



Under hösten 2024 förbereddes för bergvärme och för ett stort renoveringsprojekt i Rotebro i Sollentuna kommun. I månadsskiftet februari - mars startar arbetet med att uppgradera cirka 280 lägenheter i området.

DELÅRSRAPPORT

Q4

Bokslutskommuniké
2024

Januari – december 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 642,7 Mkr (610,4), en ökning med 5,3 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 459,7 Mkr (437,3), en ökning med 5,1 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 195,1 Mkr (133,2) motsvarande 2,57 kr per aktie (3,37)¹⁾.
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 411,4 Mkr (-1 357,4). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -122,3 Mkr (-170,4).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 433,5 Mkr (-1 255,3), motsvarande 5,66 kr per aktie (-31,75)¹⁾.
- Fastighetsvärdet uppgick till 14 097,7 Mkr (13 567,6).
- Investeringarna uppgick till 209,6 Mkr (348,7), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 7 174,7 Mkr (6 600,8). Detta motsvarar 94,66 kronor per aktie (87,09), vilket är en ökning med 8,7 procent.
- Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning, 0 kronor (0) ska lämnas för räkenskapsåret 2024.

Oktober – december 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 162,5 Mkr (146,3), en ökning med 11,0 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 110,4 Mkr (101,5) en ökning med 8,8 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 48,1 Mkr (30,7) motsvarande 0,63 kr per aktie (0,69)¹⁾.
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 115,4 Mkr (-370,7). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -80,2 Mkr (-180,8).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 70,4 Mkr (-452,6), motsvarande 0,91 kr per aktie (-10,18)¹⁾.
- Investeringarna uppgick till 41,6 Mkr (61,9), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.

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

Q4 – 2024

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Avtal tecknades med huvudentreprenör för uppgraderingsprojekt i Rotebro i Sollentuna kommun. Projektet beräknas pågå i cirka två år och omfattar en bergvärmeanläggning, loftgångsrenoveringar samt uppgradering av cirka 280 lägenheter.

Uppföljning av nyckeltal Q4 2024 jämfört med Q4 2023

Nyckeltal	2024 okt–dec	2023 okt–dec	2024 jan–dec	2023 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	96,1	97,6	96,1
Överskottsgrad, %	68,0	69,4	71,5	71,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 097,7	13 567,6	14 097,7	13 567,6
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	7	9	83	72
Finansiella nyckeltal				
Hysesintäkter, Mkr	162,5	146,3	642,7	610,4
Driftöverskott, Mkr	110,4	101,5	459,7	437,3
Förvaltningsresultat, Mkr	48,1	30,7	195,1	133,2
Genomsnittlig ränta, %	2,84	3,43	2,84	3,43
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,6	49,8	47,6	49,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr ¹⁾	2,0	1,6	2,0	1,6
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,63	0,69	2,57	3,37
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, % ²⁾	-8,0	93,2	-23,6	-17,9
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	0,91	-10,18	5,66	-31,75
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	8,7	-50,0	8,7	-50,0
Aktuellt substansvärde NTA, kr/aktie	86,20	79,08	86,20	79,08
Långsiktigt substansvärde NRV, kr/aktie	94,66	87,09	94,66	87,09

¹⁾ Räntetäckningsgrad 2023 har beräknats exklusive engångskostnader.

²⁾ Förändring i förvaltningsresultat per aktie efter genomförd nyemission om totalt 37 896 965 st aktier i Q4 2023.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 25.

Ett framgångsrikt år och möjlighet att åter fokusera på tillväxt

John Mattson redovisar ett starkt resultat för 2024. Stabila intäkter från bostäder i attraktiva områden, lång räntebindningstid och stark balansräkning gör att bolaget står starkt inför framtiden.



Det är mycket glädjande att konstatera att John Mattson fortsatte att utvecklas positivt under 2024.

Fortsatt positiv utveckling

Det är mycket glädjande att konstatera att John Mattson fortsatte att utvecklas positivt under 2024. För helåret redovisar vi en stark tillväxt i både förvaltningsresultat och i långsiktigt substansvärde. Högre intäkter, fortsatt effektivisering av våra fastigheter och en lägre skuld resulterade i ett ökat förvaltningsresultat om hela 46 procent jämfört med 2023.

Vi har lyckats bibehålla en rekordhög överskottsgrad om 72 procent genom att framgångsrikt ha motverkat effekter av kraftiga prisökningar av taxebundna kostnader och statligt elstöd som erhöles 2023 men som uteblev 2024.

Jag vill särskilt lyfta fram vårt arbete med att effektivisera våra fastigheters energianvändning. Vi sänkte energianvändningen med drygt tio procent under fjärde kvartalet jämfört med samma period föregående år i jämförbart bestånd. Dessutom har partnerskapet med Stockholm Exergi bidragit till att sänka kostnaderna för uppvärmning av våra fastigheter.

Vi ökade även våra intäkter genom ett framgångsrikt uthyrningsarbete i kombination med våra fastigheters attraktiva lägen. Uthyrningsgraden ökade till 97,6 procent, främst tack vare en positiv nettouthyrning i vårt kommersiella bestånd där

uthyrningsgraden förbättrades med åtta procentenheter under 2024.

Sedan 2022 har marknadens avkastningskrav, för vårt och liknande fastighetsbestånd, stigit men under 2024 stabiliserades avkastningskraven och vårt arbete med att effektivisera våra fastigheter reflekteras nu i fastigheternas positiva värdeutveckling. Värdeutvecklingen i John Mattsons fastighetsbestånd uppgick till 2,3 procent för helåret och 0,8 procent för kvartalet. Den positiva värdeutvecklingen under året medförde att det långsiktiga substansvärdet ökade med 8,7 procent under 2024.

Ökat fokus på tillväxt och hållbarhet

Under 2024 avslutade vi ett framgångsrikt arbete med att ställa om bolaget till nya makroekonomiska förutsättningar. Vi har nu gått in i en ny fas, med fokus på tillväxt och hållbarhet. Initialt kommer vi att skapa tillväxt i befintligt bestånd genom värdeskapande lägenhetsupgraderingar och energieffektiviseringar, eftersom dessa investeringar i dagsläget är mest lönsamma. Arbetet har påbörjats och under 2024 investerade vi i energieffektiviseringar om totalt 80 miljoner kronor samt beslutade att i början av 2025 starta ett stort upgraderingsprojekt i Rotebro i Sollentuna kommun. Vi planerar att under 2026 återigen starta nyproduktionsprojekt och vi har under året arbetat med att öka vår byggrättsportfölj för att möjliggöra vårt långsiktiga mål om produktionsstart av 250 lägenheter per år. Det är därför mycket glädjande att vi under 2024 tecknade planavtal för att ta fram en detaljplan för 90 lägenheter på Lidingö och erhöles en markanvisning om 50 lägenheter i Örnberg i södra Stockholm.

Under 2024 har vi även fortsatt att utveckla vårt hållbarhetsarbete. Vi har tagit stora steg i att reducera klimatavtrycket från uppvärmning av våra fastigheter, både genom energieffektiviseringar och genom det partnerskapet vi ingick med energibolaget Stockholm Exergi. Genom partnerskapet får John Mattson tillgång till hållbar och kostnadseffektiv fjärrvärme samtidigt som vi bidrar till omställningen av Stockholms energisystem mot nettollutsläpp.

Den utbredda otryggheten i samhället berör även våra bostadsområden och återspeglar sig i våra hyresgästers upplevda trygghet. Från att den upplevda tryggheten i John Mattsons bestånd ökade

under 2023 har den, med variationer inom beståndet, tyvärr fallit tillbaka under 2024. I våra mest prioriterade områden där vi har gjort flest trygghetsfrämjande åtgärder har den upplevda tryggheten glädjande nog ökat. Vi får aldrig acceptera otrygghet i samhället och på John Mattson fortsätter vi att systematiskt arbeta med social hållbarhet, på egen hand och i samverkan med andra, för att skapa trygga och attraktiva bostadsområden.

För att stärka förutsättningarna för tillväxt och hållbarhet genomför vi från mars 2025 förändringar i bolagsledningen genom tillsättandet av projektutvecklingschef och hållbarhetschef. Två för bolaget nya roller.

Då vi prioriterar investeringar i tillväxt föreslår styrelsen ingen utdelning för räkenskapsåret 2024.

Bostäder i attraktiva lägen står starka

Under 2024 har förutsättningarna för fastighetsbolag utvecklats positivt. Inflationen har fallit tillbaka under Riksbankens mål vilket medfört att styrrentan har kunnat sänkas. Tillgången till finansiering har förbättrats och transaktionsmarknaden har återhämtat sig, även om det är från låga nivåer. Även hyrorna fortsätter att utvecklas positivt där årets hyresförhandling har resulterat i hyreshöjningar för våra bostäder på mellan 5,2 och 5,3 procent beroende av geografi.

Det råder dock åter högre osäkerhet om förutsättningarna för fastighetsbolag framöver. Vi upplever ett fortsatt osäkert geopolitiskt läge där införande av importtullar kan leda till stigande inflation och stigande räntor om det eskalerar.

Även om vi ser positivt på framtiden har vi beredskap om marknadsförutsättningarna åter skulle försämrats. Våra stabila intäkter från bostäder i attraktiva lägen, långa räntebindningstid och starka balansräkning gör att vi står väl rustade inför framtiden och en fortsatt expansion av bolaget.

Jag vill slutligen tacka alla medarbetare för ett fantastiskt arbete under året och ser mycket fram emot att tillsammans med er öka vårt fokus på tillväxt och hållbarhet framåt.

Per Nilsson,

vd John Mattson Fastighetsföretagen AB

Affärsidé, mål och strategier

Vår affärsidé är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter och attraktiva lokalsamhällen i Stockholmsregionen. Vi erbjuder en välfungerande vardag för alla, genom förvaltning och utveckling av trivsamma bostäder och trygga boendemiljöer.

Strategier

John Mattsons strategi baseras på fyra hörnstenar där hållbarhetsarbetet integreras i varje del.

Förvaltning – Vi förvaltar genom närhet och helhet. Vi kan våra fastigheter och känner våra kunder. Vi tar ansvar för helheten, både beståndet och att utveckla livet mellan husen. Vi jobbar proaktivt med fastighetsförvaltning och gör kontinuerligt effektiviseringar och värdeskapande investeringar i syfte att uppnå en mer hållbar fastighetsdrift samt ökat driftnetto. Fokus ligger på att optimera fastigheternas förbrukning och därmed minska driftkostnaderna. Målet är att minska energianvändningen med cirka 45 procent fram till 2030 till en investering om cirka 200 Mkr.

Förädling – Vi förädlar våra byggnader för att säkra byggnadernas tekniska livslängd samt för att generera ett ökat driftöverskott. Förädling sker genom att upgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet. Uppgradering av våra lägenheter sker oftast i två steg; basuppgradering med stambyte där fastighetens tekniska status säkras samt totaluppgradering där resterande delar av lägenheten moderniseras. Även andra varianter förekommer, såsom tillvalsrenoveringar. Uppgradering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas normalt med Hyresgästföreningen. Målet är att upgradera cirka 200 lägenheter per år. I nuvarande bestånd har uppgraderingsmöjligheter identifierats om cirka 600 lägenheter för både bas- och totaluppgradering

dering samt om cirka 900 lägenheter som redan är basuppgraderade och kan totaluppgraderas. Direktavkastningen för både bas- och totaluppgradering är cirka 5 procent med en investering om 1,25 Mkr per lägenhet. Direktavkastningen för totaluppgradering från basuppgraderad lägenhet är cirka 6,5 procent med en investering om cirka 0,4 Mkr per lägenhet.

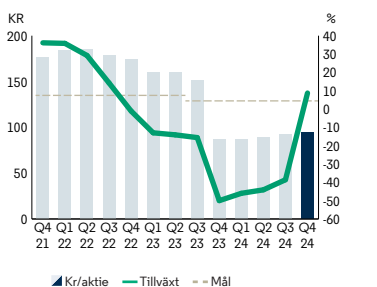
Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses. Nya kvaliteter tillförs lokalsamhället och mångfalden och variationen ökar, vilket bidrar till goda livsmiljöer. Målet är tillväxt genom värdeskapande byggnation som samtidigt ökar attraktiviteten i bostadsområdena. Utvecklingen sker i nära samarbete med de kommuner där vi är verksamma. Förtätningprojekt bedöms kunna påbörjas tidigast under 2026. Initialt i små volymer för att skalas upp enligt målet om att starta produktion av 250 lägenheter per år.

Förvärv – Vi strävar efter att förvärva fastigheter och byggrätter med utvecklingspotential i goda marknadslägen i Stockholmsregionen med närhet till välfungerande infrastruktur. Förvärv sker utifrån ett långsiktigt ägar- och förvaltningsperspektiv och områden med möjlighet till förädling och utveckling är särskilt attraktiva. Vi utvärderar även löpande sammansättningen av fastighetsbeståndet genom selektiva avyttringar.

Finansiella mål

Genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie med minst 7 procent över en konjunkturcykel.

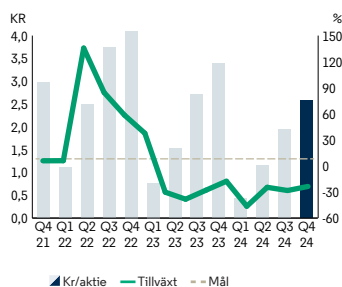
LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE*



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

Genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minst 10 procent över en konjunkturcykel.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



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

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

Utdelningspolicy – Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiella ställning i övrigt. Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Hållbarhetsmål

John Mattson har antagit långsiktiga hållbarhetsmål inklusive vetenskapsbaserade klimatmål för vart och ett av bolagets fyra fokusområden inom hållbarhet. Målen ska styra bolagets verk-

samhet mot en hållbar utveckling och bidra till att nå visionen ”Goda livsmiljöer över generationer”.



Levande och tryggt lokalsamhälle

Engagemang i sociala frågor skapar värden för hyresgäster och lokalsamhällen.

Mål

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



Ansvarsfull material- och avfallshantering

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

Mål

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



Energieffektiva och fossilfria lösningar

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



Hälsosam och inspirerande arbetsplats

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

Mål

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



Målpuppfyllelse hållbarhetsmål

Område	Hållbarhetsmål	Utfall	Framsteg och kommentar
Levande och tryggt lokalsamhälle	Trygga områden enligt de boende: högre än branschsnittet för jämförbara områden.	 79,1 % (Bransch: 81,0 %)	Drygt 79 procent av våra hyresgäster upplever våra fastigheter och områden som trygga, en minskning med 1,5 procentenheter jämfört med 2023. I de områden som vi har prioriterat mest, och där behovet av att förbättra tryggheten är som störst, har den upplevda tryggheten ökat med 2,4 procent under 2024. Branschsnittet för privata fastighetsbolag samt allmännyttiga bostadsföretag i Stockholmsregionen uppgick under 2024 till 81,0 procent.
	Attraktiva områden enligt de boende: högre än branschsnittet.	 83,8 % (Bransch: 85,0 %)	Närmare 84 procent av våra hyresgäster upplever våra områden som attraktiva, en minskning med 1,2 procentenheter jämfört med 2023. Trivsel i området, om hyresgästen kan rekommendera andra att flytta dit samt hur väl man talar om sitt bostadsområde är delar som ingår i måttet attraktiva områden. Branschsnittet för privata fastighetsbolag samt allmännyttiga bostadsföretag i Stockholmsregionen uppgick under 2024 till 85,0 procent.
Ansvarsfull material- och avfallshandling	John Mattsons växthusgasutsläpp från ny- och ombyggnation ska per kvadratmeter reduceras i linje med eller mer än genomsnittet för fastighetsbranschen.	 I linje med branschen	Från och med 2022 är det krav på klimatdeklarationer vid uppförande av nya byggnader. Detta innebär att det framöver kommer att finnas statistik för påverkan på klimatet vid nyproduktion. I dagsläget är det inte möjligt att följa upp vårt mål genom denna statistik. Genom de systemval som gjorts i våra projekt bedöms de projekt vi färdigställt under 2024 ha en påverkan på klimatet som är i linjen med branschen.
Energi-effektiva och fossilfria lösningar	År 2030 ska John Mattson ha minskat sitt växthusgasutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 40 procent jämfört med basår 2021.	 7,5 % (Mål: 5,5 %/år)	Våra utsläpp av CO ₂ e under 2024 minskade med 7,5 procent jämfört med 2023. Målet om en genomsnittlig reduktion om 5,5 procent, för att uppnå målet om en minskning med 40 procent till 2030, uppnåddes därmed. Jämfört med basåret 2021 är den genomsnittliga reduktionen under 2022-2024 9,5 procent per år, vilket överstiger målet om en genomsnittlig reduktion om 5,5 procent per år. (Fastigheten Gengasen 4 har exkluderats i beräkningen på grund av pågående nyproduktion och ROT-projekt.)
Hälsosam och inspirerande arbetsplats	Engagerade medarbetare och effektiv organisation: över genomsnittet för jämförbara bolag.	 8,0 (Bransch: 7,8)	Via plattformen Winningtemp mäter vi veckovis välmående inom organisationen med frågor kring ledarskap, arbetsglädje, meningsfullhet, autonomi, arbetssituation, delaktighet, personlig utveckling, teamkänsla, engagemang och självledarskap. Det sammantagna värdet för samtliga områden var under 2024 i genomsnitt 8,0 på en tiogradig skala, att jämföra med branschens 7,8.
	John Mattson ska ha en inkluderande kultur som möjliggör att bolaget attraherar och behåller medarbetare med olika bakgrund och perspektiv. Rekryteringsprocessen ska vara kompetensbaserad, fri från diskriminerande föreställningar.		Genom vårt verktyg för att mäta välmående i organisationen kan vi kontinuerligt följa upp medarbetarnas upplevelse av att bli respekterade och inkluderade. Under 2024 hade frågor kring respekt, glädje att gå till jobbet samt frihet från mobbing eller kränkning ett svarsvärde på 8,8 på en tiogradig skala, i vårt mätverktyg.
	Andelen kvinnor eller män ska ej överstiga två tredjedelar inom bolaget, ledningen och styrelsen.	 Under två tredjedelar	Vid slutet av 2024 var andelen kvinnor/män 44/56 procent i bolaget, 60/40 i ledningen och 43/57 i styrelsen. Under 2024 placerade sig John Mattson på Allbrights lista över Sveriges mest jämställda bolag. Den genomsnittliga andelen kvinnor/män för börsnoterade fastighetsbolag i Sverige var 2024 41/59 för ledningsgrupper och 35/65 för styrelser.
	Sjukfrånvaron hos John Mattsons medarbetare: högst tre procent.	 5,2 % (Mål: 3 %)	Den sammanlagda sjukfrånvaron under året (långtids- och korttidsfrånvaro) uppgick till 5,2 procent, en ökning jämfört med 2023 då den var 1,9 procent. Rensat från sjukskrivningar längre än 90 dagar uppgick sjukfrånvaron till 3,0 procent.
	John Mattson ska ha noll olyckor, med frånvaro mer än en dag, på våra arbetsplatser. Detta gäller både John Mattsons egen personal samt personal som arbetar på uppdrag av John Mattson.	 0 (Mål: 0)	Under 2024 rapporterades noll olyckor.

 Mål uppfyllt  Mål delvis uppfyllt  Mål ej uppfyllt

Fastighetsbestånd

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

Våra områden

Beståndet delas in i fyra förvaltningsområden; Lidingö, Norrort, City/Bromma, och Söderort/Nacka. Fastighetsbeståndet omfattar 4 326 hyreslägenheter. Total uthyrbar area uppgår till 345 000 kvadratmeter, där bostäder står för 82 procent.

Majoriteten av fastigheterna är byggda på 1950–1970-talet, med goda förutsättningar att förädlas.

Tillväxt sker genom förvärv och förtätning av fastigheter i bra marknadslägen i Stockholmsregionen.



4 326 st
lägenheter



82 %
av uthyrbar area
utgörs av bostäder



345 tkvm
uthyrbar area



Fastighetsbeståndet	per 31 december 2024						Januari–december 2024						
	Lägenheter		Uthyrbar area		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad		Fastighetskostnader		Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	%	Mkr	Mkr	Mkr	
Lidingö	2 059	157	7 264	46 163	307	1 948			98,6	303	71	232	
Norrort	1 070	80	1 774	22 248	113	1 416			93,6	106	48	58	
City/Bromma	424	45	1 999	44 348	94	2 079			98,2	90	30	60	
Söderort/Nacka	773	63	3 060	48 544	146	2 312			98,2	144	34	111	
Summa fastigheter	4 326	345	14 098	40 837	659	1 909			97,6	643	183	460	

Per 31 december 2024	Hyresvärde			Vakanser och rabatter ¹⁾			Kontraktvärde			Uthyrningsgrad	
	Objekt	Antal ²⁾	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakans- och rabattvärde, Mkr	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontraktvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Bostäder	4 326	282	490	50	4	5	4 276	278	484	98,9	
Kommersiellt ³⁾		63	147		7	6		56	141	95,6	
P-platser			22			4			18	81,4	
Summa	4 326	345	659	50	11	16	4 276	334	643	97,6	

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

²⁾ 97 av lägenheterna är LSS- och ungdomsbostäder som räknas in i den kommersiella uthyrningsbara arean och hyresvärdena.

³⁾ 14 % av vakanser kommersiellt avser utvecklingsfastigheter.

Lidingö

På Lidingö finns John Mattsons största förvaltningsområde, sett till både antal lägenheter och till fastighetsvärde. Fastigheterna består framför allt av bostadsfastigheter i Larsbergsområdet och i Käppala, dessa står för 95 procent av total uthyrbar area. I de kommersiella lokalerna bedrivs närservice- och utbildningsverksamhet. Majoriteten av fastigheterna är uppförda under 1960-talet, men här finns även nybyggda hus från 2000-talet och framåt.

Bostäderna håller genomgående en hög standard, 64 procent av beståndet är totalupgraderat eller nybyggt. Samtliga

lägenheter är basupgraderade, totalupgraderingar pågår löpande i både Larsberg och Käppala. Under perioden upgraderades 41 (49) lägenheter.

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

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

Nyckeltal, Lidingö	Q4 2024 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	149
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 871
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,3
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	45 755
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	75

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. Den största andelen av byggnaderna är uppförda under 1970-talet men det finns också äldre, som är byggda under 1940- och 1950-talet samt nyare som byggts under 1990-talet eller senare.

Ett uppgraderingsprojekt av drygt 280 lägenheter i Rotebro startar under första kvartalet 2025. Projektet kommer pågå i cirka två år och genomförs i etapper. Planering för uppgrädering av fastigheterna i Rotsunda pågår. På grund av

lägenheter som ska renoveras har fastigheterna i Rotebro och Rotsunda tillfälligt en något högre vakansgrad. I Rotsunda konverterades även en svåruthyrd lokal till två lägenheter som färdigställdes under december 2024.

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

Nyckeltal, Norrort	Q4 2024 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	80
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 416
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	93,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	22 248
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	54

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



City/Bromma

I City/Bromma utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd av fastigheter i bland annat Slakthusområdet, Hammarby Sjöstad, Johanneshov, Abrahamsberg samt på Gullmarsplan. Bostadsfastigheter står för 65 procent av total uthyrbar area.

Byggnaderna har byggår från början av 1900-talet till 2017, där de flesta är från 1940-talet. I de kommersiella fastigheterna finns lokaler för närservice, kontor och samhällsverksamhet.

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

På fastigheten Geografiboken 1 i Bromma har detaljplanen för byggnation av ett vård- och omsorgsboende vunnit laga kraft.

I det expansiva Slakthusområdet i Söderstaden pågår planarbete för nybyggnation av bostäder. Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under 2026. John Mattsons tomträtter har ett attraktivt läge vid den kommande tunnelbaneuppgången i området och i väntan på projektstart hyrs befintliga lokaler ut till verksamheter som bidrar till platsens utveckling.

Nyckeltal, City/Bromma	Q4 2024 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	29
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 081
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,8
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	48 697
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	71

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



¹⁾ Nyckeltalen motsvarar status per utgången av perioden. Överskottsgrad bostadsfastigheter baseras på rullande 12 månaders utfall, varvid förvärdade 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 73 procent av total uthyrbar area och består till största del av fastigheter uppförda under 1990-talet. Kommersiella fastigheter utgör 16 procent av total uthyrbar area.

Området har tre utvecklingsfastigheter i olika skeden. I Örby centrum är utveckling av fastigheten Gengasen i sitt slutskede. Den andra och sista etappen av ett nyproduktionsprojekt bestående av totalt 129 lägenheter och LSS-boenden samt lokaler färdigställdes under första kvartalet 2024. Under perioden färdigställdes

81 (0) nya lägenheter. I samma område pågår även ett uppgraderingsprojekt av befintliga lägenheter. Under perioden uppgraderades 42 (23) lägenheter. Uppgraderingsprojektet fortsätter under 2025.

I Örnsberg innehar John Mattson en markanvisning för projekten Pincetten och Lansetten där detaljplanearbete pågår för nybyggnation av 210 hyresrätter respektive 50 bostadsrätter.

På fastigheten Sicklaön 37:46, belägen vid Finnboda kaj i Nacka kommun, innehas en byggrätt där utveckling av bostäder planeras.

Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q4 2024 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	46
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 206
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,4
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	50 989
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	74

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



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

Utvecklingsprojekt

John Mattson arbetar aktivt med fastighetsutveckling för att identifiera obebyggd mark där förtätning av befintlig bebyggelse och nyproduktion är möjlig och lämplig för att möjliggöra långsiktig värdetillväxt. Detta arbete bedrivs antingen på egen mark eller genom förvärv av mark eller markanvisningar. Även lokaler som tidigare varit avsedda för andra ändamål än boende konverteras till bostäder där det är ekonomiskt gynnsamt.

På grund av osäkra marknadsförutsättningar för projektverksamhet sedan 2022 har flertalet planerade projekt skjutits på framtiden medan pågående projekt har fullföljts. Större förtättningsprojekt / nyproduktion kommer påbörjas under 2025 medan förtättningsprojekten kommer startas då marknadsförutsättningarna bedöms vara tillräckligt gynnsamma. Idag görs bedömningen att byggstart av dessa projekt tidigast blir under 2026. I tabellen nedan presenteras John Mattsons totala projektportfölj.

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area ¹⁾	Status	Bedömd detaljplan ²⁾
Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan laga kraft	
Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	Egen regi	Bostadsrätter	40	1 300	Detaljplan laga kraft	
Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hyresbostäder	50	1 750	Detaljplan laga kraft	
Pincetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hyresbostäder	210	11 000	Detaljplan pågår	2026
Lansetten, Örnsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Bostadsrätter	50	4 000	Detaljplan pågår	2026
Ekporten, Larsberg/Dalénum	Lidingö	Egen regi	Bostadsrätter	90	6 000	Detaljplan pågår	2026
Hjälpslaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hyresbostäder	210	12 000	Detaljplan pågår	2026
Total utvecklingsportfölj				730	41 950		

¹⁾ Antal lägenheter och area är uppskattningar av John Mattson och är således preliminära. Siffrorna kan komma att ändras under projektens gång.

²⁾ Bedömd detaljplan avser tidpunkten för när en detaljplan vinner laga kraft. Därefter sker en bedömning när projektarbetet kan inledas på byggrätten.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 december 2024 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen.

Fastigheter som förvärvas och tillträds samt projekt som färdigställs under perioden uppräknas till årstakt. Avdrag görs för avyttringar av fastigheter som har frånträtts medan avdrag ej görs för fastigheter där avtal träffats om försäljning men som ej frånträtts.

Aktuell intjäningsförmåga redovisas i samband med delårsrapporter och bokslutskommunikéer. Syftet är att belysa bolagets underliggande intjäningsförmåga. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna.

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. John Mattsons resultat påverkas dessutom av värdeförändringar av fastigheterna och derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter per balansdagen. Per balansdagen hade hyresjustering gjorts för samtliga bostäder i beståndet. Den vakans som framgår av intjäningsförmågan är främst hänförlig till uppgraderingsprojekt. Fastighetskostnader utgår från de senaste tolv månadernas fastighetskostnader bortsett från engångsbelopp fastighetsskatt avseende föregående år som inte inkluderats i beräkningen.

Fastighetsadministration baseras på bedömda kostnader på tolv månadersbasis utifrån storlek och omfattning på fastighetsadministrationen vid balansdagen.

Centraladministration baseras på bedömda kostnader på tolv månadersbasis utifrån storlek och omfattning på den centrala administrationen vid balansdagen. För mer information om centraladministrationskostnader se not 4, Centrala administrationskostnader.

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

Belopp i Mkr	31 dec 2024
Hyresvärde	658,9
Vakanser och rabatter	-15,9
Hyresintäkter	643,0
Driftkostnader	-128,9
Underhållskostnader	-21,1
Fastighetsskatt	-12,5
Fastighetsadministration	-21,1
Driftöverskott	459,3
Central administration	-50,4
Finansnetto	-204,7
Varav tomträtsavgäld	-14,2
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	4,5
Förvaltningsresultat	208,8



Fastigheten Vilunda 18:1, på Optimusvägen i Upplands Väsby.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hysesintäkter	2	162,5	146,3	642,7	610,4
Driftkostnader	3	-35,8	-32,2	-129,3	-123,9
Underhåll	3	-7,0	-4,5	-21,2	-15,3
Fastighetskostnader	3	-3,1	-3,3	-11,3	-13,7
Fastighetsadministration	3	-6,1	-4,8	-21,2	-20,2
Driftöverskott		110,4	101,5	459,7	437,3
Centrala administrationskostnader	4	-12,6	-13,8	-50,4	-51,0
Finansnetto	5	-49,7	-57,0	-214,3	-253,1
Förvaltningsresultat	1	48,1	30,7	195,1	133,2
Värdeförändringar fastigheter	6	115,4	-370,7	411,4	-1 357,4
Värdeförändring räntederivat	6	-80,2	-180,8	-122,3	-170,4
Resultat före skatt		83,3	-520,8	484,2	-1 394,6
Aktuell skatt	7	5,1	7,2	-27,3	0,1
Uppskjuten skatt	7	-18,1	61,0	-23,4	139,2
Periodens resultat		70,4	-452,6	433,5	-1 255,3
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		0,91	-10,18	5,66	-31,75
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT					
Periodens totalresultat		-	-	-	-
Periodens resultat		70,4	-452,6	433,5	-1 255,3
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		70,4	-452,6	433,5	-1 255,3
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		68,9	-452,8	429,0	-1 255,9
Innehav utan bestämmande inflytande		1,5	0,2	4,5	0,6
Genomsnittligt antal aktier, tusental		75 794	44 480	75 794	39 556

Perioden januari till december 2024

Jämförande siffror avser motsvarande period föregående år. För vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket innebär att tabeller och beräkningar inte alltid summerar. Angivna kronor per kvadratmeter baseras på rullande 12 månaders utfall, varvid förvärvade fastigheter som tillträtts och färdigställda projekt har uppräknats till årstakt och avyttrade fastigheter som frånträtts har frånräknats perioden.

Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick under perioden till 195,1 Mkr (133,2) motsvarande 2,57 kr per aktie (3,37). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med minus 23,6 procent. Nyckeltalen i kr/aktie är dock inte helt jämförbara mellan åren då John Mattson gjorde en företrädesemission under Q4 2023 vilket resulterade i att antalet aktier ökade.

Driftöverskottet uppgick under året till 459,7 Mkr (437,3). Driftöverskottet per kvadratmeter var 1 331 kr/kvm (1 247)¹⁾ rullande 12 månader. Det motsvarar en årlig tillväxt i driftöverskottet per kvadratmeter med 6,7 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för året uppgick till 642,7 Mkr (610,4). Intäkterna per kvadratmeter var 1 863 kr/kvm (1 750) rullande 12 månader.

Hysesintäkterna för bostäder uppgick till 496,3 Mkr (472,7), vilket motsvarar 1 756 kr/kvm (1 618). Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2024 har resulterat i genomsnittliga hyreshöjningar i intervallet 4,9–5,4 procent.

Intäkter	2024 jan-dec Mkr	31 dec 2024 kr/kvm	2023 jan-dec Mkr	31 dec 2023 kr/kvm
Lidingö	302,6	1 920	297,4	1 825
Norrort	105,8	1 325	101,1	1 256
City/Bromma	90,1	2 042	96,1	1 954
Söderort/Nacka	144,2	2 270	115,8	2 054
Totalt	642,7	1 863	610,4	1 750

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 183,0 Mkr (173,1). Fastighetskostnaderna per kvadratmeter var 532 kr/kvm (503)¹⁾ rullande 12 månader, en kostnadsökning per kvadratmeter med 29 kr eller 5,8 procent.

Driftkostnaderna uppgick till 129,3 Mkr (123,9). Under 2023 erhöjls elstöd om 4,9 mkr vilket minskade driftkostnaderna. Underhållskostnaderna uppgick till 21,2 Mkr (15,3).

Kostnaderna för fastighetsadministration ökade till 21,2 Mkr (20,2).

Fastighetskostnader	2024 jan-dec Mkr	31 dec 2024 kr/kvm	2023 jan-dec Mkr	31 dec 2023 kr/kvm ¹⁾
Lidingö	70,7	451	70,9	450
Norrort	48,2	607	43,0	539
City/Bromma	30,4	677	29,3	611
Söderort/Nacka	33,6	536	29,8	504
Totalt	183,0	532	173,1	503

Fastighetskostnader/kvm	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Driftkostnader	307	448	463	382	373
Underhåll	52	65	97	54	61
Fastighetskostnader	34	32	45	41	36
Fastighetsadministration	58	62	73	59	61
Totalt	451	607	677	536	532

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 50,4 Mkr (51,0).

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till -214,3 Mkr (-253,1). Att finansnettot förbättrats jämfört med motsvarande period föregående år förklaras främst av lägre lånevolym. Aktiverade finansiella kostnader i pågående projekt uppgick till 16,0 Mkr (29,2). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 2,84 procent (3,43) inklusive effekter av räntederivat. För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,0 ggr (1,6).

¹⁾ 2023 års siffror har uppdaterats p.g.a. ändrad beräkningsmetodik.

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 411,4 Mkr (-1 357,4). Realiserade värdeförändringar av frånträdna fastigheter under perioden uppgick till -3,9 Mkr (-34,6).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick totalt till 415,2 Mkr (-1 322,7).

Värdeförändringarna beror på förbättrat driftöverskott vilket bl.a. förklaras av ökade hyresintäkter (hyresjustering bostäder och positiv nettouthyrning kommersiellt), ingångna avtal med Stockholm Exergi som bedöms ge en årlig reduktion av fjärrvärmekostnader om cirka 6 miljoner kronor, energieffektiviseringar och som delvis motverkats av ökade bedömda avkastningskrav.

Den genomsnittliga värderingsyielden för koncernen uppgick till 3,4 procent (3,3 per 31 december 2023).

Värdeförändringar	2024 jan-dec, Mkr	2023 jan-dec, Mkr
Driftnettoförändring	776,0	1 050,0
Pågående projekt/byggrätter	-38,9	185,6
Avkastningskrav	-321,7	-2 558,2
Avyttrade fastigheter	-3,9	-34,6
Totalt	411,4	-1 357,4

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under året uppgick till -122,3 Mkr (-170,4). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under året.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under året till -27,3 Mkr (0,1). Uppskjuten skatt uppgick till -23,4 Mkr (139,2). Den uppskjutna skatten påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 289,3 Mkr (307,6). I den utsträckning som värdeuppgångar motsvaras av tidigare värdenedgångar där uppskjuten skatt inte har redovisats medför värdeuppgångarna inte någon uppskjuten skattekostnad.

I övriga skattemässiga justeringar ingår ej avdragsgilla räntekostnader om 167,0 Mkr (204,9), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert. Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 0,0 Mkr (45,4 Mkr per 31 december 2023), vilka föregående år utgjorde underlag för koncernens uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 10 637,5 Mkr (9 915,8 per 31 december 2023). 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	195,1	-
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>		
Avskrivningar	-121,4	121,4
Övriga skattemässiga justeringar	104,4	-342,4
Resultat före realiserade värdeförändringar	178,0	-221,0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-	411,4
Orealiserade värdeförändringar derivat	-	-122,3
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	178,0	68,1
Underskottsavdrag, ingående balans	-45,4	45,4
Underskottsavdrag, utgående balans	-	-
Skattepliktigt resultat	132,6	113,5
Periodens skatt	-27,3	-23,4

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-10 637,5	-2 191,3	-638,2
Derivat	53,3	11,0	10,1
Underskottsavdrag	-	-	-
Obeskattade reserver	-64,3	-13,3	-13,3
Summa	-10 648,5	-2 193,6	-641,4
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 932,4	1 016,1	-
Totalt	-5 716,1	-1 177,6	-641,4

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 177,6 Mkr (1 154,2). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå netto till 641,4 Mkr (607,0). 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 5,5 procent.

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	14 097,7	13 567,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	445,4	375,7
Räntederivat	10	-	69,0
Övriga anläggningstillgångar		10,5	11,8
Summa anläggningstillgångar		14 553,7	14 024,1
Kortfristiga fordringar		131,8	104,7
Räntederivat	10	18,0	-
Likvida medel		61,0	433,6
Summa omsättningstillgångar		210,8	538,3
Summa tillgångar		14 764,5	14 562,4
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	5 943,8	5 515,6
Innehav utan bestämmande inflytande		85,0	80,5
Summa eget kapital		6 028,8	5 596,2
Avsättningar		0,7	1,0
Leasingskuld tomträtt	9	445,4	375,7
Långfristiga räntebärande skulder	10	6 292,6	6 083,9
Övriga långfristiga skulder		7,0	7,0
Uppskjutna skatteskulder	7	1 177,6	1 154,2
Räntederivat	10	54,3	-
Summa långfristiga skulder		7 977,6	7 621,8
Kortfristiga räntebärande skulder	10	473,2	1 108,8
Räntederivat	10	17,0	-
Övriga kortfristiga skulder		267,9	235,6
Summa kortfristiga skulder		758,0	1 344,4
Summa skulder		8 735,7	8 966,2
Summa eget kapital och skulder		14 764,5	14 562,4

Koncernens rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Antal utestående 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 2023-01-01	37 897,0	12,6	1 038,0	4 485,5	5 536,2	105,3	5 641,5
Nyemission	37 897,0	12,6	1 238,1		1 250,7		1 250,7
Kostnader hänförliga till emission efter skatt			-17,7		-17,7		-17,7
Förvärv av minoritetsandelar, bestämmande inflytande kvarstår				2,4	2,4	-25,3	-22,9
Periodens totalresultat				-1 255,9	-1 255,9	0,6	-1 255,3
Eget kapital, per 2023-12-31	75 793,9	25,3	2 258,3	3 232,1	5 515,6	80,5	5 596,2
Justeringspost tillkommande emissionskostnader 2023 inklusive skatteeffekt			-0,9		-0,9		-0,9
Periodens totalresultat				429,0	429,0	4,5	433,5
Eget kapital, per 2024-12-31	75 793,9	25,3	2 257,4	3 661,2	5 943,7	85,0	6 028,8

¹⁾ I december 2023 genomfördes en företrädesemission om totalt 37 896 965 st aktier vilka registrerades den 15 december (37 783 415) och den 21 december (113 550). Antal aktier uppgår vid periodens utgång till 75 793 930.

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

Balansräkning per 31 december 2024

Not 8 Förvaltningsfastigheter

John Mattsons fastighetsbestånd finns i fem kommuner i Stockholmsregionen; Lidingö, Stockholm, Sollentuna, Upplands Väsby och Nacka.

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 14 097,7 Mkr (13 567,6 per 31 december 2023). Fastighetsvärdet har ökat med 530,1 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket bland annat förklaras av orealiserade värdeförändringar. Bostadsfastigheter står för 88 procent av beståndets värde, kommersiella fastigheter står för 9 procent och utvecklingsfastigheter för 3 procent.

Total uthyrbar area uppgår till 345 196 kvm (342 800) där cirka 82 procent utgörs av bostäder.

Hyresvärdet per 31 december uppgick till 659 Mkr (622). Beståndet omfattar 4 326 lägenheter (4 270).

Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 209,6 Mkr (348,7), varav 0 Mkr (0) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 45,6 Mkr (169,0) och avser framförallt nybyggnationsprojektet i Örby Centrum som färdigställdes i första kvartalet. Investeringar i genomförda uppgraderingar uppgick till 53,0 Mkr (131,2). Under perioden har 83 lägenheter (72) uppgraderats. I övriga investeringar ingår bland annat energiprojekt, t ex investering i partnerskap Stockholm Exergi, och hyresgäst Anpassningar i det kommersiella beståndet. Under perioden frånträdde fastigheter med totalt bokfört värde om 94,6 Mkr (1 153,8).

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2024-01-01	13 567,6
+ Förvärv	0,0
+ Investeringar i nybyggnation	45,6
+ Investeringar i uppgraderingar	53,0
+ Övriga investeringar	111,0
- Försäljningar	-94,6
+/- Orealiserade värdeförändringar	415,2
Utgående fastighetsvärde, 2024-12-31	14 097,7

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Per 31 december 2024 har externvärdering utförts av Cushman & Wakefield och Novier på delar av beståndet, motsvarande cirka en fjärdedel av fastighetsbeståndets totala värde. Resterande del av fastighetsbeståndet har internvärderats. Samtliga fastigheter externvärderas en gång per år under ett kalenderår.

Värderingar av förvaltningsfastigheter baseras på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga. Värderingarna baseras även på en analys av genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter, för bedömning av marknadsens avkastningskrav.

Utvecklingsfastigheter värderas antingen som byggrätt eller pågående projekt. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA. Pågående projekt värderas till färdigställt skick med avdrag för återstående investeringar och ett riskavdrag beroende på vilken fas projektet befinner sig i.

De externa värderingarna har utförts med en kalkylperiod om fem år eller längre. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för nästkommande år beräknats. Samtliga kommersiella fastigheter i beståndet har värderats internt. Ett par av värderingsobjekten utgörs av nybyggnadsprojekt som blir befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta.

Modellen för internvärdering av bostadsfastigheter baseras på restvärdesberäkning som styrks med input från externvärderingen. Modellen för internvärdering av kommersiella fastigheter har utförts med en kalkylperiod om tio år som styrks med input från externvärderingen. Bedömning görs även löpande om det finns andra indikationer på förändring av fastigheternas verkliga värde, dessa kan utgöras av utflyttningar, uppsägningar och väsentliga förändringar i avkastningskrav.

Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett kortsiktigt inflationsantagande om 2 procent och ett långsiktigt inflationsantagande om 2 procent, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad och ingångna avtal med Stockholm Exergi.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 909	1 816
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	96,1
Fastighetskostnader R12, kr/kvm ¹⁾	532	503
Driftöverskott R12, kr/kvm ¹⁾	1 331	1 247
Fastighetsvärde, kr/kvm	40 837	39 581
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	345	343
Genomsnittlig värderingsyield, %	3,4	3,3

¹⁾ 2023 års siffror har uppdaterats p.g.a. ändrad beräkningsmetodik.

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingkulld

I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal, redovisas värdet av tomträtsavtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingkulld. Den 31 december 2024 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 445,4 Mkr (375,7).

Finansiering

Not 10 Finansiering

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

Eget kapital

Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick den 31 december 2024 till 5 943,8 (5 515,6) vilket motsvarar 78,42 (72,77) kronor per aktie. Under perioden har eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat med periodens resultat om 429,0 Mkr (-1 255,9) samt minskats med en justeringspost för emissionskostnader om -0,9 Mkr (-17,7).

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank. Under sista kvartalet 2024 genomförde John Mattson en omstrukturering i en stor del av låneportföljen samt refinansiering av två fastigheter. Detta medförde att kreditbindningstiden ökade jämfört med föregående kvartal.

Information om Räntebärande skulder vid periodens utgång

	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Kreditavtal, mkr	7 175,3	7 380,5
Utnyttjad kreditvolym, mkr	6 765,8	7 192,6
varav kortfristig skuld, mkr	473,2	1 108,8
varav långfristig skuld, mkr	6 292,6	6 083,9
Extern upplåning under perioden, mkr	503,1	1 696,2
Amortering under perioden, mkr	880,9	3 427,7
Räntebärande nettoskuld, mkr	6 704,8	6 759,0
Verkligt värde räntebärande skuld, mkr	6 681,8	7 024,3
Belåningsgrad, %	47,6	49,8
Disponibel likviditet (outnyttjade lånelöften & kassa), mkr	470,5	543,6
Gemensnittlig kreditbindningstid inkl lånelöften, år	3,2	3,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,6

Räntebindning och räntederivat

För att säkerställa ett stabilt finansnetto är ränteförfallostrukturen 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

	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Tecknade ränteswappar, nominellt belopp, mkr	8 932,6	5 932,6
varav Forwardswappar, nominellt belopp, mkr	3 800,0	1 200,0
Tecknade ränteswappar, nominellt belopp, som andel av skuld med rörlig ränta, %	86,0	85,2
Marknadsvärde räntederivat, mkr	-53,3	69,0
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,5	2,9
Genomsnittlig ränta för total räntebärande skuld inkl effekt av ränteswappar, %	2,8	3,4

Not 11 Transaktioner med närstående

John Mattsons relationer med närstående framgår av not 24 på sidan 90 i John Mattsons årsredovisning för 2023. Under perioden har bolaget förvärvat konsulttjänster från ett till styrelseledamot närstående bolag om 0,25 mkr.

Ränte- och kreditbindning 31 december 2024

Löptid	Räntebindning			Kapitalbindning			Ränteswappar	
	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0-1 år	1 168,7	6,15 %	17 %	583,2	473,2	7 %	1 883	-
1-2 år	70,2	-11,98 %	1 %	1 782,2	1 482,7	22 %	1 350	-
2-3 år	1 177,0	2,55 %	17 %	1 962,7	1 962,7	29 %	1 650	-
3-4 år	1 350,0	2,14 %	20 %	1 306,1	1 306,1	19 %	1 050	-
4-5 år	1 700,0	2,30 %	25 %	1 082,9	1 082,9	16 %	1 700	-
> 5 år	1 300,0	2,36 %	19 %	458,2	458,2	7 %	1 300	-
Summa	6 765,8	2,84 %	100 %	7 175,3	6 765,8	100 %	8 933	-0,54 %

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.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat före skatt	83,3	-520,7	484,2	-1 394,6
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Värdeförändring på fastigheter	-115,4	370,7	-411,4	1 357,4
Värdeförändring på räntederivat	80,2	180,8	122,3	170,4
Avskrivningar och utrangeringar	-1,1	1,1	1,5	3,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-0,3	-1,0	-0,9	-1,3
Betald skatt	-	7,2	-	0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	46,7	38,2	195,7	135,5
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>				
Förändring av rörelsefordringar	-10,6	-18,7	-27,1	-25,9
Förändring av rörelseskulder	-39,1	37,0	7,0	36,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3,0	56,5	175,6	145,7
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i inventarier	4,4	-1,9	-0,3	4,5
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-41,6	-61,8	-209,5	-348,6
Avyttringar av anläggningstillgångar	0,0	349,9	40,3	1 119,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37,2	286,2	-169,6	766,3
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	-	1 228,3	-0,9	1 228,3
Förvärv av minoritetsandelar	-	-	-	-22,9
Upptagna lån	444,0	890,7	503,1	1 696,2
Amorteringar	-747,7	-2 060,1	-880,9	-3 427,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-303,7	58,9	-378,7	-526,0
<i>Periodens kassaflöde</i>	-343,9	401,6	-372,7	386,0
Likvida medel vid periodens början	404,9	32,0	433,6	47,6
Likvida medel vid periodens slut	61,0	433,6	61,0	433,6

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	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Intäkter	3,9	5,8	13,8	11,5
Centrala administrationskostnader	-7,2	-5,2	-30,8	-28,4
Rörelseresultat	-3,3	-0,6	-17,0	-16,8
Resultat från andelar i koncernföretag	-529,5	-258,7	-531,2	-114,3
Räntenetto	-17,2	-29,4	-71,2	-122,2
Resultat efter finansiella poster	-550,0	-287,5	-619,5	-253,4
Värdeförändring räntederivat	-31,6		-31,6	
Bokslutsdispositioner	6,1	60,4	6,1	60,4
Resultat före skatt	-575,5	-227,1	-645,0	-192,9
Skatt	5,6	-4,6	5,4	-6,7
Periodens resultat	-569,9	-231,6	-639,6	-199,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Tillgångar		
Maskiner och inventarier	2,1	1,2
Andelar i koncernföretag	5 257,3	5 257,3
Uppskjuten skattefordran	6,5	0,9
Långfristiga fordringar på koncernföretag	1 236,4	1 178,9
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	727,6	342,6
Övriga kortfristiga fordringar	2,6	9,8
Kassa och bank	59,7	433,4
Summa tillgångar	7 292,3	7 224,2
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 238,4	2 878,9
Avstättningar	0,6	0,3
Långfristiga skulder till koncernföretag	2 823,2	2 710,6
Räntederivat	31,6	
Kortfristiga skulder till koncernföretag	2 190,5	1 617,4
Övriga kortfristiga skulder	8,1	16,9
Summa eget kapital och skulder	7 292,3	7 224,2

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

John Mattsons kassaflöde från den löpande verksamheten är stabilt där 82 procent av den uthyrbara arean utgörs av bostadsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen. Bolagets bedömning är att efterfrågan på hyresrätter i dessa lägen kommer att vara fortsatt hög.

Möjligheter och risker i kassaflödet

Av John Mattsons totala hyresintäkter kommer cirka 78 procent från bostadshyresgäster. Vakansgraden är låg och hyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. John Mattsons fastigheter finns i attraktiva områden med hög efterfrågan i Stockholmsregionen.

De största driftkostnaderna för John Mattson är de så kallade mediakostnaderna där el, värme och vatten ingår. Elkostnaderna har blivit mer volatila jämfört med tidigare perioder.

John Mattson har ett stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital.

Räntekostnader är en av John Mattsons enskilt största kostnader och påverkas av förändringar i marknadsräntor varvid stigande marknadsräntor normalt över tid är en effekt av ekonomisk tillväxt och stigande inflation. Den räntebärande upplåningen medför därmed att John Mattson exponeras för bland annat ränterisk.

Helårseffekt, kommande 12 månader, Mkr	Förändring +/-	Påverkan på förvaltningsresultat
Hyresvärde	5 procent	+/- 32,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 6,6
Fastighetskostnader	5 procent	+/- 9,1
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	-45,3/+20,9

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 driftnetto och avkastningskrav. Ett högre

driftnetto och/eller ett lägre avkastningskrav påverkar värdet positivt. Ett lägre driftnetto och/eller ett högre avkastningskrav påverkar värdet negativt. Nedan illustreras hur en procentuell förändring av fastighetsvärdet påverkar belåningsgraden.

Känslighetsanalys, belåningsgrad, %	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	-2 820	-1 410	-	1 410	2 820
Belåningsgrad, %	59,4%	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, beräknat verkligt fastighetsvärde Mkr		2024-12-31	2023-12-31
Hyra/Marknadshyra	+/- 1,0%	+/- 194,4	+/- 181,7
Bostäder		+/- 178,1	+/- 167,1
Kommersiellt		+/- 16,3	+/- 14,6
Fastighetskostnader	+/- 50 kr/kvm	+/- 514,9	+/- 509,3
Bostäder		+/- 483,0	+/- 481,5
Kommersiellt		+/- 31,9	+/- 27,8
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,0%	+/- 382,2	+/- 365,5
Bostäder		+/- 361,4	+/- 335,7
Kommersiellt		+/- 20,8	+/- 29,8
Avkastningskrav, exit	-0,5%	2 422,8	2 310,3
Bostäder		2 328,5	2 178,6
Kommersiellt		94,3	131,7
Avkastningskrav, exit	+0,5%	-1 703,0	-1 735,4
Bostäder		-1 627,8	-1 625,7
Kommersiellt		-75,2	-109,7

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 (49,8). För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,0 (1,6). Tillgång till extern finansiering är en av bolagets viktigaste riskparametrar att hantera. Den begränsas, förutom av belåningsgraden, av tillgång till disponibel likviditet.

Den disponibla likviditeten, bestående av outnyttjad checkkredit, säkerställd RCF och kassa, uppgick vid periodens utgång till 470,5 Mkr (543,6). Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 3,2 år (3,0) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 8 932,6 Mkr (5 932,6), vilket motsvarar 86,0 procent (85,2) av räntebärande skulder med rörlig Stibor-ränta.

Hållbarhetsrisker

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

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

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

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

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

Osäkerhetsfaktorer – en orolig omvärld

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

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Tilläpade redovisnings- och värderingsprinciper har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen 2023.

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

Nya standarder och tolkningar

De av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka John Mattsons resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning med undantag från kravet på upplysningar om kovenanter i årsredovisningen.

Moderbolaget

Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2. För övrig information om redovisningsprinciper hänvisas till koncernens årsredovisning för 2023 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- I januari kommunicerade John Mattson om förändringar i bolagsledningen för att stärka förutsättningarna för ökat fokus på tillväxt och hållbarhet. Ludmilla Brandt och Louise Wall har rekryterats som projektutvecklingschef respektive hållbarhetschef och kommer från och med 5 mars att ingå i bolagsledningen.

Lidingö den 13 februari 2025

Per-Gunnar (P-G) Persson
Styrelseordförande

Johan Ljungberg
Vice ordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Christer Olofsson
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Per Nilsson
Verkställande direktör

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

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Börsvärdet den 31 december 2024 uppgick till 4,6 miljarder kronor.

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie vid noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 31 december 2024 var 61,20 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet, 59,00 kronor, noterades den 26 november. Högsta stängningskurs under kvartalet, 68,40 kronor, noterades den 9 oktober.

Under kvartalet har 2 051 105 aktier omsatts till ett sammanlagt värde om 130,3 miljoner kronor, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 10,8 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 83,1 procent.

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

Under det fjärde kvartalet 2023 genomförde John Mattson en nyemission av aktier om cirka 1 250 miljoner kronor som tecknades i sin helhet.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per 31 december 2024 uppgick till 7 174,7 miljoner kronor (6 600,8). Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick vid periodens utgång till 94,66 kronor (87,09). Aktuellt substansvärde (NTA) uppgick vid periodens utgång till 6 533,3 miljoner kronor (5 993,8) eller 86,20 kronor per aktie (79,08) efter avdrag för bedömd verklig uppskjuten skatt om 6 procent.

Utdelningspolicy

Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet per år, med hänsyn till bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och finansiell ställning i övrigt.

Utdelningar kan komma att understiga det långsiktiga målet eller helt utebli.

Substansvärde

	31 dec 2024		31 dec 2023	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	5 943,8	78,42	5 515,6	72,77
Återläggning				
Derivat enligt balansräkningen	53,3	0,70	-69,0	-0,91
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 177,6	15,54	1 154,2	15,2
Långsiktigt substansvärde NRV	7 174,7	94,66	6 600,8	87,09
Avdrag				
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld 6 %	-641,4	-8,46	-607,0	-8,01
Aktuellt substansvärde NTA	6 533,3	86,20	5 993,8	79,08
Avdrag				
Derivat enligt balansräkningen	-53,3	-0,70	69,0	0,91
Uppskjuten skatt, netto	-536,2	-7,08	-547,2	-7,22
Räntebärande skuld	6 765,8	89,27	7 192,7	94,90
Verkligt värde räntebärande skuld	-6 681,8	-88,16	-7 024,3	-92,68
Avyttringsvärde NDV	6 027,8	79,53	5 684,0	74,99

Ägarförteckning per 31 december 2024

I tabellen nedan presenteras de ägare som äger tre procent eller mer av aktierna i John Mattson samt övriga ägare.

	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	28 702 110	37,9 %
Tagehus Holding AB	10 273 564	13,6 %
Carnegie Fonder	7 000 000	9,2 %
Fidelity Investments (FMR)	3 437 267	4,5 %
Bergamoträdet 9 Holding AB	3 064 276	4,0 %
PriorNilsson Fonder	2 936 346	3,9 %
Övriga ägare	20 380 367	26,9 %
Summa	75 793 930	100,0 %
Varav utländskt ägande	6 594 072	8,70 %

Källa: Sammanställt och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Aktierelaterade nyckeltal

	2024 jan-dec	2023 jan-dec ¹⁾
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,57	3,37
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-23,6	-17,9
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	5,66	-31,75
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	94,66	87,09
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	8,7	-50,0
Aktuellt substansvärde NTA, kr/aktie	86,20	79,08
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	78,42	72,77
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	61,20	56,90
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,65	0,65
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 793 930	39 556 000
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 793 930	75 793 930

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	10 000 000	1
2018	Nyemission	1 223 344	11 223 344	1 223 344	11 223 344	1
2019	Aktiesplit 3:1	22 446 688	33 670 032		11 223 344	0,33
2021	App.emission	2 694 795	36 364 827	898 265	12 121 609	0,33
2022	App.emission	672 208	37 037 035	224 069	12 345 678	0,33
2022	App.emission	859 930	37 896 965	286 643	12 632 321	0,33
2023	Nyemission	37 896 965	75 593 930	12 632 321	25 264 642	0,33

¹⁾ I december 2023 genomfördes en riktad nyemission om totalt 37 896 965 st aktier vilka registrerades 15 december (37 783 415) och 21 december (113 550). Antal aktier uppgår vid periodens utgång till 75 593 930.

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

Nyckeltal

Nyckeltal	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Överskottsgrad under perioden, %	68,0	69,4	71,5	71,6
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,6	96,1	97,6	96,1
Hysesvärde vid periodens utgång, Mkr	658,9	622,4	658,9	622,4
Hysesvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 736	1 664	1 736	1 664
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	345,2	342,8	345,2	342,8
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	41,6	61,9	209,6	348,7
Investeringar - förvärv, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 097,7	13 567,6	14 097,7	13 567,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	40 837	39 581	40 837	39 581
Totalt antal lägenheter	4 326	4 270	4 326	4 270
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	7	9	83	72
Finansiella nyckeltal				
Hysesintäkter, Mkr	162,5	146,3	642,7	610,4
Driftsöverskott, Mkr	110,4	101,5	459,7	437,3
Förvaltningsresultat, Mkr	48,1	30,7	195,1	133,2
Periodens resultat efter skatt	70,4	-452,6	433,5	-1 255,3
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,84	3,43	2,84	3,43
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,6	49,8	47,6	49,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,0	1,6	2,0	1,6
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,5	2,9	3,5	2,9
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	3,2	3,0	3,2	3,0
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 174,7	6 600,8	7 174,7	6 600,8
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	6 533,3	5 993,8	6 533,3	5 993,8
Aktierelaterade nyckeltal				
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,63	0,69	2,57	3,37
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	-8,0	93,2	-23,6	-17,9
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	0,91	-10,18	5,66	-31,75
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	94,66	87,09	94,66	87,09
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	8,7	-50,0	8,7	-50,0
Aktuellt substansvärde, kr/aktie	86,20	79,08	86,20	79,08
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	78,42	72,77	78,42	72,77
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	61,20	56,90	61,20	56,90
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 793 930	44 480 336	75 793 930	39 556 335
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930

Definitioner av nyckeltal, se sidan 25.

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, (NNNAV), kr/aktie	Långsiktigt substansvärde exklusive räntederivat och bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång dividerat med utestående aktier per balansdagen. Ersätts av NTA.	Används för att belysa John Mattsons aktuella substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	Långsiktigt substansvärde exklusive bedömd verklig skatteskuld vid periodens utgång. Från och med Q2 2024 redovisas aktuellt substansvärde enligt definition NTA, tidigare användes en annan definition NNAV som även inkluderar räntederivat.	Aktuellt substansvärde (NTA) används för att ge intressenter information om aktuellt substansvärde beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter NNAV.
Avyttringsvärde (NDV), Mkr	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder.	Avyttringsvärde (NDV) används för att ge intressenter information om värdet vid ett avyttringsscenario beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	Räntebärande skulder, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Bostadsfastigheter	Bostadsfastigheter avser fastigheter som huvudsakligen innehåller bostadsarea, men där viss del av den uthyrbara arean även kan innehålla lokaler och garage.	Ej alternativt nyckeltal.
Eget kapital, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Nyckeltalet visar hur stor andel av John Mattsons redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	Kontrakterade hyror på årstakt i förhållande till kontrakterade hyror plus rabatter och vakanser på årstakt vid periodens utgång.	Nyckeltalet underlättar bedömning av John Mattsons effektivitet i utnyttjande av ytor i sina förvaltningsfastigheter.
Fastighetskostnader, Mkr	I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.	Ej alternativt nyckeltal.
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	Verkligt värde för fastigheter exklusive pågående projekt dividerat med uthyrbar area för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons genomsnittliga fastighetsvärde per kvm.
Förvaltningsresultat, Mkr	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för John Mattsons resultatgenerering.
Förvaltningsresultat, kr/aktie	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.	Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn taget till utestående aktier.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad, %	Periodens hyresintäkter i förhållande till bruttohyra under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av ytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad lägenheter, %	Periodens bostadshyresintäkter i förhållande till bruttohyra bostäder under perioden.	Används för att mäta John Mattsons effektivitet i utnyttjandet av bostadsytor i sina förvaltningsfastigheter under perioden.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat, exklusive skulder och ränta avseende IFRS 16 - Leasingavtal.	Används för att belysa John Mattsons finansiella risk.
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	Kontrakterade bostadsytor på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden dividerat med uthyrbar bostadsarea för fastigheter ägda vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential avseende bostäder, per kvadratmeter.
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade hyror på årstakt plus värdet av vakanser och rabatter på årsbasis vid utgången av perioden.	Används för att belysa John Mattsons intäktspotential.
Kontraktsvärde vid periodens utgång, Mkr	Kontrakterade årshyror avseende fastigheter ägda vid periodens utgång.	Ej alternativt nyckeltal.
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Långsiktigt substansvärde (NRV) per aktie används för att ge intressenter information om långsiktigt substansvärde beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. Ersätter NAV.
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	Redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med utestående aktier per balansdagen.	Används för att belysa John Mattsons långsiktiga substansvärde per aktie på ett för börsbolagen enhetligt sätt.
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	Räntebärande skulder, exklusive leasing skuld avseende tomträtter, med avdrag för likvida medel vid periodens utgång.	Används för att belysa John Mattsons skuldsättning.
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	Förvaltningsresultat före värdeförändringar med tillägg för räntekostnader dividerat med räntekostnader exklusive tomt-rättsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad.	Nyckeltalet används för att belysa hur känsligt John Mattsons resultat är för ränteförändringar, då det visar hur många gånger Bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Överskottsgrad, %	Periodens driftöverskott i procent av redovisade hyresintäkter.	Används för att belysa hur stor del av John Mattsons intäkter som återstår efter fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

Avstämningstabeller

		2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie					
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 533,3	5 993,8	6 533,3	5 993,8
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	75 794	75 794	75 794
A/B	Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	86,20	79,08	86,20	79,08
Belåningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	6 765,8	7 192,7	6 765,8	7 192,7
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	61,0	433,6	61,0	433,6
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 097,7	13 567,6	14 097,7	13 567,6
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	47,6	49,8	47,6	49,8
Eget kapital, kr/aktie					
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 943,8	5 515,6	5 943,8	5 515,6
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	75 794	75 794	75 794
A/B	Eget kapital, kr/aktie	78,42	72,77	78,42	72,77
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %					
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	643,0	598,1	643,0	598,1
B	Vakans- och rabattvärde på årsbasis, vid periodens utgång, mkr	15,9	24,3	15,9	24,3
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	97,6	96,1	97,6	96,1
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm					
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 097,7	13 567,6	14 097,7	13 567,6
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	345,2	342,8	345,2	342,8
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	40 837	39 581	40 837	39 581
Förvaltningsresultat, kr/aktie					
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	48,1	30,7	195,1	133,2
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	75 794	44 480	75 794	39 586
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,63	0,69	2,57	3,37
Förvaltningsresultat, Mkr					
A	Periodens resultat	70,4	-452,6	433,5	-1255,3
B	Aktuell och uppskjuten skatt	12,9	-68,2	50,7	-139,3
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	35,2	-551,5	289,1	-1527,8
A+B-C	Förvaltningsresultat, Mkr	48,1	30,7	195,1	133,2
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %					
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 – leasavtal, uppräknat till årstakt vid utgången av perioden, Mkr	192,2	247,0	192,2	247,0
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingkulld avseende IFRS 16 – leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	6 765,8	7 192,7	6 765,8	7 192,7
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,8	3,4	2,8	3,4
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr					
A	Kontraktvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	643,0	598,1	643,0	598,1
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	15,9	24,3	15,9	24,3
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	658,9	622,4	658,9	622,4
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm					
A	Kontraktvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	484,2	463,5	484,2	463,5
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	5,3	3,0	5,3	3,0
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	281,9	280,3	281,9	280,3
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 736	1 664	1 736	1 664
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	7 174,7	6 600,8	7 174,7	6 600,8
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	75 794	75 794	75 794
A/B	Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	94,66	87,09	94,66	87,09

ÖVRIG INFORMATION

		2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Långsiktigt substansvärde och Aktuellt substansvärde, Mkr					
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	5 943,8	5 515,6	5 943,8	5 515,6
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	53,3	-69,0	53,3	-69,0
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 177,6	1 154,2	1 177,6	1 154,2
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 174,7	6 600,8	7 174,7	6 600,8
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-641,4	-607,0	-641,4	-607,0
D+E=F	Aktuellt substansvärde(NTA), Mkr	6 533,3	5 993,8	6 533,3	5 993,8
-B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-53,3	69,0	-53,3	69,0
-C-E	Uppskjuten skatt, netto	-536,2	-547,2	-536,2	-547,2
G	Räntebärande skuld	6 765,8	7 192,7	6 765,8	7 192,7
H	Verkligt värde räntebärande skuld	-6 681,8	-7 024,3	-6 681,8	-7 024,3
F-B-C-E+G-H	Avyttringsvärde (NDV), Mkr	6 027,8	5 684,0	6 027,8	5 684,0
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr					
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingkulld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	6 765,8	7 192,7	6 765,8	7 192,7
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	61,0	433,6	61,0	433,6
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6 704,8	6 759,1	6 704,8	6 759,1
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr					
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr ¹⁾	48,1	31,7	195,1	136,2
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	46,1	52,7	200,0	241,1
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr¹⁾	2,0	1,6	2,0	1,6
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %					
A	Förvaltningsresultat, kr/aktier under perioden	0,63	0,69	2,57	3,37
B	Förvaltningsresultat, kr/aktier under föregående period	0,69	0,36	3,37	4,10
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	-8,0	93,2	-23,6	-17,9
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %					
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	94,66	87,09	94,66	87,09
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	87,09	174,02	87,09	174,02
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	8,7	-50,0	8,7	-50,0
Överskottsgrad under perioden, %					
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	110,4	101,5	459,7	437,3
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	162,5	146,3	642,7	610,4
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	68,0	69,4	71,5	71,6

¹⁾ Förvaltningsresultat och räntetäckningsgrad för 2023 har beräknats exklusive engångskostnader om 3,0 Mkr.

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Årsredovisning 2024: **27-31 mars 2025**
Delårsrapport januari–mars 2025: **24 april 2025**
Årsstämma 2025: **24 april 2025**
Delårsrapport januari–juni 2025: **10 juli 2025**
Delårsrapport januari–september 2025: **23 oktober 2025**

Information

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



Per Nilsson, vd
per.nilsson@johnmattson.se
Tel: 08-613 35 02



Ebba Pilo Karth, cfo
ebba.pilo.karth@johnmattson.se
Tel: 08-613 35 09