

DELÅRSRAPPORT

Q2

jan-juni
2025

Januari-juni 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 335,7 Mkr (318,8), en ökning med 5,3 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 242,6 Mkr (224,6), en ökning med 8,0 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 108,0 Mkr (87,8) motsvarande 1,43 kr per aktie (1,16).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 171,3 Mkr (72,5). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -54,8 Mkr (67,6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 173,1 Mkr (221,2), motsvarande 2,27 kr per aktie (2,92).
- Fastighetsvärdet fastställdes till 14 381,0 Mkr (13 634,0).
- Investeringarna summerades till 111,9 Mkr (85,5), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.
- Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 7 435,2 Mkr (6 748,4), motsvarande 98,10 kronor per aktie (89,04), en ökning med 10,2 procent.

April-juni 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 170,3 Mkr (161,3), vilket motsvarar en ökning med 5,6 procent.
- Driftöverskottet uppgick till 130,1 Mkr (123,0), en ökning med 5,8 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 61,2 Mkr (55,1), motsvarande 0,81 kr per aktie (0,73).
- Värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 68,4 Mkr (145,5). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -66,6 Mkr (23,0).
- Periodens resultat efter skatt blev 39,1 Mkr (215,6), vilket motsvarar 0,50 kr per aktie (2,84).
- Investeringarna summerades till 61,2 Mkr (16,6), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg fastighetsförvärv.

JohnMattson

Goda livsmiljöer över generationer

Q2 – 2025

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Första etappen av uppgraderingsprojektet i Rotebro är nu färdigställd och inflyttad enligt plan.

Uppföljning av nyckeltal Q2 2025 jämfört med Q2 2024

Nyckeltal	2025 apr–jun	2024 apr–jun	2025 jan–jun	2024 jan–jun	Rullande 12 mån jul 24–jun 25	2024 jan–dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,2	97,1	97,2	97,1	97,2	97,6
Överskottsgrad, %	76,4	76,2	72,3	70,4	72,4	71,5
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 381,0	13 634,0	14 381,0	13 634,0	14 381,0	14 097,7
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	28	53	38	53	68	83
Finansiella nyckeltal						
Hysesintäkter, Mkr	170,3	161,3	335,7	318,8	659,6	642,7
Driftöverskott, Mkr	130,1	123,0	242,6	224,6	477,7	459,7
Förvaltningsresultat, Mkr	61,2	55,1	108,0	87,8	215,2	195,1
Genomsnittlig ränta, %	2,83	3,20	2,83	3,20	2,83	2,84
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,9	49,2	46,9	49,2	46,9	47,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,2	2,1	2,1	1,8	2,1	2,0
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,81	0,73	1,43	1,16	2,84	2,57
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	11,1	-4,4	23,0	-24,6	2,1	-23,6
Periodens resultat efter skatt, kr/aktie	0,50	2,84	2,27	2,91	5,02	5,66
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	10,2	-44,1	10,2	-44,1	10,2	8,7
Aktuellt substansvärde NTA, kr/aktie	89,35	80,60	89,35	80,60	89,35	85,93 ¹⁾
Långsiktigt substansvärde NRV, kr/aktie	98,10	89,04	98,10	89,04	98,10	94,66

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 30.



” Vår starka position i Stockholmsregionen ger konkurrensfördelar på en bostadsmarknad som blir allt mer tudelad.

Nästa steg i bolagets tillväxtplan

John Mattson fortsätter att leverera ett starkt resultat i linje med vår strategi för tillväxt.

Vi har haft en fortsatt positiv utveckling under det andra kvartalet med tillväxt i både förvaltningsresultat och det långsiktiga substansvärdet.

Förvaltningsresultatet ökade med 23 procent jämfört med samma period föregående år som följd av högre intäkter, fortsatt god kostnadskontroll och en lägre genomsnittlig ränta. Intäkterna ökade med 5,3 procent som följd av de årliga hyresjusteringarna för bostäder och förbättrad uthyrningsgrad samt högre hyresnivåer inom det kommersiella beståndet. Fastighetskostnaderna var stabila för perioden trots kraftiga prisuppgångar på taxebundna kostnader där vi genom vårt arbete med att effektivisera våra fastigheter framgångsrikt lyckats motverka prisuppgångarna. För det andra kvartalet isolerat steg fastighetskostnaderna något jämfört med föregående år. Detta framför allt till följd av temporärt låga kostnader för underhåll under det andra kvartalet 2024.

Högre intäkter och stabila fastighetskostnader har gjort att driftöverskottet ökade med åtta procent under perioden jämfört med samma period föregående år.

Avkastningskraven för vår portfölj har fortsatt varit stabila, vilket tillsammans med ett förbättrat driftöverskott från högre hyresintäkter och fortsatt effektivisering av våra fastigheter bidrog till en positiv värdeutveckling på 0,5 procent under kvartalet

Den positiva värdeutvecklingen det senaste året har bidragit till att det långsiktiga substansvärdet ökade med tio procent jämfört med det andra kvartalet 2024

Nästa steg i vår tillväxtplan

När vi under 2024 ökade vårt tillväxtfokus var målet inledningsvis att investera i vårt befintliga bestånd genom energioptimeringar och uppgraderingar av lägenheter. Arbetet har varit framgångsrikt. Hittills under 2025 är den normalårskorrigerade energianvändningen 9 procent lägre än samma period föregående år – ett glädjande resultat där vi både minskar våra kostnader och vårt klimatavtryck, samtidigt som det stärker våra fastighetsvärden. Vi har också ökat takten i våra uppgraderingar, där vi under första kvartalet startade ett större projekt i Sollentuna med 282 lägenheter. Projektet löper på enligt plan och de första hyresgästerna har redan kunnat flyttat tillbaka till sina uppgraderade hem. Under det andra kvartalet har vi tagit nästa steg i vår tillväxtplan genom förberedelser för att starta nyproduktionsprojekt. Precis efter kvartalets utgång tecknades en avsiktsförklaring för utvecklingen av ett vård- och omsorgsboende i Abrahamsberg i Bromma samt ett avtal för projektering av projektet. Boendet kommer bestå av minst 80 platser och produktionsstart beräknas till det första halvåret 2026. Vi upplever en stark efterfrågan på vård- och omsorgsboenden vilket är en följd av en förändrad demografi där befolkningen över 80 år kommer öka.

Vård- och omsorgsboenden utgör en naturlig del i vår fastighetsportfölj där vi kompletterar våra hyresbostäder med andra boendeformer för att skapa attraktiva livsmiljöer samtidigt som det bidrar till att diversifiera vår fastighetsportfölj.

Projektet markerar starten på vår återgång till nyproduktion – inledningsvis i mindre volymer men med målsättningen att successivt öka takten mot vårt långsiktiga mål om att produktionsstarta 250 lägenheter per år.

Vår styrka i en tudelad bostadsmarknad

Under senare tid har flera rapporter pekat på stigande vakanser på bostadsmarknaden, men utvecklingen är långt ifrån homogen runt om i Sverige. Bakgrunden är de förändrade ekonomiska förutsättningarna i landet med hög inflation som påverkat hushållens köpkraft, minskad befolkningstillväxt till följd av färre födselar och lägre invandring samt en fortsatt urbanisering där både hushåll och företag söker sig till storstadsregionerna. Kommuner utan tydlig koppling till landets storstadsregioner har ofta haft ett negativt inrikes flyttnetto, vilket tidigare balanserats av ett positivt utrikes flyttnetto. Den kraftigt minskade invandringen har nu slagit hårt mot dessa kommuner, vilket är en utveckling som sannolikt kommer att förstärkas ytterligare de kommande åren. Samtidigt fortsätter urbaniseringen i Sverige. Trots att den totala befolkningstillväxten har avtagit sedan 2022, är tillväxten fortsatt stark i storstadsregionerna.

Detta ger en tudelad bostadsmarknad. I många mindre kommuner ser vi ökade vakanser, medan attraktiva kommuner i storstadsregionerna fortsatt har mycket låg vakansgrad. Här står John Mattson starkt med ett fastighetsbestånd i Stockholmsregionens mest efterfrågade områden. Den höga efterfrågan och betalningsviljan ger låg risk för vakanser och skapar samtidigt goda förutsättningar för hyreshöjningar vid uppgraderingar och ekonomiskt genomförbar nyproduktion. Vår genomsnittliga kötid under 2025 uppgår till 10,4 år och den ekonomiska uthyrningsgraden för våra bostäder är 98,5 procent – där majoriteten av våra vakanser utgörs av lägenheter som vi själva tomställt för att möjliggöra standardhöjande åtgärder. Om dessa exkluderas uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden för våra bostäder till hela 99,6 procent.

Avslutningsvis är det mycket glädjande att konstatera att vi följer vår plan för tillväxt där vi under kvartalet tagit ytterligare steg i förberedelserna i vår återgång till nyproduktion av attraktiva boenden i Stockholm.



Per Nilsson,
vd John Mattson Fastighetsföretagen AB

” Vi har tecknat avtal om att projektera ett vård- och omsorgsboende i Abrahamsberg i Bromma med 80 platser.



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 driftöverskott. Fokus ligger på att optimera fastigheternas förbrukning och därmed minska driftkostnaderna. Målet är att minska energianvändningen med cirka 45 procent till 2030, till en investering om cirka 200 Mkr kronor.

Förädling – Vi förädlar våra byggnader för att säkra byggnadernas tekniska livslängd samt för att generera ett ökat driftöverskott. Förädling sker genom att upgradera, bygga till samt konvertera utrymmen till bostäder eller kommersiell verksamhet. Vi har en väletablerad modell för uppgäradering av bostäder i två steg, Larsbergsmodellen. Det första steget är en basuppgäradering med kvarboende hyresgäster, där fastighetens tekniska status säkras. Det efterföljande steget, totaluppgäradering, innebär att nya kvaliteter adderas för att möta efterfrågan från befintliga och framtida hyresgäster. Totaluppgäradering sker när lägenheten är tomställd eller i vissa bostadsområden, när hyresgästen så önskar. All uppgäradering sker i dialog med hyresgästerna och justerade hyresnivåer förhandlas med Hyresgästföreningen. Målet är att upgradera cirka 200

lägenheter per år. I nuvarande bestånd har uppgäraderingsmöjligheter identifierats om cirka 600 lägenheter för både bas- och totaluppgäradering samt om cirka 900 lägenheter som redan är basuppgäraderade och kan totaluppgäraderas. Direktavkastningen för både bas- och totaluppgäradering är cirka 5 procent med en investering om 1,25 Mkr per lägenhet. Direktavkastningen för totaluppgäradering från basuppgäraderad lägenhet är cirka 6,5 procent med en investering om cirka 0,4 Mkr per lägenhet.

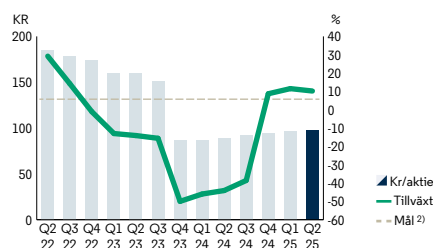
Förtätning – Vi förtätar på egen mark eller i nära anslutning till befintliga fastigheter, ofta på redan hårdgjord mark. Utöver nybyggnation sker även förtätning i form av tillbyggnader på befintliga fastigheter. På så sätt breddas lägenhets- och verksamhetsutbudet och hyresgästernas olika behov tillgodoses. 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. Förtätningssprojekt 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 förtätning är särskilt attraktiva. Vi utvärderar även löpande sammansättningen av fastighetsbeståndet genom selektiva avyttringar.

Finansiella mål

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

LÅNGSIKTIKT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE¹⁾

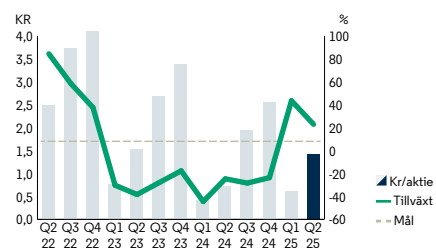


¹⁾ John Mattson gjorde en företrädesemission under Q4 2023 vilket resulterade i att antalet aktier ökade med 37 896 965 stycken vilket medför att nyckeltalen inte är fullt jämförbara mellan perioderna.

²⁾ Den 18 oktober 2023 reviderades målet från 10 till 7 procent.

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE¹⁾



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

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

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

Utdelningspolicy – Långsiktigt ska utdelningen uppgå till 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”. Resultatet för hållbarhetsmålen redovisas i samband med delårsrapporten för kvartal 4.



Levande och tryggt lokalsamhälle

Engagemang i sociala frågor skapar värden för hyresgäster och lokalsamhällen.

Mål

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



Ansvarsfull material- och avfallshantering

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



Energieffektiva och fossilfria lösningar

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



Mål

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



Hälsosam och inspirerande arbetsplats

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



Mål

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

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 4 325 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.



4 325 st
lägenheter



82 %
av uthyrbar area
utgörs av bostäder



345 tkvm
uthyrbar area



Fastighetsbeståndet	per 30 juni 2025							Januari–juni 2025		
	Lägenheter	Uthyrbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter		Driftöverskott
	Antal	tkvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	Mkr	Mkr
Lidingö	2 059	157	7 393	46 974	322	2 044	98,5	158,8	37	122
Norrort	1 069	79	1 850	23 297	118	1 488	92,6	54,1	24	30
City/Bromma	424	45	2 024	45 024	98	2 173	97,8	47,8	15	33
Söderort/Nacka	773	63	3 114	49 375	151	2 390	97,8	74,9	17	58
Summa fastigheter	4 325	345	14 381	41 708	688	1 996	97,2	335,7	93	243

Per 30 juni 2025	Hyresvärde			Vakanser och rabatter ¹⁾			Kontraktsvärde			Uthyrningsgrad
Objekt	Antal ²⁾	Uthyrbar area, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Antal	Uthyrbar area, tkvm	Vakans- och rabattvärde, Mkr	Antal	Uthyrd area, tkvm	Kontraktsvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Bostäder	4 325	283	523	69	5	8	4 256	278	515	98,5
Kommersiellt ³⁾		62	142		9	7		53	136	95,4
P-platser			23			5			19	80,3
Summa	4 325	345	688	69	14	19	4 256	331	669	97,2

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

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

³⁾ 24 % av vakanser kommersiellt avser utvecklingsfastigheter.

Lidingö

På Lidingö finns John Mattsons största förvaltningsområde, sett till både antal lägenheter och till fastighetsvärde. Av den totala uthyrbara ytan utgör bostadsfastigheter 95 procent, med samtliga fastigheter belägna i Larsbergsområdet och Käppala. I de kommersiella lokalerna bedrivs närservice- och utbildningsverksamhet. Majoriteten av fastigheterna är uppförda under 1960-talet, men här finns även nybyggda hus från 2000-talet och framåt.

Bostäderna håller genomgående en hög standard, 64 procent av beståndet är

totaluppggraderat eller nybyggt. Samtliga lägenheter är basuppggraderade, totaluppggraderingar pågår löpande i både Larsberg och Käppala. Under perioden uppggraderades 17 (22) lägenheter.

I beståndet finns även en utvecklingsfastighet, Fyrtrönet 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	Q2 2025 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	149
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 963
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,2
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	46 414
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	78

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



Norrort

I Norrort utgörs John Mattsons förvaltningsbestånd framför allt av bostadsfastigheter i Sollentuna kommun i områdena Rotebro, Rotsunda, Häggvik och Tureberg. Bostadsfastigheter står för 100 procent av total uthyrbar area. 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 startade under första kvartalet 2025. Projektet kommer att pågå i cirka två år och genomförs i etapper.

Under perioden uppggraderades 21 (0) lägenheter.

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

Nyckeltal, Norrort	Q2 2025 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	79
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	1 488
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	92,6
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	23 297
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	57

ANDEL AV UTHYRBAR AREA



City/Bromma

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

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

På fastigheten Geografiboken 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	Q2 2025 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	29
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 166
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	98,3
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	49 271
Överskottsgrad bostadsfastigheter, %	66

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 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. I samma område pågår även ett uppgraderingsprojekt av befintliga lägenheter där 11 lägenheter återstår att färdigställa under 2025.

I Örnsberg innehar John Mattson en markanvisning för projekten Pincetten och Lansetten där detaljplanearbete pågår för nybyggnation av drygt 250 hyres- och bostadsrätter, lokaler och en förskola.

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

Nyckeltal, Söderort/Nacka	Q2 2025 ¹⁾
Area bostadsfastigheter, tkvm	46
Hyresvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	2 297
Ekonomisk uthyrningsgrad bostadsfastigheter, %	99,4
Fastighetsvärde bostadsfastigheter, kr/kvm	51 217
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. Vi förädlar våra befintliga byggnader för att säkra byggnadernas

tekniska livslängd samt för att generera ett ökat driftöverskott och värdetillväxt. På grund av osäkra marknadsförutsättningar för projektverksamhet sedan 2022 har flertalet planerade projekt skjutits på framtiden medan pågående projekt har fullföljts. Större förädlingsprojekt har åter påbörjats under 2025 medan förtätningsprojekt / nyproduktion planeras att starta under 2026.

Nyproduktionsprojekt

Projekt	Område	Kategori	Typ	Antal lgh ¹⁾	Tillkommande uthyrbar area ¹⁾	Status ²⁾	Bedömd produktionsstart ¹⁾
1 Geografiboken, Abrahamsberg	City/Bromma	Egen regi	Vård- och omsorgsboende	80	5 900	Detaljplan laga kraft	2026
2 Finnboda, Nacka	Söderort/Nacka	Egen regi	Bostadsrätter	40	1 300	Detaljplan laga kraft	2026
3 Ekporten, Larsberg/Dalén	Lidingö	Egen regi	Bostadsrätter	90	6 000	Detaljplan pågår (A)	2027
4 Pincetten, Örsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Hysesbostäder	210	11 000	Detaljplan pågår (B)	2028
5 Lansetten, Örsberg	Söderort/Nacka	Egen regi	Bostadsrätter	50	4 000	Detaljplan pågår (B)	2028
6 Juno, Käppala	Lidingö	Egen regi	Hysesbostäder	50	1 750	Detaljplan laga kraft	2028
7 Hjälpstaktaren, Slakthusområdet	City/Bromma	Egen regi	Hysesbostäder	210	12 000	Detaljplan pågår (B)	2029
Total utvecklingsportfölj				730	41 950		

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

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



Pågående nyproduktions- och uppgraderingsprojekt:



Gengasen 4, Örby Uppgradering

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

Typ:	hyresrätter, kommersiella lokaler
Bostads/lokalearea (BOA/LOA)	5 500/400 kvm
Antal lägenheter	76
Produktionsstart	Q2 2022
Inflyttning	23 st Q2 2023, 42 st 2024 11 st Q3 2025
Bedömd total investering	163 mkr
Nedlagd investering	160 mkr



Rotebro Uppgradering

Uppgradering av lägenheter.

Typ:	hyresrätter
Bostads/lokalearea (BOA/LOA)	18 600/700 kvm
Antal lägenheter	282
Produktionsstart	Q1 2025
Bedömd inflyttning	etappvis t.o.m. Q1 2027
Bedömd total investering	290 mkr
Nedlagd investering	58 mkr

Kommande nyproduktions- och uppgraderingsprojekt:



Geografiboken, Abrahamsberg Nyproduktion

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

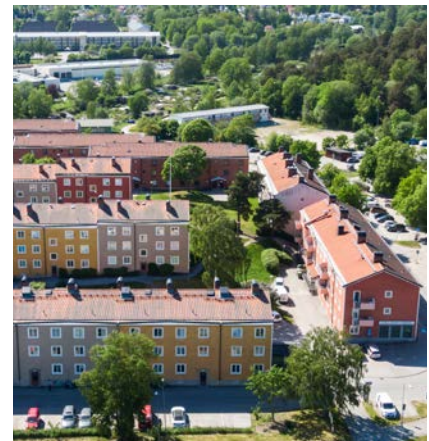
Typ:	vård- och omsorgsboende
Bostads/lokalearea (BOA/LOA)	5 900 kvm
Antal lägenheter	80
Produktionsstart	tidigast 2026



Hjälpstaktaren, Slakthusområdet Nyproduktion

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

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



Rotsunda Uppgradering

Uppgradering av lägenheter och kommersiella lokaler.

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



Lansetten, Örsberg Nyproduktion

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

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



Finnboda, Nacka Nyproduktion

Nyproduktion av bostadsrätter vid Finnboda kaj i Nacka. Färdig detaljplan finns.

Typ:	bostadsrätter
Bostads/lokalearea (BOA/LOA)	1 300 kvm
Antal lägenheter	40
Produktionsstart	tidigast 2026



Juno, Käppala Nyproduktion

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

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



Ekporten, Larsberg/Dalén Nyproduktion

Nyproduktion av bostadsrätter i Larsberg/Dalén på Lidingö. Detaljplanearbete pågår.

Typ:	bostadsrätter
Bostads/lokalearea (BOA/LOA)	6 000 kvm
Antal lägenheter	90
Produktionsstart	tidigast 2027



Pincetten, Örsberg Nyproduktion

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

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

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras John Mattsons aktuella intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 2025 med beaktande av hela fastighetsbeståndet per balansdagen.

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

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

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

Centraladministration baseras på bedömda kostnader på tolv månadersbasis utifrån storlek och omfattning på den centrala administrationen vid balansdagen.

För mer information om centraladministrationskostnader se not 4, Centrala administrationskostnader.

Finansnettot har beräknats utifrån snitträntekostnad på nettoskuld 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 juni 2025
Hyresvärde	688,2
Vakanser och rabatter	-19,0
Hyresintäkter	669,2
Driftkostnader	-128,5
Underhållskostnader	-23,9
Fastighetsskatt	-12,5
Fastighetsadministration	-18,5
Driftöverskott	485,9
Central administration	-52,2
Finansnetto	-213,6
Varav tomträttsavgäld	-14,8
Förvaltningsresultat	220,1



Fortsatt positiv utveckling under det andra kvartalet med ökade intäkter och stärkt förvaltningsresultat. På bilden: port i Gravvren 1 på Gullmarsplan.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	Rullande 12 mån apr 24-mar 25	2024 jan-dec
Hyresintäkter	2	170,3	161,3	335,7	318,8	659,6	642,7
Driftkostnader	3	-28,2	-26,0	-67,4	-68,4	-128,3	-129,3
Underhåll	3	-5,3	-3,0	-10,5	-7,9	-23,8	-21,2
Fastighetsskatt	3	-3,2	-3,3	-6,4	-6,5	-11,2	-11,3
Fastighetsadministration	3	-3,4	-6,0	-8,7	-11,4	-18,5	-21,2
Driftöverskott		130,1	123,0	242,6	224,6	477,7	459,7
Centrala administrationskostnader	4	-13,7	-13,7	-28,3	-25,5	-53,2	-50,4
Finansnetto	5	-55,3	-54,2	-106,2	-111,3	-209,2	-214,3
Förvaltningsresultat	1	61,2	55,1	108,0	87,8	215,2	195,1
Värdeförändringar fastigheter	6	68,4	145,5	171,3	72,5	510,2	411,4
Värdeförändring räntederivat	6	-66,6	23,0	-54,8	67,6	-244,7	-122,3
Resultat före skatt		63,0	223,6	224,5	227,9	480,7	484,2
Aktuell skatt	7	-5,6	-10,6	-17,8	-10,8	-34,3	-27,3
Uppskjuten skatt	7	-18,2	2,6	-33,6	4,1	-61,1	-23,4
Periodens resultat		39,1	215,6	173,1	221,2	385,3	433,5
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT							
Periodens totalresultat							
Periodens resultat		39,1	215,6	173,1	221,2	385,3	433,5
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		39,1	215,6	173,1	221,2	385,3	433,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare vägt genomsnittligt antal aktier		0,50	2,84	2,27	2,91	5,02	5,66
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		38,1	215,2	172,2	220,4	380,8	429,0
Innehav utan bestämmande inflytande		1,1	0,4	0,9	0,8	4,6	4,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental		75 793,9	75 793,9	75 793,9	75 793,9	75 793,9	75 793,9

Perioden januari till juni 2025

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

Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick under perioden till 108,0 Mkr (87,8) motsvarande 1,43 kr per aktie (1,16). Det motsvarar en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie med 23,0 procent.

Driftöverskottet uppgick under perioden till 242,6 Mkr (224,6). Driftöverskottet per kvadratmeter var 1 409 kr/kvm (1 338) rullande 12 månader. Det motsvarar en årlig tillväxt i driftöverskottet per kvadratmeter med 5,3 procent.

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter för perioden uppgick till 335,7 Mkr (318,8). Intäkterna per kvadratmeter var 1 941 kr/kvm (1 857) rullande 12 månader.

Hyresintäkterna för bostäder uppgick till 259,1 Mkr (240,7) under perioden. Bostadsintäkterna per kvadratmeter var 1 794 kr/kvm (1 701) rullande 12 månader. Den generella årliga hyresförhandlingen för bostäder 2025 har resulterat i genomsnittliga hyreshöjningar i intervallet 5,2–5,3 procent för bruksvärdeshyror.

Intäkter	2025 jan–jun Mkr	30 jun 2025 kr/kvm	2024 jan–jun Mkr	30 jun 2024 kr/kvm
Lidingö	158,8	2 013	152,0	1 908
Norrort	54,1	1 379	52,6	1 320
City/Bromma	47,8	2 125	45,1	2 124
Söderort/Nacka	75,0	2 338	69,2	2 216
Totalt	335,7	1 941	318,8	1 857

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 93,1 Mkr (94,3). Fastighetskostnaderna per kvadratmeter var 532 kr/kvm (519) rullande 12 månader, en kostnadsökning per kvadratmeter med 13 kr eller 2,4 procent.

Driftkostnaderna uppgick till 67,4 Mkr (68,4). Underhållskostnaderna uppgick till 10,5 Mkr (7,9).

Kostnaderna för fastighetsadministration minskade till 8,7 Mkr (11,4).

Fastighetskostnader	2025 jan–jun Mkr	30 jun 2025 kr/kvm	2024 jan–jun Mkr	30 jun 2024 kr/kvm
Lidingö	37,2	443	38,6	472
Norrort	24,0	599	25,0	559
City/Bromma	14,6	682	15,0	588
Söderort/Nacka	17,4	562	15,8	536
Totalt	93,1	532	94,3	519

Fastighetskostnader/kvm	Lidingö	Norrort	City/ Bromma	Söderort/ Nacka	Totalt
Driftkostnader	296	446	468	404	373
Underhåll	61	65	110	64	69
Fastighetskostnads	34	33	39	43	36
Fastighetsadministration	51	54	65	51	54
Totalt	443	599	682	562	532

Not 4 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader för bolagsledningen, affärsutveckling och centrala stödfunktioner. Under perioden uppgick kostnaderna till 28,3 Mkr (25,5) som inkluderar högre personalkostnader inklusive högre medarbetarbonus än tidigare år.

Not 5 Finansnetto

Finansnettot uppgick till -106,2 Mkr (-111,3). Att finansnettot förbättrats jämfört med motsvarande period föregående år förklaras av lägre lånevolym och lägre genomsnittlig räntenivå. Aktiverade finansiella kostnader i pågående projekt uppgick till 2,4 Mkr (9,2). Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntenivån till 2,83 procent (3,20) inklusive effekter av räntederivat. För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,1 ggr (1,8).

Not 6 Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 171,3 Mkr (72,5). Realiserade värdeförändringar av frånträdde fastigheter under perioden uppgick till 0,0 Mkr (-1,4).

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick totalt till 171,3 Mkr (73,9).

Värdeförändringarna beror på förbättrat driftöverskott och värdeskapande inom projektverksamheten.

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

Värdeförändringar ¹⁾	2025	2024
	jan-jun, Mkr	jan-jun, Mkr
Driftöverskottsförändring	186,2	424,2
Pågående projekt/byggrätter	14,5	-25,2
Avkastningskrav	-29,3	-324,7
Förvärvade fastigheter	-	-
Avyttrade fastigheter	-	-1,4
Totalt	171,3	72,5

¹⁾ Från och med detta kvartal redovisas orealiserad värdeförändring för projekt/byggrätter som förändring i marknadsvärde sedan årsskiftet minus gjorda investeringar. Tidigare beräknades förändringen utan att ta hänsyn till investeringar under perioden.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat under perioden uppgick till -54,8 Mkr (67,6). Förändringen beror främst på förändringar i underliggande marknadsräntor under perioden.

Not 7 Skatt

Aktuell skatt uppgick under perioden till -17,8 Mkr (-10,8). Uppskjuten skatt uppgick till -33,6 Mkr (4,1). Den uppskjutna skatten påverkas av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat om netto 116,5 Mkr (-28,9). 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 71,1 Mkr (93,5), vars skattevärde ej aktiverats, då möjligheterna till framtida nyttjande av dessa bedöms osäkert. Koncernens skattemässiga underskott beräknas till 0,0 Mkr (0,0 Mkr per 31 december 2024). Uppskjuten skatteskuld avser främst temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 10 887,9 Mkr (10 637,5 per 31 december 2024). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 procent, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till historiska tillgångsförvärv. Därutöver redovisas inte uppskjuten skatt vid vissa värdenedgångar för fastigheter förvärvade via tillgångsförvärv.

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	108,0	
<i>Skattemässigt avdragsgilla</i>		
Avskrivningar	-90,9	90,9
Övriga skattemässiga justeringar	69,1	-44,2
Resultat före orealiserade värdeförändringar	86,2	46,7
Värdeförändringar fastigheter		171,3
Värdeförändringar derivat		-54,8
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	86,2	163,2
Underskottsavdrag, ingående balans	0,0	0,0
Underskottsavdrag, utgående balans	0,0	0,0
Skattepliktigt resultat	86,2	163,2
Periodens skatt	-17,8	-33,6

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte- skuld/fordran
Fastigheter	-10 887,9	-2 242,9	-653,3
Derivat	3,5	0,7	0,7
Obeskattade reserver	-51,5	-10,6	-10,6
Summa	-10 935,8	-2252,8	-663,2
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 952,0	1 020,1	
Totalt	-5 983,9	-1 232,7	-663,2
Enligt balansräkning		1 232,7	

Den i balansräkningen redovisade nominella skatteskulden uppgick till netto 1 232,7 Mkr (1 150,1). Den verkliga skatteskulden beräknades uppgå netto till 663,2 Mkr (639,4). Bedömd verklig uppskjuten skatt avseende koncernens fastigheter har antagits till 6 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Denna bedömning har gjorts mot bakgrund av gällande skattelagstiftning, som innebär att fastigheter kan säljas via aktiebolag utan skattekonsekvenser. Bakomliggande antaganden i denna bedömning är att fastigheterna avyttras löpande under en period om 50 år där 90 procent av fastigheterna säljs via avyttringar av bolag och 10 procent av avyttringarna görs genom direkta fastighetsöverlåtelse. Skatteavdrag i de indirekta transaktionerna har bedömts till 5,5 procent.

För derivat har den bedömda verkliga skatteskulden beräknats på en diskonteringsränta om 3 procent där derivaten realiserats under en åttaårsperiod. Detta innebär att bedömd verklig skatt för derivat uppgår till 19 procent.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	8	14 381,0	13 634,0	14 097,7
Nyttjanderättstillgång tomträtt	9	457,6	438,8	445,4
Räntederivat	10	21,6	125,7	53,7
Övriga anläggningstillgångar		9,1	13,4	10,5
Summa anläggningstillgångar		14 869,4	14 211,9	14 607,4
Kortfristiga fordringar		122,7	119,2	131,8
Räntederivat	10	8,1	11,0	15,5
Likvida medel		22,7	371,2	61,0
Summa omsättningstillgångar		153,5	501,4	208,3
Summa tillgångar		15 022,9	14 713,3	14 815,7
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	6 199,0	5 735,0	6 026,8
Innehav utan bestämmande inflytande		85,9	81,4	85,0
Summa eget kapital		6 284,9	5 816,4	6 111,8
Avsättningar		0,6	0,9	0,7
Leasingskuld tomträtt	9	457,6	438,8	445,4
Långfristiga räntebärande skulder	10	5 776,5	5 994,8	6 292,6
Övriga långfristiga skulder		5,6	7,0	7,0
Uppskjutna skatteskulder	7	1 232,7	1 150,1	1 199,0
Räntederivat		33,2	–	18,0
Summa långfristiga skulder		7 506,3	7 591,6	7 962,8
Kortfristiga räntebärande skulder	10	984,5	1 080,7	473,2
Räntederivat		–	–	–
Övriga kortfristiga skulder		247,1	224,6	267,9
Summa kortfristiga skulder		1 231,6	1 305,3	741,1
Summa skulder		8 737,9	8 896,9	8 703,9
Summa eget kapital och skulder		15 022,9	14 713,3	14 815,7

Koncernens rapport över förändring av eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Antal utestående aktier, tusental ¹⁾	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital, per 2024-01-01	75 793,9	25,27	2 258,30	3 232,14	5 515,6	80,5	5 596,1
Justeringspost tillkommande emissionskostnader 2024			-0,9		-0,9		-0,9
Periodens totalresultat				220,4	220,4	0,8	221,2
Eget kapital, per 2024-06-30	75 793,9	25,3	2 257,4	3 452,5	5 735,1	81,3	5 816,4
Periodens totalresultat				208,6	208,6	3,7	212,3
Eget kapital, per 2024-12-31	75 793,9	25,3	2 257,4	3 661,2	5 943,9	85,0	6 028,8
Korrigerings föregående år, räntederivat ²⁾				83,0	83,0		83,0
Eget kapital, per 2025-01-01	75 793,9	25,3	2 257,4	3 744,2	6 026,8	85,0	6 111,8
Periodens totalresultat				172,2	172,2	0,9	173,1
Eget kapital, per 2025-06-30	75 793,9	25,3	2 257,4	3 916,4	6 199,0	85,9	6 284,9

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

²⁾ För ytterligare information se not 10.

Balansräkning per 30 jun 2025

Resultat- och kassaflödesposter jämförs med motsvarande period föregående år. Balansräkningen jämförs med utgången av föregående räkenskapsår (31 december). Investerings- och analys av förändringar avser jämförelse med samma period föregående år.

Not 8 Förvaltningsfastigheter

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

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till 14 381,0 Mkr (14 097,7). Fastighetsvärdet har ökat med 283,3 Mkr jämfört med utgången av föregående år, vilket främst 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 345 000 kvm (345 000) där cirka 82 procent utgörs av bostäder.

Hyresvärdet per 30 juni 2025 uppgick till 688 Mkr (660). Beståndet omfattar 4 325 lägenheter (4 324).

Investeringar och försäljningar

Under perioden uppgick de totala investeringarna till 111,9 Mkr (85,5), varav 0,0 Mkr (0,0) avsåg förvärv. Investeringar i nybyggnation uppgick till 10,0 Mkr (33,7). Investeringar i uppgraderingar uppgick till 79,6 Mkr (15,3). Under perioden har 38 lägenheter (53) uppgraderats. I övriga investeringar ingår bland annat aktiverat underhåll, energiprojekt samt hyresgästpassningar i det kommersiella beståndet. Under perioden frånträdde fastigheter med totalt bokfört värde om 0,0 Mkr (93,0).

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående fastighetsvärde, 2025-01-01	14 097,7
+ Förvärv	--
+ Investeringar i nybyggnation	10,0
+ Investeringar i uppgraderingar	79,6
+ Övriga investeringar	22,3
- Försäljningar	--
+/- Orealiserade värdeförändringar	171,3
Utgående fastighetsvärde, 2025-06-30	14 381,0

Fastighetsvärde

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde i nivå 3 enligt IFRS-regelverket. Värderingen av fastighetsbeståndet sker kvartalsvis enligt en rullande modell, där en fjärdedel av fastigheterna varje kvartal värderas externt av antingen Cushman & Wakefield eller Novier. Övriga fastigheter värderas internt. Samtliga fastigheter externvärderas minst en gång per år.

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

De externa värderingarna har utförts med en kalkylperiod om fem år eller längre. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftöverskottet för nästkommande år beräknats. Ett par av nybyggnadsprojekten utgörs av nybyggnadsprojekt som är befriade från fastighetsskatt i 15 år från färdigställandetidpunkten. För dessa har kalkylperioden förlängts för att beakta detta.

Modellen för internvärdering av bostadsfastigheter baseras på direktavkastningsmetoden, där respektive fastighets driftnetto ställs i relation till ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Dessa krav inhämtas från de externa värderingsbolagen.

För kommersiella fastigheter tillämpas en kassaflödesbaserad avkastningsmetod med en tioårig kalkyl. Framtida kassaflöden nuvärdesberäknas med ett diskonteringskrav och restvärdet baseras på år 11 enligt ett bedömt driftnetto och direktavkastningskrav. Direktavkastnings- och diskonteringskraven inhämtas löpande från ett av de externa värderingsbolagen för att säkerställa en marknadsmässig och konsekvent bedömning.

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.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 996	1 912	1 909
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,2	97,2	97,6
Fastighetskostnader, kr/kvm	532	519	532
Driftöverskott, kr/kvm	1 409	1 338	1 331
Fastighetsvärde, kr/kvm	41 707	39 492	40 837
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	345	345	345
Genomsnittlig värderingsyield, %	3,4	3,4	3,4

Not 9 Nyttjanderättstillgång och leasingskuld

I enlighet med IFRS 16 – Leasingavtal, redovisas värdet av tomt-rättsavtal som en nyttjanderättstillgång med en motsvarande leasingskuld. Den 30 juni 2025 uppgick det totala beräknade värdet på nyttjanderättstillgångarna och skulden till 457,6 Mkr (445,4).

Finansiering

Not 10 Finansiering

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

Eget kapital

Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick den 30 juni 2025 till 6 199,0 Mkr (6 026,8) vilket motsvarar 81,79 (79,52) kronor per aktie. Under perioden har eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare ökat med periodens resultat om 172,2 Mkr (220,4). Dessutom har korrigering av ett fel från föregående år hänförligt till räntederivat påverkat det egna kapitalet med 83 mkr, motsvarande 1,10 kr per aktie.

Räntebärande skulder

John Mattsons upplåning sker i bank.

Information om Räntebärande skulder vid periodens utgång

	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Kreditavtal, Mkr	7 170,9	7 185,5	7 175,3
Utnyttjad kreditvolym, Mkr	6 761,5	7 075,5	6 765,8
varav kortfristig skuld, Mkr	984,5	1 080,7	473,2
varav långfristig skuld, Mkr	5 776,5	5 994,8	6 292,6
Extern upplåning under perioden, Mkr	0,0	59,1	503,1
Amortering under perioden, Mkr	4,8	127,2	880,9
Räntebärande nettoskuld, Mkr	6 738,3	6 704,3	6 704,8
Verkligt värde räntebärande skuld, Mkr	6 696,8	6 932,0	6 681,8
Belåningsgrad, %	46,9	49,2	47,6
Disponibel likviditet (outnyttjade lånelöften & kassa), Mkr	432,2	481,2	470,5
Gemomsnittlig kreditbindningstid inkl lånelöften, år	2,7	2,7	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,8	2,0

Räntebindning och räntederivat

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

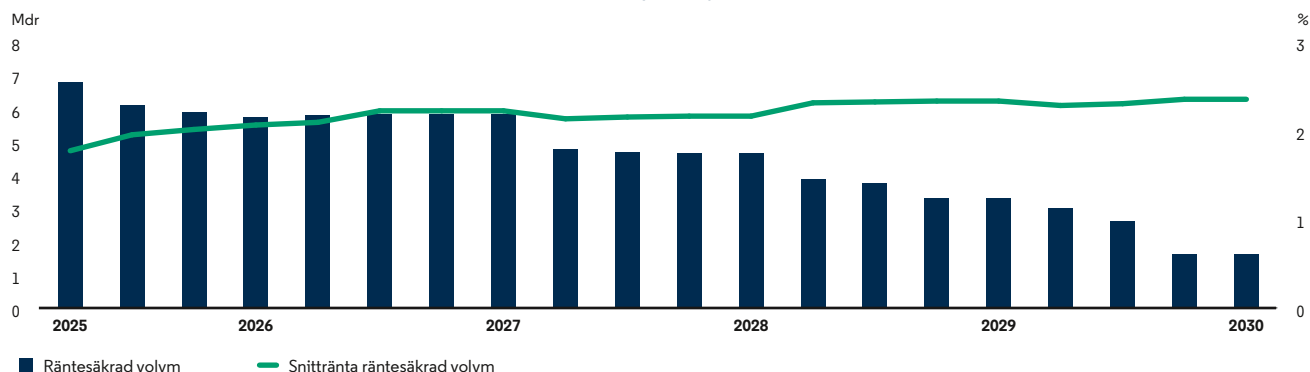
Verkligt värde för räntederivat beräknas genom diskontering av framtida kassaflöden utifrån noterad marknadsränta på balansdagen för respektive löptid. Framtida kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive räntederivatavtal och den implicita stiborräntan för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

Jämförelsesiffrorna för 2024 för derivatfordringar och derivatsskulder har på grund av ett tidigare fel nu korrigerats.

Information om Räntebindning och räntederivat vid periodens utgång

	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Tecknade ränteswappar, nominellt belopp, Mkr	8 718,0	6 632,6	8 932,6
varav Forwardswappar, nominellt belopp, Mkr	3 500,0	2 100,0	3 800,0
Tecknade ränteswappar, nominellt belopp, som andel av skuld med rörlig ränta, %	87,3	77,7	86,0
Marknadsvärde räntederivat, Mkr	-3,5	136,7	51,2
Gemomsnittlig räntebindningstid, år	3,3	2,7	3,5
Gemomsnittlig ränta för total räntebärande skuld inkl effekt av ränteswappar, %	2,8	3,2	2,8

RÄNTESÄKRINGAR



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

Ränte- och kreditbindning 30 juni 2025

Räntebindning				Kapitalbindning			Ränteswappar	
Löptid	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ¹⁾	Andel (%)	Kreditavtal volym (Mkr)	Utnyttjat, Mkr	Andel (%)	Volym (Mkr)	Snittränta (%) ²⁾
0–1 år	984,5	6,55%	15%	749,1	639,1	9%	1 518	–
1–2 år	1 026,4	1,93%	15%	2 035,8	1 736,4	26%	2 850	–
2–3 år	900,5	2,03%	13%	2 737,7	2 737,7	40%	500	–
3–4 år	850,0	2,41%	13%	683,3	683,3	10%	850	–
4–5 år	2 400,0	2,25%	35%	506,9	506,9	7%	2 400	–
> 5 år	600,0	2,41%	9%	458,2	458,2	7%	600	–
Summa	6 761,5	2,83%	100%	7 170,9	6 761,5	100%	8 718	-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 Mattssons relationer med närstående framgår av not 25 på sidan 99 i John Mattssons årsredovisning för 2024. Alla transaktioner med närstående görs på marknadsmässiga villkor.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	Rullande 12 mån jul 24-jun 25	2024 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>						
Resultat före skatt	63,0	223,6	224,5	227,9	480,8	484,2
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Värdeförändring på fastigheter	-68,4	-145,5	-171,3	-72,5	-510,2	-411,4
Värdeförändring på räntederivat	66,6	-23,0	54,8	-67,6	244,7	122,3
Avskrivningar och utrangeringar	1,3	1,7	1,3	2,6	0,2	1,5
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-0,1	-	-1,5	-	-2,4	-0,9
Betald skatt	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	62,3	56,8	107,8	90,4	213,1	195,7
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet</i>						
Förändring av rörelsefordringar	0,4	-7,4	9,2	-14,7	-3,5	-27,1
Förändring av rörelseskulder	-14,1	-26,7	-38,5	-22,0	-9,5	7,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48,6	22,8	78,5	53,8	200,2	175,6
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i inventarier	-2,2	-2,8	0,0	-4,2	3,9	-0,3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-61,2	-16,6	-111,9	-85,5	-235,9	-209,5
Avyttringar av anläggningstillgångar	0,0	42,4	0,0	42,4	-2,1	40,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-63,4	23,0	-111,9	-47,3	-234,1	-169,6
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Nyemission	-	-	-	-0,9	0,3	-0,9
Förvärv av minoritetsandelar	-	-	-	-	-	-
Upptagna lån	-	59,1	-	59,1	444,0	503,1
Amorteringar	-2,6	-124,7	-4,8	-127,2	-758,5	-880,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2,6	-65,6	-4,8	-69,0	-314,2	-378,7
<i>Periodens kassaflöde</i>	-17,4	-19,9	-38,2	-62,6	-348,2	-372,7
Likvida medel vid periodens början	40,1	391,0	61,0	433,7	371,2	433,6
Likvida medel vid periodens slut	22,7	371,2	22,7	371,2	22,8	61,0

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget John Mattson Fastighetsföretagen AB (publ) med organisationsnummer 556802-2858 består i huvudsak av koncerngemensamma tjänster som berör strategi, kommunikation, affärsutveckling och ekonomi/finans.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Intäkter	5,4	9,5	13,8
Centrala administrationskostnader	-17,1	-15,8	-30,8
Rörelseresultat	-11,7	-6,3	-17,0
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-1,6	-531,2
Räntenetto	-24,0	-28,6	-71,2
Resultat efter finansiella poster	-35,7	-36,4	-619,5
Värdeförändring räntederivat	-19,0	-	-
Bokslutsdispositioner	-	-	6,1
Resultat före skatt	-54,7	-36,4	-645,0
Skatt	-2,2	-0,2	5,4
Periodens resultat	-56,9	-36,7	-639,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
Maskiner och inventarier	4,7	2,2	2,1
Andelar i koncernföretag	5 257,3	5 257,3	5 257,3
Uppskjuten skattefordran	-	0,9	-
Långfristiga fordringar på koncernföretag	1 257,8	1 209,8	1 236,4
Räntederivat	12,8	-	31,6
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	746,4	48,7	727,6
Övriga kortfristiga fordringar	2,4	9,3	2,6
Kassa och bank	21,9	356,4	59,7
Summa tillgångar	7 303,1	6 884,4	7 317,4
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 231,7	2 841,3	2 288,6
Avstättningar	9,3	0,4	7,1
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 865,1	-	2 823,2
Långfristiga skulder till koncernföretag	-	2 770,0	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	2 189,5	-	2 190,5
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	1 265,0	-
Övriga kortfristiga skulder	7,5	7,6	8,1
Summa eget kapital och skulder	7 303,1	6 884,4	7 317,4

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

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

Möjligheter och risker i kassaflödet

Av John Mattsons totala hyresintäkter kommer cirka 76 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, vatten och avfall ingår. Elkostnaderna har blivit mer volatila jämfört med tidigare perioder.

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

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

Helårseffekt, kommande 12 månader, Mkr	Förändring +/-	Påverkan på förvaltningsresultat
Hyresvärde	5 procent	+/- 34,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 procentenhet	+/- 6,9
Fastighetskostnader	5 procent	+/- 9,2
Underliggande marknadsränta	1 procentenhet	+9,1/-28,0

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.

Känslighetsanalys, belåningsgrad, %	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, Mkr	-2 876	-1 438		1 438	2 876
Belåningsgrad, %	58,6	52,1	46,9	42,6	39,0

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

Känslighetsanalys, verkligt värde Mkr		2025-06-30	2024-12-31
Hyra/Marknadshyra	+/- 1,0 %	+/- 189,9	+/- 194,4
Bostäder		+/- 173,4	+/- 178,1
Kommersiellt		+/- 16,5	+/- 16,3
Fastighetskostnader	+/- 50 kr/kvm	+/- 373,8	+/- 514,9
Bostäder		+/- 344,0	+/- 483,0
Kommersiellt		+/- 29,8	+/- 31,9
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,0 %	+/- 370,5	+/- 382,2
Bostäder		+/- 349,9	+/- 361,4
Kommersiellt		+/- 20,6	+/- 20,8
Avkastningskrav, exit	-0,5 %	2 355,1	2 422,8
Bostäder		2 263,3	2 328,5
Kommersiellt		91,8	94,3
Avkastningskrav, exit	+0,5 %	-1 663,7	-1 703,0
Bostäder		-1 590,1	-1 627,8
Kommersiellt		-73,6	-75,2

Finansiell risk

John Mattson eftersträvar låg finansiell risk. Risken begränsas av att nettobelåningsgrad långsiktigt inte ska överstiga 50 procent och att räntetäckningsgraden långsiktigt inte ska understiga 1,5. Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden till 46,9 procent (49,2). För perioden uppgick räntetäckningsgraden till 2,1 (1,8). 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 outnyttjade lånelöften, checkkredit, säkerställd RCF och kassa, uppgick vid periodens utgång till 432,2 Mkr (481,2). Bolagets volymvägda genomsnittliga kreditbindning uppgår till 2,7 år (2,7) vid periodens utgång. För att begränsa bolagets exponering mot stigande räntor har avtal om ränteswappar ingåtts med banker till ett nominellt belopp om 8 718,0 Mkr (6 632,6), vilket motsvarar 87,3 procent (77,7) av räntebärande skulder med rörlig Stiborränta.

Hållbarhetsrisker

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

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

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

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

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

Osäkerhetsfaktorer – en orolig omvärld

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

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. 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

De av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka John Mattsons resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Moderbolaget

Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2. För övrig information om redovisningsprinciper hänvisas till koncernens årsredovisning för 2024 som finns tillgänglig på John Mattsons hemsida.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- John Mattson har tecknat en avsiktsförklaring med Vardaga, som är ett dotterbolag till Ambea, om att ingå ett hyresavtal för ett vård- och omsorgsboende med minst 80 platser i fastigheten Geografiboken 1 i Bromma. I samband med detta har även ett avtal tecknats med RO-Gruppen för projektering av projektet.
- John Mattson har färdigställt sista etappen i renoveringsprojektet Gengasen 4 i Örby. Etappen omfattar 11 lägenheter.

Lidingö den 10 juli 2025

Per-Gunnar (P-G) Persson
Styrelseordförande

Johan Ljungberg
Vice ordförande

Håkan Blixt
Styrelseledamot

Ingela Lindh
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Åsa Bergström
Styrelseledamot

Per Nilsson
Verkställande direktör

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

John Mattsons aktie

John Mattsons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.
Börsvärdet den 30 juni 2025 uppgick till 4,9 miljarder kronor.

John Mattsons aktie noterades på Nasdaq Stockholm, Mid Cap den 5 juni 2019. Priset per aktie vid noteringen var 90 kronor och stängningskurs den 30 juni 2025 var 65,00 kronor. Lägsta stängningskurs under kvartalet, 53,00 kronor, noterades den 9 april. Högsta stängningskurs under kvartalet, 65,40 kronor, noterades den 26 juni.

Under kvartalet har 3 617 454 aktier omsatts till ett sammanlagt värde om 219,9 Mkr, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 19,0 procent. Av all handel i John Mattsons aktie stod Nasdaq Stockholm för 68,62 procent.

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

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per 30 juni 2025 uppgick till 7 435,2Mkr (6 748,4). Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick vid periodens utgång till 98,10 kronor (89,04). Aktuellt substansvärde uppgick vid periodens utgång till 6 772,0Mkr (6 109,1) eller 89,35 kronor per aktie (80,60) 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

	30 jun 2025		30 jun 2024		31 dec 2024 ³⁾	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	6 199,0	81,79	5 735,0	75,67	6 026,8	79,52
Återläggning						
Derivat enligt balansräkningen	3,5	0,05	-136,6	-1,80	-51,2	-0,68
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	1 232,7	16,26	1 150,1	15,17	1 199,0	15,82
Långsiktigt substansvärde NRV	7 435,2	98,10	6 748,4	89,04	7 174,6	94,66
Avdrag						
Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld 6 %	-663,2	-8,75	-639,4	-8,44	-661,6	-8,73
Aktuellt substansvärde NTA	6 772,0	89,35	6 109,1	80,60	6 513,0	85,93
Avdrag						
Derivat enligt balansräkningen	-3,5	-0,05	136,6	1,80	51,2	0,68
Uppskjuten skatt, netto	-569,5	-7,51	-510,7	-6,74	-537,4	-7,09
Räntebärande skuld	6 761,0	89,20	7 075,5	93,35	6 765,8	89,27
Verkligt värde räntebärande skuld	-6 696,8	-88,35	-6 932,0	-91,46	-6 681,8	-88,16
Avyttringsvärde NDV	6 263,3	82,64	5 878,5	77,56	6 110,8	80,62

³⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

Ägarförteckning per 30 juni 2025

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

	Antal aktier	Ägarandel
AB Borudan Ett	28 702 110	37,87%
Tagehus Holding AB	10 273 564	13,55%
Carnegie Fonder	7 000 000	9,24%
Fidelity Investments (FMR)	3 441 046	4,54%
Bergamotträdet 9 Holding AB	3 064 276	4,04%
PriorNilsson Fonder	2 488 138	3,28%
Övriga ägare	20 824 796	27,48%
Summa	75 793 930	100,0%
Varav utländskt ägande	7 132 209	9,41%

Källa: Sammanställd och bearbetad data från Euroclear/Modular Finance

Aktierelaterade nyckeltal

	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,43	1,16	2,57
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	23,0	-24,5	-23,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	2,27	2,91	5,66
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	98,10	87,09	94,66
Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr/aktie, %	10,2	-44,1	8,7
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	89,35	80,60	85,93 ³⁾
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	81,79	75,67	79,52 ³⁾
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	65,00	56,90	61,20
Börsvärde (kr/aktie) / Långsiktigt substansvärde, kr/aktie vid periodens utgång	0,66	0,65	0,65
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 793 930	75 793 930	75 793 930
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 793 930	75 793 930	75 793 930

³⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier ^{1,2)}	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital (kr)	Aktiekapital (kr)	Kvotvärde (kr)
2010	Bildande	1 000	1 000	100 000	100 000	100
2011	Fondemission		1 000	9 900 000	10 000 000	10 000
	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	75 593 930	12 632 321	25 264 642	0,33

¹⁾ Kopplat till förvärvet av fastigheter i februari 2022 beslutades om två apportemissioner om 672 208 respektive 859 930 aktier, vilka registrerades den 3 februari samt den 5 maj 2022. I december 2023 genomfördes en riktad nyemission om totalt 37 896 965 st aktier vilka registrerades 15 december (37 783 415) och 21 december (113 550). Antal aktier uppgår vid periodens utgång till 75 593 930.

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

Nyckeltal

Nyckeltal	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	Rullande 12 mån jul 24-jun 25	2024 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Överskottsgrad under perioden, %	76,4	76,2	72,3	70,4	72,4	71,5
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,2	97,1	97,2	97,1	97,2	97,6
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	688,2	658,9	688,2	658,9	688,2	658,9
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm ²⁾	1 848	1 734	1 848	1 734	1 847	1 736
Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	344,8	345,2	344,8	345,2	344,8	345,2
Investeringar ny-, till- och ombyggnation, Mkr	61,2	16,6	111,9	85,5	321,5	209,6
Investeringar - förvärv, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 381,0	13 634,0	14 381,0	13 634	14 381,0	14 097,7
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	41 708	39 492	41 708	39 492	41 708	40 837
Totalt antal lägenheter	4 325	4 327	4 325	4 327	4 325	4 326
Antal uppgraderade lägenheter under perioden	28	53	38	53	68	83
Finansiella nyckeltal						
Hyresintäkter, Mkr	170,3	161,3	335,7	318,8	659,6	642,7
Driftsöverskott, Mkr	130,1	123,0	242,6	224,6	477,7	459,7
Förvaltningsresultat, Mkr	61,2	55,1	108,0	87,8	215,2	195,1
Periodens resultat efter skatt	39,1	215,6	173,1	221,2	385,3	433,5
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,83	3,20	2,83	3,20	2,83	2,84
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,9	49,2	46,9	49,2	46,9	47,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,2	2,1	2,2	1,8	2,5	2,0
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,3	2,6	3,3	2,6	3,3	3,5
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	3,2
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 435,2	6 748,4	7 435,2	6 748,4	7 435,2	7 174,7
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	6 772,0	6 109,1	6 772,0	6 109,1	6 772,0	6 513,0 ¹⁾
Aktierelaterade nyckeltal						
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,81	0,73	1,43	1,16	2,84	2,57
Tillväxt i förvaltningsresultat, kr/aktie, %	11,1	-4,4	23,0	-24,6	1,8	-23,6
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	0,50	2,84	2,27	2,91	5,02	5,66
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	98,10	89,04	98,10	89,04	98,10	94,66
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie, %	10,2	-44,1	10,2	-44,1	10,2	8,7
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	89,35	80,60	89,35	80,60	89,35	85,93 ¹⁾
Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr/aktie	81,79	75,67	81,79	75,67	81,79	79,52 ¹⁾
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	65,00	56,90	65,00	56,90	65,00	61,20
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

²⁾ Från och med Q2 2025 har cirka 1 000 kvm och ett hyresvärde om cirka 9 Mkr omklassificerats från kommersiellt till bostad.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 30.

Flerkvartalsöversikt

Koncernen kvartalsöversikt	2025 Q2	2025 Q1	2024 Q4	2024 Q3	2024 Q2	2024 Q1	2023 Q4	2023 Q3
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	76,4	68,0	68,0	77,2	76,2	64,5	69,4	79,2
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	97,2	97,6	97,6	97,4	97,1	97,0	96,1	95,8
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	688,2	688,5	658,9	657,0	658,9	654,2	622,4	622,8
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm ²⁾	1 848	1 824	1 736	1 736	1 734	1 714	1 664	1 658
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	344,8	345,0	345,2	345,2	345,2	347,1	342,8	344,2
Investeringar – ny-, till- och ombyggnation, Mkr	61,2	50,7	41,6	82,4	16,6	68,9	61,9	96,6
Investeringar – förvärv, Mkr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetsvärde vid periodens utgång, Mkr	14 381,0	14 251,3	14 097,7	13 940,6	13 634,0	13 563,2	13 567,6	14 221,4
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	41 708	41 311	40 837	40 384	39 492	39 088	39 581	41 319
Totalt antal lägenheter, st	4 325	4 325	4 326	4 324	4 327	4 351	4 270	4 294
Antal uppgraderade lägenheter under perioden, st	28	10	7	16	53	0	9	11
Finansiella nyckeltal								
Hyresintäkter, Mkr	170,3	165,4	162,5	161,4	161,3	157,5	146,3	154,5
Driftöverskott, Mkr	130,1	112,5	110,4	124,7	123,0	101,6	101,5	122,5
Förvaltningsresultat, Mkr	61,2	46,8	48,1	59,2	55,1	32,6	30,7	44,2
Periodens resultat efter skatt, Mkr	39,1	134,0	70,4	141,9	215,6	5,6	-452,6	-338,2
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,83	2,78	2,84	3,18	3,20	3,38	3,43	3,20
Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,9	47,2	47,6	47,8	49,2	50,1	49,8	58,6
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,2	2,0	2,0	2,2	2,1	1,6	1,6	1,7
Räntebindningstid vid periodens utgång, år	3,3	3,3	3,5	3,4	2,6	2,8	2,9	2,6
Kreditbindningstid vid periodens utgång, år	2,7	2,9	3,2	2,4	2,7	2,8	3,0	2,5
Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 435,2	7 312,3	7 174,7	7 007,4	6 748,4	6 558,8	6 600,8	5 705,4
Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	6 772,0	6 645,7	6 513,0 ¹⁾	6 373,3	6 109,1	6 045,6	5 993,8	5 035,6
Aktierelaterade nyckeltal (i kr)¹⁾								
Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,81	0,62	0,63	0,78	0,73	0,43	0,69	1,17
Förvaltningsresultat, kr/aktie, tillväxt, %	11,1	43,6	-8,0	-33,1	-4,4	-44,4	93,2	-6,8
Periodens resultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter skatt, kr/aktie	0,50	1,77	0,91	1,84	2,84	0,07	-10,18	-8,96
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie	98,10	96,48	94,66	92,45	89,04	86,53	87,09	150,55
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie, tillväxt %	10,2	11,5	8,7	-38,6	-44,1	-46,0	-50,0	-15,9
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie	89,35	87,68	85,93 ¹⁾	84,09	80,60	79,76	79,08	132,88
Eget kapital, kr/aktie	81,79	81,29	79,52 ¹⁾	77,51	75,67	72,83	72,77	124,95
Börsvärde vid periodens utgång, kr/aktie	65,00	58,20	61,20	66,80	56,90	56,90	56,90	60,00
Genomsnittligt antal aktier under perioden, st	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	44 480 336	37 897 000
Utestående antal aktier vid periodens utgång, st	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	75 793 930	37 896 965

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

²⁾ Från och med Q2 2025 har cirka 1 000 kvm och ett hyresvärde om cirka 9 Mkr omklassificerats från kommersiellt till bostad.

Definitioner av nyckeltal, se sidan 30.

Definitioner

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

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

Avstämningstabeller

		2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	Rullande 12 mån jul 24-jun 25	2024 jan-dec
Aktuellt substansvärde (NTA), kr/aktie							
A	Aktuellt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	6 772,0	6 109,1	6 772,0	6 109,1	6 772,0	6 513,0
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	75 794	75 794	75 794	75 794	75 794
A/B	Aktuellt substansvärde, kr/aktie	89,35	80,60	89,35	80,60	89,35	85,93¹⁾
Belåningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende tomträtter, vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	6 761,0	7 075,5	6 761,0	7 075,5	6 761,0	6 765,8
B	Likvida medel vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	22,7	371,2	22,7	371,2	22,7	61,0
C	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 381,0	13 634,0	14 381,0	13 634,0	14 381,0	14 097,7
(A-B)/C	Belåningsgrad vid periodens utgång, %	46,9	49,2	46,9	49,2	46,9	47,6
Eget kapital, kr/aktie							
A	Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	6 199,0	5 735,0	6 199,0	5 735,0	6 199,0	6 026,8 ¹⁾
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	75 794	75 794	75 794	75 794	75 794
A/B	Eget kapital, kr/aktie	81,79	75,67	81,79	75,67	81,79	79,52
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %							
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	669,2	641,1	669,2	641,1	669,2	643,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	19,0	19,0	19,0	19,0	19,0	15,9
A/(A+B)	Ekonomisk uthyrningsgrad under perioden, %	97,2	97,1	97,2	97,1	97,2	97,6
Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm							
A	Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	14 381,0	13 634,0	14 381,0	13 634,0	14 381,0	14 097,7
B	Uthyrbar area vid periodens utgång, tkvm	344,8	345,2	344,8	345,2	344,8	345,2
A/B	Fastighetsvärde vid periodens utgång, kr/kvm	41 708	39 492	41 708	39 492	41 708	40 837
Förvaltningsresultat, kr/aktie							
A	Förvaltningsresultat under perioden, Mkr	61,2	55,1	108,0	87,8	215,2	195,1
B	Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, tusental	75 794	75 794	75 794	75 794	75 794	75 794
A/B	Förvaltningsresultat, kr/aktie	0,81	0,73	1,43	1,16	2,84	2,57
Förvaltningsresultat, Mkr							
A	Periodens resultat	39,1	215,6	173,1	221,2	385,3	433,5
B	Aktuell och uppskjuten skatt	23,8	8,0	51,4	6,7	95,4	50,7
C	Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och räntederivat	1,7	168,5	116,5	140,1	265,5	289,1
A+B-C	Förvaltningsresultat, Mkr	61,2	55,1	108,0	87,8	215,2	195,1
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %							
A	Räntekostnad, exklusive ränta avseende IFRS 16 - leasavtal, uppräknat till årtakt vid utgången av perioden, Mkr	191,6	226,2	191,6	226,2	191,6	192,2
B	Räntebärande skuld, exklusive leasingskuld avseende IFRS 16 - leasingavtal, vid periodens utgång, Mkr	6 761,0	7 075,5	6 761,0	7 075,5	6 761,0	6 765,8
A/B	Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,8	3,2	2,8	3,2	2,8	2,8
Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr							
A	Kontraktsvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	669,2	641,1	669,2	641,1	669,2	643,0
B	Vakansvärde på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	19,0	17,8	19,0	17,8	19,0	15,9
A+B	Hyresvärde vid periodens utgång, Mkr	688,2	658,9	688,2	658,9	688,2	658,9
Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm²⁾							
A	Kontraktsvärde lägenheter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	514,9	481,5	514,9	481,5	514,9	484,2
B	Vakansvärde lägenheter på årsbasis, vid periodens utgång, Mkr	7,9	7,2	7,9	7,2	7,9	5,3
C	Uthyrbar area lägenheter vid periodens utgång, tkvm	282,9	281,8	282,9	281,8	282,9	281,9
(A+B)/C	Hyresvärde lägenheter vid periodens utgång, kr/kvm	1 847	1 734	1 847	1 734	1 847	1 736
Långsiktigt substansvärde (NRV), kr/aktie							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, Mkr	7 435,2	6 748,4	7 435,2	6 748,4	7 435,2	7 174,6
B	Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	75 794	75 794	75 794	75 794	75 794	75 794
A/B	Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	98,10	89,04	98,10	89,04	98,10	94,66

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

²⁾ Från och med Q2 2025 har cirka 1 000 kvm och ett hyresvärde om 9 Mkr omklassificerats från kommersiellt till bostad.

ÖVRIG INFORMATION

		2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	Rullande 12 mån jul 24-jun 25	2024 jan-dec
Långsiktigt substansvärde (NRV) och Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr							
A	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens utgång, Mkr	6 199,0	5 735,0	6 199,0	5 735,0	6 199,0	6 026,8 ¹⁾
B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	3,5	-136,6	3,5	-136,6	3,5	-51,2
C	Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	1 232,7	1 150,1	1 232,7	1 150,1	1 232,7	1 199,0
A+B+C=D	Långsiktigt substansvärde (NRV), Mkr	7 435,2	6 748,4	7 435,2	6 748,4	7 435,2	7 174,6
E	Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld vid periodens utgång, Mkr	-663,2	-639,4	-663,2	-639,4	-663,2	-661,6
D-B-E	Aktuellt substansvärde (NTA), Mkr	6 772,0	6 109,1	6 772,0	6 109,1	6 772,0	6 513,0¹⁾
-B	Derivat enligt balansräkningen vid periodens utgång, Mkr	-3,5	136,6	-3,5	136,6	-3,5	51,2
-C-E	Uppskjuten skatt, netto	-569,5	-510,7	-569,5	-510,7	-569,5	-537,4
G	Räntebärande skuld	6 761,0	7 075,5	6 761,0	7 075,5	6 761,0	6 765,8
H	Verkligt värde räntebärande skuld	-6 696,8	-6 932,0	-6 696,8	-6 932,0	-6 696,8	-6 681,8
F-B-C-E+G-H	Avyttringsvärde (NDV), Mkr	6 263,3	5 878,5	6 263,3	5 878,5	6 263,3	6 110,8¹⁾
Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr							
A	Räntebärande skulder, exklusive leasingsskuld avseende tomträtter, vid utgången av perioden, Mkr	6 761,0	7 075,5	6 761,0	7 075,5	6 761,0	6 765,8
B	Likvida medel vid utgången av perioden, Mkr	22,7	371,2	22,7	371,2	22,7	61,0
A-B	Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång, Mkr	6 738,3	6 704,3	6 738,3	6 704,3	6 738,3	6 704,8
Räntetäckningsgrad under perioden, ggr							
A	Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr ¹⁾	61,2	55,1	108,0	87,8	215,2	195,1
B	Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgälder som enligt IFRS 16 redovisas som räntekostnad, under perioden, Mkr	51,5	49,8	98,8	103,3	195,5	200,0
(A+B)/B	Räntetäckningsgrad under perioden, ggr	2,2	2,1	2,1	1,8	2,1	2,0
Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %							
A	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under perioden	0,81	0,73	1,43	1,16	2,84	2,57
B	Förvaltningsresultat, kr/ aktier under föregående period	0,73	0,76	1,16	1,53	2,78	3,37
(A-B)/B	Tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie, %	11,1	-4,4	23,0	-24,6	2,1	-23,6
Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %							
A	Långsiktigt substansvärde vid periodens utgång, kr/aktie	98,10	89,04	98,10	89,04	98,10	94,66
B	Långsiktigt substansvärde vid utgången av föregående tolv månadersperiod, kr/aktie	89,04	159,30	89,04	159,30	89,04	87,09
(A-B)/B	Tillväxt i långsiktigt substansvärde kr/aktie, %	10,2	-44,1	10,2	-44,1	10,2	8,7
Överskottsgrad under perioden, %							
A	Periodens driftöverskott enligt resultaträkningen, Mkr	130,1	123,0	242,6	224,6	477,7	459,7
B	Periodens hyresintäkter enligt resultaträkningen	170,3	161,3	335,7	318,8	659,6	642,7
A/B	Överskottsgrad under perioden, %	76,4	76,2	72,3	70,4	72,4	71,5

¹⁾ Korrigerad, för ytterligare information se not 10.

Kontaktuppgifter och kalender

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2025: **23 oktober 2025**

Bokslutskommuniké 2025: **12 februari 2026**

Årsredovisning 2025: **mars 2026**

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

Delårsrapport januari–juni 2026: **10 juli 2026**

Information

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

corporate.johnmattson.se



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



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