprojekt:



Rotsunda, Sollentuna Uppgradering

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

Typ:	Hyresrätter, kommersiella lokaler
Bostads/lokalaarea (BOA/LOA)	14 500/2 200 kvm
Antal lägenheter	243
Bedömd produktionsstart	Q4 2026



Övriga Sollentuna Uppgradering

Uppgradering av lägenheter och kommersiella lokaler i Sollentuna kommun.

Typ:	Hyresrätter, kommersiella lokaler
Bostads/lokalaarea (BOA/LOA)	29 000/8 000 kvm
Antal lägenheter	ca 450
Bedömd produktionsstart	2028



City/Söderort/Bromma Uppgradering

Uppgradering av lägenheter och kommersiella lokaler i Stockholm stad.

Typ:	Hyresrätter, kommersiella lokaler
Bostads/lokalaarea (BOA/LOA)	3 500/1 500 kvm
Antal lägenheter	ca 100
Bedömd produktionsstart	2028

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 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.

Central administration baseras på bedömda kostnader på tolv månadersbasis utifrån storlek och omfattning av dessa vid balansdagen.

För mer information om dessa kostnader se not 4, Centrala administrationskostnader.

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

Intjäningsförmågan beräknar förvaltningsresultatet utan avräkning för innehav utan bestämmande inflytande.

Belopp i Mkr	30 sep 2026	30 juni 2026	31 mars 2026	31 dec 2025	30 sep 2025
Hyresvärde ¹⁾	753,5	748,0	703,3	688,4	689,4
Vakanser och rabatter ²⁾	-21,8	-18,2	-18,9	-16,6	-16,3
Hyresintäkter	731,7	729,8	684,4	671,7	673,1
Driftkostnader	-140,5	-140,6	-130,9	-130,4	-130,3
Underhållskostnader	-24,2	-23,0	-23,3	-23,1	-22,9
Fastighetsskatt	-13,9	-14,2	-13,7	-13,5	-13,2
Fastighetsadministration	-17,5	-17,5	-17,2	-17,6	-18,1
Driftöverskott	535,6	534,6	499,3	487,1	488,6
Central administration	-53,0	-52,5	-52,5	-52,5	-52,0
Finansnetto	-269,3	-258,6	-227,1	-227,0	-221,8
Varav tomträttsavgäld	-14,9	-14,9	-14,9	-14,8	-14,9
Förvaltningsresultat	214,6	223,5	219,7	207,6	214,8

¹⁾ Från och med Q3 2026 inkluderas rörliga intäkter i hyresvärdet på ca 2,3 mkr, såsom ersättning baserad på varmvattenförbrukning samt intäkter från garage som upplåts och administreras av extern part. Jämförelseåren har inte justerats.

²⁾ Vakanser är framför allt hänförliga till fastigheter där uppgraderingsprojekt pågår eller planeras att påbörjas. Av de vakanta lägenheterna ingår 72 i pågående projekt motsvarande ett hyresvärde på 5,7 mkr.



Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Rullande 12 mån okt 25-sep 26	2025 jan-dec
Hysesintäkter	2	183,8	168,7	533,2	504,4	701,8	673,0
Driftkostnader	3	-28,5	-27,0	-98,9	-94,5	-135,7	-131,3
Underhåll	3	-6,2	-5,3	-16,4	-15,8	-23,9	-23,3
Fastighetsskatt	3	-3,4	-3,6	-10,2	-10,0	-13,9	-13,7
Fastighetsadministration	3	-4,9	-3,3	-12,5	-12,1	-18,2	-17,8
Driftöverskott		140,7	129,4	395,1	372,0	510,2	487,0
Centrala administrationskostnader	4	-13,6	-11,0	-40,5	-39,3	-54,1	-53,0
Finansnetto	5	-65,5	-48,6	-154,1	-154,8	-210,1	-210,8
Förvaltningsresultat	1	61,5	69,8	200,5	177,9	246,0	223,3
Värdeförändringar fastigheter	6	103,1	94,5	338,5	265,8	394,2	321,5
Värdeförändring räntederivat	6	95,3	-4,1	105,0	-58,9	126,5	-37,4
Resultat före skatt		260,0	160,2	644,0	384,7	766,7	507,4
Aktuell skatt	7	-4,8	-5,3	-11,7	-23,1	-24,1	-35,4
Uppskjuten skatt	7	-13,4	-26,9	-75,2	-60,5	-89,5	-74,7
Periodens resultat		241,8	128,0	557,1	301,1	653,1	397,2
Resultat per aktie (kr/aktie)		3,27	1,68	7,47	3,95	8,74	5,25
Moderbolagets aktieägare		241,5	127,1	555,8	299,3	652,5	394,8
Innehav utan bestämmande inflytande		0,2	0,9	1,3	1,8	0,6	2,4
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT							
Periodens totalresultat							
Periodens resultat		241,8	128,0	557,1	301,1	653,1	397,2
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		241,8	128,0	557,1	301,1	653,1	397,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare/vägt genomsnittligt antal aktier (kr/aktie)		3,27	1,68	7,47	3,95	8,73	5,22
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		241,5	127,1	555,8	299,3	652,5	394,8
Innehav utan bestämmande inflytande		0,2	0,9	1,3	1,8	0,6	2,4
Genomsnittligt antal aktier, tusental		73 917,8	75 793,9	74 544,1	75 793,9	74 754,9	75 691,9

Perioden januari till september 2026

Jämförande siffror avser motsvarande period föregående år. För vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar korrekt. 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 200,5 Mkr (177,9) motsvarande 2,69 kr per aktie (2,35). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 14,6 procent. Rensat för utdelningen från Turako är tillväxten i förvaltningsresultat per aktie 1,2 procent för perioden jämfört med samma period föregående år.

Driftöverskottet uppgick under perioden till 395,1 Mkr (372,0). Driftöverskottet per kvadratmeter var 1 510 kr/kvm (1 415) rullande 12 månader. Det motsvarar en årlig tillväxt i driftöverskottet per kvadratmeter med 6,7 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 533,2 Mkr (504,4). Intäkterna per kvadratmeter var 2 067 kr/kvm (1 950) rullande 12 månader.

Hysesintäkterna för bostäder uppgick till 411,3 Mkr (390,0) under perioden. Bostadsintäkterna per kvadratmeter var 1 931 kr/kvm (1 814) 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-sep Mkr	30 sep 2026 kr/kvm	2025 jan-sep Mkr	30 sep 2025 kr/kvm
Lidingö	246,5	2 086	238,3	2 013
Norrort	87,5	1 471	81,6	1 379
City/Bromma	72,7	2 160	71,7	2 147
Söderort/Nacka	113,2	2 549	112,9	2 373
Uppsala	13,3	2 938	–	–
Totalt	533,2	2 067	504,4	1 950

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 138,1 Mkr (132,4). Fastighetskostnaderna per kvadratmeter var 557 kr/kvm (534) rullande 12 månader, en kostnadsökning per kvadratmeter med 23 kr eller 4,2 procent som främst drivits av prishöjningar på taxebundna kostnader, en kall och snörik inledning av året samt tillkommande kostnader hänförliga till förvärvet av Uppsala.

Driftkostnaderna uppgick till 98,9 Mkr (94,5). Underhållskostnaderna uppgick till 16,4 Mkr (15,8).

Kostnaderna för fastighetsadministration uppgick till 12,5 Mkr (12,1).

Fastighetskostnader	2026 jan-sep Mkr	30 sep 2026 kr/kvm	2025 jan-sep Mkr	30 sep 2025 kr/kvm
Lidingö	54,6	482	52,9	459
Norrort	35,1	612	34,0	601
City/Bromma	21,4	675	20,5	663
Söderort/Nacka	24,6	570	25,0	546
Uppsala	2,5	658	–	–
Totalt	138,1	557	132,4	534

Fastighetskostnader, kr/kvm	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söder- ort/ Nacka	Uppsala	Totalt
Driftkostnader	327	462	473	402	552	397
Underhåll	68	62	81	76	36	68
Fastighetsskatt	38	35	54	45	13	39
Fastighetsadministration	49	53	67	48	57	52
Totalt	482	612	675	570	658	557

Fastighetskostnaderna i Uppsala inkluderar kostnader för externt hyrda garageplatser om cirka 1,8 mkr, vilket bidrar till en högre redovisad kostnadsnivå.

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 40,5 Mkr (39,3). Perioden belastades med engångskostnader om 1,7 Mkr hänförliga till organisatoriska förändringar.

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till -154,1 Mkr (-154,8). I finansnetto ingår en utdelning om 23,6 Mkr från innehavet i Turako. Den positiva effekten av utdelningen motverkas av högre genomsnittlig upplåningsränta samt högre räntekostnader till följd av en större lånevolym efter förvärvet av Uppsala. Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 3,26 procent (2,97) inklusive effekter av räntederivat. Aktiverade finansiella kostnader i pågående projekt uppgick till 3,5 Mkr (4,0). För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,1 ggr (2,2).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 338,5 Mkr (265,8). Realiserade värdeförändringar av frånträdde fastigheter under perioden uppgick till 3,3 Mkr (0,0).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick totalt till 335,2 Mkr (265,8). Förändringen drivs främst av ökade värden i pågående projekt. Därutöver har förbättrat driftöverskott också bidragit positivt.

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

Värdeförändringar, Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Driftöverskottsförändring	23,7	69,3	93,1	255,5	380,5
Pågående nyproduktion/byggrätter	40,5	-10,7	147,1	18,0	30,9
Pågående uppgraderingar	38,0	25,2	53,0	11,0	15,7
Avkastningskrav	2,4	10,6	30,0	-18,7	-109,0
Förvärvade fastigheter	-	-	11,9	-	-
Avyttrade fastigheter	-1,4	-	3,3	-	3,4
Totalt	103,1	94,5	338,5	265,8	321,5

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till 105,0 Mkr (-58,9). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under perioden.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -11,7 Mkr (-23,1). Uppskjuten skatt uppgick till -75,2 Mkr (-60,5). 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 443,5 Mkr (206,8). 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 126,3 Mkr (107,2), 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 11 666,8 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	200,5	
Skattemässigt avdragsgilla		
Avskrivningar	-231,5	231,5
Övriga skattemässiga justeringar	93,3	-315,2
Resultat före orealiserade värdeförändringar	62,3	-83,7
Värdeförändringar fastigheter		338,5
Värdeförändringar derivat		105,0
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	62,3	359,7
Underskottsavdrag, ingående balans	0,0	0,0
Underskottsavdrag, utgående balans	-5,4	5,4
Skattepliktigt resultat	56,9	365,2

Periodens skatt	-11,7	-75,2
------------------------	--------------	--------------

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-11 666,8	-2 403,4	-700,0
Derivat	-118,7	-24,4	-22,5
Underskott	5,4	1,1	0,9
Summa	-11 780,0	-2 426,7	-721,6

Fastigheter, tillgångsförvärv	5 231,3	1077,7	
Totalt	-6 548,7	-1349,0	-721,6
Enligt balansräkning		1349,0	

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 349,0 Mkr (1 273,8 per 31 dec 2025). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå netto till 721,6 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 realiseras under en åttaårsperiod. Detta innebär att bedömd verklig skatt för underskottsavdrag uppgår till 17 procent och för derivat till 19 procent.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	15 819,4	14 543,9	14 539,5
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	487,7	457,6	455,7
Övriga anläggningstillgångar	10	6,8	8,8	8,3
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intressebolag och joint ventures		1,5	–	–
Räntederivat		120,4	18,0	32,9
Summa anläggningstillgångar		16 435,9	15 028,3	15 036,4
Kortfristiga fordringar		145,7	106,5	125,4
Räntederivat	10	0,7	6,5	3,6
Likvida medel		0	49,1	70,7
Summa omsättningstillgångar		146,4	162,1	199,7
Summa tillgångar		16 582,3	15 190,3	15 236,0
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	6 829,8	6 326,1	6 369,2
Innehav utan bestämmande inflytande		87,8	85,8	86,5
Summa eget kapital		6 917,5	6 411,9	6 455,7
Avsättningar		0,9	0,7	0,7
Leasingskuld tomträtt	9	487,7	457,6	455,7
Långfristiga räntebärande skulder	10	5 753,2	6 170,8	4 827,3
Övriga långfristiga skulder		4,0	5,6	4,7
Uppskjutna skatteskulder	7	1 349,0	1 259,6	1 273,8
Räntederivat		0,3	32,1	22,6
Summa långfristiga skulder		7 595,2	7 926,4	6 584,8
Kortfristiga räntebärande skulder	10	1 768,1	587,5	1 897,9
Checkräkningskredit		3,1	–	–
Räntederivat		2,0	–	–
Övriga kortfristiga skulder		296,3	264,5	297,7
Summa kortfristiga skulder		2 069,5	852,0	2 195,6
Summa skulder		9 664,7	8 778,4	8 780,4
Summa eget kapital och skulder		16 582,3	15 190,3	15 236,0

Koncernens rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Antal aktier, tusental ^{1,2)}	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 2025-01-01	75 794,0	25,3	2 257,4	3 744,2	6 026,8	85,0	6 111,8
Förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande						-0,9	
Periodens totalresultat				299,3	299,3	1,8	301,1
Eget kapital, per 2025-09-30	75 793,9	25,3	2 257,4	4 043,5	6 326,0	85,9	6 411,9
Periodens totalresultat				95,5	95,5	0,6	96,1
Återköp aktier				-52,6	-52,6		
Eget kapital, per 2025-12-31	75 794,0	25,3	2 257,4	4 086,5	6 369,1	86,5	6 455,7
Periodens totalresultat				555,8	555,8	1,3	557,1
Fondemission		0,3		-0,3	0,0		0,0
Minskning av aktiekapital med indrag av egna aktier	-785,4	-0,3		0,3	0,0		0,0
Återköp aktier				-76,4	-76,4		-76,4
Utdelning				-18,8	-18,8		-18,8
Eget kapital, per 2026-09-30	75 008,6	25,3	2 257,4	4 547,2	6 829,7	87,8	6 917,5

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

²⁾ Av de 75 008 629 aktierna innehas 1 276 725 i eget förvar.

Balansräkning per 30 september 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 15 819,4 Mkr (14 539,5). Fastighetsvärdet har ökat med 1 279,9 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst förklaras av förvärvet av 318 lägenheter i Uppsala. Bostadsfastigheter står för 89 procent av beståndets värde, kommersiella fastigheter står för 8 procent och utvecklingsfastigheter för 3 procent.

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

Hyresvärdet per 30 september 2026 uppgick till 754 Mkr (689). Beståndet omfattar 4 573 lägenheter (4 325).

Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 1 040,8 Mkr (180,4), varav 791,1 Mkr (0,0) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 42,9 Mkr (20,7). Investeringar i uppgraderingar uppgick till 99,3 Mkr (111,8). Under perioden har 150 lägenheter (72) 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 96,1 Mkr (0,0).

Förändring fastighetsvärde, Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Ingående fastighetsvärde	15 598,8	14 381,0	14 539,5	14 097,7	14 097,7
+ Förvärv	-	-	791,1	-	-
+ Investeringar i nybyggnation	27,9	10,7	42,9	20,7	31,9
+ Investeringar i uppgraderingar	27,7	32,2	99,3	111,8	150,8
+ Övriga investeringar	60,4	25,6	107,6	47,9	79,0
- Försäljningar	-	-	-96,1	0,0	-138,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	104,6	94,5	335,2	265,8	318,1
Utgående fastighetsvärde	15 819,4	14 543,9	15 819,4	14 543,9	14 539,5

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Värderingen av fastighetsbeståndet sker kvartalsvis enligt en rullande modell, där en fjärdedel av 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 skattefördelar, 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-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	2 129	1 997	2 010
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	97,6	97,6
Fastighetskostnader, kr/kvm	557	534	539
Driftöverskott, kr/kvm	1 510	1 415	1 423
Fastighetsvärde, kr/kvm	44 698	42 129	42 465
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	354	345	342
Genomsnittlig värderingsyield, %	3,5	3,4	3,4

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingsskuld

I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal, redovisas värdet av tomträttsavtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingsskuld. Den 30 september 2026 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 487,7 Mkr (457,6).

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 gånger. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 gånger och belåningsgraden till 47,6 procent vid periodens utgång. Ökningen av belåningsgraden är främst hänförlig till förvärvet i Uppsala. Bolaget uppfyller fortsatt sina långsiktiga finansiella mål.

Eget kapital

Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick den 30 september 2026 till 6 829,8 Mkr (6 369,2) vilket motsvarar 92,63 (83,46) kronor per aktie. Under perioden har eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat med periodens resultat om 555,8 Mkr (299,3).

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank. Under året har skulden ökat, huvudsakligen hänförligt till förvärvet av kvarteret Senapsfabriken i Uppsala.

Information om Räntebärande skulder vid periodens utgång

	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Kreditavtal, Mkr	7 930,8	7 167,9	7 134,7
Utnyttjad kreditvolym, Mkr	7 524,4	6 758,4	6 725,2
varav kortfristig skuld, Mkr	1 771,3	831,4	1 897,9
varav långfristig skuld, Mkr	5 753,2	5 927,0	4 827,3
Extern upplåning under perioden, Mkr	1 006,5	0,0	0,0
Amortering under perioden, Mkr	771,8	7,4	40,6
Räntebärande nettoskuld, Mkr	7 524,4	6 709,3	6 654,6
Verkligt värde räntebärande skuld, Mkr	7 486,4	6 700,9	6 673,7
Belåningsgrad, %	47,6	46,1	45,8
Disponibel likviditet (outnyttjade lånelöften & kassa), Mkr	406,3	458,6	480,1
Genomsnittlig kreditbindningstid inkl lånelöften, år	2,1	2,4	2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,1

Räntebindning och räntederivat

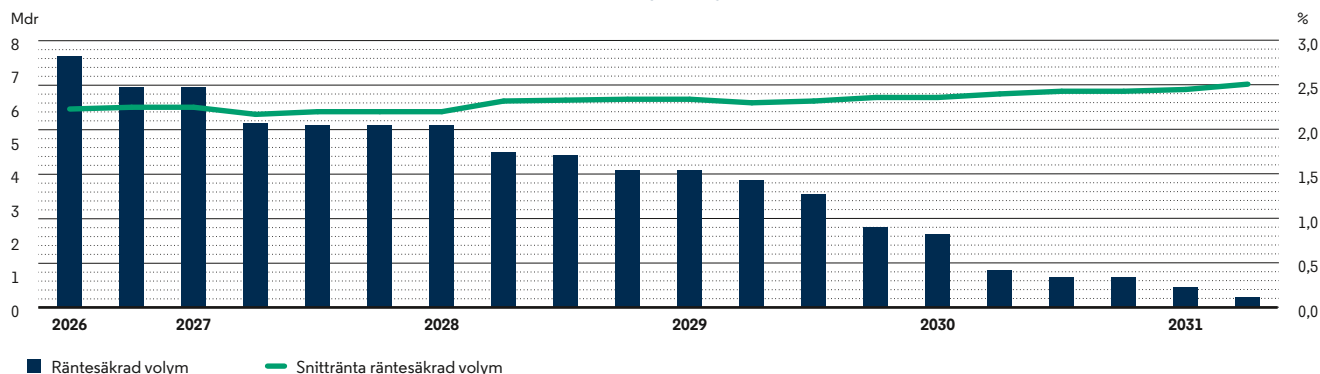
För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallsstrukturen fördelad över tid. För att begränsa ränterisken för lån med rörlig ränta använder John Mattson derivat i form av ränteswappar. Ränteswappar värderas till verkligt värde baserat på marknadsräntor vid aktuellt månadsskifte. John Mattson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

Verkligt värde för räntederivat beräknas genom diskontering av framtida kassaflöden utifrån noterad marknadsränta på balansdagen för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive räntederivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. John Mattson tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument. Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde enligt IFRS 13 nivå 2 med värdeförändringar redovisade i koncernens resultaträkning.

Information om Räntebindning och räntederivat vid periodens utgång

	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Tecknade ränteswappar, nominellt belopp, Mkr	6 800,0	7 650,0	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, %	68,5	69,5	87,1
Marknadsvärde räntederivat, Mkr	118,8	-7,7	13,8
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,5	3,2	3,0
Genomsnittlig ränta för total räntebärande skuld inkl effekt av ränteswappar, %	3,3	3,0	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 september 2026

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	2 074,4	5,81%	28%	2 177,6	1 771,3	24%	1 650	–
1–2 år	900,0	2,07%	12%	2 637,2	2 637,2	35%	600	–
2–3 år	1 150,0	2,37%	15%	683,3	683,3	9%	1 150	–
3–4 år	2 500,0	2,28%	33%	1 188,0	1 188,0	16%	2 500	–
4–5 år	600,0	2,39%	8%	1 244,7	1 244,7	17%	600	–
> 5 år	300,0	2,51%	4%	0,0	0,0	0%	300	–
Summa	7 524,4	3,26%	100%	7 930,8	7 524,4	100%	6 800	0,28%

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

²⁾ Volymvägd genomsnittsränta för räntederivat.

Not 11 Transaktioner med närstående

John Mattsons relationer med närstående framgår av not 25 på sidan 128 i John Mattsons årsredovisning för 2025. Alla transaktioner med närstående görs på marknadsmässiga villkor. Under perioden har bolaget förvärvat konsulttjänster från ett till styrelseledamot närstående bolag om 0,29 Mkr.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Rullande 12 mån okt 25-sep 26	2025 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Resultat före skatt	260,0	160,2	644,0	384,7	766,7	507,4
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Värdeförändring på fastigheter	-106,3	-94,5	-340,1	-265,8	-392,4	-318,1
Värdeförändring på räntederivat	-95,3	4,1	-105,0	58,9	-126,5	37,4
Avskrivningar och utrangeringar	0,6	0,8	1,9	2,1	2,8	3,0
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	0,2	-	-1,3	1,3	-
Betald skatt	-27,5	-	-27,5	-	-27,5	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	31,6	70,8	173,3	178,6	224,4	229,7
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>						
Förändring av rörelsefordringar	12,2	16,1	-16,7	25,3	-35,6	6,4
Förändring av rörelseskulder	23,0	11,9	8,3	-26,6	29,2	-5,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66,7	98,8	164,9	177,3	218,0	230,4
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i inventarier	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	-2,1	-2,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter netto	0,0	-	-227,2	-	-227,2	-
Förvärv av joint ventures	-1,0	-	-1,5	-	-1,5	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-116,1	-68,5	-249,8	-180,4	-331,1	-261,7
Avyttringar av anläggningstillgångar	1,7	-	101,1	-	238,2	137,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-115,6	-68,9	-377,8	-180,8	-323,7	-126,7
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Utdelning	-	-	-18,8	-	-18,8	-
För. övr avsättningar	0,1	-	-0,4	-	-0,4	-
Förvärv av minoritetsandelar	-	-1,0	0,0	-1,0	0,1	-0,9
Upptagna lån	0,6	-	1 006,5	-	1 006,5	-
Amorteringar	-6,3	-2,6	-771,8	-7,4	-805,0	-40,6
Återköp aktier	-21,0	-	-76,4	-	-129,0	-52,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26,7	-3,6	139,1	-8,4	53,4	-94,1
<i>Periodens kassaflöde</i>	-75,6	26,3	-73,8	-11,9	-52,3	9,6
Likvida medel vid periodens början	72,4	22,8	70,7	61,0	49,1	61,0
Likvida medel vid periodens slut	-3,2	49,1	-3,2	49,1	-3,1	70,7
<i>Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag Belopp i Mkr</i>						
Förvaltningsfastigheter	-	-	791,1	-	791,1	-
Rörelsefordringar	-	-	3,5	-	3,5	-
Likvida medel	-	-	1,2	-	1,2	-
Övertagna rörelseskulder	-	-	-6,0	-	-6,0	-
Övertagna räntebärande skulder	-	-	-561,4	-	-561,4	-
Övertagna nettotillgångar	-	-	228,4	-	228,4	-
Utbetald köpeskilling	-	-	228,4	-	228,4	-
Avgår: likvida medel i övertagna verksamheten	-	-	-1,2	-	-1,2	-
Påverkan på likvida medel, netto (positivt = minskning)	-	-	227,2	-	227,2	-
<i>Försäljning av förvaltningsfastigheter via bolag Belopp i Mkr</i>						
Förvaltningsfastigheter	-	-	96,1	-	96,1	-
Överlåtna rörelseskulder	-	-	1,7	-	1,7	-
Resultateffekt försäljning fastighet	-	-	3,3	-	3,3	-
Överlåtna nettotillgångar	-	-	101,1	-	101,1	-
Erhållen köpeskilling	-	-	101,1	-	101,1	-
Påverkan på likvida medel, netto	-	-	101,1	-	101,1	-

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-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Intäkter	31,7	7,6	11,9
Centrala administrationskostnader	-28,9	-25,3	-34,4
Rörelseresultat	2,8	-17,7	-22,5
Resultat från andelar i koncernföretag	-1,1	-	-197,1
Värdeförändring räntederivat	76,0	-16,1	-1,6
Räntenetto	-38,3	-42,6	-58,3
Resultat efter finansiella poster	39,5	-76,4	-279,6
Bokslutsdispositioner	-	-2,2	39,5
Resultat före skatt	39,5	-78,6	-240,1
Skatt	-11,6	-	0,3
Uppskjuten skatt	-21,0	-	-
Kommittentresultat ¹⁾	155,4	-	-
Periodens resultat	162,4	-78,6	-239,7

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	4,0	4,4	4,1
Andelar i koncernföretag	6 388,7	5 258,2	6 382,6
Långfristiga fordringar på koncernföretag	1 424,3	1 267,9	1 277,3
Övriga långfristiga fordringar	1,9	-	1,0
Räntederivat	105,9	16,5	30,3
Uppskjuten skattefordran	2,1	-	-
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	1 399,6	758,2	804,6
Övriga kortfristiga fordringar	7,0	2,4	4,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,0	-	-
Kassa och bank	-	49,2	70,7
Summa tillgångar	9 337,5	7 356,8	8 574,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 063,4	2 210,0	1 996,2
Avsättningar	2,4	1,0	1,3
Uppskjuten skatteskuld	29,2	8,7	6,2
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 991,9	2 884,4	2 902,3
Räntederivat	0,0	1,1	0,3
Checkräkningskredit	3,5	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	4 223,1	2 245,2	3 657,3
Övriga kortfristiga skulder	24,0	6,4	11,1
Summa eget kapital och skulder	9 337,5	7 356,8	8 574,6

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. VA-kostnaderna har samtidigt ökat kraftigt under de senaste åren och bedöms fortsätta öka även kommande år.

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	+/-37,7
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/-7,5
Fastighetskostnader	5 procent	+/-9,8
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	+22,1/-41,3

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

John Mattson redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även finansiell ställning, kan bli mer volatila.

Fastigheternas marknadsvärde bestäms av utbud och efterfrågan på marknaden. Fastigheternas värde baseras på ett förväntat framtida driftöverskott och avkastningskrav. Ett högre driftöverskott och/eller ett lägre avkastningskrav påverkar värdet positivt. Ett lägre driftöverskott och/eller ett högre avkastningskrav påverkar värdet negativt. Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

Förändring Fastighetsvärde	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-3 164	-1 582	-	1 582	3 164
Belåningsgrad, %	59,5%	52,8%	47,6%	43,2%	39,6%

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

Känslighetsanalys, verkligt värde Mkr		2026-09-30	2025-09-30
Hyra/Marknadshyra	+/- 1,0 %	220,0	201,8
Bostäder		205,5	185,5
Kommersiellt		14,5	16,3
Fastighetskostnader	+/- 50 kr/kvm	538,6	521,7
Bostäder		509,7	490,6
Kommersiellt		28,9	31,1
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,0 %	438,0	407,2
Bostäder ¹⁾		408,8	373,4
Kommersiellt		29,2	33,8
Avkastningskrav, exit	-0,5 %	2 398,6	1 998,1
Bostäder		2 312,0	1 904,7
Kommersiellt		86,6	93,4
Avkastningskrav, exit	+0,5 %	-1 825,7	-1 445,5
Bostäder		-1 755,3	-1 370,2
Kommersiellt		-70,3	-75,3

¹⁾ Känslighetsanalysen avseende vakansgrad för bostäder är hypotetisk, då den ekonomiska uthyrningsgraden för bostäder var 98,7 % vid kvartalets utgång och därmed inte kan gå upp 2 %.

Finansiell risk

John Mattson eftersträvar låg finansiell risk. Risken begränsas av att nettobelåningsgrad långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5. Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 47,6 procent (46,1). För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,1 (2,2) ggr. 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 del av checkkredit, säkerställd RCF och kassa, uppgick vid periodens utgång till 406,3 Mkr (458,6). Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,1 år (2,4) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 6 800 Mkr (7 650,0).

Hållbarhetsrisker

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

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

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

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

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

Osäkerhetsfaktorer – en orolig omvärld

Fortsatt omvärldsoro påverkar utvecklingen på fastighetsmarknaden, där förändringar i räntor, kreditmarginaler, avkastningskrav och makroekonomiska förutsättningar kan påverka koncernens resultat, kassaflöde och fastighetsvärden. Bolaget arbetar löpande med att begränsa 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

Införandet av IFRS 18, som ersätter IAS 1 från och med den 1 januari 2027, kommer att medföra förändringar i hur de finansiella rapporterna presenteras och vilka upplysningar som lämnas. John Mattson följer utvecklingen av IFRS 18 och analyserar vilka effekter standarden kan få på bolagets finan-

siella rapportering. I dagsläget övervägs att införa en MPM som kommer att motsvara det som idag benämns som förvälningsresultat. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka John Mattsons resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Moderbolaget

Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2. Från och med 2026-01-01 ingår moderbolaget i en skatterättslig kommission vilket får till följd att moderbolaget framöver tillämpar kommissionärsredovisning kopplat till resultatet i de bolag som ingår. För övrig information om redovisningsprinciper hänvisas till koncernens årsredovisning för 2025 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Utifrån den positiva utvecklingen i verksamheten och de möjligheter vi ser framåt beslutade styrelsen den 22 oktober att höja det finansiella målet för tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie från sju till tio procent. Målet om en årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om tio procent ligger fast.
- Den 20 oktober, efter periodens utgång ingick John Mattson ett entreprenadavtal med Jiben för att starta ett uppgraderingsprojekt om 243 lägenheter i Rotsunda i Sollentuna. Planen är att starta projektet till årsskiftet.

Lidingö den 22 oktober 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

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 22 oktober 2026

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

John Mattsons aktie

**John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
Börsvärdet den 30 september 2026 uppgick till 4,1 miljarder kronor.**

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie vid noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 30 september 2026 var 54,80 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet, 54,80 kronor, noterades den 30 september. Högsta stängningskurs under kvartalet, 60,60 kronor, noterades den 6 juli.

Under kvartalet har 1 841 740 aktier omsatts till ett sammanlagt värde om 108,1 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 9,8 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 73,5 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 2026 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 1 276 725 aktier, ca 1,7 % av totalt antal 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 september 2026 uppgick till 8 060,0 Mkr (7 593,3). Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick vid periodens utgång till 109,31 kronor (100,18). Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 7 338,4 Mkr (6 920,0) eller 99,53 kronor per aktie (91,30) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om 6 procent.

	30 sep 2026		30 sep 2025		31 dec 2025	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	6 829,8	92,63	6 326,1	83,46	6 369,2	84,91
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	-118,8	-1,61	7,7	0,10	-13,8	-0,18
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 349,0	18,30	1 259,6	16,62	1 273,8	16,98
Långsiktigt substansvärde NRV	8 060,0	109,31	7 593,3	100,18	7 629,1	101,71
Avdrag						
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld 6 %	-721,6	-9,79	-673,4	-8,88	-665,7	-8,88
Aktuellt substansvärde NTA	7 338,4	99,53	6 920,0	91,30	6 963,4	92,83
Avdrag		0,00				
Derivat enligt balansräkningen	118,8	1,61	-7,7	-0,10	13,8	0,18
Uppskjuten skatt, netto	-627,4	-8,51	-586,2	-7,73	-608,1	-8,11
Räntebärande skuld	7 521,3	102,01	6 758,4	89,17	6 725,2	89,66
Verkligt värde räntebärande skuld	-7 486,4	-101,54	-6 700,9	-88,41	-6 673,7	-88,97
Avyttringsvärde NDV	6 864,7	93,10	6 383,7	84,22	6 420,7	85,60

Ägarförteckning per 30 september 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)	3 413 850	4,55%
Bergamotträdet 9 Holding AB	3 064 276	4,09%
Övriga ägare	22 554 829	30,07%
Summa	75 008 629	100,0%
Varav utländskt ägande	7 328 343	9,77%
Varav aktier i eget förvar	1 276 725	1,70%
Totalt antal utestående aktier, ej i eget förvar	73 731 904	98,30%

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Aktierelaterade nyckeltal

	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,69	2,35	2,95
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	14,6	21,0	14,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	7,47	3,95	5,22
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	109,31	100,18	101,71
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie inklusive värdeöverföringar, %	9,4	8,4	7,4
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	99,53	91,30	92,83
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	92,63	83,46	84,91
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	54,80	60,60	70,00
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,50	0,60	0,69
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	74 544 063	75 793 930	75 691 931
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	73 731 904	75 793 930	75 008 629

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier ^{1,2)}	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital (kr)	Aktiekapital (kr)	Kvotvärde (kr)
2010	Bildande	1 000	1 000	100 000	100 000	100
2011	Fondemission		1 000	9 900 000	10 000 000	10 000
	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	- 785 301	75 008 629	-261 767	25 002 876	0,33
2026	Fondemission		75 008 629	261 767	25 264 642	0,34

¹⁾ Kopplat till förvärvet av fastigheter i februari 2022 beslutades om två apportemissioner om 672 208 respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 5 maj 2022. I december 2023 genomfördes en riktad nyemission om totalt 37 896 965 st aktier vilka registrerades 15 december (37 783 415) och 21 december (113 550). 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.

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

Nyckeltal

Nyckeltal	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Rullande 12 mån okt 25-sep 26	2025 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Överskottsgrad under perioden, %	76,6	76,7	74,1	73,7	72,7	72,4
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,1	97,6	97,1	97,6	97,1	97,6
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	753,5	689,4	753,5	689,4	753,5	688,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 983	1 848	1 983	1 848	1 983	1 855
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	353,9	345,2	353,9	345,2	353,9	342,4
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	116,1	68,5	249,8	180,4	331,1	261,7
Investeringar - förvärv, Mkr	0,0	-	791,1	-	791,1	-
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	15 819,4	14 543,9	15 819,4	14 543,9	15 819,4	14 539,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	44 698	42 129	44 698	42 129	44 698	42 465
Totalt antal lägenheter, st	4 573	4 325	4 573	4 325	4 573	4 302
Antal lägenheter som endast basuppgraderats under perioden, st	0	0	40	12	63	35
Antal lägenheter som bas- och totaluppgraderats under perioden, st	16	21	77	30	102	55
Antal lägenheter som endast totaluppgraderats under perioden, st ¹⁾	11	13	33	30	43	40
Totalt antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	27	34	150	72	208	130
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, Mkr	183,8	168,7	533,2	504,4	701,8	673,0
Driftöverskott, Mkr	140,7	129,4	395,1	372,0	510,2	487,0
Förvaltningsresultat, Mkr ²⁾	61,5	69,8	200,5	177,9	246,0	223,3
Periodens resultat efter skatt	241,8	128,0	557,1	301,1	653,1	397,2
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,26	2,97	3,26	2,97	3,26	3,04
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,6	46,1	47,6	46,1	47,6	45,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	2,6	2,1	2,2	2,1	2,1
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,5	3,2	2,5	3,2	2,5	3,0
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,1	2,4	2,1	2,4	2,1	2,2
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	8 060,0	7 593,3	8 060,0	7 593,3	8 060,0	7 629,1
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	7 338,4	6 920,0	7 338,4	6 920,0	7 338,4	6 963,4
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie ²⁾	0,83	0,92	2,69	2,35	3,29	2,95
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	-9,6	18,0	14,6	21,0	26,1	14,6
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	3,27	1,68	7,47	3,95	8,73	5,22
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	109,31	100,18	109,31	100,18	109,31	101,71
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NRV) inkl värdeöverföringar, kr/aktie, %	9,4	8,4	9,4	8,4	9,4	7,4
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	99,53	91,30	99,53	91,30	99,53	92,83
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	92,63	83,46	92,63	83,46	92,63	84,91
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	54,80	60,60	54,80	60,60	54,80	70,00
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	73 917 765	75 793 930	74 544 063	75 793 930	74 754 947	75 691 931
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	73 731 904	75 793 930	73 731 904	75 793 930	73 731 904	75 008 629

¹⁾ Totaluppgraderade lägenheter har genomgått basuppgradering under tidigare år.

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

Under året har bolaget fortsatt att återköpa egna aktier.

Återköpen innebär att antalet utestående aktier minskar, vilket påverkar nyckeltal som redovisas per aktie, däribland substansvärde och förvaltningsresultat per aktie.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 33.

Flerkvartalsöversikt

Koncernen kvartalsöversikt	2026 Q3	2026 Q2	2026 Q1	2025 Q4	2025 Q3	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	76,6	76,3	69,2	68,2	76,7	76,4	68,0	68,0
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,1	97,6	97,3	97,6	97,6	97,2	97,6	97,6
Hysesvärde vid periodens utgång, Mkr	753,5	748,0	703,3	688,4	689,4	688,2	688,5	658,9
Hysesvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 983	1 972	1 920	1 855	1 848	1 847	1 824	1 736
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	353,9	353,9	340,1	342,4	345,2	344,8	345,0	345,2
Investeringar – ny-, till- och ombyggnation, Mkr	116,1	70,5	63,2	81,3	68,5	61,2	50,7	41,6
Investeringar – förvärv, Mkr	0,0	791,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	15 819,4	15 598,8	14 569,5	14 539,5	14 543,9	14 381,0	14 251,3	14 097,7
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	44 698	44 073	42 836	42 465	42 129	41 708	41 311	40 837
Totalt antal lägenheter, st	4 573	4 573	4 255	4 302	4 325	4 325	4 325	4 326
Antal lägenheter som basuppgraderats under perioden, st	0	18	22	23	0	12	0	0
Antal lägenheter som bas- och totaluppgraderats under perioden, st	16	37	24	25	21	9	0	0
Antal lägenheter som totaluppgraderats under perioden, st ¹⁾	11	15	7	10	13	7	10	7
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	27	70	53	58	34	28	10	7
Finansiella nyckeltal								
Hysesintäkter, Mkr	183,8	177,3	172,2	168,6	168,7	170,3	165,4	162,5
Driftöverskott, Mkr	140,7	135,3	119,2	115,0	129,4	130,1	112,5	110,4
Förvaltningsresultat, Mkr ²⁾	61,5	88,1	50,9	45,4	69,8	61,2	46,8	48,1
Periodens resultat efter skatt, Mkr	241,8	163,0	152,2	96,1	128,0	39,1	134,0	70,4
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,26	3,17	3,10	3,04	2,97	2,83	2,78	2,84
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,6	47,8	45,3	45,8	46,1	46,9	47,2	47,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	2,1	2,0	1,9	2,6	2,2	2,0	2,0
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	2,5	2,7	3,1	3,0	3,2	3,3	3,3	3,5
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,1	2,4	1,9	2,2	2,4	2,7	2,9	3,2
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	8 060,0	7 921,4	7 747,8	7 629,1	7 593,3	7 435,2	7 312,3	7 174,7
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	7 338,4	7 217,5	7 069,5	6 963,4	6 920,0	6 772,0	6 645,7	6 513,0
Aktierelaterade nyckeltal (i kr)								
Förvaltningsresultat, kr/aktie ²⁾	0,83	1,18	0,68	0,60	0,92	0,81	0,62	0,63
Förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt, % ²⁾	-9,6	46,1	9,8	-5,1	18,0	11,1	43,6	-8,0
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	3,27	2,17	2,02	1,27	1,68	0,50	1,77	0,91
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	109,31	106,92	103,29	101,71	100,18	98,10	96,48	94,66
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NRV) inkl värdeöverföringar, kr/aktie, %	9,4	9,2	7,1	7,4	8,4	10,2	11,5	8,7
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	99,53	97,42	94,25	92,83	91,30	89,35	87,68	85,93
Eget kapital, kr/aktie	92,63	89,21	86,94	84,91	83,46	81,79	81,29	79,52
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	54,80	57,70	58,60	70,00	60,60	65,00	58,20	61,20
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	73 917 765	74 717 781	75 008 629	75 384 812	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	73 731 904	74 089 363	75 008 629	75 008 629	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930

¹⁾ Totaluppgraderade lägenheter har genomgått basuppgradering under tidigare år.

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

Under året har bolaget fortsatt att återköpa egna aktier.

Återköpen innebär att antalet utestående aktier minskar, vilket påverkar nyckeltal som redovisas per aktie, däribland substansvärde och förvaltningsresultat per aktie.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 33.

Definitioner

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

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

Avstämningsstabeller

		2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Rullande 12 mån okt 25-sep 26	2025 jan-dec
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie							
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	7 338,4	6 920,0	7 338,4	6 920,0	7 338,4	6 963,4
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	73 732	75 794	73 732	75 794	73 732	75 009
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	99,53	91,30	99,53	91,30	99,53	92,83
Belåningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingsskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	7 524,4	6 758,4	7 524,4	6 758,4	7 524,4	6 725,2
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	0,0	49,1	0,0	49,1	0,0	70,7
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	15 819,4	14 543,9	15 819,4	14 543,9	15 819,4	14 539,5
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,6	46,1	47,6	46,1	47,6	45,8
Eget kapital, kr/aktie							
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	6 829,8	6 326,1	6 829,8	6 326,1	6 829,8	6 369,2
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	73 732	75 794	73 732	75 794	73 732	75 009
A/B	Eget kapital, kr/aktie	92,63	83,46	92,63	83,46	92,63	84,91
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	731,9	673,1	731,9	673,1	731,9	671,7
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	21,6	16,3	21,6	16,3	21,6	16,6
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,1	97,6	97,1	97,6	97,1	97,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	15 819,4	14 543,9	15 819,4	14 543,9	15 819,4	14 539,5
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	353,9	345,2	353,9	345,2	353,9	342,4
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	44 698	42 129	44 698	42 129	44 698	42 465
Förvaltningsresultat, kr/aktie ¹⁾							
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	61,5	69,8	200,5	177,9	246,0	223,3
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	73 918	75 794	74 544	75 794	74 755	75 692
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,83	0,92	2,69	2,35	3,29	2,95
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾							
A	Periodens resultat	241,8	90,7	557,1	263,8	653,1	397,2
B	Aktuell och uppskjuten skatt	18,2	69,5	87,0	120,9	113,6	110,1
C	Värdoförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	198,4	90,3	443,5	206,8	520,7	284,1
A+B-C	Förvaltningsresultat, Mkr	61,6	69,8	200,5	177,9	246,0	223,3
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %							
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasingavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	245,3	200,4	245,3	200,4	245,3	204,4
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingsskuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	7 524,4	6 758,4	7 524,4	6 758,4	7 524,4	6 725,2
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,3	3,0	3,3	3,0	3,3	3,0
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr							
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	731,9	673,1	731,9	673,1	731,9	671,7
B	Vakans- och rabattvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	21,6	16,3	21,6	16,3	21,6	16,6
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	753,5	689,4	753,5	689,4	753,5	688,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	573,0	518,5	573,0	518,5	573,0	517,0
B	Vakans- och rabattvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	7,6	4,9	7,6	4,9	7,6	5,4
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	292,7	283,3	292,7	283,3	292,7	281,6
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 983	1 848	1 983	1 848	1 983	1 855
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	8 060,0	7 593,3	8 060,0	7 593,3	8 060,0	7 629,1
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	73 732	75 794	73 732	75 794	73 732	75 009
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	109,31	100,18	109,31	100,18	109,31	101,71

ÖVRIG INFORMATION

		2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Rullande 12 mån okt 25-sep 26	2025 jan-dec
Långsiktigt substansvärde (NRV) och Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr							
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	6 829,8	6 326,1	6 829,8	6 326,1	6 829,8	6 369,2
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-118,8	7,7	-118,8	7,7	-118,8	-13,8
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 349,0	1 259,6	1 349,0	1 259,6	1 349,0	1 273,8
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	8 060,0	7 593,3	8 060,0	7 593,3	8 060,0	7 629,1
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-721,6	-673,4	-721,6	-673,4	-721,6	-665,7
D+E	Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	7 338,4	6 920,0	7 338,4	6 920,0	7 338,4	6 963,4
-B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	118,8	-7,7	118,8	-7,7	118,8	13,8
-C-E	Uppskjuten skatt, netto	-627,4	-586,2	-627,4	-586,2	-627,4	-608,1
G	Räntebärande skuld	7 521,3	6 758,4	7 521,3	6 758,4	7 521,3	6 725,2
H	Verkligt värde räntebärande skuld	-7 486,4	-6 700,9	-7 486,4	-6 700,9	-7 486,4	-6 673,7
F-B-C-E+G-H	Avyttringsvärde (NDV), Mkr	6 864,7	6 383,7	6 864,7	6 383,7	6 864,7	6 420,7
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingsskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	7 524,4	6 758,4	7 524,4	6 758,4	7 524,4	6 725,2
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	0,0	49,1	0,0	49,1	0,0	70,7
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	7 524,4	6 709,3	7 524,4	6 709,3	7 524,4	6 654,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr							
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	61,5	69,8	200,5	177,9	246,0	223,3
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	61,8	44,8	166,6	143,7	219,1	196,2
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr²⁾	2,0	2,6	2,1	2,2	2,1	2,1
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %¹⁾							
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktie under perioden	0,83	0,92	2,69	2,35	3,29	2,95
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktie under föregående period	0,92	0,78	2,35	1,94	2,61	2,57
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	-9,6	18,0	14,6	21,0	26,1	14,6
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %							
A	Långsiktigt substansvärde (NRV) vid periodens utgång, kr/aktie	109,31	100,18	109,31	100,18	109,31	101,71
B	Långsiktigt substansvärde (NRV) vid utgången av föregående tolv månaders-period, kr/aktie	100,18	92,45	100,18	92,45	100,18	94,66
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	9,1	8,4	9,1	8,4	9,1	7,4
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie inklusive värdeöverföringar, %							
A	Långsiktigt substansvärde (NRV) vid periodens utgång, kr/aktie	109,31	100,18	109,31	100,18	109,31	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	100,18	92,45	100,18	92,45	100,18	94,66
D	Utdelning under föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(A+B)/(C+D)-1	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie inklusive värdeöverföringar, %	9,4	8,4	9,4	8,4	9,4	7,4
Överskottsgrad under perioden, %							
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	140,7	129,4	395,1	372,0	510,2	487,0
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	183,8	168,7	533,2	504,4	701,8	673,0
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	76,6	76,7	74,1	73,7	72,7	72,4

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

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

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2026: **12 februari 2027**

Årsredovisning 2026: **25 mars 2027**

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

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

Delårsrapport januari–september 2027: **29 oktober 2027**

Information

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

corporate.johnmattson.se



Per Nilsson, vd

per.nilsson@johnmattson.se

Tel: 08-613 35 02



Lars Ingman, interim cfo

lars.ingman@johnmattson.se

Tel: 08-613 35 00