

ÅRSREDOVISNING

2019



JM AB

VERKSAMHET

- 1 ÅRET I KORTHET
- 2 KONCERNCHEFENS KOMMENTAR
- 5 JM SOM INVESTERING
- 6 Starkt kundfokus**
- 7 OMVÄRLDSANALYS OCH MAKRO
- 9 MARKNADEN
- 12 Fördel nybyggt**
- 13 JM_s ERBJUDANDE
- 18 STÖRSTA PROJEKTEN
- 21 Lönsamhet**
- 22 AFFÄRSIDÉ, VISION OCH STRATEGI
- 23 MÅL OCH UTFALL
- 24 VÄRDESKAPANDE I JM_s AFFÄR
- 27 BOSTADSBYGGRÄTTER
- 29 PROJEKTFASTIGHETER
- 30 STRUKTURERAD PROJEKTUTVECKLING
- 32 RISKER OCH RISKHANTERING
- 36 Hållbarhet**
- 37 HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE
- 44 MEDARBETARE
- 50 LEVERANTÖRER
- 52 AFFÄRSETIK

FINANSIELL INFORMATION

Koncernen enligt segmentsredovisning:

- 54 AFFÄRSSEGMENT
- 59 RESULTATRÄKNING
- 60 BALANSRÄKNING
- 62 KASSAFLÖDESANALYS
- 64 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
- 65 KVARTALSÖVERSIKT
- 66 FEMÅRSÖVERSIKT
- 68 AFFÄRSSEGMENT KVARTALSÖVERSIKT
- 69 DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Årsredovisningshandlingar enligt ÅRL

- 73 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Koncernen enligt IFRS:

- 80 RESULTATRÄKNING
- 81 BALANSRÄKNING
- 82 KASSAFLÖDESANALYS
- 84 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
- 85 KONCERNENS NOTER

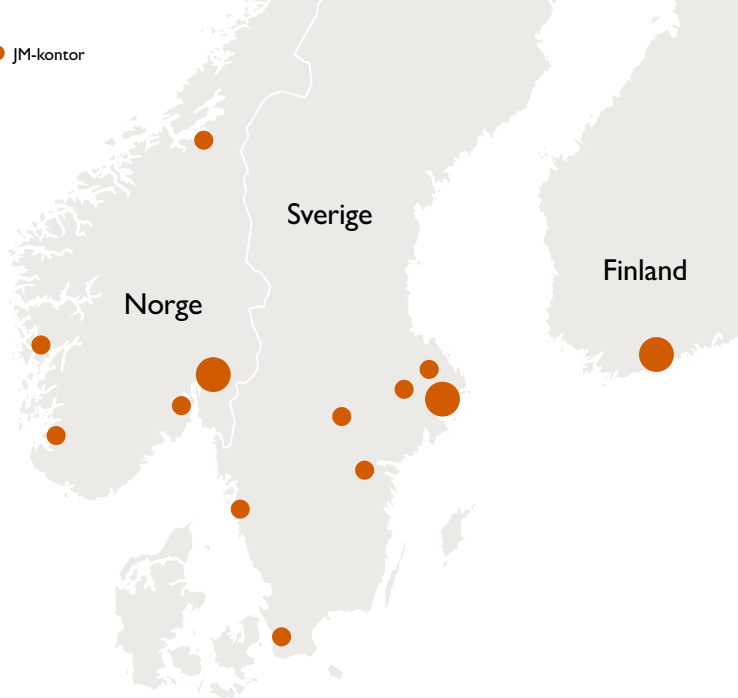
Moderbolaget:

- 105 RESULTATRÄKNING
- 106 BALANSRÄKNING
- 107 KASSAFLÖDESANALYS
- 108 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
- 109 MODERBOLAGETS NOTER
- 113 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
- 114 REVISIONSBERÄTTELSE

AKTIEÄGARINFORMATION

- 118 BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- 122 STYRELSE, VD OCH REVISORER
- 128 KONCERNLEDNING
- 130 JM-AKTIE
- 132 KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA OCH FINANSIELL KALENDER
- 133 Om hållbarhetsredovisningen**
- 133 GLOBAL REPORTING INITIATIVE – GRI
- 137 GRI-INDEX
- 140 GLOBAL COMPACT
- ADRESSER

● JM-kontor



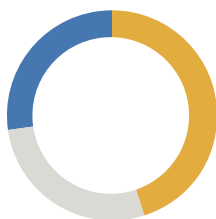
JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden

Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland.

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt hållbarhetsarbete.

Vi omsätter cirka 16 miljarder kronor och har cirka 2 600 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap.

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV INTÄKTER, %



- Stockholm, 45% (49)
- Sverige exkl. Stockholm, 28% (27)
- Norge och Finland, 27% (24)

2018 års siffror inom parentes



Vi är övertygade om att där människor trivs och mår bra utvecklas samhällen. Att fortsätta utveckla hållbara livsmiljöer är vad vi gör.

Som i alla våra projekt börjar det med ett stycke mark som vi förädlar. Inte för vår skull. Utan för de människor som kommer att bo och arbeta där. För att vi vet att hur vi bor påverkar vår livskvalitet.

Vi lägger grunden till ett bättre liv.
Så var det igår, så är det idag och så kommer det vara imorgon.

Stark försäljning och hög nivå produktionsstarter

Intäkterna minskade till 15 692 mkr (16 161) och intäkterna exklusive JM Entreprenad Region Hus, under avveckling, uppgick till 15 438 mkr (15 391)

Rörelseresultatet ökade till 2 008¹⁾ mkr (1 886). Rörelsemarginalen ökade till 12,8 procent (11,7). Rörelseresultatet exklusive JM Entreprenad Region Hus ökade till 2 243 mkr (2 062) och rörelsemarginalen till 14,5 procent (13,4)

Resultat från försäljningar av två färdigställda hyresrättsfastigheter om 170 mkr ingår i rörelseresultatet

Resultatet före skatt ökade till 1 928 mkr (1 817). Resultat efter skatt ökade till 1 570 mkr (1 438)

Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 22,2 procent (22,2). Resultatet per aktie under året ökade till 22,50 kronor (20,60)

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 1 291 mkr (– 473)

Antal sålda bostäder ökade till 3 595 (2 463) varav 376 bostäder avser försäljning av hyresrättsfastigheter inom JM Fastighetsutveckling. Produktionsstarterna ökade till 3 269 (3 135) varav 143 bostäder avser hyresrättsbostäder inom JM Fastighetsutveckling

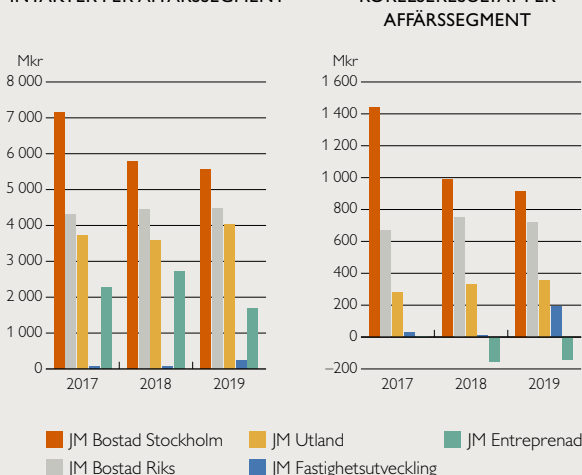
Övervärden exploateringsfastigheter om 6,7 mdkr (7,0)

Styrelsen föreslår 12,50 kronor (12,00) i utdelning för 2019.

¹⁾ Resultatet inkluderar engångskostnaden för avveckling av husverksamheten (Region Hus) i dotterbolaget JM Entreprenad om –180 mkr redovisad under det första kvartalet.

Där inget annat framgår baseras belopp och kommentarer på sidorna 23, 59–72 på JM:s segmentsredovisning. För skillnaden mellan segmentsredovisning och IFRS, se avsnittet Segmentsrapportering på sidan 87. För definitioner, se sidorna 69–72.

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT



ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	2019	2018	2017
Intäkter	15 692	16 161	17 008
Rörelseresultat	2 008	1 886	2 369
Rörelsemarginal, %	12,8	11,7	13,9
Resultat före skatt	1 928	1 817	2 579
Kassaflöde från löpande verksamheten	1 291	– 473	2 013
Räntabilitet på eget kapital, %	22,2	22,2	38,7
Soliditet, %	42	41	40
Resultat per aktie, kr	22,50	20,60	31,00
Antal sålda bostäder	3 595	2 463	3 100
Antal produktionsstartade bostäder	3 269	3 135	3 873
Antal bostäder i pågående produktion	7 813	7 835	8 200
<i>Intäkter enligt IFRS</i>	<i>15 605</i>	<i>15 680</i>	<i>17 275</i>
<i>Rörelseresultat enligt IFRS</i>	<i>1 982</i>	<i>1 876</i>	<i>2 456</i>
<i>Resultat per aktie enligt IFRS, kr</i>	<i>21,90</i>	<i>20,40</i>	<i>31,90</i>

JM har förändrat framtiden i 75 år

Under 2019 har JM haft en positiv utveckling av bostadsaffären på alla marknader, med stark försäljning och hög nivå produktionsstarter.

SEDAN 1945 HAR DET SKRIVITS HISTORIA I VÅRA HUS

I år, 2020, firar JM 75 år som företag. Vi skapar bostäder och miljöer där våra kunder ska trivas långt in i framtiden. De hus vi bygger idag kommer att finnas länge. Ett år är i det perspektivet en kort tid, särskilt när långsiktig utveckling av affär och organisation ska fortlöpa samtidigt som svängningar på en marknad ska pareras.

JM har framgångsrikt hanterat den inledningsvis avvaktande och sedermera gradvis stabiliserade marknaden under 2019, med stark försäljning och hög nivå produktionsstarter. Vår marknad präglas periodvis av politisk osäkerhet och viss oförutsägbarhet, till exempel i form av utdragna detaljplanprocesser. Mot den bakgrunden är jag nöjd med att vi inte bara breddat vår affär geografiskt under året. Vi har även en väl avvägd breddning i upplåtelseform, där vi har erbjudit fler ägarlägenheter parallellt med satsning på hyresrättsbostäder.

Jag är särskilt glad över att vi, samtidigt som vi haft en hög aktivitetsnivå i vår försäljning och produktion, har tagit flera viktiga steg i utvecklingen mot mer hållbar, kundfokuserad, digital och lönsam projektutveckling av bostäder och bostadsområden. Vår satsning på intelligenta hem och miljömärkta bostäder är sådana exempel, liksom ett stärkt förebyggande arbetsmiljöarbete och starten av JMs Kundskola. JMs erbjudande och verksamhet utvecklas i takt med att kundernas behov, efterfrågan och köpvänor blir alltmer digitaliserade. Utöver allt fler digitaliserade boende- och förvaltningstjänster, erbjuder vi nu kunderna att både boka, betala och göra sina inredningsval på nätet. Under 2019 har vi också lanserat en ny hemsida, som är optimerad baserat på trafik-, sök- och navigeringsbeteenden. Idag bokas mer än varannan JM-bostad i Sverige på nätet.

Under 2019 var det inflyttning i JMs första Svanenmärkta projekt, villaområdet Gustavslund i Helsingborg. Ytterligare drygt 50 miljömärkta JM-projekt är under utveckling i Sverige, 24 i Norge och 7 i Finland. Alla JM-bostäder som projekteringsstartas från och med 2018 miljömärks med Svanen. Klimatfrågan är en av mänskighetens viktigaste frågor att lösa. Att Svanenmärka våra bostäder är ett bidrag till ett mer hållbart samhälle.

FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER

Vi har haft en positiv utveckling av bostadsaffären i såväl Sverige som Norge och Finland under året. Det stora utbudet av nyproducerade bostäder på marknaden har varit fallande under 2019 i både Stockholm och övriga Sverige.

Bostadsmarknaden i Stockholm påverkas av de skärpta amorteringskraven och den försiktigare hållningen från bankerna i kreditgivningen till bostadsköpare. Samtidigt ser vi fortsatt en förbättring av efterfrågan för JMs bostäder från kunder i Stockholm. Inte minst har vi mycket god efterfrågan för de ägarlägenheter som vi har i pågående produktion, och det glädjer mig att vi under det fjärde kvartalet produktionsstartade ytterligare två projekt med ägarlägenheter i Stockholm. JM har nu fem projekt med drygt 450 ägarlägenheter i pågående produktion i Sverige. Vi har även under året både sålt och startat flera nyproducerade hyresrättsfastigheter.

Den gradvisa förbättringen av marknaden har gett en positiv bopnings- och försäljningsutveckling i Stockholm, där lönsamheten är fortsatt god i pågående produktionsvolym.

Bostadsverksamheten i övriga Sverige uppvisar god lönsamhetsnivå i en fortsatt stabil marknad med bra försäljning och hög nivå produktionsstarter.

I Finland har vi startat det första Smarta Kvadrat-projektet, JMs koncept för ett funktionellt och prisvärt boende som är yteffektivt utan att tumma på kvalitet.

JM har totalt sålt 3 595 bostäder under 2019, vilket är 46 procent fler jämfört med föregående år. Under året startade vi 3 269 bostäder, i huvudsak jämnt fördelat mellan Stockholm, övriga Sverige och Utland. Vid årsskiftet hade vi drygt 7 800 bostäder i pågående produktion, varav cirka hälften i Stockholm och varadera cirka 25 procent i övriga Sverige respektive Utland.

Vi förvärvar mark i ungefär samma takt som vi tar mark till produktion. I Stockholm bedöms utbudet av välbelägna fastigheter för bostadsutveckling vara stort och ger oss, vid rätt prisnivåer, goda möjligheter till förvärv.

Antalet disponibla bostadsbyggrätter är 35 900, varav cirka 40 procent i Stockholm och resterande relativt jämnt fördelat mellan övriga Sverige respektive Norge och Finland.

INTELLIGENTA HEM

JMs nya initiativ Intelligenta Hem handlar om att erbjuda smarta funktioner i bostaden, som underlättar vardagen för våra kunder och gör det lättare att leva mer hållbart. I JMs intelligenta hem och fastigheter kan man till exempel släcka sin lägenhet med ett enda knapptryck. Det handlar också om trygghetsfunktioner som att vattnet stängs av automatiskt vid läckage från diskmaskinen samt uppkopplade brandvarnare.

”Klimatfrågan är en av mänsklighetens viktigaste frågor att lösa. Att Svanenmärka våra bostäder är ett bidrag till ett mer hållbart samhälle.”

JMs Intelligentia Hem är inte bara tryggt och bekvämt för de kunder som bor i en JM-bostad, utan också intelligent i bemärkelsen hållbart där vi säkerställer energieffektivitet och klimatpåverkan i både uppförande och drift.

KONKRET HÅLLBARHETSARBETE

För JM är hållbarhet inget abstrakt begrepp. Vi vet att kommande generationer kommer att påverkas av de val vi gör idag. Därför har vi lyft in FN:s globala mål för hållbar utveckling i vår verksamhet, och JM:s hållbarhetsmål till 2030 är i linje med FN:s 17 mål för hållbar utveckling inom Agenda 2030. År 2030 ska våra klimatpåverkande utsläpp vara nära noll. JM:s hållbarhetsmål ska säkerställa vår långsiktiga inriktning i arbetet. Våra verksamhetsmål och resultat presenteras närmare på sidan 39.

Alla JM-bostäder som projekteringsstartas från och med 2018 miljömärks med den nordiska märkningen Svanen. För kunderna innebär en Svanenmärkt bostad fördelar som låg energianvändning och hälsosam innemiljö. En Svanenmärkt bostad ger dessutom möjlighet till lägre bolåneränta hos aktörer som erbjuder gröna bolån.

Under 2019 har JM bland annat skärpt klimatkraven på transporter och arbetsmaskiner, och testerna med klimatreducerad fabriksbetong och prefabricerad betong har fortsatt. Under året har vi även utvecklat arbetet gällande hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter i vår projektutveckling av bostäder. Detta presenteras närmare på sidorna 34–35.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Det är bevisat att mer jämställda arbetsgrupper presterar bättre, får lägre sjukfrånvaro, och bidrar till färre arbetsplatsolyckor samt stärkt säkerhetskultur. Målet är att JM ska ha 20 procent kvinnliga hantverkare år 2030.

För tredje året i rad startar vi en ny omgång av vårt framgångsrika lärlingsprogram för kvinnliga hantverkare, som 2019 hade rekordmånga ansökningar. Satsningen har resulterat i att andelen kvinnliga hantverkare i JM har ökat från 1,8 till 5,2 procent på bara två år.

UTVECKLANDE MEDARBETARSKAP

JM ska vara en arbetsplats där man trivs, utmanas och utvecklas som medarbetare. Vår framgång bygger på kunniga och engagerade medarbetare, som med gemensamma krafter ser till att vi successivt blir allt bättre på det vi gör i JM.



Under 2019 har vi utökat antalet webbaserade utbildningar, nu cirka 100 stycken och därmed lika många som våra klassrumsutbildningar.

STARK FINANSIELL STÄLLNING

Genom god lönsamhet har vi nått våra finansiella mål. Rörelsemarginalen ökade till 12,8 procent (mål 10 procent) och soliditeten ökade till 42 procent (mål 35 procent över en konjunkturcykel).

JM har en fortsatt stark balansräkning och delade under året ut 835 mkr till aktieägarna som ordinarie utdelning avseende 2018.

GODA FÖRUTSÄTTNINGAR FRAMÅT

Befolkningstillväxten på våra huvudmarknader, tillsammans med ett ränteläge som väntas vara fortsatt lågt, stödjer en fortsatt hög efterfrågan på bostäder. De ägarlägenheter som vi sedan ett par år tillbaka erbjuder på den svenska marknaden har en stark efterfrågan från kunderna, och tillsammans med hyresrättsbostäder utgör ägarlägenheter ett bra komplement som ger oss god flexibilitet i vår projektutveckling av bostäder och bostadsområden framåt.

JM har en stark balansräkning och den goda utvecklingen i vår affär innebär också att styrelsen föreslår en höjd utdelning till våra aktieägare för 2019.

Stockholm i februari 2020

Johan Skoglund,
Verkställande direktör och koncernchef



Kvarnholmen i Nacka

På Kvarnholmen i Nacka, i kulturhistorisk industrimiljö alldeles intill Stockholms inlopp, växer ett unikt bostadsområde fram. JMs fem hus med totalt 223 bostäder på Kajplats Kvarnholmen har en slående vy mot Stockholms stadssilhuett. Högt upp på Kvarnholmens solsida bygger vi Sillkajens platå, ett kvarter om fyra hus med totalt 97 bostäder i området Sillkajen som vid färdigställande kommer att innefatta cirka 450 bostäder.



Täby Park

På det tidigare galoppfältet i Täby norr om Stockholm växer Täby Park fram, en helt ny stadsdel med fokus på ett hållbart liv i stadsmiljö. Först ut är JMs kvarter Nor med 132 bostäder, som byggs intill den planerade stadsparken, med gångavstånd till tågstationen. Nästa kvarter, Ryttastrugan, kommer att bestå av 167 lägenheter, där vi i den första etappen erbjuder 31 centralt belägna och barnvänliga bostäder.

JM som investering

Ambitionen är att över tid ge våra aktieägare en högre totalavkastning än företag med liknande verksamhet och riskprofil.

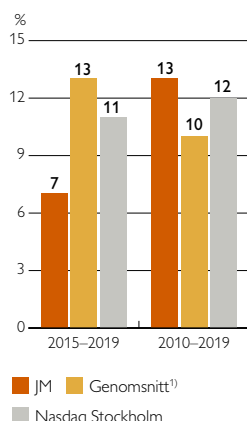
JM utvecklar bostäder och hållbara livsmiljöer på större tillväxtorter i Sverige, Norge och Finland. Ambitionen är att över tid ge JM:s aktieägare en högre totalavkastning än företag med liknande verksamhet och riskprofil. Aktieägarna i JM ska ges möjlighet till god långsiktig totalavkastning från en riskmässigt balanserad tillväxt i affären, med optimerat utnyttjande av riskkapital över

konjunkturcykeln och ökande värdeöverföringar till aktieägarna med fokus på vinst per aktie och utdelning per aktie. Detta uppnås genom hög operationell förmåga, god riskkontroll, finansiell styrka och attraktiv byggrättsportfölj, med stor värdepotential, som löpande förädlas och förnyas.

GOD LÅNGSIKTIG TOTALAVKASTNING

Under de senaste fem åren har JM haft en genomsnittlig totalavkastning om 7 procent. Aktien är volatil men har skapat god totalavkastning långsiktigt. Över de senaste tio åren har totalavkastningen varit 13 procent, jämfört med 10 procent för genomsnittet för jämförbara bolag.

AKTIENS GENOMSNITTLIGA TOTALAVKASTNING

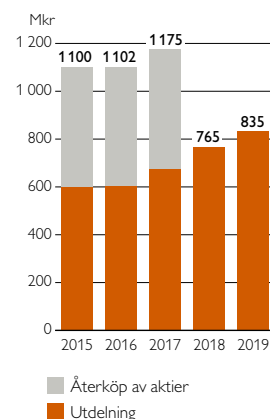


¹⁾ Besqab*, Bonava*, NCC, PEAB, Selvaag*, Skanska, Veidekke, YIT
* ej 2010–2019

ÖKANDE UTDELNING ÖVER LÅNG TID

JM har haft en ökande utdelning över lång tid i kombination med ett flertal kapitalutskiftningar över åren. Värdeöverföringarna till aktieägarna har under de senaste tio åren uppgått till 8,6 mdkr, varav 5,7 mdkr genom utdelning och 2,9 mdkr genom förvärf och indragning av egna aktier (återköp).

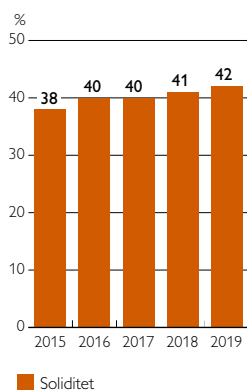
ÅTERFÖRING TILL AKTIEÄGARE



STARK BALANSRÄKNING

JM har en stark finansiell ställning med en soliditet om 38–42 procent (exklusive övervärden) under de senaste fem åren. En stark soliditet är en förutsättning för stabil och kostnadseffektiv finansiering av pågående bostadsproduktion. Samtidigt ska riskkapitalet inklusive övervärden vara optimerat över konjunkturcykeln.

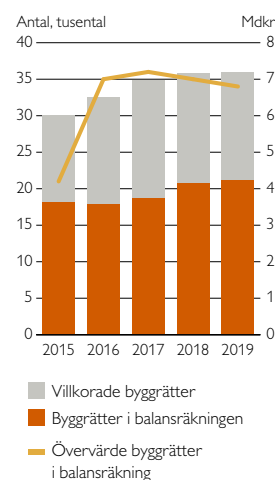
SOLIDITET



BYGGRÄTTSPORTFÖLJ MED STOR VÄRDEPOTENTIAL

JM har 35 900 byggrätter för framtida projektutveckling, varav 21 100 redovisas i balansräkningen. Övervärdet jämfört med bokfört värde på byggrätterna i balansräkningen uppgår till 6,7 mdkr utifrån extern värdering. Övervärdet är del av JM:s riskkapital och ger indikation om framtida vinstpotential.

BYGGRÄTTER



MED FOKUS PÅ

Kunden

JM lever nära kunden. Vi strävar efter att förstå hur drivkrafter som urbanisering och demografi påverkar kunderna, samt vilka krav och behov som är viktiga för dagens och morgondagens kunder.



Omvärlden påverkar kundens behov och önskemål

JM ska vara kundens förstahandsval vid köp av ny bostad. Vi fokuserar på kundens behov och har goda kundinsikter. Det är en av våra viktigaste konkurrensfördelar.

TRENDER SOM PÅVERKAR EFTERFRÅGAN

För att vara en ledande bostadsutvecklare måste vi förstå och förutse hur människor lever, bor och arbetar. De viktigaste samhällsförändringarna drivs av globalisering, digitalisering, urbanisering, en åldrande befolkning och ett uttalat miljö- och hållbarhetsfokus.

Globalisering bidrar till ökad konkurrens om var människor ska bo, arbeta och investera

Världens länder kommer allt närmare varandra genom ekonomiska och teknologiska nätverk där handeln är nyckeln till en fortsatt stark tillväxt. Vårt välstånd ökar med globaliseringen och ger ökad efterfrågan på kvalificerad arbetskraft i framförallt Norden inom forskning, innovationer och utveckling. Möjligheterna att exportera högteknologiska varor och tjänster kommer att vara stommen för den ekonomiska utvecklingen framöver.

Allt detta påverkar var investeringarna sker, samt hur strömningarna i arbets- och bostadsmarknaden kommer att se ut i framtiden. Bättre ekonomiskt välstånd och skapandet av fler högkvalificerade jobb ökar efterfrågan på bostäder i centrala lägen.

Människor söker sig till valmöjlighet och mångfald

I miljöer som möjliggör och underlättar möten och kontakter mellan människor, växer samhällen och näringar. Innerstaden blir allt tätare vilket ställer större krav på investeringar i bostäder, infrastruktur och samhällsservice. För bostadsutvecklarnas del innebär det att vi kan nyttja marken på annat sätt genom att exempelvis bygga på höjden i allt större utsträckning och erbjuda fler yteffektiva bostäder. Något att också ta hänsyn till när staden blir tätare är människors ökade behov av lugna oaser, gärna med inslag av växtlighet och parkliknande miljöer. Vi ser också att storstadsregionerna utvidgas och pendlingsavstånden ökar vilket gör nya bostadsområden intressanta.

Demografiska förändringar, en åldrande befolkning och en stor generation unga som har behov av bostäder

Trots att allt fler arbetar längre upp i åldrarna är antalet arbetsföra personer relativt konstant, eftersom det tar lång tid för många nyanlända att etablera sig på arbetsmarknaden. En större andel av de arbetade timmarna kommer dock att utföras av högutbildad arbetskraft då både efterfrågan och utbudet av sådan

personal ökar. Situationen för grupper som är nya på bostadsmarknaden är fortsatt ansträngd.

Livsfasförändringar är också en trend, där traditionella stora livshändelser sker allt senare i livet som giftermål, barnafödande, och köpet av första bostaden.

Hållbarhet ur ett bredare perspektiv genomsyrar stadsplanering, produkt och människor

Hållbarhet handlade för några år sedan i huvudsak om miljöfrågor med allt från spårbarhet, inbyggda kemikalier och avfall. Idag har begreppet vidgats till att innefatta många fler delar som gynnar klimatet, det sociala samspelet och den ekonomiska utvecklingen.

I det ekologiska perspektivet handlar det för bostadsutvecklingsbranschen främst om att bygga energi- och klimateffektivt, använda sunda materialval och att vårda våra naturresurser långsiktigt. Ur det sociala perspektivet handlar det om mångfaldsarbete och skapandet av ett samhälle med hög tolerans där människors lika värde står i centrum. För detta krävs tillit och förtroende mellan människor och en delaktighet i samhällsutvecklingen. Slutligen handlar ekonomisk hållbarhet om att tillgodose människors behov idag utan att äventyra kommande generationers möjligheter.

Digitaliseringen förändrar samhället i grunden

En synlig effekt av digitaliseringen är vår ständiga uppkoppling mot digitala enheter, och på ett underliggande plan pågår en digital omvälvning av allt från arbetsmarknad till vård, boende och utbildning. Det innebär inte bara vinster i effektivisering och kvalitetshöjning i olika branscher, utan också omvälvande förändringar i arbetsmarknaden. Många arbetstillfällen inom tjänstesektorn kommer att automatiseras, och företagen kommer att behöva anpassa sig till det nya digitala landskapet genom att arbeta mer med kompetensutveckling.

Robotar tar också en alltmer naturlig plats i samhället och kommer allt närmare människor i vardagen. I framtiden kommer vi att se tränade och skräddarsydda AI-robotar hjälpa till med det praktiska vardagslivet i hemmet.

Hemmet blir en allt viktigare plats för återhämtning och lugn i ett samhälle med ökad stress

I ett ständigt uppkopplat samhälle blir hemmet en allt viktigare plats för återhämtning. Flera undersökningar visar att en allt större andel vill ha mindre press i livet, och en ny favoritsysselsättning är: göra ingenting.

Hemmet ska erbjuda harmoni och enkelhet samtidigt som det ska kunna omvandlas till sociala umgängesytor där vi umgås med vänner och familj. Det finns också en växande längtan efter genuin samhörighet då allt fler frångår ensamliv till förmån för ökad gemenskap.

GODA INSIKTER GER DE BÄSTA FÖRUTSÄTTNINGARNA

JM använder en modell för det kontinuerliga utvecklingsarbetet som löper över hela året och inbegriper även omvärldsbevakning, dialog med medarbetare och avtalsleverantörer samt kund- och marknadsundersökningar.

Omvärldstrender

Behovet av enkelhet och harmoni i boendemiljön märks tydligt och vi fokuserar därför på att skapa genomtänkta planlösningar i bostaden, liksom i de gemensamma ytorna utanför bostaden. Genom att fokusera på flexibilitet, smart förvaring, öppna sällskapsytor, rofyllda rum samt ytor för återhämtning har vi branschens bästa bostäder enligt våra kunder. I den årliga branschmätningen för kundnöjdhet mäts kategorin bostad, som innefattar bland annat bostadsstandard, planering av bostad, hantverksarbeten och förvaringsutrymmen. Liksom föregående år får JM i Sverige högst kundbetyg av alla bostadsutvecklare i kategorin bostad även detta år (källa: Prognoscentret).

När det handlar om bostäder och lokalsamhället spelar JM en viktig roll som långsiktig och etablerad aktör. JM har funnits sedan 1945 då Byggmästare John Mattson bildade bolaget och

har sedan dess tagit en allt större roll från bostadsbyggare till projektutvecklare av hållbara stadsdelar. Våra höga krav och genuina engagemang genomsyrar hela företaget och vägleder oss i vårt arbete nu och i framtiden.

Kundinsikter

Erfarenheten visar att det framför allt är livssituationen som styr valet av bostad och dess utformning. För att ha kunskap om vilka behov som finns kring boende genomför vi kontinuerligt olika kundundersökningar, såsom fokusgrupper, hemmasos-intervjuer och webbpaneler.

Vi strävar också mot en ökad öppenhet mot och lyhördhet för kunder när de köper sin bostad. Kunderna erbjuds att medverka i arbetet på ett så tidigt stadium som möjligt. Det finns en rad områden där de kan vara med och påverka. Det kan gälla förslag på bostadens utformning, önskvärd kringsservice i bostadsområdet eller alternativa sätt att använda gemensamhetslokaler på.

VIKTIGA MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR JM

- Allt mer kunniga och initiativrika kunder
- Ökat fokus på hållbara bostäder och stadsdelar
- Behov av mer flexibla och anpassningsbara bostäder
- Stramare kreditgivning för bolån.

JM är en av Nordens ledande utvecklare av nya bostäder

Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostäder med tyngdpunkt på storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland.

Totalt startade JM produktion av 3 269 bostäder under 2019, att jämföra med 3 135 bostäder året innan. I Sverige var siffran 2 227 varav 92 procent var bostäder i flerbostadshus (1 589 bostadsrätter och 143 hyresrätter) och 8 procent småhus. I Norge produktionsstartades 614 bostäder, varav 93 procent var lägenheter och 7 procent småhus, och i Finland produktionsstartades 428 lägenheter.

SVERIGE

Tillväxten i Sverige mattades av tydligt under 2019 då BNP växte med drygt 1 procent jämfört med 2018 då BNP ökade med 2,4 procent. Den svaga utvecklingen syns även på arbetsmarknaden som försvagades under året. Den låga sysselsättningstillväxten i kombination med en växande arbetskraft innebar en ökad arbetslöshet, som i november var 7,0 procent. Reporäntan har legat på -0,25 procent under hela året och i december höjde Riksbanken räntan till 0,00 procent.

Bostadsinvesteringarna toppade under tredje kvartalet 2017 och i takt med att nybyggnationen av bostäder har minskat sedan dess har bostadsinvesteringarna bromsat in. Bostadspriserna har ökat under 2019 men är ännu inte tillbaka på 2017 års toppnivå.

I Sverige bedöms JM ha en marknadsledande position. De största delmarknaderna är storstadsområdena Stockholm, Uppsala, Malmö/Lund och Göteborg.

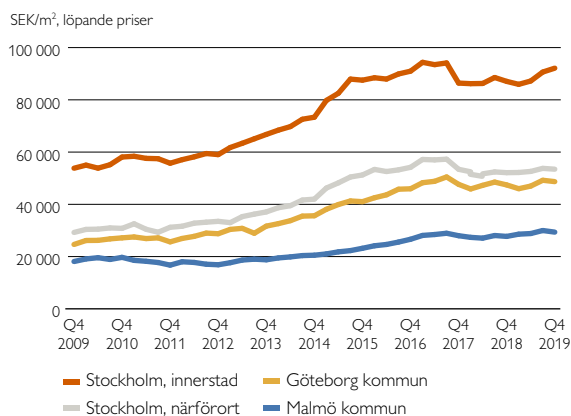
Stockholm

Även Stockholmsregionen har visat tydliga tecken på en försämring av konjunkturen. Tillväxttakten i lönesumma har sjunkit under de senaste två åren och allra svagast har tjänstesektorn utvecklats där tillväxttakten på årsbasis nu närmar sig noll. Sysselsättningen ökade allt långsammare och tydligast syntes minskningen inom den privata sektorn.

Befolkningen ökade även om trenden är avtagande sedan början av 2017. Anledningen till den avtagande ökningstakten är ett kraftigt minskande inrikes flyttnetto. Flyttnettot är nu till och med negativt, vilket innebär att de som flyttar från Stockholmsregionen är fler än de inflyttande.

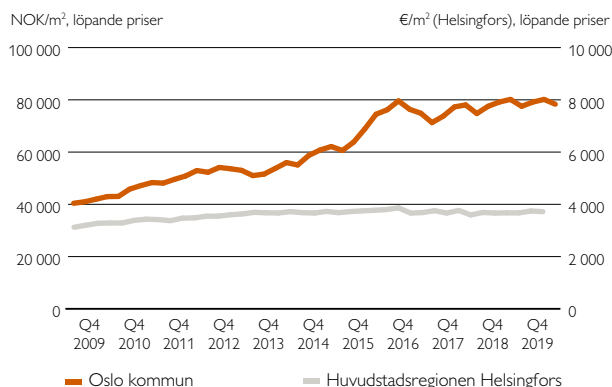
Efter prisfallet på bostadsmarknaden under 2017 stod bostadsrättspriserna i Stockholms innerstad och närförort i princip stilla under 2018. Under 2019 började bostadspriserna återigen att stiga och ökade med cirka 5 procent i både innerstaden och närförort.

BOSTADSRÄTTSPRISER I SVERIGES STORSTADSOMRÅDEN UNDER DE SENASTE 10 ÅREN



Källa: Mäklarstatistik. Sammanställt av WSP Advisory.

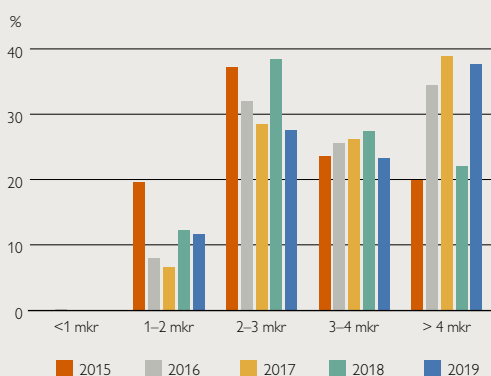
LÄGENHETSPRISER I OSLO OCH HELSINGFORS UNDER DE SENASTE 10 ÅREN



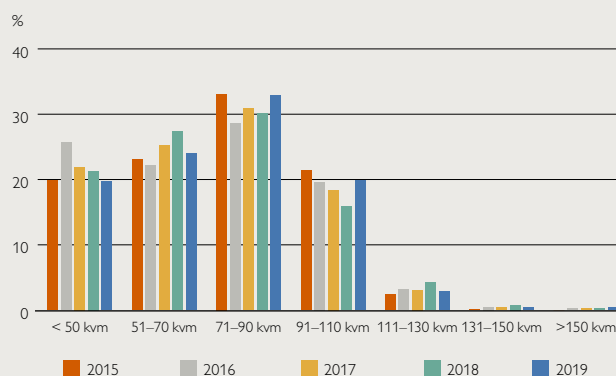
Utfall för Huvudstadsregionen Helsingfors är till och med tredje kvartalet 2019, då utfallet för fjärde kvartalet 2019 ej fanns tillgängligt vid tryckning av denna årsredovisning.

Källa: Respektive lands statistikbyrå. Sammanställt av WSP Advisory.

ANDEL AV JM:s SÄLJSTARTADE BOSTADSRÄTTER I OLIKA PRISINTERVALL 2015–2019, SVERIGE



ANDEL AV JM:s SÄLJSTARTADE BOSTADSRÄTTER I OLIKA STORLEKSINTERVALL 2015–2019, SVERIGE



Bostadsbyggandet i Stockholm föll kraftigt under 2018. Under 2019 tycks nivån ha stabiliserats något. De tre första kvartalen påbörjades cirka 4 200 nya bostäder i Stockholm samt närförort, vilket är ungefär 15 procent fler än motsvarande period 2018. Antalet färdigställda bostäder ligger på ungefär samma nivå som föregående år, omkring 5 000 under de tre första kvartalen 2019.

JM är marknadsledande på nyproduktion av bostadsrätter i Storstockholm. Bland de större projekten kan nämnas Liljeholmskajen och Älvsjöstaden i Stockholm, Kvarnholmen i Nacka, Söderdalen i Järfälla, Dalénium på Lidingö och Täby Park i Täby.

Göteborg

Den avmattning som påbörjades 2018 har fortsatt under 2019. Trots det var regionen även under 2019 den starkast växande storstadsregionen, med god tillväxt i lönesumma. Även arbetsmarknaden har varit starkare än i de andra storstadsregionerna under 2019, med fortsatt ökning av antal sysselsatta. Befolkningen fortsätter att öka i snabb takt, men precis som i Stockholmsregionen minskar inrikes flyttnetto. Nettot är dock fortfarande positivt i Göteborgsregionen.

Den negativa trenden på bostadsmarknaden upphörde i Göteborg, liksom i Stockholm, vid årsskiftet 2017/2018 och bostadsrättspriserna var i princip oförändrade under 2018. Under 2019 har priserna sakta börjat stiga i Göteborgs centrum och har under året ökat med cirka 3 procent. I närförort var dock prisnivån fortsatt oförändrad. Bostadsbyggandet var fortsatt högt i Storgöteborg under 2019. Under de tre första kvartalen påbörjades cirka 5 700 bostäder vilket är lika många som under motsvarande period året innan.

Malmö/Lund

Avmattningen i Malmöregionen under 2019 var inte lika tydlig som i de andra storstadsregionerna. Den årliga tillväxttakten 2019 var starkare än i Stockholm men svagare än i Göteborg. På arbetsmarknaden syns tydliga svaghetstecken där sysselsättningen minskade marginellt under 2019.

Befolkningstillväxten i Malmöregionen har avtagit sedan slutet av 2017 men tillväxttakten är fortfarande på en historiskt hög nivå. Anledningen till nedgången var ett minskande flyttnetto, såväl inrikes som utrikes.

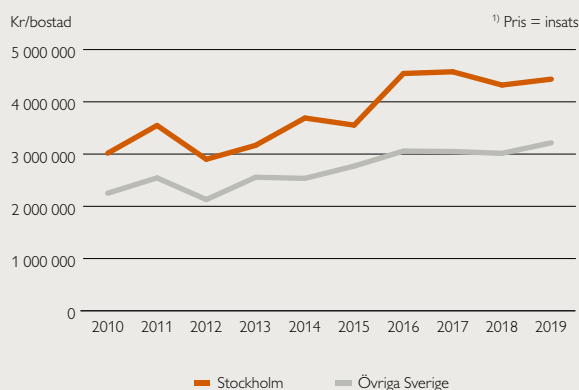
Prisnedgången på bostadsmarknaden under 2017 upphörde precis som i övriga storstadsregioner vid årsskiftet 2017/2018. Under 2019 steg priserna i centrala Malmö med cirka 4 procent och i Lund med cirka 3 procent. I Stormalmö påbörjades 3 000 bostäder under de tre första kvartalen, jämfört med 5 000 under samma period 2018. Detta beror i allt väsentligt på ett kraftigt minskat byggande av hyresrätter.

Uppsala, Linköping, Västerås och Örebro

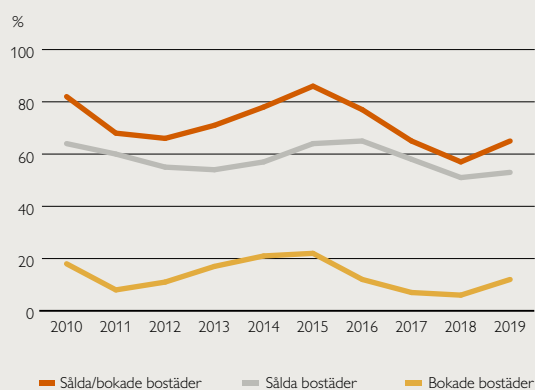
Konjunkturen i Uppsalaregionen uppvisar en något annorlunda bild jämfört med övriga storstadsregioner. Den ekonomiska tillväxten var fortsatt stark under 2019 och även arbetsmarknaden står än så länge emot konjunkturavmattningen i resten av landet.

Befolkningen ökar i mycket snabb takt i Uppsalaregionen. Ända sedan slutet av 2016 har tillväxttakten varit stadigt över 2 procent. Jämfört med övriga storstadsregioner beror befolkningsökningen på ett högt inrikes flyttnetto.

Nedgången i bostadsrättspriser i Uppsala avstannade först vid årsskiftet 2018/2019 och priserna var i princip stillastående under 2019. Även i Linköping var priserna oförändrade under 2019, och i Västerås och Örebro ökade priserna svagt med cirka 1–2 procent.

GENOMSNIITSPRIS¹⁾ JMs SÄLJSTARTADE BOSTÄDER, SVERIGE

ANDEL AV JMs SÅLDA OCH BOKADE BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION, KONCERNEN



NORGE

Norsk BNP-tillväxt gick mot strömmen och ökade under 2019, mycket tack vare högre oljeinvesteringar. Även sysselsättningen hade en gynnsam utveckling under året. Norges Bank har höjt styrräntan tre gånger under 2019 och räntan ligger nu på 1,50 procent.

Bostadspriserna har fortsatt att röra sig i sidled under 2019 och bostadsbyggandet viker svagt nedåt. Antal igångsatta bostäder i Oslo är något färre 2019 än 2018.

JMs största delmarknader är Oslo, Tønsberg med omnejd samt Bergen.

FINLAND

Finlands tillväxt bromsade in under 2019 och BNP växte endast med cirka 1 procent. Även sysselsättningstillväxten avtog men antalet sysselsatta fortsatte ändå att öka vilket har medfört en lägre arbetslöshet.

Bostadspriserna fortsatte precis som tidigare att röra sig mycket svagt uppåt. Mellan januari och oktober 2019 påbörjades 34 000 bostäder i Finland vilket är cirka 15 procent färre än motsvarande period 2018 vilket tyder på att byggandet toppade 2018.

JM bedriver verksamhet i huvudstadsregionen.

STÖRRE KONKURRENTER, PRIVATA BOSTADSMARKNADEN

Land	Större konkurrenter
Sverige	Peab, Skanska, HSB och Bonava
Norge	OBOS, Selvaag Bolig, Skanska, Bonava och Veidekke
Finland ¹⁾	YIT, Bonava, Skanska och SRV

¹⁾ Huvudstadsregionen

BOSTADSBYGGANDET – ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER

Land	2019	2018	2017
Sverige	44 900	52 900	63 200
Norge	32 600	31 500	35 300
Finland	39 300	45 300	44 800

Källa: Respektive lands statistikbyrå sammanställt av WSP Advisory. 2019 års värden är preliminära och fastställs våren 2020.

JMs SÅLDA BOSTÄDER

Land	2019	2018	2017
Sverige	2 580	1 768	2 454
Norge	582	525	472
Finland	433	165	172
Belgien	–	5	2
Totalt	3 595	2 463	3 100

JMs PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

Land	2019	2018	2017
Sverige	2 227	2 220	2 991
Norge	614	634	621
Finland	422	281	261
Totalt	3 269	3 135	3 873

JMs BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

	2019-12-31	2018-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ¹⁾²⁾	7 813	7 835
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	53	51
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	12	6
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	65	57

¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion

	600	593
--	-----	-----

Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande

	457	593
--	-----	-----

²⁾ Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.

³⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

VÅR KUNSKAP GER

Fördel nybyggt

Att köpa en bostad från JM har många fördelar. Våra bostäder är anpassade efter hur man lever och bor idag, och JM tar ansvar för social, etisk och miljömässig hållbarhet. Alla våra bostäder som projekteras från och med 2018 miljömärks med Svanen.



Vi Svanenmärker alla JM-bostäder

JM bidrar till utvecklingen mot ett långsiktigt och hållbart samhälle. Svanenmärkningen innebär bland annat krav på miljögodkännande och dokumentation av stora delar av de material som används i konstruktionen.

Alla våra bostäder som projekteringsstartas från och med 2018 miljömärks med Svanen. Ett Svanenmärkt hus måste leva upp till högt ställda miljökrav. JM är det första nordiska byggbolag som Svanenmärker alla bostäder.

När huset är färdigbyggt måste JM kunna bevisa att Svanens hårt ställda krav på såväl energi, inomhusmiljö som material är uppfyllda, och att vi har genomfört de kontroller och har den dokumentation som krävs.

För kunderna innebär en Svanenmärkt bostad flera fördelar, såsom låg energianvändning, hälsosam inomhusmiljö och produkter med virke från hållbart skogsbruk. En Svanenmärkt bostad ger dessutom möjlighet till lägre bolåneränta hos aktörer som erbjuder gröna bolån.

Att köpa en bostad är att planera för framtiden. Vi vill skapa de bästa förutsättningarna för miljön och en ökad livskvalitet för dem som bor i våra hus. Det ligger i vårt DNA. Hållbarhet är inte något nytt för JM.

Om vi ska kunna möta de omfattande utmaningar som inte bara vi, utan hela samhället står inför, räcker det inte att utgå från det som redan finns. Genom att sätta höga mål behöver JM och alla medarbetare 'tänka nytt'. Vi måste hitta nya vägar, nya sätt att tänka och agera. De höga målen får oss att göra det. Läs om målen inom hållbarhet på sidan 39.

”På JM har vi arbetat med miljö- och hållbarhetsfrågor under lång tid, inom så skilda områden som hållbara leverantörskedjor, jämställdhet, arbetsmiljö, sunda material och resurs-effektivitet. Svanenmärkningen är ett sätt för oss att paketera några av de viktigaste miljöaspekterna och ge våra kunder en produkt med dokumenterat hög miljöprestanda.”

JÖRGEN ÅGREN, MILJÖCHEF



Svanenpionjärer i Skåne

I september 2019 flyttade de första familjerna in i det första helt färdigställda projektet som Svanenmärks inom JM, Gustavslund utanför Helsingborg.

I en tvåplansvilla på 138 kvadratmeter längst bort på gatan bor Fitore Sallova, 32, Fevzi Hasani, 38 och deras tre barn Laura, Ronela och Elliot, som låg och sov när bilden togs.

– Det är så klart roligt att vara Svanenpionjärer, att vara först. När vi började höra oss för om vad JM skulle bygga här och vi anmälde vårt intresse visste vi ärligt talat inte att det var ett Svanenmärkt hus. Så det var inte det som avgjorde, även om det såklart är en fördel, säger Fitore.

Det röda huset i Gustavslund 1, som består av 27 hus, är familjens tredje hem i stadsdelen som ligger strax öster om Helsingborg.

– Vi trivs jättebra i området med nära till allt. Det vi föll för var egentligen planlösningen och att husen var ovanligt snygga. Miljöaspekten är mest en välkommen bonus.

Saker som gedigna byggmaterial, källsortering och snålspolning är detaljer som familjen knappt ens längre tänker på, utan som har blivit en självklar del av vardagen.

– Barnen pratar mycket om miljö i skolan, och då är det enkelt och pedagogiskt att exempelvis kunna visa hur källsortering fungerar och vad det är bra för, säger Fitore.

– Det pratas om miljön hela tiden, att vi alla måste hjälpas åt. Vår lilla familj kan inte rädda världen själva, men det minsta vi kan göra är att välja att bo i ett miljömärkt hus, säger Fevzi.



Produktutveckling och nytänkande

Det handlar främst om vad vi kan göra för våra kunder, men också hur vi kan förbättra vår verksamhet internt.

Kunskapen från leverantörer, medarbetare, kunder och omvärldstrender bearbetas och sammanfattas i olika förslag på prioriterade utvecklingsområden. Ett utvecklingsområde kan bli ett rent produktförbättringsprojekt alternativt ett säljtema för marknadskommunikation.

Bland utvecklingsprojekten kan nämnas:

Kök: Vi ställer högre krav på vårt kök där vi tillbringar allt mer tid. Vi läser läxor, umgås och lagar mat. Allt detta ställer krav på moderna tekniska lösningar och yteffektivitet.

Badrum: Ett av de viktigare rummen i bostaden som ibland kanske borde få kallas för egenrummet.

Förvaring: Ett ständigt högprioriterat område för de allra flesta. Förvaringsutrymmena tycks aldrig kännas tillräckliga. JM tar en ansats för att skapa ännu smartare och bättre planerade förvaringsutrymmen.

Stadsutveckling: JM tar ett helhetsgrepp kring hur vi ska tänka och göra för att skapa attraktiva samt hållbara stadsdelar och bostadsområden som en naturlig del i de ständigt växande storstadsområdena.

Tjänsteutveckling: Våra kunder visar ett ökat intresse för bostadsrelaterade tjänster med mer digitalt innehåll. För att möta behovet utvecklar vi sådana tjänster i JM@home.

Intelligenta hem: Teknikutvecklingen går fort avseende smarta hem. Aktörer såsom Apple, Google och Samsung satsar stort inom området och JM har flera testprojekt där kundnyttan och tekniken utvärderas.

INTELLIGENTA HEM OCH FASTIGHETER

Våra Intelligenta Hem innebär nya lösningar på gamla problem. Till exempel att kunna släcka lägenheten med en knapptryckning, eller säkerställa att vattnet stängs av automatiskt vid läckage från diskmaskinen i köket.

Intelligenta hem och fastigheter skapar nya funktioner som gör livet lättare och ny teknik som gör det möjligt att leva med ökad livskvalitet. Det är hållbart, tryggt och bekvämt. Allt detta ger våra kunder bästa möjliga start, och bästa möjlighet att hinna med vardagen. Vår nya standard är framtagen med lösningar som baseras på kundens önskemål och behov.

NYTÄNKANDE LÖSNING

JM Labs är innovationslabbet som har som mål att engagera medarbetarna i en idéverkstad om hur vi kan hitta nytänkande lösningar, förenkla för kunderna och möta framtidens utmaningar. Lovande koncept presenteras för koncernens ledning, och de som anses relevanta tas vidare till ordinarie utvecklingsprocesser för implementering. Under 2019 har JM Labs bland annat fokuserat på processproduktivitet med hjälp av digitala robotar, samt arbetsmiljö i form av olika typer av tekniska lösningar för att förhindra arbetsskador hos våra hantverkare.

INNOVATION FÖR ETT BÄTTRE LIV

- JM Labs stöttar JMs verksamhet att arbeta snabbare med utveckling, innovation och lärande
- Målsättningen är att erbjuda standardiserade lösningar inom hela koncernen. Allt för att i slutändan förenkla vardagen för våra kunder.



Fem skäl att välja nyproduktion och JM

Vi bygger för hur människor lever och bor idag.

LÅNGSIKTIGT HÅLLBART

Nyproducerade bostäder har mycket höga miljö- och energikrav samt arbetsmiljökrav under både uppförandeperioden och i den färdigställda slutprodukten. De höga kraven leder till mindre miljöpåverkan och snålare energianvändning då husen är tätare och vitvarorna har snålare energiförbrukning. Detta leder i sin tur också till lägre löpande boendekostnader.

Fördel JMs nyproduktion: På JM leder vi utvecklingen mot ett långsiktigt hållbart samhälle genom Svanenmärkningen av alla JM-bostäder, nära noll klimatutsläpp år 2030, ett aktivt arbete med att få fler kvinnliga hantverkare till branschen och erbjudandet av bostäder och kringmiljöer där människor mår bra och kan leva mer hållbart.

EN TRYGG AFFÄR OCH TRYGG BOENDEMILJÖ

Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige är ett branschinitiativ för att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden, som JM tillsammans med flera etablerade aktörer har sett ett behov av. Aktörer som ansluter sig och får sina bostadsrättsprojekt godkända åtar sig att redovisa kritiska nyckeltal. Initiativet gynnar hushållen, seriösa bostadsproducenter och kreditgivare samt bidrar till utvecklingen av en effektiv nyproduktionsmarknad.

En annan fördel med nyproduktion som ger stor trygghet är att slippa påfrestande budgivning och i lugn och ro kunna ta beslut om en av livets största och viktigaste affärer.

Fördel JMs nyproduktion: JM har ett trygghetspaket i vilket ingår till exempel att skydda bostadsköparen från dubbel boendekostnad om man inte fått sin gamla bostad såld före inflyttning.

Som kund kan man känna sig mycket trygg med vår höga leveranssäkerhet som säkerställs genom JMs strukturerade process för produktion. Ett tydligt bevis på att våra kunder trivs i våra bostäder är att vi i år, återigen, får branschens bästa betyg av våra kunder för vår bostadskvalité och inredningsval i den årliga branschmätningen¹⁾ för kundnöjdhet i bostadsutvecklingsbranschen i Sverige. I Norge har JM, med ett Nöjd Kund Index på 91 av 100, vunnit klassen för bästa bostadsprojekt 2019 med projektet Strandholmen-Bygg B.

¹⁾ Undersökningen görs av Prognoscentret, ett oberoende marknadsanalysföretag med fokus på byggbranschen i Norden.

NYTT OCH UNDERHÅLLSFRETT

En stor fördel med att köpa nyproduktion är att ingen har bott i bostaden tidigare och allt är nytt och fräscht. Inga renoveringar kommer att krävas inom de närmsta åren vilket kan kännas skönt.

Fördel JMs nyproduktion: På JM är kvalitetsmedvetenhet något som genomsyrar hela företaget. Med genomtänkta planlösningar, hög bostadskvalitet och en fin finish på våra hantverksarbeten levererar vi branschens bästa bostäder där våra kunder trivs och mår bra. Sedan branschmätningen infördes år 2009 har JM haft topplaceringar med en plats på prisfallen varje år, vilket är ett resultat av vår höga servicenivå och bostadskvalitet.





INTELLIGENTA HEM

Smart teknik och uppkopplade hem blir allt vanligare i dagens samhälle för att spara tid och pengar. Många bostadsutvecklare erbjuder lösningar för smarta hem redan idag eller har det i sina utvecklingsplaner.

Fördel JM_s nyproduktion: Ambitionen är att vara branschledande inom digitalisering. JM_s nya initiativ Intelligentia Hem handlar om att skapa smarta funktioner i bostaden, som gör livet lättare och om ny teknik som gör det möjligt att leva mer hållbart. Ett exempel är Bolinder Terrass i Järfälla, där många kunder har valt ett paketerbjudande med dimbar belysningsstyrning i alla rum, möjlighet att släcka hela bostaden med en knapptryckning i hallen, trygghetsfunktioner som uppkopplade brandvarnare och spisavstängning, samt smarta högtalare som kan spela musik när man kommer hem. Hemmets smarta funktioner kan även styras i app eller med bara rösten. Målet är att ge kunderna bästa möjliga start på ett smartare boende som de sedan kan utveckla vidare på egen hand.

ATT VÄLJA INREDNING

En av många fördelar med nyproduktion är att man får vara med och välja själv hur ens framtida hem ska se ut.

Fördel JM_s nyproduktion: All inredning är noga utvald av våra inredningsexperten, med helhetstänk och material som ska hålla över tid och harmoniera med bostadens utformning. Allt ingår – man behöver inte köpa till något för att få en riktigt bra produkt. Finns önskemål utanför det som ingår kan man välja att köpa till inredningsval.



Med människan i fokus

I JMs bostäder bor människor i livets olika skeden. Här förverkligas drömmar och läggs grunden till nya liv.

LÄTT ATT BOKA PÅ NÄTET

Att köpa bostad är livets största affär för många människor. Men det ska inte vara krångligt. All information finns på jm.se. Här guidar vi kunden genom de olika stegen – från intresseanmälan för en bostad tills det är dags att flytta in. Och vi reder ut alla begrepp, både tekniska och juridiska såsom bokning, förhandsavtal, upplåtelseavtal och slutbetalning.

Väljer man dessutom att bli VIP-kund får man förtur till JMs och Borätts bostäder innan de släpps till allmän försäljning.

Mer än varannan JM-bostad i Sverige bokas på nätet.



Det är livskvalitet!

Det var faktiskt kärlek vid första visningen för Iva. Här i Kviberg, Göteborg, möts hon av skogen när hon går ut på balkongen, har gott om plats vid sina populära middagsbjudningar och det är lätt att ta sig runt med både cykel och spårvagn.



”Sedan många år tillbaka skriver jag ner hur jag dukar och vilka recept jag tillagar, jag bjuder nästan aldrig på samma mat. Det enda återkommande är julmiddagens tjälknöl, mina gäster skulle nog bli väldigt ledsna om jag slutade med den traditionen.

Jag har många andra intressen också, jag tycker om att röra på mig. Skogen ligger fem minuter härifrån, men det finns också ett strövområde precis utanför huset om jag inte vill gå så långt.

Min dotter bor här i krokarna och jag sköter hennes trädgård. Plötsligt en dag insåg jag att jag också ville komma ut från stan, den stod mig upp i halsen. Så då började vi titta efter bostadsannonser i området – vilket ledde till att jag anmälde mig som VIP-kund hos bland annat JM. Redan på första visningen fick jag en fantastisk känsla att 'här vill jag bo'.

Ett par veckor senare fick jag veta att lägenheten var min, då skrek jag rätt ut av lycka! Sedan dess har jag fotograferat och följt produktionen fram till inflyttning. Jag har bott bra i hela mitt liv – i hus, radhus och lägenhet – men jag har aldrig känt så här förut. Jag känner mig lycklig och glad varje gång jag är på väg hem.”

JMs största projekt



Vi bygger alla våra bostäder i city-, natur- eller sjönära lägen och med närhet till goda kommunikationer. Andra viktiga kvaliteter är närhet till service och skolor. På detta uppslag presenterar vi JMs tolv största projekt i Sverige, Norge och Finland.



1. Liljeholmskajen, Stockholm

Utvecklingsperiod: 2001-2029

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

- totalt cirka 4 300, påbörjade 3 470

- produktionsstartade under 2019: 184

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 800

Läge: centralt, 5 km till Stockholm centrum



2. Täby Park, Täby

Utvecklingsperiod: 2018-2035

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

- totalt cirka 2 500¹⁾, påbörjade 132¹⁾

- produktionsstartade under 2019: 0

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 2 370

Läge: 20 km till Stockholm centrum

¹⁾ Därutöver finns 128 startade hyresrätter.



3. Norra Älvstranden, Göteborg

Utvecklingsperiod: 1998-2027

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

- totalt cirka 2 050, påbörjade 1 880

- produktionsstartade under 2019: 176

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 200

Läge: vattennära, 5 km till Göteborg centrum



4. Söderdalen, Järfälla

Utvecklingsperiod: 2013–2030

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 1 400¹⁾, påbörjade 570¹⁾

– produktionsstartade under 2019: 77

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 800

Läge: cirka 20 km till Stockholm centrum

¹⁾ Därutöver finns 192 startade hyresrätter.



5. Kvarnholmen, Nacka

Utvecklingsperiod: 2010–2030

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 1 400, påbörjade 708

– produktionsstartade under 2019: 97

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 700

Läge: centralt, 6 km till Stockholm centrum



6. Kungsängen, Uppsala

Utvecklingsperiod: 2003–2024

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 1 400, påbörjade 1 103

– produktionsstartade under 2019: 55

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 300

Läge: centrumnära



7. Dockanområdet, Malmö

Utvecklingsperiod: 2003–2025

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 1 250, påbörjade 1 074

– produktionsstartade under 2019: 0

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 150

Läge: centrumnära, intill havet



8. Lomma Strandstad, Lomma

Utvecklingsperiod: 2003–2023

Bostadstyp: flerbostadshus/småhus

Antal bostäder:

– totalt cirka 1 150, påbörjade 845 varav

85 småhus

– produktionsstartade under 2019: 0

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 300

Läge: intill havet, 8/10 km till

Lund/Malmö centrum



9. GWS Hertonäs, Helsingfors, Finland

Utvecklingsperiod: 2019–2027

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 980, påbörjade 191

– produktionsstartade under 2019: 191

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 790

Läge: cirka 6 km till Helsingfors centrum



10. Dalén, Lidköping

Utvecklingsperiod: 2010–2023

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 875¹⁾, påbörjade 825¹⁾

– produktionsstartade under 2019: 54

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 50

Läge: centralt, 9 km till Stockholm centrum

¹⁾ Därutöver finns 243 startade hyresrätter.



11. Puustellinkallio, Esbo, Finland

Utvecklingsperiod: 2018–2027

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 870, påbörjade 205

– produktionsstartade under 2019: 84

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 665

Läge: cirka 11 km till Helsingfors centrum



12. Myrsvoll Stasjon, Akershus, Norge

Utvecklingsperiod: 2017–2027

Bostadstyp: flerbostadshus och radhus

Antal bostäder:

– totalt cirka 630, påbörjade 283

– produktionsstartade under 2019: 89

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 350

Läge: cirka 20 km till Oslo centrum



Norra Älvstranden i Göteborg

I stadsdelen Eriksberg på Norra Älvstranden i Göteborg erbjuder JM bostäder i direkt anslutning till Eriksbergskajen. Vi har hittills färdigställt 1 770 bostäder i området, som bjuder på panoramautsikt över Göta älv och staden.



Hertonäs i Helsingfors

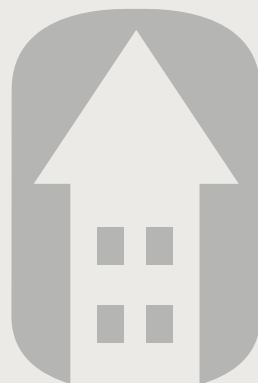
JM har möjlighet att utveckla 1 000 bostäder på en nyligen förvärvad och välbelägen fastighet i stadsdelen Hertonäs i Helsingfors. Området erbjuder all tänkbar service, närhet till havet och tunnelbana inom gångavstånd som på tio minuter når Helsingfors city. Vi har hittills startat två projekt med sammanlagt cirka 200 bostäder i Hertonäs.



VÅR STRATEGI FÖR

Lönsamhet

JM skapar värde genom projektutveckling av bostäder. Genom god riskkontroll och effektiv kapitalanvändning skapar vi lönsamhet och värde för våra aktieägare. Enhetliga produktionssätt och effektivare logistik bidrar också till värdeskapandet.



Affärsidé, vision och strategi

AFFÄRSIDÉ:

Med människan i fokus och genom ständig utveckling skapar vi boenden och hållbara livsmiljöer.

VISION:

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

ÖVERGRIPANDE AKTIEÄGARMÅL:

Att ge en högre totalavkastning än företaget med liknande verksamhet och riskprofil. Med totalavkastning avses värdeökning och utdelning.

STRATEGI

För att inom ramen för affärsidén uppnå det övergripande aktieägarmålet, har JM följande strategi:

- Ledande projektutvecklare av bostäder i Norden – avseende både marknadsposition och kvalitet i produkten
- Verksamhet på tillväxtorter med goda långsiktiga demografiska och ekonomiska förutsättningar
- Tydlig inriktning mot kvalitativa och miljöanpassade bostäder och arbetsplatser med högt kundvärde och i attraktiva lägen
- Tillväxt med bibehållande av god lönsamhet och marknadsledande position
- Tillväxt ska främst ske organiskt, men även via bolagsförvärv som kan stärka JM:s position på befintliga marknader
- Företagskultur som präglas av goda värderingar, ansvarstagande, långsiktighet, hållbarhetstänkande och respekt för individen.

LEDANDE PROJEKTUTVECKLARE AV HÖGKVALITATIVA BOSTÄDER I NORDEN

JM är en av Nordens ledande utvecklare av nya bostäder. Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostäder med tyngdpunkt på storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland. Gemensam nämnare är områden där en växande befolkning och god köpkraftsutveckling ger möjlighet att nå framgång i vår affär.

JM:s projektutveckling täcker alla led av värdekedjan, från förvärv av mark till försäljning av den nya bostaden. I många fall innebär JM:s projekt att nya stadsdelar skapas.

I Sverige upplåts bostäderna i första hand till bostadsrättsföreningar, men inkluderar även hyresrättsbostäder och ägarlägenheter. Projektutveckling av kontorsfastigheter ska vara

begränsad och i första hand stödja JM:s bostadsutveckling i större projekt där inslag av kontor ingår som en naturlig planförutsättning. Förvaltning och boendetjänster erbjuds i JM@home.

Till grund för JM:s strategi för värdeskapande och tillväxt ligger tydligt fokus på kassaflöden och ett effektivt utnyttjande av balansräkningen. Detta uppnås genom hög takt i igångsättning, genomförande och försäljning av projekten.

Riskkontroll och fokus på kassaflöden innebär att produktionsstarter sker först i den takt som tillräcklig nivå på bokning och kontraktsskrivning har erhållits.

Kvalitetssäkring av projektering och produktion sker genom en begränsad och effektiv egen produktionskapacitet.

KAPITALHANTERING

Strategin omfattar både tillgångs- och kapitalstruktursidan och är anpassad till JM:s projektutveckling. Fokus ligger på kassaflöden och ett effektivt utnyttjande av balansräkningen och innebär bland annat:

- Byggrättsportföljen – exploateringsfastigheter i balansräkningen bör motsvara fem års produktion
- Projektfastigheter – ska bestå av främst egenutvecklade bostadsfastigheter eller fastigheter som kan utvecklas genom ombildning eller förtätning. Portföljens värde ska realiseras genom försäljning eller bytesaffär och storleken på portföljen kan variera över en konjunkturcykel
- En synlig soliditet om 35 procent, mätt över en konjunkturcykel. Målet är satt utifrån en analys av rörelserisken i de olika verksamheterna och tillgångsslagen i balansräkningen.

Mål och utfall

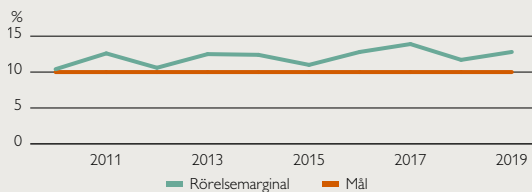
För att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande har JM formulerat övergripande mål. JM:s finansiella mål definieras utifrån segmentsredovisningen.

FINANSIELLA MÅL

Rörelsemarginal

Mål: Rörelsemarginalen ska uppgå till 10 procent, inklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

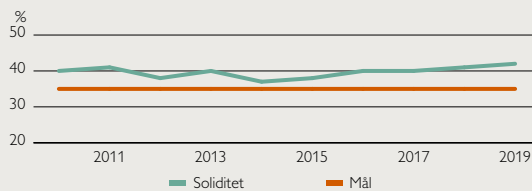
Utfall: Under 2019 ökade rörelsemarginalen till 12,8 procent. Under 5-årsperioden 2015-2019 har rörelsemarginalen i genomsnitt uppgått till 12,4 procent.



Soliditet

Mål: Den synliga soliditeten bör uppgå till 35 procent över en konjunkturcykel.

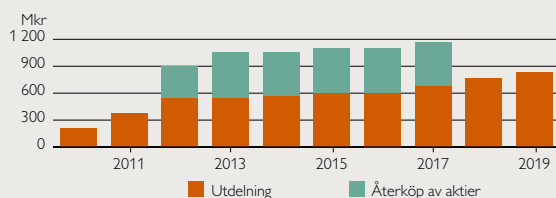
Utfall: Per 31 december 2019 uppgick soliditeten till 42 procent. Under 5-årsperioden 2015-2019 uppgick soliditeten i genomsnitt till 40 procent.



Utdelning

Mål: Enligt utdelningspolicyn ska aktieutdelningen över en konjunkturcykel i snitt utgöra 50 procent av koncernens resultat efter skatt.

Utfall: Styrelsen föreslår en utdelning om 12,50 kr per aktie (totalt 870 mkr). Under 5-årsperioden 2015-2019 uppgår genomsnittlig utdelningsandel till 52 procent.



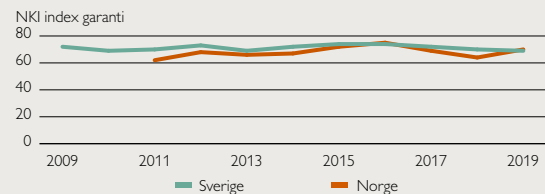
ICKE-FINANSIELLA MÅL

Kunder

Målsättningen är att ha branschens nöjdaste kunder.

Mål: Nöjdhetsundersökning två år efter inflyttning (NKI-garanti) eftersträvas att vara fem enheter över branschsnittet till år 2021.

JM/Branschsnitt 2019: Sverige 69/65, Norge 71/67.

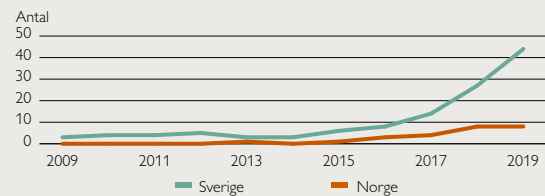


Medarbetare

Jämställdheten i verksamheten är en långsiktig framgångsfaktor för JM.

Mål: Antalet kvinnor bland JM:s hantverkare målsätts till att öka 10 gånger från år 2015 till 2021.

2019: Sverige 7,3 och Norge 8,0 gånger.

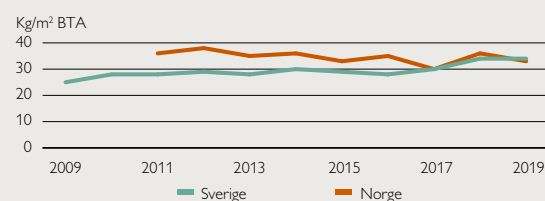


Miljö

Byggavfallet är en av branschens viktigaste resurs-, miljö- och kvalitetsfrågor.

Mål: Målsättningen är att minska den totala mängden byggavfall till 15 kg per producerad m² till år 2021.

2019: Sverige 34, Norge 33 kg/m² bruttoarea (BTA).



Under 10-årsperioden 2010-2019 har JM-aktien gett en genomsnittlig totalavkastning om 13 procent. Motsvarande siffra för perioden 2015-2019 var 7 procent.

Värdeskapande i JMs affär

Kunskap om kundernas behov och efterfrågan, och hur dessa behov förverkligas genom effektiva processer, är grunden för JMs värdeskapande. Vi har utvecklat effektiva processer för byggande och samlat gedigen erfarenhet av stora och komplexa projekt.

Ända sedan starten 1945 arbetar JM med projektutveckling av bostäder vilket innebär att obebyggd eller bebyggd mark förvärvas och förädlas till attraktiva bostäder eller kommersiella lokaler. Projektutveckling täcker alla led i värdekedjan, från förvärv av mark till försäljning av den nya bostaden. I många fall innebär JMs projekt att helt nya stadsdelar skapas. Eftersom vår verksamhet i första hand är inriktad på nyproduktion av bostäder har vi genom åren kunnat utveckla våra processer, samtidigt som vi arbetat för att öka boendekvaliteten.

En god riskkontroll, fokus på kassaflöden och ett effektivt utnyttjande av balansräkningen är förutsättningar för att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande.

Hållbarhetsarbetet är en central och integrerad del i vår projektutveckling. Vi formar framtidens bebyggelse och städer och tar hänsyn till miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter för att skapa förutsättningar för människors hållbara livsstilar.

VÄRDEKEDJAN

Värdekedjan inkluderar mark- och fastighetsförvärv, planprocess och projektering, produktion, försäljning samt förvaltning. Denna kompetens att hantera hela värdekedjan är en viktig konkurrensfördel för JM och avgörande för det framgångsrika värdeskapandet.

Varje steg i projektutvecklingen följer de krav på så kallade beslutsgrindar som ställts upp och som syftar till att säkerställa god lönsamhet samt en effektiv och kontrollerad process (se illustration sidan 33).

Värdeutvecklingen sker stegvis i takt med att markanvändningen definieras. När detaljplanen är fastställd och bygglov erhållits – detta kan ta från ett till fem år – och projektet sålts till kund, har det fulla markvärdet uppnåtts.

RÄTT KAPITALSTRUKTUR

JMs affär är kapitalkrävande och förutsätter ett effektivt utnyttjande av balansräkningen. För att maximera värdeskapandet, krävs att en optimerad kapitalstruktur tar utgångspunkt i att de olika verksamhetsområdena har olika kapitalbehov för att möta de specifika riskerna inom respektive verksamheter. JM gör varje år en analys, med stöd av en kapitaliseringsmodell, över vilket riskkapital som behövs för de olika verksamhetsområdena.

Kapitaliseringsmodellen kvantifierar tillgång till, och behov av riskkapital inom JMs respektive verksamhetsområden och baseras

på bedömda marknadsvärden. Analysen tar även hänsyn till likviditetsaspekterna i olika tillgångsslag.

Genomgången av bedömt kapitalbehov och allokerat riskkapital för de olika verksamhetsområdena utifrån kapitalallokeringsmodellen, är ett av de verktyg som ledning och styrelse använder i syfte att löpande analysera JMs totala kapitalbehov. Denna analys av kapitalbehovet ligger sedan tillsammans med andra kvalitativa aspekter, som inte beaktas av kapitaliseringsmodellen, till grund för styrelsens beslut om lämplig kapitalstruktur vid var tidpunkt och förutsättning för värdeöverföring till aktieägarna.

AVKASTNINGSKRAV FÖR PROJEKT

För värdeskapande krävs att varje investering genererar en avkastning som överstiger kapitalkostnaden. JM arbetar med ett antal investeringsanalysmetoder och kriterier (såsom WACC, IRR och nuvärdeskvot) för att utvärdera såväl varje specifikt projekts lönsamhet som vilka projekt som ska prioriteras. Dessa metoder och kriterier utgör verktyg och styrmedel för att möta koncernens krav på avkastning.

- **Den vägda kapitalkostnaden (WACC) för nya projekt** uppgår till 5,5–6,5 procent och används för att nuvärdesberäkna prognosticerade kassaflöden för ett specifikt projekt
- **Skuldsättningsgraden i enskilda projekt** bedöms uppgå till 1,0
- **Genomsnittlig kapitalkostnad – lånat kapital**¹⁾ En 2-årig ränta (motsvarande en genomsnittlig projektlöptid) om totalt 2,3–2,8 procent baserat på underliggande riskfri ränta om 0,3 procent och en riskpremie om 2,0–2,5 procent. Med hänsyn tagen till avdragsrätt för räntekostnader uppgår därmed den genomsnittliga kapitalkostnaden för lånat kapital till 1,8–2,2 procent
- **Genomsnittlig kostnad – eget kapital**¹⁾ Avkastningskravet på eget kapital uppgår, när man väger samman de olika utvärderingskriterierna CAPM (Capital Asset Pricing Model) och IRR (Internal Rate of Return), till cirka 11–13 procent
- **Avkastningen på eget kapital** har under 10-årsperioden 2010–2019 i genomsnitt uppgått till 24,1 procent och för 5-årsperioden 2015–2019 till 28,7 procent.

¹⁾ Riskfri ränta och riskpremie bedömt i ett längre perspektiv.

Värdeskapande i samhället

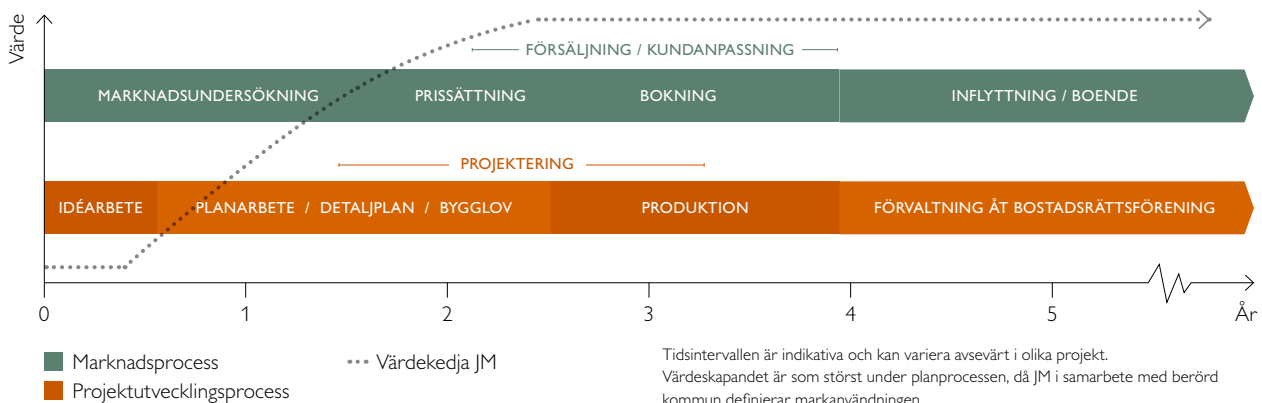
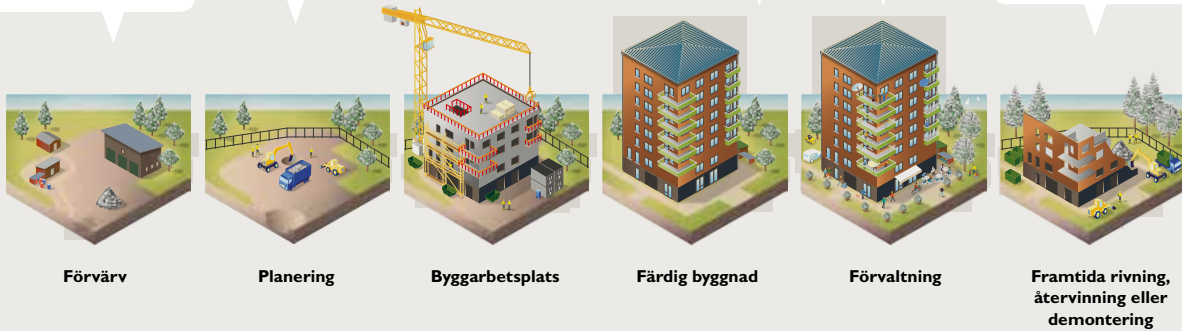
- Affäretik
- Långsiktiga investeringar
- Markundersökning
- Omvandlar gammal industrimark

- Planerar hållbara bostadsområden
- Utvecklar miljömärkta bostäder
- Öppenhet och inkludering
- Sysselsättning

- Sanering av förorenad mark
- God arbetskultur och arbetsmiljö
- Energieffektiv byggarbetsplats
- Hög materialeffektivitet

- Sociala värden i boendemiljön
- Frisk inomhusmiljö
- Ekosystemtjänster
- Energieffektiva hus
- Möjliggör hållbara livsstilar

- Byggnader med lång livslängd
- Dokumenterade och miljövärderade material
- Materialbank för framtidens behov



OBEROENDE BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR BYGGER LÅNGSIKTIGT FÖRTROENDE

JMs projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs väsentligen i form av att JM utvecklar och säljer bostadsrättsfastigheter där JM ingår avtal, med bostadsrättsföreningar som beställare, om ett totalåtagande att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet. De enskilda bostadsköparna ingår upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningarna. Det är fundamentalt för JMs affär att bostadsrättsföreningarna är oberoende.

JMs framgång bygger till stor del på att säkerställa ett långsiktigt förtroende för affären i förhållande till våra intressenter. Det gäller inte minst för att enskilda bostadsrättsköpare ska ha förtroende för JM som en långsiktig, stabil och trygg bostadsutvecklare. För att skapa ett sådant förtroende krävs att den styrelse som under produktionsfasen företräder de enskilda bostadsrättsköparna är oberoende från JM och ingår avtal som värnar om deras intressen. För att kunna tillvarata dessa intressen, likväl som JMs affärsmässiga intresse av en professionell beställare, måste föreningens styrelseledamöter besitta relevant erfarenhet och kompetens. Även för ledamöternas föreningsrättsliga ansvar är detta viktigt. Av dessa skäl bildas bostadsrättsföreningarna av från JM fristående styrelseledamöter med stor erfarenhet och kompetens inom alla för en bostadsrättsförening relevanta områden. Enligt föreningens stadgar ska majoriteten av styrelsen under hela produktionsfasen utses av en från JM oberoende part. JM har ingen rätt att utse föreningens styrelse och har aldrig någon representation i den.

Bostadsrättsföreningens styrelse fattar det för föreningen och enskilda bostadsrättsköpare viktiga beslutet om och ingår avtal med JM om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet.

Vidare är JMs affärsmodell på detaljnivå anpassad för god styrning och uppföljning med höga affärskrav. Redovisningen av JMs bostadsutveckling med bostadsrättsföreningar som beställare avspeglar detta förhållande på

ett relevant och transparent sätt. Väsentliga kriterier i denna affärsmodell och dess redovisning kan summeras:

- Bostadsrättsföreningens stadgar stipulerar från JM oberoende tillsättning av styrelseledamöter i föreningen där JM inte har rätt att utse styrelse
- Alla väsentliga och relevanta beslut fattas självständigt av styrelsen i bostadsrättsföreningen
- Avtal om totalåtagande där JM levererar nyckelfärdig fastighet ingår av den oberoende styrelsen i bostadsrättsföreningen före produktionsstart
- Bostadsrättsföreningen har egen finansiering genom byggnadskreditiv bland annat med säkerhet i bostadsrättsföreningens fastighet. JM ställer temporär borgensförbindelse som partiell kreditförstärkning
- Fristående mäklare genomför försäljning av bostadsrätterna baserat på avtal direkt med bostadsrättsföreningen.

Dessa huvudkriterier är centrala ur såväl ett legalt perspektiv som för ekonomi- och redovisningsaspekter med transparent uppföljning över projektens livscykel såväl internt som externt. Uppföljning i systematisk form inkluderar löpande prestation, risk- och marknadsförändringar samt förändrade intäkt- och kostnadsbedömningar i projekten. Hela projektprocessen, från avtal med bostadsrättsföreningarna om JMs totalåtagande att leverera nyckelfärdig fastighet till upplåtelseavtal med de slutliga bostadsköparna och färdigställande av projekten, omhändertas konsekvent i den finansiella rapporteringen med hög precision över tid. Den för affären fundamentala oberoendefrågan utgör också grunden för att bostadsföreningarna inte bara ur ett civilrättsligt utan även redovisningsmässigt perspektiv kan anses vara självständiga och därmed ur detta perspektiv utgör JMs kund. Se vidare not 1 på sidorna 86–89.

PROJEKTUTVECKLINGEN OCH VÄRDESKAPANDET SKER I OLIKA FASER



IDÉFAS - MARKNADSANALYSER GER INSIKT OM KUNDBEHOV

God kännedom om marknadsutveckling, kundbehov och efterfrågan är grunden för att kunna skapa värde genom projektutveckling. JM genomför därför löpande marknadsundersökningar bland kundgrupperna om deras behov och preferenser avseende allt från boendeformer till läge och utformning. Analysen av kundbehoven och marknadsutvecklingen ger idéer om hur erbjudandet bör utformas för att vara attraktivt.



MARK MED RÄTT UTVECKLINGSPOTENTIAL - TILL RÄTT PRIS

Projektet startar i regel med markförvärv. Ett viktigt beslutsunderlag vid förvärv av mark och inför projektstart är de marknadsundersökningar som genomförs för att analysera kundpreferenser.

Att kunna förvärva mark med utvecklingspotential - till rätt pris - blir avgörande för att kunna förverkliga dessa planer till attraktiva bostäder och att driva projektutvecklingen med god lönsamhet. Markförvärv och idéfas är därför centrala inom projektutveckling.



FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN - VIA FLERA OLIKA KANALER

När försäljningen startar får VIP-kunder förhandsinformation och förtur till JMs bostäder. Kanalerna är webbplatser, bostadsbutiker, Stora visningsdagar, sociala kanaler med mera.



PROJEKTERINGSFAS - MED ARKITEKTER

Därefter startar en projekteringsfas under ledning av JMs projekteringsledare. En arkitekt tar fram ritningar och när ett förslag godkänts kopplar vi in konsulter inom konstruktion, mark, el, ventilation, värme, sanitet med mera. Inköpsansvarig gör upphandlingar och beställningar av material och arbete medan platschefen planerar bygget.



PLANPROCESSEN - DEFINIERAR MARKANVÄNDNING

Nästa steg är att definiera markanvändningen, vilket innebär att byggrätterna konkretiseras till sitt innehåll. Arbetet sker i dialog med kommunen som tillsammans med JMs projektledare arbetar för att definiera hur marken kan och får användas. En aktiv fastighetsägare kan påverka planprocessen, men den är också beroende av den kommunala planeringen och eventuella överklaganden.

Det är i detta skede - när idéerna för den obrutna marken ska realiseras och förvandlas till konkreta planer för attraktiva bostadsområden - som merparten av värdeskapandet sker.



PRODUKTION - SÄKRA OCH EFFEKTIVA PROCESSER

Först när andelen av planerade bostäder som har bokats av kunder har nått det förutbestämda måltalet, påbörjas byggandet. Platschefer, arbetsledare med flera ser till att arbetet löper säkert och effektivt. Många av JMs arbetslag har jobbat länge tillsammans och de väl inarbetade och strukturerade processerna är en viktig del av värdeskapandet.



INFLYTTNING, FÖRVALTNING OCH BOENDETJÄNSTER

Produktion och färdigställande pågår fram till tillträde. Därefter erbjuder JM@home teknisk och ekonomisk förvaltning åt bostadsrättsföreningarna, för att ge dessa en trygg och stabil grund, samt även utvalda boendetjänster. Med våra tjänster via JM@home skapas mervärde efter inflyttning.



ERFARENHETS- ÅTERFÖRING

Via enkäter till kund får vi ett Nöjd Kund Index för varje projekt, som tillsammans med erfarenheter från organisationen blir utgångspunkt för förbättringar av det framtida arbetet.

Byggrätter grunden för uthållig lönsamhet

JM investerar kontinuerligt i utvecklingsbar mark för framtida produktion. Vi förvärvar mark i samma takt som vi tar mark till produktion.

För att kunna göra rätt investeringar i byggrätter krävs en god kännedom om kunderna, deras behov och efterfrågan. Stigande bostadspriser har gjort att många söker bostad utanför stadskärnan, vilket underlättats av förbättrade kommunikationer som ökat möjligheterna till längre pendlingsavstånd. Samtidigt ser vi en tydlig trend att centrala stadslägen blir allt mer attraktiva.

BRA SAMMANSÄTTNING

JMs planerade bostäder finns både i traditionellt starka bostadsmarknader och i nya framväxande. Sjönära områden och närhet till parker är populärt. Andra viktiga kvaliteter är närhet till kommunikationer, service och skolor. Vid årsskiftet hade JM 35 900 disponibla bostadsbyggrätter (35 900). Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgick till 8 917 mkr (8 267) vid utgången av året.

VÄRDERING AV BOSTADSBYGGGRÄTTER

Vid årsskiftet gjordes en värdering av JMs samtliga exploateringsfastigheter för bostäder i samarbete med externt värderingsföretag. Den är gjord utifrån ett tänkt försäljningspris av fastigheterna till rådande dagsvärden. Värderingarna baseras på objektens läge, attraktivitet, omfattning och typ av planerad bebyggelse, skede i planprocessen samt den tid som återstår till byggstart.

BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN OMFATTAR BYGGGRÄTTER AV TVÅ SLAG:

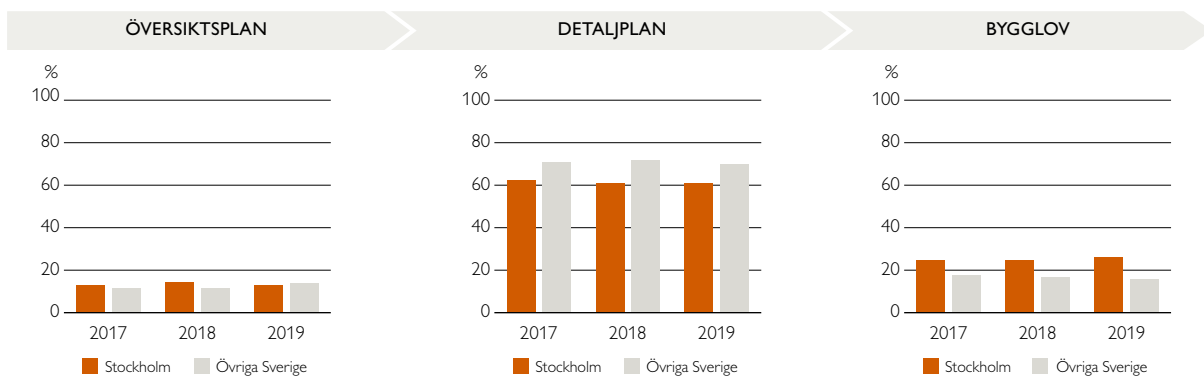
- Byggrätter i balansräkningen, 21 100 (20 700), motsvarande cirka sju års produktion med nuvarande produktionstakt.
- Byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal, 14 800 (15 200). I de flesta fall har JM möjlighet att avgöra både om och när marken ska köpas.

Riktmaßtet för antal byggrätter i balansräkningen är fem år, utifrån hur många år det skulle ta att producera den byggrättspportfölj JM har i balansräkningen med nuvarande produktionstakt, räknat på rullande tolv månader.

Bedömt marknadsvärde för JMs exploateringsfastigheter för bostäder uppgår till 15,6 mdkr (15,3). Motsvarande bokförda värde är 8,9 mdkr (8,3). De 14 800 byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv omfattas ej av värdebedömningen.

En del av exploateringsfastigheterna har kvarstående äldre bebyggelse som genererar driftnetton och som är planerade att rivas i framtiden. Värdebedömningen för dessa byggnader baseras på nuvarande hyresintäkter samt på objektens kommande användning, där hänsyn tagits till kostnader för eventuell rivning. Marknadsvärdet för dessa byggnader är inkluderade i sumeringen ovan.

FÖRDELNING JMs BYGGGRÄTTER I OLIKA PLANSKEDEN, SVERIGE¹⁾

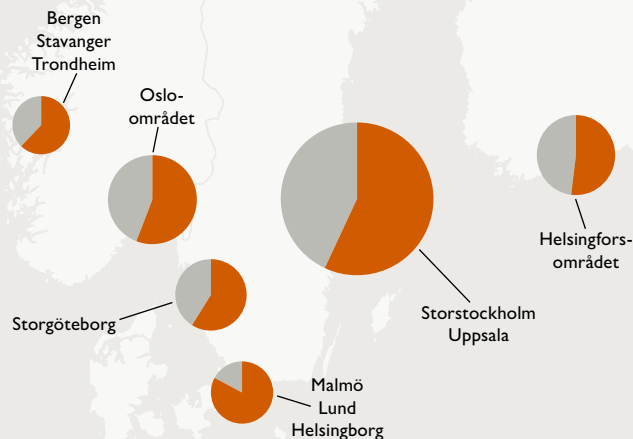
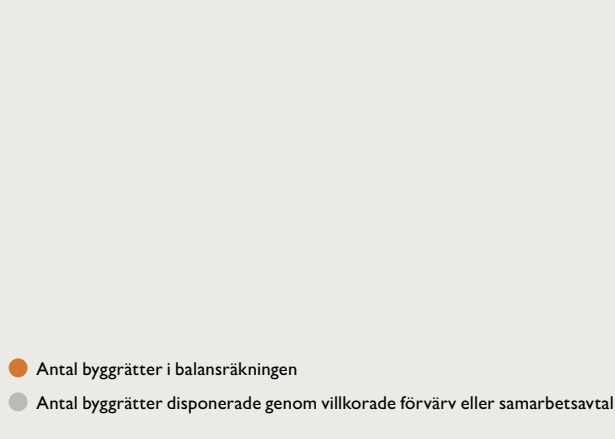


Översiktsplan omfattar tiden innan detaljplanearbete påbörjats.

Detaljplaneskedet omfattar tiden från påbörjat detaljplanearbete till ansökan om bygglöv.

Bygglövsskedet startar i samband med ansökan om bygglöv.

¹⁾ Avser antal byggrätter i balansräkningen.



I diagrammen nedan har marknadsvärdet för JM:s exploateringsfastigheter fördelats på olika planskeden beroende på hur långt exploateringsfastigheterna kommit i planprocessen. Planprocessen har delats i tre skeden: översiktsplan, detaljplan och bygglov. I grupperingen översiktsplan ingår även råmark som inte omfattas av översiktsplan. Detaljplaneskedet omfattar tiden från att detaljplanarbetet påbörjas fram till ansökan om bygglov. Bygglovs-skedet startar i samband med ansökan om bygglov.

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER

Byggrätter är utvecklingsbar mark för framtida produktion och redovisas som tillgångar i koncernens balansräkning under rubriken exploateringsfastigheter.

Cirka 56 procent av de bostadsbyggrätter som redovisas i balansräkningen i Sverige finns i Storstockholm. Av dessa finns 18 procent i Stockholms innerstad inkluderat Lidingö och Liljeholmskajen, 48 procent i närförort och 34 procent i Stockholms ytterområden.

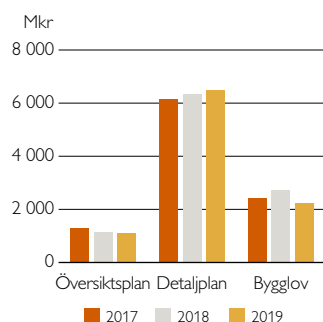
JM:s DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER

Geografiskt område	Antal byggrätter	
	2019	2018
Storstockholm (exklusive Sigtuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Norrtälje)	13 600	14 200
Malmö, Lund, Helsingborg	2 700	3 000
Storgöteborg	3 700	3 700
Uppsala, Sigtuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Norrtälje, Linköping, Västerås, Örebro	4 100	3 800
Oslo-området, Norge	3 800	4 300
Tønsberg, Drammen, Larvik och Skien, Norge	1 400	1 500
Bergen, Stavanger och Trondheim, Norge	2 400	2 400
Helsingfors och Esbo, Finland	4 200	3 000
Totalt	35 900	35 900

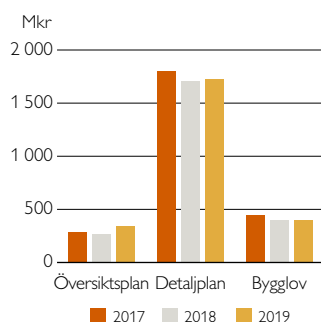
MARKNADSVÄRDET FÖRDELAS ENLIGT FÖLJANDE:

Miljarder kr	Marknadsvärde		Bokfört värde	
	2019	2018	2019	2018
Stockholm	9,8	10,2	4,9	5,0
Övriga Sverige	2,5	2,4	1,5	1,4
Utland	3,3	2,7	2,5	1,9
Summa	15,6	15,3	8,9	8,3

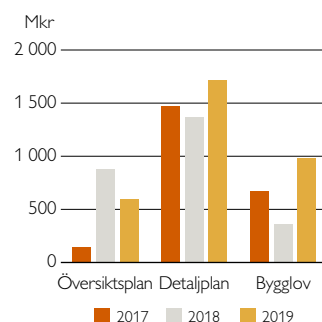
MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGRÄTTER STORSTOCKHOLM



MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGRÄTTER ÖVRIGA SVERIGE



MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGRÄTTER UTLAND



Översiktsplan omfattar tiden innan detaljplanearbete påbörjats. Detaljplaneskedet omfattar tiden från påbörjat detaljplanearbete till ansökan om bygglov. Bygglovs-skedet startar i samband med ansökan om bygglov.

Hyresrättsbostäder, förvaltning och boendetjänster

Projektutveckling inom affärsenheten Fastighetsutveckling sker främst av hyresrättsbostäder. I verksamheten ingår även att projektutveckla kommersiella lokaler samt vård- och omsorgsboenden.

Projektutveckling av kommersiella lokaler sker främst i Stockholmsområdet och ska i första hand stödja projektutvecklingen av bostäder. Förvaltning och boendetjänster erbjuds i JM@home.

JM HYRESBOSTÄDER

JMs strategi är att ha en kontinuerlig och långsiktig produktion av hyresrättsbostäder inklusive student- och ungdomsbostäder i framförallt Stockholmsregionen. I strategin ingår även möjligheten att bygga hyresrättsbostäder i Uppsala, Göteborg och Malmö.

Under året har ett projekt, Spaken, med 136 hyresrättsbostäder i Täby färdigställt. Dessutom har ett projekt, Valla Park, med 143 hyresrättsbostäder i Sundbyberg produktionsstartats.

Under året har JM också fortsatt sitt kontinuerliga arbete med att bygga en god byggrättsportfölj för framtida projekt. Markanvisningsavtal har tecknats för 50 hyresrättsbostäder i Johanneberg, Göteborg samt 100 studentbostäder i Danderyd.

VÅRD- OCH OMSORGSBOENDEN

Under 2019 har detaljplanearbete pågått av ett vård- och omsorgsboende, Kaplanen med 72 bostäder i Uppsala.

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

2015 erhöll JM en markanvisning av Solna Stad för nytt koncernhuvudkontor i Karlberg. Arbetet med detaljplanen pågår och projektet har varit föremål för samråd och granskning under 2019.

Utvecklingen av kommersiella byggnader i Dalénum på Lidingö samt Kallhäll i Järfälla har fortskridit under året med fokus på att öka fastigheternas driftnetto.

JM@HOME

JM@home tillgodoser JM-kundernas efterfrågan av såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. För boende erbjuds tidsbesparande tjänster såsom städning och hantverkstjänster för att skapa ett så bekymmersfritt boende som möjligt.

Under 2019 har verksamheten fortsatt utvecklats och vuxit både gällande geografisk marknad och omsättning.

Genom JM@home breddas JMs kunderbjudande och värdefulla erfarenheter återkopplas till nya projekt.



MARKNADSVÄRDERING – PROJEKTFASTIGHETER ¹⁾

Fastigheter under utveckling
Färdigställda hyresrättsfastigheter
Färdigställda kontorsfastigheter

Totalt

	2019-12-31			
	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyrningsgrad årshyra, %
Fastigheter under utveckling	1 051	801	24	93
Färdigställda hyresrättsfastigheter	698	587	16	100
Färdigställda kontorsfastigheter	20	11	1	91
Totalt	1 769	1 399	41	97

¹⁾ Marknadsvärderingarna är gjorda av externt värderingsföretag.

Effektivisering inom byggbranschen

Strukturerad Projektutveckling är JMs initiativ för industrialisering och därmed effektivisering av projektutvecklingen av bostäder.

I koncernen pågår sedan många år ett utvecklingsarbete för att standardisera såväl processerna som produkten. Det har resulterat i enhetliga arbetsmetoder i produktion, kvalitetsförbättringar och erfarenhetsåterföring liksom konsoliderade inköpsvolymerna och säkra leveranser.

Sedan 2018 arbetar vi med att digitalisera processer och projektinformation där en omfattande satsning görs på BIM (Building Information Management).

Enhetliga processer och komponenter är fortsatt grunden för att vi ska kunna erbjuda attraktiva bostäder till låg totalkostnad.

PROCESSER OCH JMs LEDNINGSSYSTEM

Verksamhetssystemet är JMs ledningssystem och styr såväl processer som produktutformning. Med tydlig styrning och uppföljning i projekten är risken liten för att legala eller interna krav på till exempel hållbarhetsområdet inte följs. Och om så sker, kan det snabbt fångas upp och hanteras i ett tidigt skede. Huvudprocesserna är: Produktutveckla, Byggrättsutveckla, Projektutveckla, Förvalta samt Entreprenad.

I Produktutveckla är en grund lagd för ökad takt i utvecklingen av JMs produkt. Övriga huvudprocesser innefattar detaljerade processkartor för JMs huvudaffär – projektutveckling av bostäder, från förvärv av exploateringsmark till garanti- och ansvarstid – samt entreprenadverksamhet.

Processerna innehåller aktiviteter, placerade med inbördes tidsamband samt detaljerade rutinbeskrivningar med tillhörande instruktioner i form av dokument eller applikationer. Tillsammans säkerställer alla nivåer i systemet att affärskritiska krav efterlevs.

Processstrukturen, Process Classification Framework, följer en internationell standard APQC (American Productivity & Quality Centre).

PRODUKTEN

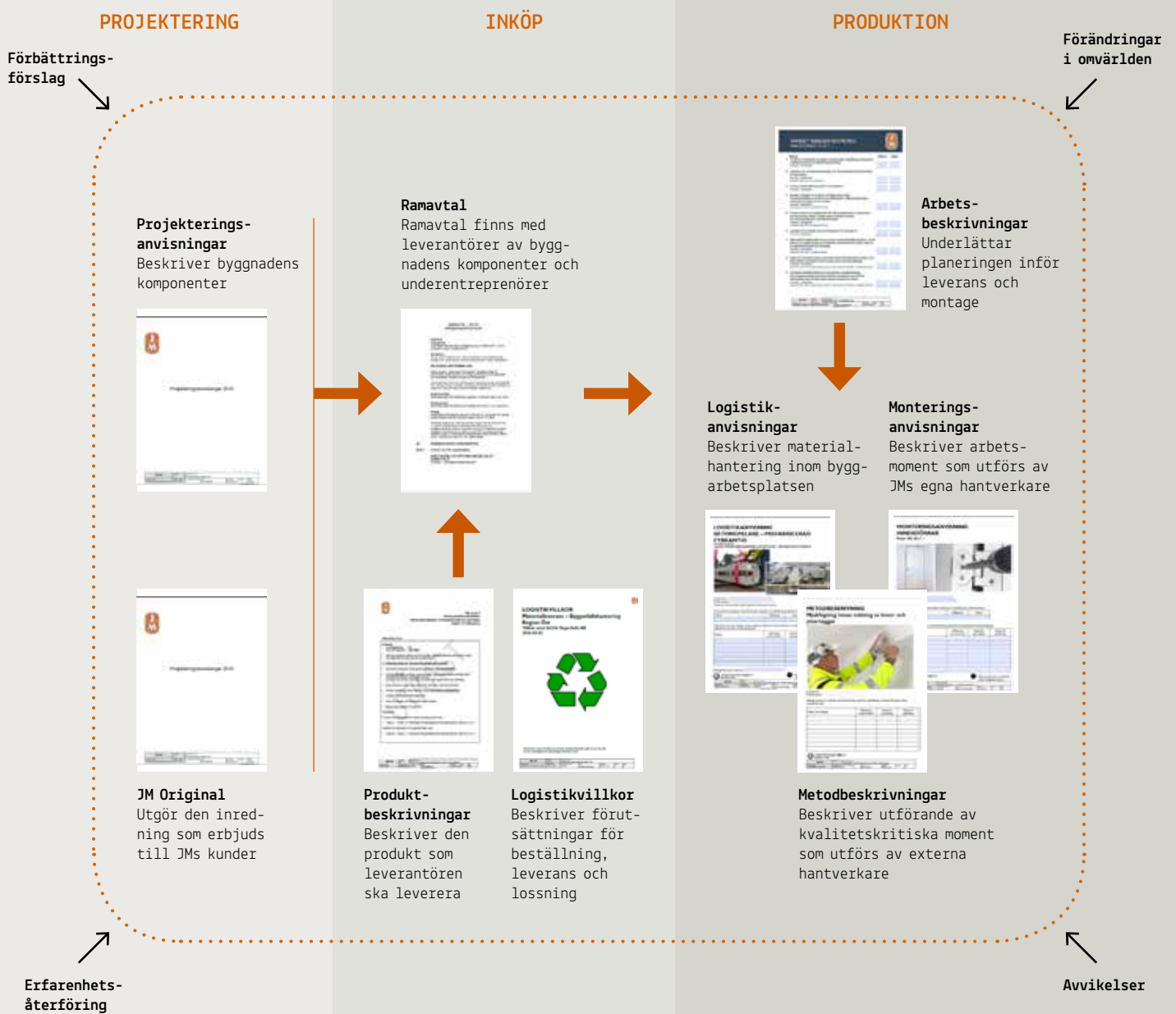
JMs Produktstyrande anvisningar (se illustration sid 31) är fundamentet i Strukturerad Projektutveckling. Dessa innefattar bland annat Projekteringsanvisningar, JM Original, Ramavtal, Monteringsanvisningar, Metodbeskrivningar och Logistikanvisningar.

Produktstyrande anvisningar innehåller detaljerad information om utformning och utförande av JMs bostäder. Innehållet uppdateras i en allt snabbare takt, vilket styrs i Verksamhetssystemets huvudprocess Produktutveckla.

Vi arbetar med ständig förbättring av både processerna och produkten mot ökad effektivisering. Med Verksamhetssystemet säkerställer vi det viktiga strukturkapital som bidrar till JMs framgång.



PRODUKTSTYRANDE ANVISNINGAR



Risker och möjligheter

Ett kontrollerat risktagande är avgörande för god lönsamhet. Risker och möjligheter är två sidor av samma mynt. Skicklig hantering av strategiska, operativa, finansiella risker och hållbarhetsrisker skapar möjligheter och konkurrensfördelar. Omvänt kan risker som inte hanteras rätt leda till otillräcklig lönsamhet.

JM skapar värde genom projektutveckling – att optimera kundvärde, intäkter och kostnader genom att identifiera och förvärva mark för att utveckla attraktiva bostadsområden och lokaler. Under processens gång ställs projektutvecklaren inför ett antal risker och möjligheter som rätt hanterade bidrar till värdeskapande och lönsamhet. Vi eftersträvar också att vara transparenta i vår affär utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

RISKHANTERING – EN INTEGRERAD DEL AV BESLUTFATTANDET

Tillsammans med den tydliga fokuseringen på långsiktighet och uthålligt värdeskapande som ligger i JM:s affärsidé och strategi, bidrar riskhanteringen till att hålla risktagandet i verksamheten på en balanserad nivå. Riskhanteringen är därför en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM. Den är föremål för strategiska insatser från styrelse och ledning och aktuell riskanalys redovisas löpande i Revisionsutskottet.

Rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekten är utformade för att minska affärsrisker och genomföranderisker. Det gäller inte minst de olika insatserna inom ramen för Strukturerad Projektutveckling som bidrar till att minska de operativa riskerna i verksamheten. Samtliga väsentliga affärs- och projektbeslut analyseras med avseende på både risker och möjligheter.

Klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter har under året identifierats och analyserats för att möta rekommendationer i det nya ramverket TCFD (Task force on Climate-related Financial Disclosures). Arbetet med TCFD beskrivs närmare på sidorna 34–35.

Under 2019 har de viktigaste riskerna inom JM, utöver den makroekonomiska utvecklingen, relaterats till att bostadsmarknaden i främst Stockholm gradvis har stabiliserats. Förbättrad försäljnings- och bogningsnivå i pågående produktion har minskat risken i verksamheten, som likväl har varit balanserad även under den svagare perioden 2018. Produktionsstarterna har under året begränsats något av främst tidsutdräkten i planprocesser och fördröjda myndighetsbeslut. En mer utförlig beskrivning av risker JM möter och hur vi hanterar dessa finns i Förvaltningsberättelsen på sidan 79.

Inför 2020 har risken minskat vad avser det lokala överutbudet av nyproducerade bostäder i Stockholm. Detta förbättrar förutsättningen för försäljning och produktionsstartar av nya projekt. Planprocesserna på våra huvudmarknader utgör även fortsättningsvis en viktig förutsättning för takten i produktionsstartar.

ANALYS AV RISKER OCH MÖJLIGHETER I DE OLIKA FASERNA I PROJEKTUTVECKLINGEN – EXEMPEL

Beslutssituation	Risker	Möjligheter
Markförvärv	Missbedömning av kundefterfrågan Förändrad kommunal planering Missbedömning av tekniska svårigheter och markföroreningar	Attraktiva byggrätter Teknisk utveckling vad avser hantering av miljörisker
Projekteringsstart	Förseningar, ökade kostnader	Kundanpassad utformning
Försäljningsstart	Konjunktur, ränteläge	Rätt prissättning
Produktionsstart	Osäkerhet om försäljning Förseningar, ökade kostnader	Optimerad effektivitet i planering och produktion
Produktion	Arbetsmiljöbrister Försenad inflyttning	Hög säkerhetsnivå och bra arbetsklimat Vädersäkrad produktion
Inflyttning	Kvalitetsbrister Försenad inflyttning	Svanenmärkt boende Nöjda kunder
Garanti/ Förvaltning	Klimatskal utsatt för ökat extremväder	Robust produkt

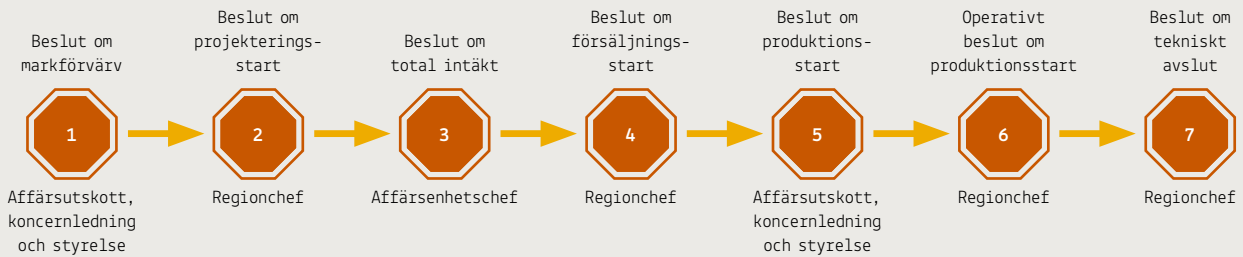
BALANSRÄKNINGEN

Den mark som JM förvärvar tas i balansräkningen upp som exploateringsfastighet. Vid produktionsstart för varje projekt-etapp, överförs fastigheten med bokfört värde till projektet och inräknas i projektets kostnader. I den svenska verksamheten överförs marken genom försäljning till en bostadsrättsförening som under projektets gång faktureras löpande i enlighet med avtalad betalningsplan.

KASSAFLÖDE

Eftersom projekten löper över lång tid är det särskilt viktigt att kassaflödeshanteringen är effektiv. JM:s styrsystem och processer är uppbyggda för att i samtliga projektfaser stödja och stimulera ett optimalt kassaflödestänkande. Beslut om förvärv och produktionsstart är väsentliga affärsbeslut som har stor kassaflödespåverkan och dessa föregås av särskild analys och utvärdering.

BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN



FINANSSTRATEGI OCH POLICY

Finansverksamheten inom JM ansvarar för koncernens kort- och långfristiga finansiering, likviditetsplanering, cash management och finansiell riskhantering. Ansvarsfördelning, organisation och kontroll av koncernens totala finansieringsverksamhet regleras i en av styrelsen fastställd finanspolicy.

Policyn anger mål för finansverksamheten, övergripande ansvar samt specifika regler och limiter. Målsättningen för finansverksamheten är att:

- stödja den operativa verksamheten för projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler
- optimera utnyttjandet av kapital och hantering av kassaflöden
- kontrollera och hantera de finansiella risker som JM är exponerat för.

JMs grundläggande finansstrategi är att tydligt koppla kassaflöden från pågående projekt och projektfastigheter till bolagets upplånings- och ränteriskhantering. Genom denna strategi erhålls den bästa kontrollen av de finansiella riskerna.

För att upprätthålla en administrativt smidig och kostnads-effektiv skuldförvaltning säkerställs befintliga kreditavtal av JMs goda kreditvärdighet varför inga pantbrev lämnas.

SKATTEPOLICY

Styrelsen har fastställt en skattepolicy med grundläggande principer för koncernens hantering av skatter.

JMs hantering av skatter ska betraktas ur ett hållbarhetsperspektiv och vägledas av transparens, socialt ansvarstagande och tydligt bidrag till välfärden i samhället. Väsentliga skatter för JM är inkomstskatt, mervärdes- och omsättningsskatt (moms), stämpel-skatt, fastighetsskatt, arbetsgivaravgifter och särskild löneskatt.

Ambitionen är att betala rätt skatt, i respektive land där JM har verksamhet, utifrån andemeningen i lagar och regler. Skattekostnaden ska hanteras med professionell stringens som en viktig del av företagets resultaträkning och skatteflödet ska optimeras inom ramen för den löpande operativa verksamheten.

KÄNSLIGHETSANALYS BYGGRÄTTSPORTFÖLJ

Ett sätt att spegla dynamiken i byggrättssportföljen avseende byggrätter i balansräkningen är att göra en känslighetsanalys där samtliga framtida förväntade kassaflöden från portföljen nuvärdesberäknas. I analysen görs ett antal förenklade kalkylantaganden vilka

syftar till att modellmässigt åskådliggöra nuvärdet av JMs byggrättssportfölj, vid ett antal tänkta intäktsnivåer per kvadratmeter. Beräkningarna utgör inte någon prognos.

JMs 21 100 bostadsbyggrätter i balansräkningen antas fördelas jämnt över åtta års produktionstid. En normalbostad antas vara 80 kvadratmeter, skattekostnaden förutsätts uppgå till 21,4 procent och diskonteringsräntan efter skatt är 6,0 procent. I kalkylen har ej hänsyn tagits till eventuell inflation. Kalkylen inkluderar såväl belastad skattekostnad som avdragseffekten från historisk markinvestering om 8 907 mkr.

Tabellerna nedan visar antagen intäkt, inklusive lån i bostadsrättsföreningar, och projektkostnad per kvadratmeter lägenhetsyta exklusive moms. Utifrån olika genomsnittliga intäkts- och kostnadsantaganden nuvärdesberäknas hela byggrättssportföljens framtida kassaflöden. Analysen visar stor hävstång i värdeskapande beroende på företagets förmåga att effektivt hantera såväl intäkter som kostnader samt inte minst den allmänna utvecklingen av bostadspriser under perioden. En pris- eller kostnadsförändring om 1 000 kronor per kvadratmeter motsvarar cirka 1 000 mkr eller cirka 14 kronor per aktie enligt denna kalkylförutsättning.

JMs 14 800 bostadsbyggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal ingår inte i känslighetsanalysen.

KÄNSLIGHETSANALYS, NUVÄRDE I MKR FÖR JMs BYGGRÄTTSPORTFÖLJ/BOSTÄDER

Intäkt/m ² , kr ¹⁾	46 000	47 000	48 000	49 000	50 000
Kostnad/m², kr^{1) 2)}					
31 000	16 000	17 000	18 000	19 000	20 000
32 000	15 000	16 000	17 000	18 000	19 000
33 000	14 000	15 000	16 000	17 000	18 000
34 000	13 000	14 000	15 000	16 000	17 000
35 000	12 000	13 000	14 000	15 000	16 000

KÄNSLIGHETSANALYS, NUVÄRDE I KR/AKTIE FÖR JMs BYGGRÄTTSPORTFÖLJ/BOSTÄDER

Intäkt/m ² , kr ¹⁾	46 000	47 000	48 000	49 000	50 000
Kostnad/m², kr^{1) 2)}					
31 000	230	244	258	272	286
32 000	216	230	244	258	272
33 000	202	216	230	244	258
34 000	188	202	216	230	244
35 000	174	188	202	216	230

¹⁾ Exklusive moms

²⁾ Exklusive kostnad mark

IMPLICIT VÄRDE AV VILLKORADE BYGGRÄTTER

JM disponerade 14 800 byggrätter vid årsskiftet genom villkorade byggrätter i Sverige, Norge och Finland. I normalfallet betalar JM för dessa byggrätter i samband med att de når så kallade laga-kraftvunnen detaljplan. Därvid upptas byggrätterna i JM:s balansräkning till förvärvsvärdet som exploateringsfastighet. Förvärvspriset baseras normalt på marknadsvärdet för byggrätterna vid tidpunkten för uppfyllt avtalsvillkor då överlåtande sker. Värdet på exploateringsfastigheterna varierar därefter med prisutvecklingen på bostäder och marknadsvärdering kan göras baserat på ortspriser och specifika projektförutsättningar.

De villkorade byggrätterna är normalt inte omsättningsbara och avtalen har olika giltighetstid beroende på förutsättning och avtalsstruktur. Även om de villkorade byggrätterna normalt saknar ett omsättningsbart värde utgör de ändå en säkrad

förutsättning för JM:s löpande tillskott av byggrätter att tas till produktion för projektutvecklingen av bostäder. Med de villkorade avtalen som grund kan ett implicit nettonuvärde beräknas även för de framtida kassaflödena i den villkorade delen av byggrättsportföljen. Med antagande om att den villkorade portföljen om 14 800 byggrätter tas till produktion över åtta år, möter målkravet om 10 procent rörelsemarginal och har ett förvärvsvärde för byggrätterna som ungefär motsvarar dagens genomsnittliga marknadsvärde i balansräkningen, så uppgår nettonuvärdet efter skatt till 3,6 mdkr till diskonteringsränta 6,0 procent. Detta kan alltså ses som ett implicit värde i JM:s projektutveckling, utöver marknadsvärdet på de exploateringsfastigheter som JM har upptagna i balansräkningen enligt ovanstående känslighetsanalys, förutsatt att projekten kan genomföras operationellt.

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR OLIKA KOSTNADESKATEGORIER, PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER

Kategori	2019			2018
	Andel av kostnad, % ¹⁾	Förändring, %	Resultat, mkr	Andel av kostnad, %
Löner	15	+/- 10	+/- 113	14
Material	17	+/- 10	+/- 130	16
Mark	10	+/- 10	+/- 78	14
Byggherrekostnader	14	+/- 10	+/- 104	13
Projektering	5	+/- 10	+/- 39	6
Omkostnader	8	+/- 10	+/- 66	8
Underentreprenader	31	+/- 10	+/- 240	29

¹⁾ Andel av kostnads massa för projektutveckling av bostäder i Sverige, 7,7 mdkr 2019 (7,8 mdkr 2018).

Material avser kostnader för eget inköpt byggmaterial. Mark avser förvärvskostnad för mark. Byggherrekostnader avser kostnader som inte är direkt relaterade till entreprenaden, till exempel kreditivräntor, kommunala anslutningsavgifter och lagfartskostnader. Projektering avser i huvudsak kostnader för tekniska konsulter. Omkostnader avser tillfälliga kostnader för etablering på byggarbetsplatsen samt hyror av anläggningstillgångar, till exempel maskinhyror.

KLIMATRELATERADE RISKER OCH MÖJLIGHETER

Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) är en grupp som är tillsatt av G20-ländernas Financial Stability Board. I gruppens uppdrag ligger att utveckla rekommendationer för en enhetlig och konsekvent rapportering avseende klimatfrågan, som främjar informerade beslut bland investerare, kreditgivare och försäkringsgivare samt skapar bättre förståelse för klimatrelaterade risker i den finansiella sektorn. Företagen har länge redovisat hur de påverkar klimatet, men i TCFD fokuserar man istället på hur ett förändrat klimat påverkar företagen.

Styrning

JM har beslutat följa rekommendationerna i TCFD och utfört följande arbete under året:

- Identifierat klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter i JM:s projektutveckling av bostäder
- Integrerat klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter i företagets övriga risker och möjligheter
- Utvecklat känslighetsanalysen till att även omfatta klimatrelaterade risker och möjligheter, som presenteras i tabellen längst ned på sidan 35.

HANTERING AV KLIMATRELATERADE RISKER OCH MÖJLIGHETER



Klimatområde	Påverkan på JM	Risk	Möjlighet	Hantering
Kostnader för bränslen och drivmedel	Produktion Färdig byggnad	Ökad kostnad: • Koldioxidskatt • Energiskatt • Förnybart	Energisnålt Attraktiv produkt Ökat kundvärde	Hanteras enligt: • Aktiv produkt-/ produktions-/ metodutveckling
Energiushållning/konsumtion	Planering Produktion Färdig byggnad	Ökad kostnad: • El kr/kWh • Värme kr/kWh • Kyla kr/kWh	Energieffektivisering Nya tekniska lösningar Förnybar energi	Hanteras enligt: • Energikartläggning • Tekniska lösningar • Intelligent Hem
Kostnader för råvaror och material	Planering Produktion	Ökad kostnad: • Råvaror • Material • Import • Logistik	Effektiv planering Effektiv produktion Leverantörsväl	Hanteras enligt: • Avtalshantering • Upphandling • Ramavtal
Klimatpåverkande produkter (betong och stål)	Planering Produktion	Ökad kostnad: • Betong • Stål	Teknisk utveckling Andra material, t.ex. trä, klimatneutral betong och stål	Hanteras genom delaktighet: • Branschutveckling • Forskning • Färdplaner
Ökning av extremväder	Markförvärv Planering Produktion Färdig byggnad	Ökad kostnad: • Klimatskal • Regleringsrisk • Försäkringar • Vatten/avlopp • Kommunala krav	Robusta klimatskal som tål fukt och temperaturförändringar Förkortad produktionstid p.g.a. mildare vintrar	Hanteras enligt: • Hållbarhetskriterier genomlysning vid förvärv • Robusta beprövade produkter • Aktiv produktutveckling • Strukturerad produktion • Eftermarknad
Höjda vattennivåer	Markförvärv Planering Produktion	Ökad kostnad: • Grundvattensäkring	Val av geografiskt och topografiskt läge	Hanteras enligt: • Boverkets krav • Kommunala krav (plushöjd) • Tekniska krav

Strategi

För de klimatområden som bedömts ha störst påverkan på JMs affär har även ett utökat arbete gjorts, där varje klimatområde kopplats till projektutvecklingens olika faser; markförvärv, planering, produktion och färdig byggnad. För varje klimatområde i tabellen ovan presenteras risker och möjligheter och hanteringen av dessa.

Mål och mätetal

För att hantera relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter har JM flera klimatmål. Bland annat ska utsläppen minska med 40 procent till 2020, och klimatpåverkande utsläpp ska vara nära noll år 2030 jämfört med basåret 2010. JMs klimatrelaterade mål, utsläpp och nyckeltal baseras på Green House Gas Protocol och redovisas enligt GRI Standarder på sidorna 39 och 137.

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR KOSTNADSKATEGORIER KOPPLADE TILL KLIMAT, PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER

Kategori per klimatområde ¹⁾	2019			2018
	Bedömd andel av kostnad, % ²⁾	Förändring, %	Bedömd resultatpåverkan, mkr	Bedömd andel av kostnad, %
Bränslen och drivmedel	1	+/- 10	+/-11	1
Energi	2	+/- 10	+/-12	1
Material	17	+/- 10	+/-130	16
Betong och stål	10	+/- 10	+/-76	10
Klimatskal	7	+/- 10	+/-56	6
Grundvattensäkring	1	+/- 10	+/-8	1

¹⁾ Uppräknade kategorier överlappar delvis varandra.

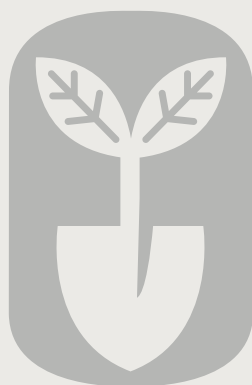
²⁾ Bedömd andel av kostnads massa för projektutveckling av bostäder i Sverige, 7,7 mdkr 2019 (7,8 mdkr 2018).

Bränslen och drivmedel avser kostnader för bränslen och drivmedel som används på byggarbetsplatsen och för transporter. Energi avser kostnader för inköpt el, värme och kyla till verksamheten. Material avser kostnader för eget inköpt byggmaterial. Betong och stål avser dels kostnader för eget inköpt byggmaterial som innehåller betong och stål, dels kostnader för inköpt byggmaterial via underentreprenader som innehåller betong och stål. Klimatskal avser kostnader för material och produkter som används till tak, ytterväggar, fasader och bottenplatta. Grundvattensäkring avser materialkostnader för att säkra byggnader från inträngande av grundvatten.

VÅRT ARBETE INOM

Hållbarhet

Ända sedan JM startades 1945 har långsiktighet varit en ledstjärna. Tydlig strategisk inriktning i kombination med en väl avvägd byggrättsportfölj och stark betoning på hållbarhetsfrågorna lägger en grund för att JM ska skapa värde även i framtiden.



Hållbart och ansvarsfullt samhällsbyggande

JM bidrar till att skapa väl fungerande samhällen för dagens och morgondagens människor – de hus JM bygger idag brukas i minst 100 år. Som en ledande projektutvecklare av bostäder är hållbarhet vårt ansvar och vår ambition.

Med hållbart samhällsbyggande avser vi ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvarstagande, vilket även omfattar begreppet CSR, Corporate Social Responsibility. Vi strävar efter att förstärka vår långsiktigt värdeskapande verksamhet och dess bidrag till en hållbar utveckling. En viktig del är att ta ansvar för den påverkan våra beslut och aktiviteter har på samhället, människan och miljön. JM:s tydliga strategiska fokus har gett oss en ledande position på marknaden och god lönsamhet. Hållbarhetsarbetet och hänsyn till försiktighetsprincipen är en central och integrerad del i vår projektutveckling. JM:s hållbarhetsredovisning har förbättrats i enlighet med GRI Standarder på kärnnivå. För mer information se sidorna 133–139.

VÅR AMBITION

JM:s hållbarhetsarbete utgår från vår värdegrund, där bland annat hållbarhets-, personal- och arbetsmiljöpolicyerna, uppförandekoder och etiska riktlinjer ingår. Dessa beskriver de åtaganden och de ambitioner koncernen har inom hållbarhet. Genom en väsentlighetsanalys har väsentliga hållbarhetsaspekter identifierats – de sakområden som bedöms som mest betydelsefulla för JM:s långsiktiga värdeskapande och som JM strävar efter att ständigt förbättra. För att uppnå en förbättring inom verksamheten har vi för respektive hållbarhetsaspekt upprättat långsiktiga målsättningar till år 2030, i linje med FN:s hållbarhetsmål, samt mer kortsiktiga verksamhetsmål. Arbetet med att uppnå målen för respektive aspekt hanteras av utsedda ansvariga i organisationen genom ett systematiskt och tidsatt arbete.

ORGANISATION

JM har två forum med koncernövergripande ansvar för hållbarhetsarbetet. Kvalitets- och miljörådet har ansvaret för den gemensamma styrningen av verksamheten och Hållbarhetsrådet ansvarar för samordningen inom hållbarhet. I Kvalitets- och miljörådet ingår koncernens affärsenhets- och regionchefer och i Hållbarhetsrådet sitter samtliga koncernstabschefer. Koncernchefen och hållbarhetschefen ingår i båda dessa forum. Hållbarhetschefen ansvarar för avdelningen Miljö och hållbarhet vilken ger stöd i miljöarbetet, driver utveckling och samordnar hållbarhetsarbetet i koncernen. Miljöansvaret är fördelat till olika roller i byggprojekten med stöd av regionala kvalitets- och miljösamordnare.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Hållbarhetsarbetet styrs på samma sätt som koncernens övriga verksamhet genom Verksamhetssystemet – JM:s ledningssystem. Det styr såväl processer som produktutformning för att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande för kunder, ägare, medarbetare och samhället. Verksamhetssystemet täcker hela utvecklingsprocessen, från fastighetstransaktioner, projektledning, projektutformning, inköp, produktionsledning, försäljning, kundens inredningsval, till förvaltning och garanti- och ansvarstid. Den styrning och de förbättringar som vi genomför inom hållbarhetsområdet har på så vis direkt effekt i hela verksamheten. Styrningen följs sedan upp och utvärderas löpande genom våra indikatorer och nyckeltal samt den interna verksamhetsrevisionen.

INTRESSENTDIALOG

Det är av stor vikt för JM att hålla en öppen kommunikation med omvärlden. Verksamhetens viktigaste intressentgrupper har identifierats genom vår väsentlighetsanalys och hålls löpande uppdaterade. De intressentgrupper som identifierats är både de med störst betydelse för oss och de som själva påverkas mest av vår verksamhet. Genom löpande intressentdialoger med dessa grupper fångar vi deras förväntningar och önskemål, som sedan utgör utgångspunkten för vårt interna förbättringsarbete. Läs mer om väsentlighetsanalys och intressentdialog på sidorna 133–134.

SAMARBETEN

En viktig del i JM:s arbete handlar om samarbeten, att tillsammans med andra aktörer åstadkomma en större förändring i samhället i linje med FN:s globala hållbarhetsmål nr 17 om partnerskap för hållbar utveckling. Vi deltar därför aktivt i flera olika initiativ, både inom och utanför byggsektorn, för att driva utvecklingen mot ökad hållbarhet.

JM har undertecknat FN:s initiativ Global Compact och tar därmed tydlig ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorrupktion. För att säkerställa att det inte finns något i verksamheten som står i konflikt med FN-initiativet följer JM frågan fortlöpande. Risken bedöms dock som liten eftersom JM har verksamhet endast i Norden, en region där dessa frågor är noggrant reglerade.

Under 2019 har vi bland annat:

- Erhållit Svanenmärkning för vårt första projekt inom JM-koncernen
- Fortsatt arbetet med att implementera digitala loggböcker över alla använda byggprodukter i byggprojekten
- Beslutat om nytt system för premiering av de byggprojekt som lyckats bäst med avfallshantering i förhållande till JM:s mål
- Fortsatt utvecklingen av ett projektverktyg för uppföljning av projektens avfallsarbete
- Inlett samarbete med aktörer som omhändertar och återbrukar överblivet byggmaterial
- Genomfört LCA-beräkningar för ett av våra bostadsprojekt med syfte att ta fram en klimatdeklaration
- Infört högre klimatkrav på transporter och arbetsmaskiner
- Genomfört testprojekt med syfte att ytterligare energieffektivisera våra byggarbetsplatser
- Genomfört testprojekt med solcellsanläggningar åt två bostadsrättsföreningar
- Fortsatt med testprojekt av klimatreducerad fabriksbetong och prefabricerad betong
- Fortsatt framgångsrikt lärlingsprogram för kvinnliga hantverkare
- Genomfört JM Safety Week med fokus på säkerhetskultur.

JM har också en uppförandekod och en process för hållbara leverantörskedjor för att säkerställa att våra leverantörer och underentreprenörer inte uppträder i strid mot Global Compact.

Vi strävar efter att minska våra klimatpåverkande utsläpp i linje med FN:s, EU:s och de nordiska ländernas klimatmål, och att nå en klimatpåverkan nära noll till år 2030. För oss innebär det utfasning av fossila bränslen, energieffektivisering, prioritering av byggmaterial med bättre klimategenskaper, och 85 procent lägre klimatpåverkande utsläpp jämfört med år 2010 för de utsläpp som vi råder över. JM:s beräkningar och redovisning av verksamhetens klimatpåverkande utsläpp baseras på Green House Gas Protocol.

Ratinginstitut och fondbolag följer aktivt JM:s utveckling inom hållbar utveckling. JM är exempelvis listat på OMX GES Sustainability Sweden Index och Ethibel Sustainability Index (ESI) Excellence Europe.









Vi rapporterar information om miljö- och hållbarhetsarbetet till ett antal externa värderingsinstitut, bland annat Hållbart Värdeskapande samt Carbon Disclosure Project.

Hållbarhetsfrågor är ibland branschövergripande och arbetet förutsätter därför en bred samverkan över företagsgränserna för att bli framgångsrikt. Några exempel på organisationer som JM är engagerat i är:

- **Hagainitiativet**, ett nätverk där JM är en av initiativtagarna. Syftet är att minska näringslivets utsläpp av växthusgaser, lyfta klimatfrågan som en av de viktigaste framtidsfrågorna och agera som en förebild för företag som tar aktivt klimatansvar.
- **Solelkommissionen**, ett nätverk som anser att dagens lagstiftning begränsar möjligheten att producera egen solel. Nätverket verkar för att solens energi ska tillvaratas och att fastighetsägare ska ha möjlighet att producera sin egen el med solceller, oberoende av lokalisering eller hur fastigheterna ägs.

- **Fossilfritt Sverige**, en plattform för dialog mellan företag, kommuner och andra aktörer som vill göra Sverige fritt från fossila bränslen genom att ta fram branschspecifika färdplaner.
- **BASTA**, byggsektorns gemensamma system för att uthärdla farliga ämnen. Ett branschinitiativ för att fasa ut farliga ämnen genom att förenkla produktval och skapa bättre utbud av miljöanpassade byggvaror på den svenska byggmarknaden. JM har initierat uppbyggnaden av BASTA och är medlem i organisationens styrelse och vetenskapliga råd.
- **Mentor Sverige**, en ideell organisation som arbetar med mentorskap för ungdomar. Organisationen ordnar personligt mentorskap, men även jobbmentorskap, proffsmentorskap och andra skolsamarbeten.
- **Röda Korset**, världens främsta katastroforganisation. Vid avetablering av JM:s visningslägenheter tar Röda Korset hand om inredningen, för egen användning eller till försäljning till gagn för Röda Korsets verksamhet.
- **Nätverket Renare Mark**, ett forum för att främja utvecklingen inom efterbehandling av föroreningar i mark och vatten. Målet är att skapa en ökad kontakt mellan olika grupper i samhället som berörs av problematiken, driva aktuella frågor och samarbeta med nordiska och europeiska nätverk i syfte att främja utvecklingen inom efterbehandling.

JMs koncernövergripande aspekter och mål inom hållbarhet

Väsentlig hållbarhetsaspekt	Samhällsbidrag	Långsiktig målsättning 2030	Verksamhetsmål	Resultat		
				2019	2018	2017
Etik och värdeskapande 	Bedriver en långsiktig, ansvarsfull och stabil bostadsutveckling Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt Nr 17: Genomförande och globalt partnerskap	JM har en långsiktig och affärsetiskt sund ekonomisk tillväxt som bidrar till ökad välfärd i samhället	Rörelsemarginalen ska uppgå till 10%, inklusive resultat från fastighetsförsäljningar Den synliga soliditeten bör uppgå till 35% över en konjunkturcykel Aktieutdelningen ska över en konjunkturcykel i snitt motsvara 50% av koncernens resultat efter skatt Inga etiska överträdelser från vår värdegrund	12,8%	11,7%	13,9%
				42%	41%	40%
				56%	58%	35%
				0	0	0
Produktansvar 	Utvecklar hållbara städer och boendemiljöer som möter dagens och morgondagens behov och krav Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 9: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur Nr 11: Hållbara städer och samhällen Nr 12: Hållbar konsumtion och produktion Nr 15: Ekosystem och biologisk mångfald	JM utvecklar hållbara bostäder och boendemiljöer JM har branschens nöjdaste bostadskunder	Alla projekt genomför tidiga hållbarhetsanalyser år 2020 ¹⁾ Branschens nöjdaste kunder enligt: NKI-inflyttning Sverige (S), Norge (N) NKI-garanti index Sverige (S), Norge (N)	Implementeras	Testas i projekt	Under arbete
				3:a (S) – (N) ²⁾	1:a (S) 1:a (N)	3:a (S) 3:a (N)
				69 (S) 71 (N)	70 (S) 64 (N)	72 (S) 70 (N)
Ansvarsfulla leverantörer 	Arbetar för att stärka arbetsrätt, mänskliga rättigheter, antikorrupktion och miljöansvar i samhället Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	JM verkar för socialt ansvar i verksamheten och i leverantörskedjan	Genomföra minst 4 hållbarhetsrevisioner på våra byggarbetsplatser och i leverantörskedjan	4	4	7
Arbetsmiljö 	Utvecklar en arbetsplats med en bra och säker arbetsmiljö Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 3: God hälsa och välbefinnande	JM har branschens bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor	Inga olyckor med sjukfrånvaro för egen personal och underentreprenörer år 2030 (antal per miljon arbetade timmar) Total sjukfrånvaro från schematid är låg (3,8% Sverige, 5,8% Norge och 2,6% Finland)	13,3	15,4	10,2
				3,8% (S) 5,8% (N) 2,6% (F)	3,6% (S) 5,6% (N) 3,8% (F)	3,7% (S) 5,4% (N) 3,8% (F)
Jämställdhet och mångfald 	Utvecklar en arbetsplats präglad av jämställdhet och mångfald Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 5: Jämställdhet Nr 10: Minskad ojämlikhet	JM verkar för en jämn könsfördelning och mångfald bland medarbetarna	Jämn könsfördelning bland våra tjänstemän (minst 40/60 kvinnor/män) år 2030 Andelen kvinnor bland JM:s hantverkare är 20% år 2030 Antalet kvinnor bland JM:s hantverkare målsätts öka 10 gånger från år 2015 till 2021	37/63	35/65	34/66
				5,2%	3,4%	1,8%
				7,3 (S) 8,0 (N)	4,5 (S) 8,0 (N)	2,3 (S) 4,0 (N)
Kompetens 	Låter människor utvecklas och bidra till långsiktigt värdeskapande Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 4: God utbildning för alla	JM är en av näringslivets mest attraktiva arbetsgivare	Alla tjänstemän har mål- och utvecklingsamtal, som inkluderar individuella utvecklingsplaner ³⁾	94% (S) 93% (N) 89% (F)		
Resurseffektivitet 	Bidrar till ökad resurseffektivitet och minskad miljöpåverkan i samhället Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 12: Hållbar konsumtion och produktion	Minskad total mängd byggavfall till 5 kg/BTA till år 2025 JM har ett effektivt och till stor del cirkulärt materialflöde	Minskad total mängd byggavfall till 15 kg/BTA till år 2021 Ökad andel byggavfall som källsorteras i fraktioner för materialåtervinning till 80% till år 2020 ¹⁾ Minskad andel byggavfall som källsorteras som blandat avfall till 2% till år 2020 ^{1) 4)} Minskad andel byggavfall som källsorteras som brännbart avfall till 15% till år 2020 ^{1) 4)} Minskad andel byggavfall som källsorteras som deponiavfall till 3% till år 2020 ^{1) 4)} Minskad andel byggavfall som källsorteras som restavfall till 20% till år 2020 ^{1) 5)}	34 (S) 33 (N)	34 (S) 36 (N)	30 (S) 30 (N)
				59% (S) 79% (N)	59% (S) 76% (N)	55% (S) 80% (N)
				5%	4%	8%
				31%	31%	32%
				5%	4%	6%
				16%	16%	18%
Liten klimatpåverkan 	Bidrar till ett samhälle med liten klimatpåverkan Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 7: Hållbar energi för alla Nr 13: Bekämpa klimatförändringarna	JM:s verksamhet har klimatpåverkande utsläpp nära noll	Det beräknade energibehovet för bostäder understiger respektive nations gällande norm med 25%. Svanens energikrav ersätter i Sverige och Finland detta mål i projekt som projekteringsstartas fr.o.m. 2018. Minskade utsläpp av växthusgaser med 20% till år 2020 jämfört med 2015 ^{1) 6)}	30%	33%	31%
				–9%	0%	–3%

¹⁾ Verksamhetsprogrammet har förlängts med ett år, till 2020, varvid målet flyttats fram från 2019 till 2020. ²⁾ NKI för Norge 2019 är 72, ej placering 1–3. ³⁾ Nytt verksamhetsmål 2019 p g a ändrat utförande av medarbetarundersökningen, som utgjorde grund för det tidigare målet "Ledarskapsindex och teameffektivitet". ⁴⁾ Avfallsmalet gäller JM Sverige. ⁵⁾ Avfallsmalet gäller JM Norge. ⁶⁾ Målet mäts i ton CO₂e per producerad bostad.

Verksamhetens miljöarbete

Som projektutvecklare av bostäder har vi stora möjligheter att styra verksamheten och våra produkter så att miljöpåverkan minimeras.

KLIMAT

Energianvändning i verksamheten

JM arbetar aktivt för att minska energianvändningen i hela verksamheten. Exempelvis har alla byggarbetsplatser energieffektiva bodar och lågenergibelysning med dagsljus- och närvarostyrning. Vi har även valt att köpa in el märkt med Bra Miljöval till hela vår verksamhet i Sverige.

Vi arbetar kontinuerligt med att införa åtgärder som identifierats i vår energikartläggning, som är genomförd enligt lagen 2014:266 om energikartläggning i stora företag. I kartläggningen ingår den energianvändning i byggnader, verksamhet och transporter som företaget har rådighet över.

Transporter och arbetsmaskiner

Varutransporter, persontransporter och maskinarbete står för betydande utsläpp av klimat-, miljö- och hälsopåverkande ämnen. JM upphandlar merparten av varutransporterna och maskinarbetet av leverantörer. Tillsammans med dessa utvecklar vi logistikprocesserna. JM driver också projekt för att öka möjligheterna att själva ta kontroll över leveranserna till och från våra byggarbetsplatser.

Exempel på åtgärder för att minska vår klimatpåverkan från transporter, maskiner och tjänsteresor:

- JM tillämpar Trafikverkets och de svenska storstädernas (den s.k. Beställargruppens) gemensamma miljökrav för entreprenader 2018
- Krav på leverantörernas val av bränsle
- Krav på ålder, Euroklass och maximala utsläpp av klimatpåverkande gaser från fordon
- Krav på att leverantörer ska kunna visa att de följer upp sin bränsleförbrukning samt vidtar åtgärder för att minska denna
- Uppdaterade riktlinjer för tjänstebilar
- Tågresor ska prioriteras framför flygresor och kollektiva färdmedel uppmuntras
- JM klimatkompenserar flygresor (via Plan Vivo)
- Digitala möten och videokonferens på kontoren uppmuntras för att reducera antalet tjänsteresor.

FARLIGA ÄMNEN, HANTERING OCH MATERIALVAL

Materialval

I JMs bostäder används beprövade naturmaterial som kakel, klinker och trä. Vi har sedan länge rutiner för miljövärdering av byggmaterial för att kontrollera att de material vi använder inte innehåller farliga ämnen eller på annat sätt är onödigt miljöbelastande. I de fall tillräcklig information om materialets egenskaper saknas, väljer vi bort det i enlighet med försiktighetsprincipen. JMs krav på miljövärdering är anpassade till de på marknaden dominerande systemen – BASTA, Byggarubedömningen och Sunda Hus. Svanenmärkningen innebär ytterligare krav på materialval och registrering i databas.

Fuktskydd

Samtliga projekterings- och installationsarbeten i JMs bostäder uppfyller kraven i branschreglerna 'Säker vatteninstallation'. Branschreglerna tillämpas även på installerade värmesystem. JM arbetar med fuktskyddsbeskrivningar under projektering och produktion för att förebygga fukt och vattenskador. Vi använder fukttåliga och mögelresistenta gipsskivor i våtrum och i ytterväggkonstruktioner. På badrumsväggar ställs dessutom höga fuktskyddskrav i enlighet med gällande byggregler.

Förorenad mark, vatten och byggnader

På den mark som JM förvärvar och ska bebygga har det ofta bedrivits någon form av verksamhet, som kan ha förorenat marken med skadliga ämnen i sådan omfattning att det kan vara en fara för människa och miljö.

Genom hela processen, från detaljplan till sanerat område, säkerställer JMs marksaneringsspecialister att alla lagkrav uppfylls enligt Miljöbalken. I takt med ökade kunskaper om föroreningar och deras verkan, ställs allt högre krav på utredningar från tillsynsmyndigheten i detaljplaneprocessen.

Under 2019 har JM hanterat marksaneringsärenden i cirka 90 projekt i olika skeden. Det är av stor vikt att vi upprätthåller vår expertis inom sanering av mark och miljö, för att säkerställa både att myndighetskrav tillgodoses och att saneringen blir så miljö- och kostnadseffektiv som möjligt.



RESURSEFFEKTIVITET

Byggavfall

JM ska halvera mängden byggavfall till år 2021. Vi har sedan 2015 arbetat med utredning och införande av cirka 165 prioriterade åtgärder med syfte att minska mängden byggavfall. Arbetet görs i samarbete med våra leverantörer och avfallsentreprenörer. Projektet går nu in i en ny fas med fokus på förändringsledning med målsättning att skapa en positiv kultur kring resurseffektivitet, avfall och källsortering inom alla delar av koncernen.

Exempel på åtgärder för att minska byggavfallet är:

- Återbruksavtal för produkter och byggmaterial
- Förbättrade rutiner för pallhantering på byggarbetsplatserna, till exempel ökad returhantering av lastpallar
- Deltagande i branschsamarbeten för att finna effektiva retursystem för fler lastbärare, exempelvis tegelpallar
- Årligt återkommande kompetenshöjande temadag, där 2019 års tema var avfallsminimering.

JM ska även öka andelen byggavfall som sorteras i återvinningsfraktioner till 80 procent. För att nå detta mål arbetar JM med:

- Framtagning av koncerngemensamma rutiner för källsortering på JM:s arbetsplatser. Nationella anpassningar genomförs med utgångspunkt från Sveriges Byggindustriers resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning i Sverige, samt i samråd med JM:s samarbetspartners inom byggavfallshantering i Norge och Finland
- Fortsatt implementering av regionala avfallsråd
- Ett uppföljnings- och prognosverktyg för produktion
- Framtagning av intern e-utbildning för byggprojektens avfallssamordnare.

Arbetet sker i nära samarbete med JM:s inköpsavdelning, projektering, produktion och våra leverantörer.

Svanenmärkta bostäder

OM ATT BO I ETT SVANENMÄRKT HUS

JM har alltid jobbat med att bygga hållbart. Alla bostäder som projekteringsstartats från och med 2018 kommer att miljömärkas med den nordiska märkningen Svanen. Det gör oss till det första nordiska byggbolag som Svanenmärker sin produktion av bostäder. Tanken är att koncernens mångåriga arbete för frisk miljö och hållbar utveckling ska bli synligare för bostadskunderna.

Att JM:s hus är miljömärkta med Svanen innebär att Svanens organisationer i Sverige, Norge respektive Finland granskar och verifierar att JM uppfyller högt ställda miljökrav. Eftersom JM har haft ett metodiskt miljöarbete sedan början på 1990-talet har tidigare bostäder i stort sett samma miljö- och energiprestanda.

Att vi uppfyller alla krav för Svanenmärkningen är bra för miljön, klimatet och inte minst för dem som ska flytta in i våra bostäder. Men vad innebär Svanenmärkningen för den som bor i ett hus från JM?

”Vi är det första nordiska byggbolaget som Svanenmärker hela koncernens produktion av egna bostäder. Det här är ett naturligt steg i vår strävan efter att vara marknadsledande på hållbart boende.”

JOHAN SKOGLUND, VD OCH KONCERNCHEF

HÄLSOSAM INNEMILJÖ

I Norden tillbringar vi ungefär 90 procent av vår tid inomhus. En stor del av Svanenmärkningen handlar om att skapa en hälsosam innemiljö. Det innebär att husen är byggda i robusta och sunda byggmaterial. Byggskivor, parkettgolv, isolering, färg, lim och fogmassor är fria från miljö- och hälsofarliga kemikalier. Svanen kräver dessutom att JM bygger fuktsäkert med minimal risk för mögelskador och att husen har en bra och funktionstestad ventilation.



Cykelförvaring
och cykelparkering

Byggnader, entréer och
gårdar utformade för att
gynna social gemenskap

Miljörum med
förpackningsinsamling

Gröna innergårdar

LÅG ENERGIANVÄNDNING

Ända sedan 2008 har JM byggt hus som använder klart mindre energi än kraven i respektive lands byggregler. Våra Svanenmärkta hus är naturligtvis också energieffektiva, vilket minskar både driftskostnad och klimatpåverkan.

Bostäderna är utrustade med energieffektiva vitvaror samt snålspolande kranar och duscharmaturer. Belysningen i allmänna utrymmen är behovsstyrd för att spara el.

HÅLLBART SKOGSBRUK

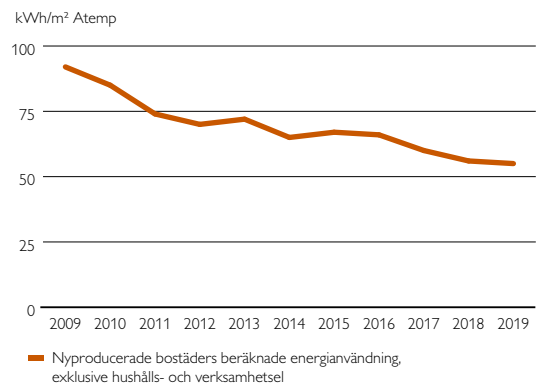
Virket i våra Svanenmärkta byggnader kommer från hållbart skogsbruk och ett flertal hotade trädslag är förbjudna att användas. Vi tillåter inte virke som är impregnerat med svamp och bakteriedödande medel.



LEVA HÅLLBART

Vi vill att det ska vara lätt att leva på ett hållbart sätt i våra hus. Därför är alla bostäder förberedda för källsortering. Flerbostadshus har dessutom ett miljörum för återvinning av fler material, ljuskällor, elektronik och batterier. Parkeringen är förberedd för installation av laddstolpar för elbilar. Var tionde parkeringsplats har laddstolpe redan vid inflyttning. Cykelparkeringen är placerad under tak.

NYPRODUCERADE BOSTÄDERS BERÄKNADE ENERGIANVÄNDNING JM I SVERIGE



JM beräknar nyproducerade bostäders energianvändning på ett standardiserat sätt, vilket möjliggör en jämförelse över tid. Diagrammet visar medelvärdet från bostadsprojekt som avslutats respektive år. Den beräknade energianvändningen har minskat med cirka 40 procent sedan 2008.

Att tillvarata och utveckla kompetens

Kunniga och engagerade medarbetare är avgörande för vår framgång. Tillsammans bygger vi framtidens samhällen.

Långt ifrån alla har förmånen att på sitt arbete få skapa något som finns kvar i flera årtionden. Våra medarbetare är med och skapar byggnader som syns vida omkring och ger livsrum för både boende och företag. De skriver historia.

MEDARBETARE IDAG OCH IMORGON

Kunniga och engagerade medarbetare är avgörande för vår framgång. På JM vill vi skapa förutsättningar för våra medarbetare att känna stolthet över sin karriär, och det gör vi genom att tänka långsiktigt i allt vi gör. I vårt arbete med att utveckla och bygga hållbara bostäder och levande kvarter finns det gott om utvecklingsmöjligheter och spännande uppdrag.

Vid årsskiftet var vi 2 559 anställda i JM, varav 996 hantverkare och 1 563 tjänstemän. Av dessa var 97 procent tillsvidareanställda.

Vi strävar alltid efter en bra balans mellan män och kvinnor, och mellan seniora och mindre erfarna medarbetare. Idag är 37 procent av JM:s tjänstemän kvinnor, och motsvarande siffra för våra hantverkare är 5,2 procent. Vår målsättning är att år 2030 vara 20 procent kvinnliga hantverkare, ha jämställda befattningsgrupper inom tjänstemannasidan och jämställda ledningsgrupper från regionnivå och uppåt, samt att spegla den etniska mångfalden i samhället.

Målen är viktiga för att säkra vår långsiktiga kompetensförsörjning. Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare för fler kompetenta medarbetare. Vi vet också att medarbetare mår bättre, presterar bättre och i högre grad bidrar till verksamhetens utveckling i jämställda arbetsgrupper.

För att säkerställa att vi når vår målsättning inarbetar vi jämställdhetsmål i våra ordinarie HR-processer, såsom efterträdarplanering och traineerekrytering, i syfte att säkerställa en jämställd ledarförsörjning.

För tredje året i rad startade vi vårt lärlingsprogram för kvinnliga hantverkare. Lärlingsprogrammet ligger till grund för de stora förflyttningar vi har gjort i att öka andelen kvinnor bland våra hantverkare. På tre år har andelen ökat från 1,1 procent till 5,2 procent och antalet ansökningar till vårt lärlingsprogram ökade med över 300 procent jämfört med 2018.

För att attrahera morgondagens medarbetare har JM ett omfattande samarbete med högskolor och universitet, och vi har under året genomfört en rad aktiviteter:

- Vi har deltagit på arbetsmarknadsdagar och berättat om vägar in till JM som student
- VD Johan Skoglund har hållit lunchföreläsningar på högskolor och universitet där han berättat om JM och vilka trender vi ser inom utveckling av bostäder och vår bransch
- Studenter har fått träffa JM:s traineer, som berättat om hur det är att vara trainee på JM
- Event där studenter fått arbeta med case-uppgifter och träffa representanter från JM.

I augusti 2019 startade vi för tionde året i rad JM:s koncernövergripande traineeprogram. Söktrycket till årets program var mycket högt, med fler antal sökande än tidigare år. Det är ett certifierat traineeprogram där deltagarna under två års tid får följa olika roller inom JM för att på så sätt få ett helhetsperspektiv på vår verksamhet. Programmet, med inriktning på JM:s projektutvecklingsverksamhet, är en viktig del i vår strategiska satsning på kompetensförsörjning och har som övergripande syfte att långsiktigt säkra vår kompetens- och ledarförsörjning.

JM:s tvååriga studentprogram Startskottet har drivits sedan 2017 för JM:s verksamhet i Stockholm. Programmet riktar sig till de som studerar till civil- eller högskoleingenjör med inriktning bygg/samhällsbyggnad och syftar till en framtida karriär inom vår produktionsverksamhet. Nytt för i år är att vi nu rekryterat till hela JM:s verksamhet i Sverige.

Vi har även fortsatt det väl etablerade samarbetet med IVA/ Teknisksprånget, som är en mer långsiktig satsning för JM:s framtida kompetensförsörjning. Genom att erbjuda praktikplats direkt efter gymnasiet ger vi ungdomar en inblick i byggbranschen med syfte att locka fler till högre tekniska utbildningar.

Under 2019 har vi bland annat:

- implementerat JM:s rekryteringssystem även i Finland
- upphandlat testleverantör och certifierat HR-organisationen i ett testverktyg för rekryteringssyfte. Vi har därmed utvecklat rekryteringsprocessen och kan ge ännu bättre förutsättningar för nyanställda att komma in i sin roll
- arbetat fokuserat med profilering i sociala medier, framförallt Facebook och LinkedIn
- arbetat i högre utsträckning med rörligt material för marknadsföring av JM som arbetsgivare

- genomfört riktade rekryteringskampanjer i högre utsträckning för att attrahera nya medarbetare
- genomfört följande centrala rekryteringsaktiviteter:
 - Traineerekrytering koncernövergripande
 - Startskottet rikstäckande Sverige
 - Lärlingsprogram för kvinnor rikstäckande Sverige
 - Framtidens arbetsledare för tredje året i rad, som 2019 fokuserades till Norge.

Under 2019 har vi även fortsatt implementering av vårt Employer Branding koncept – 'Skriv historia med oss' – i vårt rekryteringsarbete. Stort fokus har fortsatt legat på digitala kanaler, inte minst för att kunna attrahera och möta den yngre generationen på deras villkor och i de kanaler de befinner sig.

STRATEGISK KOMPETENSFÖRSÖRJNING

För att säkerställa långsiktig kompetens och engagemang i organisationen bygger vi långsiktiga relationer med våra medarbetare. Vi ger dem förutsättningar att växa i sina roller genom utmanande och varierande arbetsuppgifter och kompetensutveckling, så att man som medarbetare kan ta ansvar för sin egen utveckling, både i sin yrkesroll och som person.

Våra medarbetares kompetens och erfarenhet är viktig, inte minst i arbetet med att strukturera vår projektutveckling och vår produktion i effektiva processer. Vi har en tydlig modell för kompetensutveckling som är baserad på grundkompetens, yrkeskompetens, medarbetarskap och ledarskap och vi samlar allt vi gör i vårt webbaserade IT-stöd, JM Competence.

På JM definieras kompetens som förmåga och vilja att utföra en viss arbetsuppgift. Förmåga handlar om den kunskap, erfarenhet och färdighet som du uppvisar, medan vilja är det självförtroende, engagemang och motivation du har för att utföra uppgiften.

”Alla i organisationen ska på ett enkelt sätt kunna lära sig det de behöver, när de behöver det för att bli sina 'bästa jag'. När vi är våra 'bästa jag' bidrar vi till JM:s utveckling och resultat.”

EN BRA ARBETSPLATS ERBJUDER OCKSÅ MÖJLIGHETEN ATT UTVECKLAS – ELIN BERÄTTAR OM SIN RESA INOM JM.

– Jag började som trainee i juni 2001, direkt efter studierna på KTH. Under hela min tid här har jag fått chansen att utvecklas, och prova på nya roller. Samtidigt tycker jag inte man ska ha för bråttom, utan man ska lära sig grunderna ordentligt. Något man får utrymme för på JM. Hon berättar även mer om hur viktigt samarbete är för lagandan inom JM.

– På JM är det så att alla jobbar för varandra. För att komma framåt måste man vara en lagspelare själv. Vi jobbar på ett stort företag, och då finns det många möjligheter. Tillsammans ser vi till att alltid stå för det vi gör, och alltid ha ett hållbarhetstänk med oss.



Elin Blixt
Regionchef JM Bostad,
Stockholm Syd

Vår målsättning är att leverera effektiv kompetensutveckling genom att skapa förutsättningar för att alla i organisationen på ett enkelt sätt ska kunna lära sig det de behöver, när de behöver det.

Alla kompetensutvecklingsinsatser som vi genomför ska vara kopplade till affärens behov och leda till att vi på JM når våra övergripande mål. Det säkerställer vi genom att göra en gapanalys mellan befattningens krav på kompetens och medarbetarens nuvarande kompetens, som i sin tur leder till olika utvecklingsinsatser för olika medarbetare. Chefen skall vara ett stöd för medarbetaren i att säkerställa att varje utvecklingsinsats leder till att medarbetaren får bättre förutsättningar att lyckas nå sina befintliga och framtida mål.

JM strävar efter att alltid erbjuda rätt kompetensutvecklingsinsats för att ge medarbetaren bästa lärandeffekt. Vi använder oss av modellen 70/20/10 när vi bygger utvecklingsinsatser. 70 procent av lärandet och utvecklingen sker i medarbetarens vardag genom till exempel utmanande mål, utökad ansvar, nya uppgifter och genom att delta i utvecklingsprojekt. 10 procent av vårt lärande sker när vi går en klassrumskurs. Till 20 procent erbjuder vi våra medarbetare coaching och mentorskap vid behov. En viktig utgångspunkt är att utveckling till mindre del handlar om att gå kurser, och till väsentligt större del om de möjligheter som ges i det dagliga arbetet med tillhörande regelbunden återkoppling.

Kompetens är färskvara och behöver kontinuerligt utvecklas. Det ställer högre krav på oss att arbeta med våra utvecklingsinsatser 'just in time', att flytta ut ur klassrummen och hitta mer variation i digitala inlärningsmetoder med anpassade webbaserade utbildningar. Det är ett bra sätt att snabbare introducera nya medarbetare, och som förberedelse inför klassrumsutbildningar. De webbaserade utbildningarna utgör också en kunskapsbank som är tillgänglig för alla medarbetare.

MEDARBETARSTRUKTUR – KONCERNEN

	2019	2018	2017
Antal medarbetare per 31 dec	2 559	2 630	2 529
– antal tjänstemän	1 563	1 601	1 530
– antal hantverkare	996	1 029	999
Snittålder, tjänstemän	43	42	43
Snittålder, hantverkare	40	40	39
Andel kvinnor bland tjänstemän, %	37	35	34

MEDEL TAL ANSTÄLLDA PER LAND

	2019	2018	2017
Sverige	2 053	2 070	2 090
Norge	449	433	400
Finland	96	59	48
Totalt	2 598	2 562	2 538

En strukturerad introduktionsprocess är viktig för att medarbetare ska få rätt förutsättningar att lyckas i sin nya befattning och för att komma in i JM på ett bra sätt. Nyanställda medarbetare går igenom ett antal webbaserade kurser, en grundutbildning i produktion eller projektutveckling samt träffar hela koncernledningen på 'Ny på JM-dagen'. Under året har vi lanserat 'preboarding', där vi med hjälp av ett antal webbaserade filmer välkomnar nya medarbetare och startar introduktionen redan innan man börjar sin anställning.

Utvecklingssamtal är ett bra tillfälle att fånga upp och diskutera utvecklingsbehov hos medarbetare, och genomförs årligen med samtliga medarbetare i koncernen. Regelbundna avstämningar under året görs genom uppföljningssamtal, avstämningssamtal och start- och slutamtal mellan chef och medarbetare. Dessa samtal syftar till att följa upp mål och det arbete som utförs, samt trivsel, samarbete och att ge och få återkoppling.

ENGAGERANDE LEDARSKAP

Ett tydligt och engagerande ledarskap ger förutsättningar för hög prestation och trivsel hos våra medarbetare. Vårt ramverk för ledarskap, 'Det Engagerande Ledarskapet', ska ligga till grund för all rekrytering, intern befordran och ledarträning i JM. Ramverket beskriver de förväntade ledarbeteenden som krävs för att bli framgångsrik som chef och ledare på JM.

Vi erbjuder ledarprogram för arbetsledare, platschefer, projektledare och projekteringsledare, samt olika ledarskapskurser för alla chefer och ledare. Ledarprogram för JMs mellanchefer och högre chefer är under uppbyggnad, och den årliga efterträdarplaneringen visar att vi har en god försörjning av chefer till strategiskt viktiga befattningar.

'Det Situationsanpassade Ledarskapet' är ett av många ledarverktyg som JM säkerställer att alla chefer och ledare utbildas i, för att skapa ett gemensamt språk för hur ledarskapet påverkar engagemang och prestation hos medarbetare.

UPPFÖRANDEKODEN – VÅRT MEDARBETARSKAP

Syftet med JMs uppförandekod är att säkerställa ett korrekt agerande i vårt dagliga arbete, att tydliggöra värderingar och ge vägledning i viktiga frågeställningar. Kodens innehåller de värderingar som ska råda och vilka beteenden som ska främjas på JM.

Våra kärnvärden och JMs uppförandekod utgör vårt medarbetarskap och ska tillämpas av alla medarbetare. I vårt webbaserade

IT-stöd JM Competence publiceras veckovis ett värderingsdilemma, som flera chefer använder på avdelningsmöten som ett sätt att regelbundet aktualisera vikten av att efterleva uppförandekoden. Medarbetarskapet följs upp i mål- och utvecklingssamtal och vävs in i alla utbildningar.

Under 2019 har vi bland annat:

- tagit fram fler och nya webbaserade utbildningar. JM:s kurskatalog innehåller nu lika många klassrumskurser som webbaserade utbildningar, cirka 100 av vardera
- utformat fler JM-anpassade yrkes- och ledarutbildningar såsom 'Lönsamma projekt'
- omdesignat kursen 'Leda Effektiva Team' för att korta klassrumstid och arbeta mer med förberedelser och uppföljning, för att säkerställa inläring och effekt. Till detta använder vi ett digitalt verktyg för micro-träningar
- startat ett pilotprojekt i Oslo för 'Det Engagerande Ledarskapet i praktiken', baserat på JMs fleråriga samarbete med Simon Elvnäs, industridoktorand KTH. Simon har under flera år följt ett antal arbetsledare och platschefer i deras dagliga arbete för att dokumentera hur arbetstiden disponeras, och baserat på resultatet identifiera utvecklingspotentialer i deras ledarbeteenden
- startat projektet 'Kundskolan', som dels tagit fram en plattform med riktlinjer för kundbemötande inom JM, dels bygger upp ett antal utbildningsmoduler om kunden i fokus
- tagit fram och genomfört en obligatorisk chef- och ledarutbildning om missbruk och beroende.

” Case-träning både i genomförande och iakttagande var otroligt nyttigt och öppnade nya tankebanor samt gav mer självförtroende i att utsätta sig för jobbiga situationer.”

DELTAGARE I ARBETSLEDARPROGRAMMET

VÅR ARBETSMILJÖ

Under 2019 har en rad åtgärder vidtagits i riktning mot JMs långsiktiga mål om helt skadefria arbetsplatser.

Vi har under hela året, systematiskt och på central nivå, utrett rotorsakerna till alla allvarliga tillbud samt olyckor med frånvaro,

Ledarskap i praktiken

Du gick utbildning i Situationsanpassat Ledarskap för ett år sedan. Vad tyckte du om utbildningen?

– Tidigare när jag jobbade som arbetsledare så var det svåraste i ledarrollen att lyckas förmedla min vision om hur det specifika arbetet skulle utföras. Alla lyssnar och tar till sig information på olika sätt. Efter att jag gick kursen i Situationsanpassat Ledarskap fick jag med mig verktyg för att förstå dem som jag leder lite bättre. Jag tog med mig att det handlar om att utgå ifrån medarbetaren, att möta personen där den befinner sig och på så vis få ut det bästa ur en person. För mig har Situationsanpassat Ledarskap varit ett bra synsätt att ha med mig.

Hur använder du dig av Situationsanpassat Ledarskap i din vardag?

– Nu är jag platschef för ett stort projekt, Tangentvägen i Kungens kurva. Det är ett omfattande projekt åt Huddinge kommun och Stockholm Vatten, där vi bland annat skall anlägga fyra stora dammar med tillhörande 1 400–1 800 betongledningingar samt den framtida paradgatan Ingvar Kamprads allé. Nu handlar mitt ledarskap snarare om att leda genom andra, till exempel de arbetsledare vi har i projektet. Här försöker jag coacha mina arbetsledare att försöka tänka Situationsanpassat Ledarskap. Det vi pratar om då är att kompetens handlar både om vilja och förmåga. Inom anläggningsbranschen har vi brist på medarbetare. Då har vi inte råd att avfärda människor med att de inte kan. Vi behöver jobba med att utveckla de medarbetare vi har, detta försöker jag stötta mina arbetsledare i. Om det är osämja och konflikter i ett projekt så handlar det om att ta reda på varför det är så och fundera på vad som ligger bakom ett beteende. Om en person beter sig på ett visst sätt, vad beror det på? Konflikter blir inte mindre av att man ignorerar dem. Som ledare är det vår uppgift att hjälpa människor att kunna göra ett bra jobb – det är arbetsledning.

Hur använder du dig av JMs ramverk för ledarskap – Det Engagerande Ledarskapet – i din vardag?

– Jag tycker att det är viktigt att förmedla helhetsbilden till alla i projektet, så att alla i projektet förstår vart vi är på väg, vad vi ska göra tillsammans. Att beskriva varför vi gör det vi gör. Alla i ett projekt är viktiga och alla har något att bidra med, såväl maskinister som anläggare. Och alla, oavsett erfarenhet, ska känna sig uppskattade. Jag har planeringsmöten där både tjänstemän, yrkesarbetare och maskinister är delaktiga. Jag vill ha ett inkluderande klimat, att vi har högt i tak. Att alla känner att de kan lyfta sina idéer. Jag vet ju inte bäst i alla lägen, och när vi har ett planeringsmöte vill jag ha med allas hjärnor. När alla är delaktiga och vi gör det tillsammans så blir det riktigt bra.

Har du något ledartips som du vill dela med dig av till andra chefer och ledare inom JM?

– Ute i produktion kan det ibland bli tjafs och konflikter. Som chef sitter du ibland ganska långt ifrån det och det kan då vara lätt att abdikera. Mitt tips är att ta sig tiden att kolla hur läget är, om det är något som ligger och pyr. Öppna upp för att prata om saker. Annars är risken att människor jobbar mot istället för med varandra. Upp med det på bordet så kommer problem och tjafs som tar mycket tid och energi att försvinna ganska snabbt.

Kristina Viksten
Platschef, JM Entreprenad



genomfört veckovisa pulsmöten med ansvariga chefer och därefter arbetat med handlingsplaner för att säkerställa att det som inträffat inte ska behöva ske igen. Varje vecka informeras samtliga byggarbetsplatser om föregående veckas incidenter, med instruktioner att på sina veckomöten reflektera över om det inträffade kunde ha skett på den egna arbetsplatsen och hur man i så fall säkerställer att det inte sker. På detta sätt arbetar vi både systematiskt för att förebygga tillbud och olyckor, samtidigt som vi ökar säkerhetsmedvetandet på våra byggarbetsplatser.

Situationer som vi bedömer att alla behöver känna till för att kunna vidta rätt skyddsåtgärder kommuniceras cirka två gånger per månad via 'SkyddsNytt' till byggarbetsplatserna. Därutöver informeras kvartalsvis i sammanfattande form om nyheter avseende JMs arbetsmiljöarbete.

Det förebyggande arbetsmiljöarbetet för såväl bygg- som brukskede under projekteringen har förstärkts. I samråd med konsulter som anlitas vid projektering har ett nytt frågebatteri tagits fram, och vi har parallellt utvecklat våra rutiner för hur vi arbetar med arbetsmiljörisiker under projekteringen. Syftet är att tidigt identifiera potentiella arbetsmiljöproblem, som annars riskerar uppstå senare, och bygga bort dem redan på projekteringsstadiet.

Arbetsmiljödelegeringar för alla chefer med personalansvar i Sverige har uppdaterats så att de nu är tydligare och mer anpassade till vår verksamhet. I samband med detta har en omfattande utbildningsinsats avseende arbetsmiljöansvar genomförts. Vi har också förnyade rutiner för att säkerställa att byggherreansvaret omhändertas korrekt, inklusive en ny möjlighet att fördela arbetsuppgifter till arbetsledare.

JMs verksamhetssystem har utvecklats med förbättrade logistik- och monteringsanvisningar samt med ny mall för arbetsmiljöplan inklusive riskbedömning och arbetsberedning. Vi har också arbetat om våra arbetsplatstaylor där arbetsmiljöinformationen är samlad, samt förnyat innehållet i den arbetsmiljöpärm som finns på arbetsplatserna.

Vi har drivit ett stort projekt avseende ämnet kvarts. Mätningar och riskbedömningar är genomförda, alla ansvariga chefer inom projektering och produktion samt personer i produktion som riskerar att utsättas för kvartshaltigt damm har genomgått en utbildning kring vad kvarts är, vilka riskerna är och hur man kan undvika dessa genom projekterande åtgärder, städning samt i sista hand med hjälp av personlig skyddsutrustning.

För att säkerställa att alla arbetsmiljöfrågor fångas upp och hanteras har vi under året vidareutvecklat vårt regionala och centrala arbetsmiljöarbete. Frågor som inte kan eller bör lösas regionalt eskaleras till den centrala skyddskommittén som sammanträder fyra gånger per år.

Under 2019 har JM gått med i det branschgemensamma nätverket Håll Nollan, en samverkan för noll olyckor i byggbranschen. Inom nätverket arbetar drygt 60 aktörer inom bygg och anläggning med att bland annat samla och dela befintlig kunskap, ta fram gemensamma arbetssätt och standarder för farliga arbetsmoment, samt skapa en kultur och ett ledarskap i byggbranschen som bygger på att arbetsmiljö och säkerhet alltid har högsta prioritet. Vi ser fram emot att fortsätta samverka i dessa viktiga frågor och kommer att implementera Håll Nollans standarder och rutiner i vårt strukturkapital.

”På JM arbetar vi säkert eller inte alls.”

JOHAN SKOGLUND, VD OCH KONCERNCHEF

MÅ BRA

JM ska vara en trygg, säker och hälsosam arbetsplats med långsiktigt hållbara medarbetare. Som en del av detta arbete har JM under året tagit fram en ny rehabiliteringsprocess med fokus på att tidigt fånga upp signaler på ohälsa i organisationen. Vi ser vikten av att komma in tidigt med insatser för att förebygga ohälsa, sänka sjukfrånvaron och förbättra medarbetarens arbetsförmåga. Under 2019 har vi även infört slumpvisa alkohol- och drogtester för samtliga medarbetare i Sverige.

Årets medarbetarundersökning fokuserade på JM:s organisatoriska och sociala arbetsmiljö. Generellt har vi höga värden och vi ser utveckling i positiv riktning för områden som exempelvis arbetsbelastning, motivation i arbete och att arbetsgruppen är fri från konflikter som påverkar arbetet negativt.

JM har ett nära samarbete med företagshälsovården i såväl rehabiliteringsärenden som hälsoundersökningar och utbildningsinsatser, och erbjuder medarbetarna regelbundna hälsoundersökningar.

Som en del av det proaktiva arbetet genomförs uppvärmning varje morgon på byggarbetsplatserna, med syfte att värma upp kroppen för att förebygga skador.

En uppskattad förmån inom JM är friskvårdsbidraget, som ger våra medarbetare ökade möjligheter att ta del av hälsofrämjande aktiviteter.

ETISKA RIKTLINJER OCH VISELBLÅSARFUNKTION

Hög etik är viktigt för oss och våra etiska riktlinjer betonar bland annat nolltolerans av diskriminering och kränkande särbehandling.

Medarbetare kan vända sig till JM:s Etiska råd om de har frågor kring detta. JM har också en visselblåsarfunktion via en extern part, som är öppet för både medarbetare, samarbetspartners, kunder och andra intressenter.

Den egenproducerade webapplikationen 'ArbetsmiljöAppen' innehåller JM:s Uppförandekod, JM:s Ordnings- och Skyddsregler samt nyheter inom arbetsmiljö- och säkerhetsområdet. Alla som vistas på våra byggarbetsplatser måste ha genomgått och blivit godkända i JM:s Ordnings- och Skyddsregler för att få tillträde till arbetsplatserna.



JMs mål är att vara branschens mest jämställda bolag år 2030. För oss innebär det att ha jämställda befattningar för tjänstemän såväl som för ledningsgrupper från regionnivå och uppåt. Jämställdhet råder när ingendera könet utgör en större andel än 60 procent av en grupp. När det gäller våra hantverkare är målet att ha 20 procent kvinnliga hantverkare år 2030.

Jämställdhet och mångfald

”Vi vet att en jämställd och inkluderande arbetsplats ökar trivseln, och bidrar till minskad sjukfrånvaro och färre arbetsplatsolyckor.”

JMs strategiska arbete för ökad jämställdhet ger resultat. På bara tre år har andelen kvinnliga hantverkare ökat från 1,1 procent till 5,2 procent, och motsvarande siffra för tjänstemän visar en ökning av andelen från 32 till 37 procent.

– Att öka vår jämställdhet handlar om att säkra vår fortsatta framgång och lönsamhet. För att trygga vår långsiktiga kompetensförsörjning behöver vi kunna attrahera och anställa kompetenta medarbetare. Vi har därför inte råd att exkludera 50 procent av den arbetsföra befolkningen för att vi inte kan attrahera dem, menar Maria Carlstedt, HR-strateg och ansvarig för JMs jämställdhets- och mångfaldsarbete.

För att säkerställa att vi når ut till och attraherar rätt medarbetare har konceptet för marknadsföring av JM som arbetsgivare vidareutvecklats och vid centrala rekryteringsaktiviteter som exempelvis traineerekrytering har jämställdhetsmål införts. Sedan två år tillbaka drivs lärlingsprogram för kvinnliga hantverkare rikstäckande i Sverige och Norge – ett initiativ som lägger grunden till att nå målet med 20 procent kvinnliga hantverkare 2030.

– Det är inte bara de kvantitativa målen som är viktiga i vårt jämställdhetsarbete. Att ha en inkluderande kultur där våra

medarbetare har samma förutsättningar i arbetet oavsett kön är grunden till allt jämställdhetsarbete, poängterar Maria.

Maria menar att det stora arbetet för att nå jämställdhetsmålen görs lokalt, varje dag – att arbeta utifrån vår uppförandekod och skapa en inkluderande kultur där våra medarbetare trivs och utvecklas.

Forskning visar att diversifierade grupper, där medarbetare har olika bakgrund och erfarenheter i kombination med en inkluderande kultur, presterar bättre och mer effektivt löser problem då de kan bidra med olika perspektiv till lösningen. Att lösa problem och långsiktigt utveckla vår produkt och affär kommer att vara avgörande för JMs fortsatta framgång. Dessutom visar forskning att arbetsplatsolyckor generellt minskar och säkerhetskultur stärks när arbetsgrupper blir mer jämställda.

– Vi har alltså mycket att vinna på att bli mer jämställda. Vi har en bit kvar men jag är övertygad om att vi tillsammans kommer att nå vårt mål, säger Maria.

Maria Carlstedt,
HR-strateg, JM AB



Hållbara inköp och leverantörskedjor

Som stor användare av byggmaterial har JM både möjlighet och ansvar för att säkerställa ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara leverantörskedjor.

STRATEGISKT INKÖPSARBETE

JMs inköpsprocess ska säkra verksamhetens resursbehov till lägsta totalkostnad, med rätt kvalitet och i rätt tid, samt säkra kundnyttan genom att företagets krav och riktlinjer för kvalitet, miljö och etik efterlevs.

Inköpsarbetet ska kännetecknas av lyhördhet för våra kunders och medarbetares synpunkter och önskemål, vilket innebär att vi kontinuerligt hittar nya möjligheter till förbättring och utveckling av såväl processer som produkter tillsammans med våra leverantörer.

Professionell beställare

JMs centrala inköpsavdelning har god insyn i såväl våra leverantörers som JMs egen verksamhet. Som tydlig och kompetent beställare ger vi våra leverantörer bra förutsättningar att kunna leverera med god kvalitet, vilket ger förutsättningar för hållbara relationer med de bästa leverantörerna och att – ur ett totalkostnadsperspektiv – hitta en god balans mellan verksamhetens kravställningar och vad som är affärsmässigt bäst för JM på längre sikt.

SÄKRA VERKSAMHETENS RESURSBEHOV

För att säkra verksamhetens resursbehov till lägsta totalkostnad, med rätt kvalitet och i rätt tid, krävs att vi inom JM både fångar och utmanar alla de olika krav som vår verksamhet ställer. Detta kan vi bara uppnå genom ett nära och tvärfunktionellt samarbete inom företaget.

Kvalitetssäkrade krav

Vi har väl definierade processer som enar och kvalitetssäkrar verksamhetens krav och behov.

För att upphandla ramavtal med god kvalitet krävs tydliga och väldefinierade krav. Genom att i hela processen involvera verksamheten i inköpsarbetet – i strategiarbetet såväl som i upphandlingskedjet och i förvaltningen av ramavtalen – lägger vi grunden till goda samarbeten och minskar risker för fel och brister i leveranser.

Verksamhetsnära

Vi når ett nära tvärfunktionellt samarbete inom JM genom förvaltningen av våra ramavtal. Genom att inköpsfunktionen fortsätter att vara involverad även efter att ett avtal har tecknats får

vi inom JM en samsyn gällande vad som krävs av våra leverantörer och hur våra ramavtal kontinuerligt kan förbättras.

Det är även värdefullt att det strategiska inköpsarbetet på motsvarande sätt kan bidra i det ständiga förbättringsarbete som pågår inom JM, genom att i dialog med våra leverantörer nyttja deras kompetens och erfarenhet i vårt förbättringsarbete. Ett sådant initiativ under 2019 är framtagandet av en analysmodell för totalkostnad. Genom att identifiera alla direkta och indirekta kostnader för att köpa och förvalta en produkt, tjänst eller ett system över hela sin livscykel, kan JM identifiera förbättringsområden för att minska totalkostnaden. En sådan totalkostnadsmodell kan bara utvecklas i ett nära tvärfunktionellt samarbete.

- Fler än 600 leverantörer – tillverkare, grossister, entreprenörer och konsulter
- Över 90% av materialinköpen i Sverige och 75% i Norge sker via ramavtal.

SÄKRA KUNDNYTTAN

Våra leverantörer är en del av JMs varumärke och vårt ansikte utåt. Hur väl vi lever upp till vårt samhällsansvar beror på hur leverantörsmarknaden och våra entreprenörer lever upp till de krav på kvalitet, miljö och etik som JM ställer.

Genom nära samarbeten med utvalda leverantörer bygger vi långsiktigt förtroende hos våra kunder.

Hållbara leverantörskedjor

JM har processer som utvärderar, följer upp och reviderar för att minimera risker gällande varumärke, hållbarhet och ekonomi.

Vi behöver säkerställa leveranser för många år framåt. Långsiktighet är därför en viktig faktor vid val av leverantörer. JMs leverantörer bidrar till att erbjuda våra kunder ett bekymmersfritt boende med god kvalitet och hög funktionalitet. Vi säkrar JMs erbjudande och kundnyttan genom att samtidigt förebygga risk för mutor och hot, svart arbetskraft och att miljöfarligt material byggs in i våra bostäder.

För att bli ramavtalspart genomgår leverantörer en hållbarhetsgranskning och de produkter som vi köper in miljögranskas – bland annat ska produkter som byggs in klara miljökrav så att vi kan Svanenmärka våra byggnader.

Våra ramavtalsleverantörers riskprofil bevakas löpande, både ur ett finansiellt perspektiv och ur ett leveransperspektiv. Kontinuitetsplaner finns för de leverantörskategorier som anses ha en hög riskprofil eller som är kritiska för produktionen.

Utvecklar samarbeten

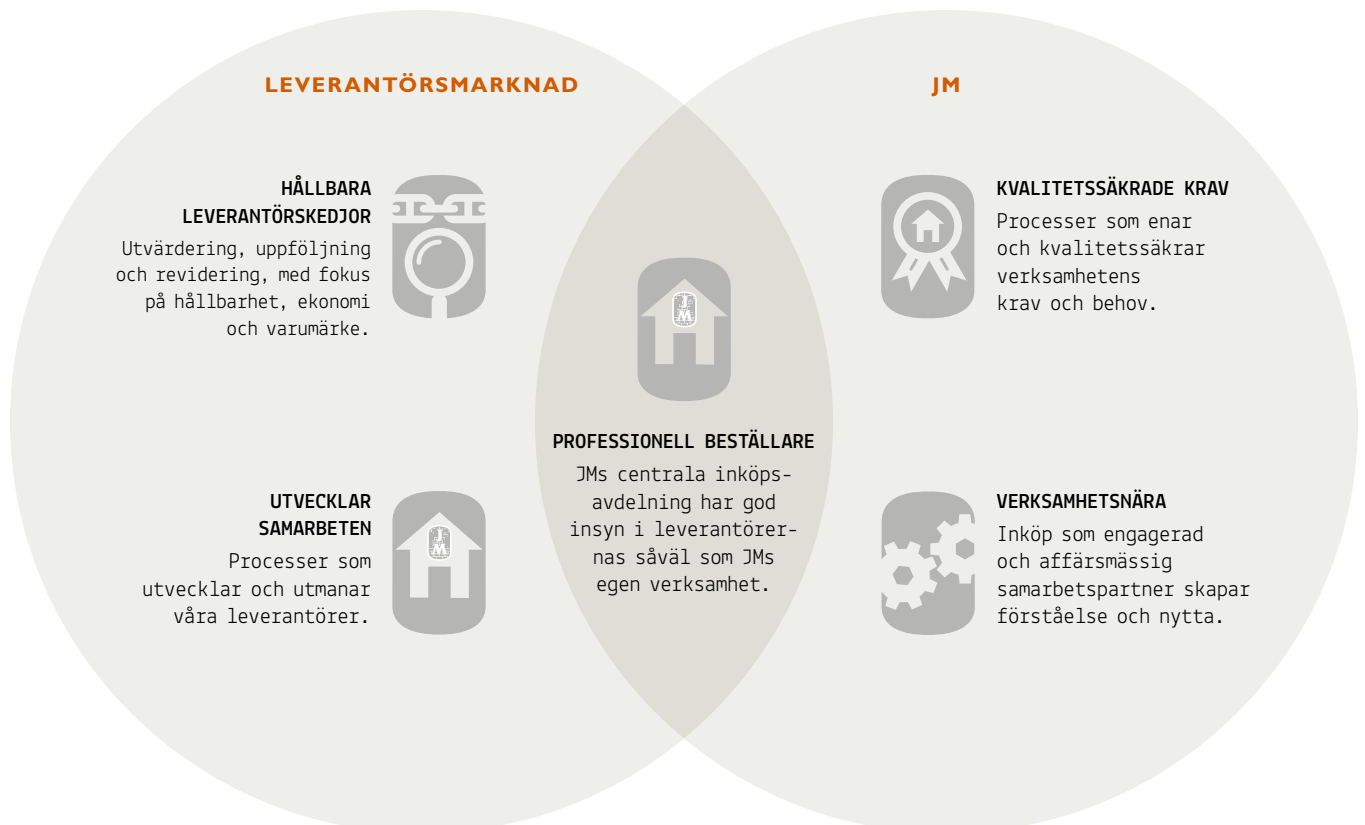
JM har processer som utvecklar och utmanar leverantörerna.

En viktig del i utvecklingen av samarbetet med våra leverantörer är den löpande uppföljningen. Vi mäter våra leverantörers prestationer genom:

- **Leveranssäkerhet** – Genom att våra byggarbetsplatser vid godsmottagning rapporterar eventuella avvikelser i vårt avropssystem, får vi ut mätetal som vi löpande kan följa upp med våra leverantörer

- Vi utvärderar våra leverantörer i form av Nöjd BeställarIndex (NBI). Bedömningarna är ett bra underlag för aktiv coaching av leverantörer. Ett lågt NBI föranleder åtgärdsplaner
- Verksamheten har även möjlighet att elektroniskt lämna synpunkter på avtal och ramavtalspartners. Dessa synpunkter följs upp löpande
- Under 2019 har vi tagit fram en process för att säkerställa att nya leverantörer implementeras på ett kontrollerat sätt. Genom att göra en riskanalys inför implementering kan vi ta fram en plan för hantering av eventuella risker därigenom få en störningsfri implementering.

Tack vare den löpande uppföljningen förbättrar vi kontinuerligt affärsnyttan i våra leverantörssamarbeten. JM vill arbeta med marknadens bästa leverantörer, som bidrar i vårt arbete att skapa långsiktigt värde och kundnytta.



Ansvarsfullt agerande i alla led

Affärsetik har i väsentlighetsanalysen identifierats som en väsentlig hållbarhetsaspekt. JM:s etiska riktlinjer har under många år varit grunden för vårt arbete med etik.

Vid sidan av JM:s etiska riktlinjer finns en uppförandekod för medarbetare. Syftet är att definiera vår värdegrund och att säkerställa ett korrekt agerande i vårt dagliga arbete. Uppförandekoden tydliggör de värderingar som gäller på JM. För att nå ut brett i organisationen med kunskap och förståelse för innehållet i koden används den vid all rekrytering och vid alla årliga utvecklingssamtal.

Till JM:s etiska riktlinjer och uppförandekod finns nya riktlinjer för representation. Dessa anger vad som gäller inom JM-koncernen beträffande förmåner och gåvor, extern representation, studieresor, konferenser och intressekonflikter. Syftet med riktlinjerna är att motverka mutor och korruption samt att undvika otillåten påverkan.

Etiska frågor har inte alltid ett givet svar. JM har därför ett Etiskt råd, bestående av personer från företagets ledning, som kan ge vägledning kring etiska frågeställningar. JM har också en visseblåsarfunktion som möjliggör för medarbetare och externa intressenter att anonymt rapportera misstankar om allvariga oegentligheter eller missförhållanden. Rapporteringen görs till ett från JM fristående säkerhetsföretag.

KONKURRENS PÅ LIKA VILLKOR

JM lägger stor vikt vid att som företag verka etiskt korrekt, eftersom det stärker JM:s trovärdighet och konkurrenskraft. För att JM:s affärsverksamhet ska kunna drivas med lönsamhet och god etik har vi utvecklat styrda och transparenta beslutsordningar som används vid alla affärsuppdrag.

JM är en del av samhället och det är viktigt att vi tar ansvar för hur vi kan bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. Det gör vi bland annat genom att skapa bostäder, en för samhället viktig produkt, med hållbarhet i fokus. Verksamheten bedrivs med utgångspunkt från ansvarsfullhet och hög kompetens bland medarbetarna. JM är också en betydande skattebetalare på de marknader där vi är verksamma.

Eftersom JM främst är projektutvecklare av bostäder är riskerna mer begränsade på grund av verksamhetens färre gränssnitt mot andra aktörer avseende projektspecifika affärsuppdrag. De viktigaste affärsuppdragen utgörs av markanskaffning, ramavtal vid inköp och försäljning av bostäder. Genom tydlig styrning och uppföljning av projekten genom hela projektutvecklingen – i kombination med att alla affärer passerar genom flera olika beslutsinstanser innan beslut – har JM en god hantering som förebygger riskerna och säkerställer en efterlevnad av våra etiska riktlinjer.

Som exempel på god hantering kan inköpsverksamheten nämnas. JM:s inköp består idag till största delen av centrala avtal. Den ökade graden av central styrning på inköpen minskar påtagligt risken för ett agerande för egen vinning. Alla leverantörer som ska upphandlas passerar genom flera beslutsinstanser i en strikt inköpsprocess innan ett avtal tecknas, vilket är en garant för att de interna rutinerna verkligen följs.

Innehållsförteckning

	Sida
Koncernen enligt segmentsredovisning:	
<i>Där inget annat framgår baseras belopp och kommentarer på sidorna 54–72 på JM:s segmentsredovisning.</i>	
Affärssegment	54
Koncernens resultaträkning	59
Koncernens balansräkning	60
Koncernens kassaflödesanalys	62
Förändringar i koncernens eget kapital	64
Koncernen kvartalsöversikt	65
Koncernen femårsöversikt	66
Affärssegment kvartalsöversikt	68
Definitioner och ordlista	69
Årsredovisningshandlingar enligt ÅRL (IFRS):	
<i>Sidorna 73–113 är granskade av JM:s revisorer.</i>	
Förvaltningsberättelse	73
Koncernens resultaträkning	80
Koncernens balansräkning	81
Koncernens kassaflödesanalys	82
Förändringar i koncernens eget kapital	84
Koncernen enligt IFRS och segmentsredovisning:	
Koncernens noter	85
Moderbolaget:	
Moderbolagets resultaträkning	105
Moderbolagets balansräkning	106
Moderbolagets kassaflödesanalys	107
Förändringar i moderbolagets eget kapital	108
Moderbolagets noter	109
Förslag till vinstdisposition	113
Revisionsberättelse	114

För koncernens resultat- och balansräkning enligt IFRS tillämpas bland annat IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder*. Detta innebär att intäkter och resultat för JM Utland redovisas enligt färdigställandemetoden. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning även för JM Utland.

För övriga skillnader mellan IFRS och segmentsredovisningen, se sidan 87.

Förbättring av bostadsmarknaden i Stockholm

Marknad

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden i Stockholm har stabiliserats ytterligare under 2019. Totala utbudet av bostäder har fortsatt varit högt, men utbudet av nyproducerade bostadsrätter har successivt minskat i Stockholmsområdet.

Konkurrensen om välbelägen mark för bostäder bedöms ha minskat under året. Dock är priserna på byggrätter fortfarande på en nivå som kräver selektivitet vid förvärv.

Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt i processen har under året normaliserats.

Bostadsrättsmarknaden har successivt stabiliserats och det har medfört en positiv utveckling av efterfrågan under året vilket medfört en ökad försäljning om 1 120 bostäder (851). En ökad efterfrågan av ägarlägenheter har medfört att vårt fokus på denna upplåtelseform stärkts och ytterligare 320 ägarlägenheter har produktionsstartats under året.

JM är marknadsledande på nyproduktion av bostadsrätter och ägarlägenheter i Storstockholm med flera pågående projekt i länet. Några av de större projekten är Älvsjöstaden och Liljeholmen i Stockholm, Kvarnholmen i Nacka, Söderdalen i Järfälla, Täby Park i Täby samt Dalénum på Lidingö.

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade till 5 575 mkr (5 786). Rörelseresultatet minskade till 916 mkr (989) och rörelsemarginalen minskade till 16,4 procent (17,1). Lönsamheten är fortsatt god i pågående produktionsvolym trots en något lägre prisnivå i våra projekt.

Kassaflödet under året är i balans.

Byggrätter

Under året har byggrätter motsvarande cirka 590 bostäder (890) förvärvats i Danderyd och Stockholm.

Produktionsstarter

Under året har produktionsstarter skett för totalt 989 bostäder (857). Produktionsstarterna stöds av en normal bopningsnivå: 906 (826) var bostäder i flerbostadshus varav 225 i Järfälla, 54 på Lidingö, 97 i Nacka, 457 i Stockholm och 73 i Sollentuna. 83 (31) var småhus i Solna och Sollentuna.

Avsaknaden av nödvändiga myndighetsbeslut har påverkat affärsenhetens produktionsstarter negativt gällande två projekt om totalt cirka 140 bostäder, båda med hög bopningsgrad. Indirekt förskjuts även produktionsstarter i nästkommande etapper. Förutsättningarna är dock goda för produktionsstart för dessa två projekt under första halvåret 2020.

JM BOSTAD STOCKHOLM

Inom affärssegmentet utvecklas bostadsprojekt i Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder.

INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



Januari–december

Mkr	2019	2018
Intäkter	5 575	5 786
Rörelseresultat ¹⁾	916	989
Rörelsemarginal, %	16,4	17,1
Genomsnittligt operativt kapital	5 811	5 447
Avkastning operativt kapital, %	15,8	18,2
Operativt kassaflöde	1 118	334
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 949	5 048
Antal disponibla byggrätter	12 800	13 400
– varav byggrätter i balansräkningen	7 800	8 600
Antal sålda bostäder	1 120	851
Antal produktionsstartade bostäder	989	857
Antal bostäder i pågående produktion	3 171	3 115
Antal anställda	900	936
– varav tjänstemän	451	492
– varav hantverkare	449	444
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	0



Sillkajens Platå, Kvarnholmen, Nacka

Stabil efterfrågan i övriga Sverige

Marknad

Bostadsmarknaden i Malmö, Lund, Örebro och Västerås har haft de största prisökningarna under året och är nu på samma nivå som 2017. På affärssegmentets övriga delmarknader har genomsnittspriserna ökat något. I Göteborg och Malmö har utbudet av nyproducerade bostäder varit på en relativt hög nivå och i Uppsala har utbudet halverats under året.

Konkurrensen om mark för bostäder är fortfarande hög på vissa orter inom affärssegmentet. Intresset för JMs projekt är stabilt och kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger på normal nivå. Försäljningen ökade till 1 084 bostäder (917) och efterfrågan är i huvudsak god.

JMs största delmarknader inom JM Bostad Riks är Göteborg, Malmö, Lund, Uppsala, Linköping, Västerås och Örebro. Större projekt finns i Södra centrum och i Kviberg i Göteborg liksom i Hyllie i Malmö och Lomma Strandstad i Lomma. I Lund pågår projekt i Lunds Södra och i Vipeholm. Större projekt finns även i Kungsängen och Norra Luthagen i Uppsala, i Östermalm och Öster Mälmarstrand i Västerås samt i Alnängarna i Örebro.

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter uppgick till 4 468 mkr (4 456) och rörelseresultatet minskade till 719 mkr (751). Rörelsemarginalen minskade till 16,1 procent (16,9). Resultat och marginal har minskat något där efterfrågan och prisutvecklingen varierar något på respektive delmarknad. Kassaflödet har under året belastats av ökat innehav av exploateringsfastigheter.

Byggrätter

Under året har byggrätter motsvarande cirka 1 000 (1 250) bostäder förvärvats i Malmö, Lund, Göteborg, Kungsbacka, Norrköping, Upplands Väsby och Uppsala.

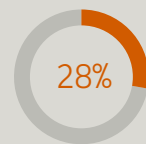
Produktionsstarter

Under året har produktionsstarter skett för totalt 1 095 (1 043) bostäder: 1 003 (966) var bostäder i flerbostadshus, varav 79 i Malmö, 247 i Lund, 316 i Göteborg, 56 i Norrköping, 42 i Örebro, 97 i Västerås, 53 i Upplands Väsby och 113 i Uppsala. Av dessa var 92 (77) småhus, varav 37 i Staffanstorps och 55 i Helsingborg.

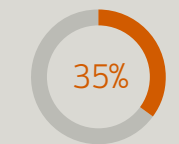
JM BOSTAD RIKS

Inom affärssegmentet utvecklas bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder.

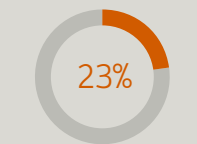
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



Januari–december

Mkr	2019	2018
Intäkter	4 468	4 456
Rörelseresultat ¹⁾	719	751
Rörelsemarginal, %	16,1	16,9
Genomsnittligt operativt kapital	1 183	1 008
Avkastning operativt kapital, %	60,8	74,5
Operativt kassaflöde	557	722
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 461	1 388
Antal disponibla byggrätter	10 500	10 500
– varav byggrätter i balansräkningen	6 600	6 800
Antal sålda bostäder	1 084	917
Antal produktionsstartade bostäder	1 095	1 043
Antal bostäder i pågående produktion	1 994	2 418
Antal anställda	601	598
– varav tjänstemän	367	369
– varav hantverkare	234	229
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	–	1



Kronjuvelen, Norra Älvstranden, Göteborg

God efterfrågan i Norge och stabil marknad i Finland

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter ökade till 4 021 mkr (3 580) och rörelseresultatet ökade till 355 mkr (331), varav resultat fastighetsförsäljningar om 38 mkr (12). Rörelsemarginalen minskade till 8,8 procent (9,2). Kassaflödet under året belastas av investeringar i exploateringsfastigheter och viss ökning av rörelsekapitalet.

Norge

Prisnivån på andrahandsmarknaden i Norge har stigit under året. Utbudet och aktivitetsnivån har varit god. JM:s största delmarknader är Oslo-området, Drammen, Tønsberg med omnejd samt Bergen. Större pågående projekt finns i Oslo, Nordre Follo, Asker och Lørenskog i Oslo-området, samt i Loddefjord i Bergen.

Under året har 582 bostäder (472) sålts och 614 bostäder (634) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 1 346 (1 288). Byggrätter motsvarande cirka 730 bostäder (1 570) har förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar 7 600 bostäder (8 200).

Finland

Bostadsmarknaden i Helsingforsregionen är i balans och aktiviteten god. Omsättningshastigheten och priserna har varit stigande.

Under året har 433 bostäder (165) sålts och 428 bostäder (281) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 702 (421). Större pågående projekt finns i Storhelsingfors i Herttonäs, Böle och Alberga.

Under året har byggrätter motsvarande cirka 1 500 bostäder (600) förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 4 200 bostäder (3 000).

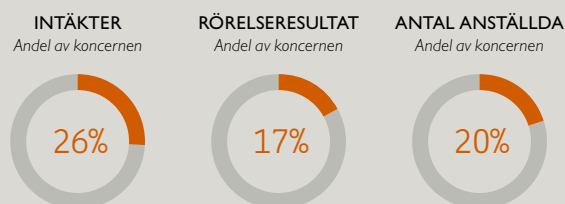
Av de produktionsstartade och sålda bostäderna under året avser 226 bostäder till investerare.



Langhus gård, Nordre Follo

JM UTLAND

Inom affärssegmentet utvecklas bostadsprojekt i Norge och Finland. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder. Intäkter och resultat redovisas enligt successiv vinstavräkning.



Mkr	Januari–december	
	2019	2018
Intäkter	4 021	3 580
– varav JM Norge	3 186	2 987
Rörelseresultat ¹⁾	355	331
– varav JM Norge	298	297
Rörelsemarginal, %	8,8	9,2
– varav JM Norge	9,4	9,9
Genomsnittligt operativt kapital	3 229	2 723
Avkastning operativt kapital, %	11,0	12,2
Operativt kassaflöde	–439	–41
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 497	1 821
Bokfört värde projektfastigheter	5	4
Antal disponibla byggrätter	11 800	11 200
– varav byggrätter i balansräkningen	6 600	5 100
Antal sålda bostäder ²⁾	1 015	695
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	1 042	915
Antal bostäder i pågående produktion	2 048	1 709
Antal anställda	518	458
– varav tjänstemän	360	310
– varav hantverkare	158	148
1) Varav fastighetsförsäljningar	38	12
2) Varav bostäder till investerare	226	–
3) Varav bostäder till investerare	226	–

Intäkter och resultat för affärssegmentet redovisas enligt successiv vinstavräkning.

Kontinuerlig utveckling av hyresrättsportföljen

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter ökade till 227 mkr (73) varav hyresintäkter 86 mkr (65), och entreprenadintäkter samt försäljning av tjänster uppgick till 141 mkr (0). Rörelseresultatet uppgick till 194 mkr (10). Rörelseresultatet belastas av uppstartskostnader för den nya affärsverksamheten JM@home.

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 58 mkr (42) och resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 170 mkr (0). Kassaflödet under året är positivt hänförligt till fastighetsförsäljningar med erhållen likvid om 760 mkr och belastas i övrigt av investeringar i projektfastigheter.

Projektutveckling av hyresrättsbostäder

Under året har ett hyresrättsprojekt, Spaken med 136 hyresrättsbostäder i Täby färdigställts. Produktion har pågått i ytterligare tre hyresrättsprojekt i egen balansräkning: Alba Lilium i Bredäng, Stockholm med 137 hyresrättsbostäder, Manegen med 128 hyresrättsbostäder i Täby Park, Täby samt Havreflingan med 192 hyresrättsbostäder i Söderdalen, Järfälla. Produktion av 143 hyresrättsbostäder pågår även i projektet Valla Park i Sundbyberg. Fastigheten är avyttrad och kommer att frånträdas vid planerat färdigställande 2022. Intäkter och resultat redovisas successivt i takt med projektets genomförande.

Under året har även fastigheterna Tryckregulatorn 2, Lidingö, och Spaken 1, Täby, avyttrats och överlämnats.

Vård- och omsorgsboenden

JM har under 2019 drivit detaljplanearbete för ett vård- och omsorgsboende, Kaplanen i Uppsala. Projektet omfattar 72 bostäder.

Projektfastigheter

För projektfastigheterna i Kallhäll i Järfälla och Dalénum på Lidingö fortgår utvecklingen av de kommersiella lokalerna med målet att öka driftnettot. Uthyrningsgraden för de kvarvarande kommersiella byggnader som ej ska rivas uppgick vid årets slut i Kallhäll till 94 procent och för Dalénum till 91 procent.

Beståndet av hyresrättsbostäder omfattade vid årets slut två fullt uthyrda och inflyttade projekt; Tjärtunnan i Stureby, Stockholm, 187 hyresbostäder och Alphyddan i Sickla, Nacka, 93 studentbostäder.

JM@home

Verksamheten har fortsatt att utvecklas under 2019. I takt med en ökad kundbas och en större organisation har förvaltningsaffären etablerats inom samtliga regioner i Sverige där JM har verksamhet. Den ökade kundstocken avspeglas även i en ökad omsättning för verksamheten. Boendetjänster har under året erbjudits till boende i flertalet förvaltade föreningar i Stockholmsområdet.

JM FASTIGHETSUTVECKLING

Inom affärssegmentet utvecklas i huvudsak hyresrättsbostäder och vård- och omsorgsboenden samt kontorsfastigheter i Storstockholm. Affärssegmentets fastigheter ska i sin helhet utgöras av fastigheter avsedda för projektutveckling. I verksamheten ingår JM@home som erbjuder ekonomisk och teknisk förvaltning till bostadsrättsföreningar samt boendetjänster.



Mkr	Januari–december	
	2019	2018
Intäkter	227	73
Rörelseresultat ¹⁾	194	10
Genomsnittligt operativt kapital	1 570	1 314
Avkastning operativt kapital, %	12,4	0,8
Operativt kassaflöde	454	-557
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10
Bokfört värde projektfastigheter	1 394	1 631
Antal disponibla byggrätter ²⁾	800	800
– varav byggrätter i balansräkningen	100	200
Antal sålda bostäder ²⁾	376	–
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	143	320
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	600	593
Antal anställda	68	53
– varav tjänstemän	51	40
– varav hantverkare	17	13
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	170	–
²⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.		

Byggrätter

JMs byggrätter för projektutveckling av hyresrättsbostäder och vård- och omsorgsboenden uppgår till totalt 4 000 kvadratmeter. Det bokförda värdet uppgår till 10 mkr (10).



Valla Park, Sundbyberg

Inriktning mot anläggningsverksamhet

Marknad

Efterfrågan på anläggningsmarknaden i Stockholm är på en god nivå.

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade till 1 691 mkr (2 716) hänförligt till avveckling av verksamhet under 2019. Rörelseresultatet uppgick till -141 mkr (-156). I rörelseresultatet ingår 15 mkr avseende slutförd försäljning av den externa entreprenadverksamheten i Norge samt resultat från fastighetsförsäljningar om 53 mkr (0).

Genomlysning av JM Entreprenad i början på 2019 ledde till beslut om avveckling av den svenska husaffären där det produceras bostads- och kommersiella fastigheter främst åt externa beställare. Affärsenheten inriktas därefter mot anläggningsverksamhet i nuvarande form.

Avvecklingen innebar kostnader om 180 mkr som redovisades i sin helhet under det första kvartalet 2019. Samtidigt initierades försäljningar av fastigheter inom JM Entreprenad. Vissa projektrisker kvarstår till dess att pågående projekt är slutförda.

Kassaflödet har under året förstärkts hänförligt till reglerad kundfordran med erhållen likvid om 320 mkr under det första kvartalet, enligt ingånget förlikningsavtal och genomförda fastighetsförsäljningar, samt belastas av ökat rörelsekapital.

Projekt

De största pågående uppdragen är markarbeten i godshamnen Stockholm Norvik i Nynäshamn (Stockholms Hamnar), infrastrukturprojekt i Tyresö (Tyresö kommun) och nyproduktion av flerbostadshus i Norra Djurgårdsstaden (Riksbyggen).

Bland uppdragen för interna beställare kan nämnas mark- och grundläggningsarbeten i Solna Trädgårdskvarter samt exploateringsarbeten inom Dalénumområdet på Lidingö och i Söderdalen, Järfälla.

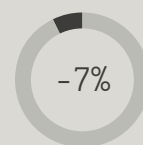
JM ENTREPRENAD

Affärssegmentet bedriver byggproduktion åt externa och interna kunder inom Storstockholmsområdet.

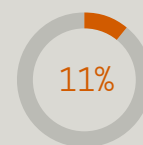
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



Januari–december

Mkr	2019	2018
Intäkter ¹⁾	1 691	2 716
Rörelseresultat ²⁾	-141	-156
Rörelsemarginal, %	-8,3	-5,7
Operativt kassaflöde	54	-184
Bokfört värde exploateringsfastigheter	21	39
Antal anställda	283	437
– varav tjänstemän	145	242
– varav hantverkare	138	195
1) Varav internt	290	450
2) Varav försäljning fastigheter och verksamhet	68	–



Stockholm Norvik, Nynäshamn

KONCERNENS RESULTATRÄKNING – SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	NOT	2019	2018
Intäkter	1, 2	15 692	16 161
Produktions- och driftkostnader	3, 4	-12 994	-13 247
Bruttoresultat		2 698	2 914
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	-966	-1 041
Resultat av fastighetsförsäljning ¹⁾	6	276	13
Rörelseresultat		2 008	1 886
Finansiella intäkter	7	6	10
Finansiella kostnader	7	-86	-79
Resultat före skatt		1 928	1 817
Skatter		-358	-379
Årets resultat		1 570	1 438
Övrigt totalresultat		-209	-56
Årets totalresultat		1 361	1 382
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	9	22,50	20,60
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	9	69 985 557	69 865 418
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	9	12,50	12,00
¹⁾ Varav försäljning av verksamhet		15	-

Kommentarer

Intäkter

(2019: 15 692 mkr, 2018: 16 161 mkr)

Koncernens intäkter under året minskade med 3 procent jämfört med 2018. Minskningen är främst hänförlig till affärssegment JM Entreprenad, inom vilken dels Region Hus avvecklas samt verksamheten i Norge avyttrats.

Intäkterna för övriga affärssegment ökade med 4 procent 2019 jämfört med helåret 2018.

Intäkterna består huvudsakligen av upparbetade intäkter i bostadsprojekt. Upparbetade intäkter redovisas enligt principen för successiv vinstavräkning, vilket innebär att intäkterna redovisas utifrån senast lagda prognos, period för period i takt med dess upparbetning och försäljning i respektive projekt.

Rörelseresultat

(2019: 2 008 mkr, 2018: 1 886 mkr)

Rörelseresultatet ökade med 6 procent jämfört med helåret 2018. I resultatet ingår 170 mkr från försäljningar av två hyresrättsfastigheter inom affärssegment JM Fastighetsutveckling. Därutöver belastas resultatet av en engångskostnad om -180 mkr inom affärssegment JM Entreprenad AB, avseende avveckling av Region Hus.

Försäljnings- och administrationskostnader minskade med 7 procent jämfört med 2018.

Finansiella intäkter och kostnader

(2019: -80 mkr, 2018: -69 mkr)

Finansnettot blev lägre 2019 än för 2018.

Huvudsakligen beror detta på en högre genomsnittlig räntebärande låneskuld men även på högre räntekostnader avseende pensioner. Det relativt låga ränteläget under året bidrog dessutom till lägre ränteintäkter jämfört med 2018.

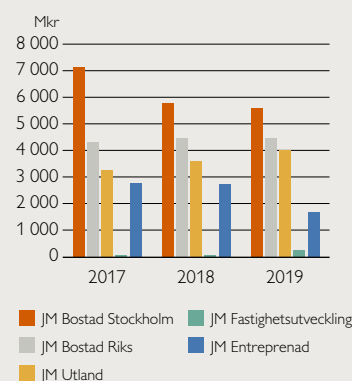
Skatter

(2019: -358 mkr, 2018: -379 mkr)

Den redovisade skattekostnaden 2019 utgör 19 procent (21) av redovisat resultat före skatt.

Den lägre redovisade effektiva skatten, jämfört med skatt till nominell skattesats för 2019 förklaras främst av ej skattepliktiga intäkter avseende försäljningar av färdigställda hyresrättsfastigheter i Stockholm, samt försäljning av bolag i Norge.

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT



KONCERNENS BALANSRÄKNING – SEGMENTSREDOVISNING

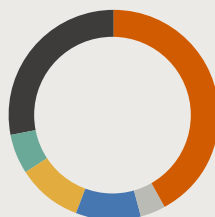
Mkr	NOT	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	10	186	180
Maskiner och inventarier	11	14	19
Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag	13, 14	1	1
Finansiella tillgångar	15, 24	18	14
Summa anläggningstillgångar		219	214
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	16	1 399	1 635
Exploateringsfastigheter	16	8 938	8 306
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	17	366	567
Kundfordringar	24	912	1 090
Övriga kortfristiga fordringar	19	726	814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29	42
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	20	2 607	2 137
Likvida medel	21, 22	2 397	1 682
Summa omsättningstillgångar		17 374	16 273
SUMMA TILLGÅNGAR		17 593	16 487
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		70	70
Övrigt tillskjutet kapital		897	895
Reserver		-35	-79
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		6 394	5 912
Summa eget kapital		7 326	6 798
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	22, 23, 24	425	146
Övriga långfristiga skulder	23, 24	765	696
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	22, 25	1 702	1 388
Övriga långfristiga avsättningar	26	846	935
Uppskjutna skatteskulder		675	714
Summa långfristiga skulder		4 413	3 879
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	23, 24	1 015	902
Kortfristiga räntebärande skulder	23, 24	690	694
Övriga kortfristiga skulder	23, 24	662	869
Aktuella skatteskulder		126	146
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	28	1 804	1 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	1 423	1 315
Kortfristiga avsättningar	26	134	122
Summa kortfristiga skulder		5 854	5 810
Summa skulder		10 267	9 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 593	16 487
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	30		

KONCERNENS TILLGÅNGAR
2019-12-31



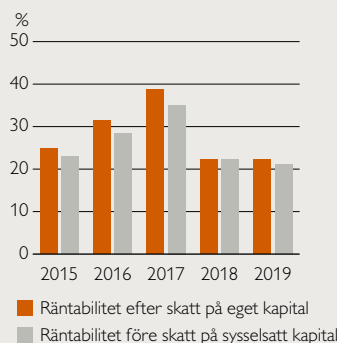
- Projektfastigheter, 8% (10)
- Exploateringsfastigheter, 51% (50)
- Övriga kortfristiga fordringar, 4% (5)
- Upparbetad men ej fakturerad intäkt/pågående arbeten, 15% (13)
- Likvida medel, 14% (10)
- Övriga tillgångar, 8% (12)

KONCERNENS KAPITALSTRUKTUR
2019-12-31



- Eget kapital, 42% (41)
- Övriga långfristiga skulder, 4% (4)
- Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser, 10% (9)
- Fakturerad men ej upparbetad intäkt, 10% (11)
- Räntebärande skulder, 6% (5)
- Övriga skulder och avsättningar, 28% (30)

RÄNTABILITET PÅ EGET OCH
SYSSELSATT KAPITAL



Kommentarer

Projektfastigheter

(2019: 1 399 mkr, 2018: 1 635 mkr)

Beståndet avser mindre kommersiella fastigheter samt två färdigställda, fullt uthyrda och inflyttade hyresrättsfastigheter i Stockholmsområdet. Det avser även tre projekt under uppförande eller uthyrning i Stockholmsområdet avsedda för hyresrätter.

Under året har två färdigställda hyresrättsfastigheter avyttrats med ett resultat om 170 mkr.

Därutöver är ett hyresrättsprojekt under uppförande avyttrat och kommer frånträdas vid planerat färdigställande 2022.

Det externt bedömda marknadsvärdet har beräknats till 1 769 mkr (2 002) vilket innebär ett övervärde om 370 mkr (367).

Exploateringsfastigheter

(2019: 8 938 mkr, 2018: 8 306 mkr)

Under 2019 har förvärvstakten minskat jämfört med föregående år. Under året har exploateringsfastigheter om 1 745 mkr (2 402) förvärvats och exploateringsfastigheter överfört till produktion har uppgått till -1 068 mkr (-1 517). Förvärven utgör endast exploateringsfastigheter avsedda för bostäder.

Marknadsvärderingen av exploateringsfastigheterna visar ett övervärde om 6,7 mdkr (7,0). Totalt har JM 21 100 byggrätter (20 700) i balansräkningen.

Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

(2019: 366 mkr, 2018: 567 mkr)

Köp av osålda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrättsföreningen.

Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 82 st (125) och avser huvudsakligen visningsbostäder inför kommande bostadsetapper.

Upparbetad men ej fakturerad intäkt

(2019: 2 607 mkr, 2018: 2 137 mkr)

Tillgångsposten avser nettot mellan upparbetade intäkter i pågående projekt samt den ackumulerade å conto faktureringen i dessa projekt.

De pågående projekt som har ett positivt saldo redovisas i denna tillgångspost.

Avsättningar för pensioner

(2019: 1 702 mkr, 2018: 1 388 mkr)

Skulden har ökat under året framför allt på grund av ändring av det aktuella antagandet om diskonteringsränta. Det är huvudförklaringen till att det har blivit en aktuariell förlust under 2019 om 255 mkr.

Övriga långfristiga avsättningar

(2019: 846 mkr, 2018: 935 mkr)

Avser långfristiga avsättningar för garantiåtaganden avseende kostnader som kan uppstå under garantitiden. avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projekt vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningen löper på cirka två till tre år efter projektstart.

Posten innehåller även avsättning för särskild löneskatt som är beräknad till 24,26 procent på skillnaden mellan pensionsskuld juridisk person värderad enligt IAS 19 och redovisad pensionsskuld i juridisk person.

Uppskjutna skatteskulder

(2019: 675 mkr, 2018: 714 mkr)

Posten uppskjutna skatteskulder avser bland annat det skattemässiga värdet av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden (temporära skillnader) som kommer att realiseras framåt i tiden. De temporära skillnaderna är i huvudsak hänförliga till periodiseringsfonder och exploateringsfastigheter.

Långfristiga räntebärande skulder

(2019: 425 mkr, 2018: 146 mkr)

Avser framför allt långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut och långfristiga räntebärande reverser för köp av exploateringsfastigheter.

Förändringen avser ökad skuld till Kreditinstitut i JMs utländska bolag.

Kortfristiga räntebärande skulder

(2019: 690 mkr, 2018: 694 mkr)

Avser framför allt kortfristiga räntebärande skulder i samband med förvärv av exploateringsfastigheter.

Övriga kortfristiga skulder

(2019: 662 mkr, 2018: 869 mkr)

Till övervägande del utgörs posten av kortfristiga reverser i samband med förvärv av exploateringsfastighet. Posten avser skuld för oivillkorliga ingångna avtal med framskjuten betalning.

Fakturerad men ej upparbetad intäkt

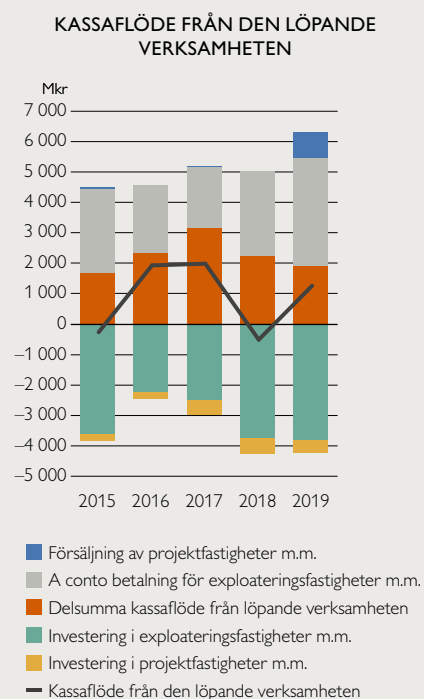
(2019: 1 804 mkr, 2018: 1 762 mkr)

Skuldposten avser nettot mellan upparbetade intäkter i pågående projekt samt den ackumulerade å conto faktureringen i dessa projekt. De pågående projekt som har ett negativt saldo redovisas i denna skuldpost.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS – SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	NOT	2019	2018
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		2 008	1 886
Avskrivningar		9	8
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-113	315
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		1 904	2 209
Erhållen ränta		5	9
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-42	-43
Betald skatt		-433	-697
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		1 434	1 478
Investering i exploateringsfastigheter m. m.		-3 799	-3 728
A conto betalning för exploateringsfastigheter m. m.		3 550	2 804
Ökning/minskning kundfordringar		187	40
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m. m.		-439	9
Ökning/minskning leverantörsskulder		105	52
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-186	-606
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		852	49
Investering i projektfastigheter m. m.		-426	-524
Försäljning av projektfastigheter m. m.		865	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 291	-473
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-4	-11
Sålda materiella anläggningstillgångar		0	-
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-3	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7	-8
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	22		
Upptagna lån		658	623
Amortering av skulder		-399	-270
Utdelning		-835	-765
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-576	-412
Årets kassaflöde		708	-893
Likvida medel vid årets början		1 682	2 572
Valutakursdifferens i likvida medel		7	3
Likvida medel vid årets slut		2 397	1 682
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	22		
Räntebärande skulder och avsättningar		2 817	2 228
Likvida medel och räntebärande fordringar		-2 397	-1 682
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut		420	546

ÖVRIGA EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE POSTER	NOT	2019	2018
Resultat av fastighetsförsäljning	6	-276	-13
Förändring av pensionskulld		314	137
Övriga avsättningar m. m.		-151	191
Totalt		-113	315
INVESTERING I EXPLOATERINGSFASTIGHETER M. M.			
		2019	2018
Investering i exploateringsfastigheter	16	-1 745	-2 417
Förvärv av bostadsrättsandelar	17	-1 971	-1 682
Förändring av reverser		-83	371
Totalt		-3 799	-3 728
A CONTO BETALNING FÖR EXPLOATERINGSFASTIGHETER M. M.			
		2019	2018
A conto betalning för exploateringsfastigheter	16	1 107	1 517
Försäljning av exploateringsfastigheter	6	194	114
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter m. m.		78	-253
Försäljning av bostadsrättsandelar	17	2 171	1 426
Totalt		3 550	2 804
INVESTERING I PROJEKTFASTIGHETER M. M.			
		2019	2018
Investering i projektfastigheter	16	-426	-524
Totalt		-426	-524
FÖRSÄLJNING AV PROJEKTFASTIGHETER M. M.			
		2019	2018
Försäljning av projektfastigheter	6	865	2
Totalt		865	2



Kommentarer

Den löpande verksamheten

(2019: 1 291 mkr, 2018: -473 mkr)

Kassaflödet från den löpande verksamheten är högre än föregående år. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter och projektfastigheter samt minskat innehav av återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om totalt 190 mkr. Kassaflödet har förstärkts av erhållen betalning om 320 mkr för utestående kundfordran enligt ingånget förlikningsavtal.

Kassaflöde från den löpande verksamheten (delsumma)

(2019: 1 904 mkr, 2018: 2 209 mkr)

Rörelsen, före räntor och skatt, har bidragit med 1 904 mkr, en minskning med 305 mkr efter eliminering av ej kassaflödespåverkande poster.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital

(2019: 1 434 mkr, 2018: 1 478 mkr)

Netto betald och erhållen ränta har ökat från -34 mkr 2018 till -37 mkr 2019. Betald skatt har minskat från -697 mkr 2018 till -433 mkr 2019.

Netto exploateringsfastigheter m.m. (inklusive bostadsrättsandelar)

(2019: -249 mkr, 2018: -924 mkr)

JM har förvärvat exploateringsfastigheter om 1 745 mkr (2 417). Samtidigt har 1 107 mkr (1 517) tagits i produktion i samband med produktionsstarter. Förändring av innehavet återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om 291 mkr (-396).

Kortfristiga fordringar och skulder

(2019: -333 mkr, 2018: -505 mkr)

Kortfristiga fordringar och skulder har totalt påverkat kassaflödet negativt med -333 mkr (-505), en förändring jämfört med föregående år om 172 mkr.

Netto projektfastigheter

(2019: 439 mkr, 2018: -522 mkr)

Kassaflödet från netto projektfastigheter förklaras främst av försäljning av två färdigställda hyresrättsfastigheter under 2019.

Finansieringsverksamheten

(2019: -576 mkr, 2018: -412 mkr)

Under året har utdelning till aktieägare uppgått till 835 mkr. Räntebärande skulder inklusive förändring av räntebärande reverser har netto ökat med 275 mkr.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL – SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	2019	2018
Ingående balans vid årets början	6 798	6 178
Årets totalresultat	1 361	1 382
Utdelning till moderbolagets ägare	-835	-765
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	2	3
Utgående balans vid årets slut	7 326	6 798

Kommentarer

Eget kapital

(2019: 7 326 mkr, 2018: 6 798 mkr)

Det egna kapitalet ökade med 528 mkr jämfört med utgången av 2018. Koncernens eget kapital per den 31 december 2019 uppgick till 7 326 mkr (6 798) vilket motsvarar 105 kronor (98) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 22,2 procent (22,2)

Utdelning till moderbolagets aktieägare

Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 835 mkr (765), vilket motsvarar 12,00 kronor (11,00) per aktie.

Konvertering av konvertibellån

Under året har inga aktier konverterats i utestående konvertibelprogram.

Återköp av aktier och indragning av egna aktier

Under året har inga aktier återköpts. Bolaget har inget innehav av egna aktier. Antalet utestående aktier uppgick vid årets slut till 69 583 262.

KONCERNEN KVARTALSÖVERSIKT – SEGMENTSREDOVISNING

Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2019					2018				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	15 692	4 311	3 768	3 944	3 669	16 161	4 150	3 832	4 125	4 054
Produktions- och driftkostnader	-12 994	-3 520	-3 108	-3 212	-3 154	-13 247	-3 456	-3 202	-3 324	-3 265
Bruttoresultat	2 698	791	660	732	515	2 914	694	630	801	789
Försäljnings- och administrationskostnader	-966	-254	-212	-260	-240	-1 041	-254	-218	-297	-272
Resultat av fastighetsförsäljning	276	22	182	34	38	13	3	-1	0	11
Rörelseresultat	2 008	559	630	506	313	1 886	443	411	504	528
Finansiella intäkter och kostnader	-80	-18	-22	-18	-22	-69	-13	-21	-19	-16
Resultat före skatt	1 928	541	608	488	291	1 817	430	390	485	512
Skatter	-358	-99	-94	-102	-63	-379	-71	-87	-108	-113
Periodens resultat	1 570	442	514	386	228	1 438	359	303	377	399
BALANSRÄKNING	2019-12-31	2019-09-30	2019-06-30	2019-03-31		2018-12-31	2018-09-30	2018-06-30	2018-03-31	
TILLGÅNGAR										
Anläggningstillgångar	219	221	221	220		214	221	226	221	
Projektfastigheter	1 399	1 286	1 865	1 743		1 635	1 423	1 335	1 193	
Exploateringsfastigheter	8 938	9 170	8 983	8 911		8 306	8 509	8 869	8 607	
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	366	422	296	434		567	224	322	309	
Kortfristiga fordringar	4 274	4 013	3 993	4 040		4 083	3 904	3 813	3 828	
Likvida medel	2 397	1 955	1 168	2 150		1 682	1 854	2 078	2 564	
Summa omsättningstillgångar	17 374	16 846	16 305	17 278		16 273	15 914	16 417	16 501	
SUMMA TILLGÅNGAR	17 593	17 067	16 526	17 498		16 487	16 135	16 643	16 722	
EGET KAPITAL OCH SKULDER										
Eget kapital	7 326	6 866	6 597	7 083		6 798	6 520	6 285	6 664	
Långfristiga räntebärande skulder	425	418	314	171		146	204	255	220	
Övriga långfristiga skulder	765	798	770	770		696	700	686	700	
Långfristiga avsättningar	3 223	3 652	3 296	3 128		3 037	2 994	2 850	2 846	
Summa långfristiga skulder	4 413	4 868	4 380	4 069		3 879	3 898	3 791	3 766	
Kortfristiga räntebärande skulder	690	741	502	688		694	816	762	336	
Övriga kortfristiga skulder	5 030	4 448	4 904	5 529		4 994	4 780	5 682	5 831	
Kortfristiga avsättningar	134	144	143	129		122	121	123	125	
Summa kortfristiga skulder	5 854	5 333	5 549	6 346		5 810	5 717	6 567	6 292	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 593	17 067	16 526	17 498		16 487	16 135	16 643	16 722	
KASSAFLÖDESANALYS										
Från den löpande verksamheten	1 291	474	446	-97	468	-473	-17	-234	-204	-18
Från investeringsverksamheten	-7	-2	-6	-1	2	-8	-8	3	-2	-1
Från finansieringsverksamheten	-576	-28	349	-888	-9	-412	-138	11	-286	1
Summa periodens kassaflöde	708	444	789	-986	461	-893	-163	-220	-492	-18
Likvida medel vid periodens slut	2 397	2 397	1 955	1 168	2 150	1 682	1 682	1 854	2 078	2 564
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN										
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens början	546	951	1 155	130	546	-790	541	240	-748	-790
Förändring räntebärande nettoskuld/-fordran	-126	-531	-204	1 025	-416	1 336	5	301	988	42
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut	420	420	951	1 155	130	546	546	541	240	-748
EXPLOATERINGSFASTIGHETER										
Bokfört värde vid periodens början	8 306	9 170	8 983	8 911	8 306	7 543	8 509	8 869	8 607	7 543
Nyanskaffningar	1 745	285	581	142	737	2 402	154	191	661	1 396
Överfört till produktion	-1 068	-458	-354	-77	-179	-1 517	-219	-512	-411	-375
Övrigt	-45	-59	-40	7	47	-122	-138	-39	12	43
Bokfört värde vid periodens slut	8 938	8 938	9 170	8 983	8 911	8 306	8 306	8 509	8 869	8 607
BOSTADSPRODUKTION										
Antal disponibla byggrätter	35 900	35 900	36 400	36 500	36 400	35 900	35 900	36 700	36 000	34 900
Antal sålda bostäder	3 595	941	1 106	881	667	2 463	751	613	619	480
Antal produktionsstartade bostäder	3 269	1 107	797	959	406	3 135	1 038	680	847	570
Antal bostäder i pågående produktion	7 813	7 813	8 033	7 829	7 842	7 835	7 835	8 243	7 814	7 672
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %		53	55	55	55		51	53	52	54
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %		12	11	7	6		6	6	6	7
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %		65	66	62	61		57	59	58	61
NYCKELTAL										
Rörelsemarginal, %	12,8	13,0	16,7	12,8	8,5	11,7	10,7	10,7	12,2	13,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,1	0,1	0,1	0,2	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0	-
Soliditet, %	42	42	40	40	40	41	41	40	38	40
Resultat per aktie, kr	22,50	6,30	7,40	5,50	3,30	20,60	5,20	4,30	5,40	5,70

KONCERNEN FEMÅRSÖVERSIKT – SEGMENTSREDOVISNING

Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter	15 692	16 161	17 008	15 752	14 447
Produktions- och driftkostnader	-12 994	-13 247	-13 648	-12 821	-12 047
Bruttoresultat	2 698	2 914	3 360	2 931	2 400
Försäljnings- och administrationskostnader	-966	-1 041	-1 005	-935	-866
Resultat av fastighetsförsäljning	276	13	14	15	56
Rörelseresultat	2 008	1 886	2 369	2 011	1 590
Finansiella intäkter och kostnader	-80	-69	210	-60	-72
Resultat före skatt	1 928	1 817	2 579	1 951	1 518
Skatter	-358	-379	-385	-411	-358
Årets resultat	1 570	1 438	2 194	1 540	1 160

FUNKTIONSinDELAD RESULTATRÄKNING

Produktion					
Upparbetade intäkter	15 439	15 935	16 808	15 577	14 325
Produktionskostnader	-12 834	-13 109	-13 513	-12 707	-11 948
Produktionsresultat	2 605	2 826	3 295	2 870	2 377
Exploateringsfastigheter					
Hysesintäkter	167	160	159	150	99
Driftkostnader	-95	-88	-82	-71	-56
Fastighetsskatt	-37	-26	-37	-23	-28
Resultat exploateringsfastigheter	35	46	40	56	15
Projektfastigheter					
Hysesintäkter	86	66	41	25	23
Driftkostnader	-26	-22	-15	-18	-14
Fastighetsskatt	-2	-2	-1	-2	-1
Resultat projektfastigheter	58	42	25	5	8
Bruttoresultat	2 698	2 914	3 360	2 931	2 400
Försäljnings- och administrationskostnader	-931	-1 002	-958	-894	-821
Fastighetsförsäljning					
Försäljningsvärden	923	116	21	86	572
Bokförda värden	-647	-103	-7	-71	-516
Resultat av fastighetsförsäljning	276	13	14	15	56
Koncerngemensamma kostnader	-35	-39	-47	-41	-45
Rörelseresultat	2 008	1 886	2 369	2 011	1 590

BALANSRÄKNING	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	219	214	209	230	209
Projektfastigheter	1 399	1 635	1 074	602	378
Exploateringsfastigheter	8 938	8 306	7 543	7 121	7 067
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	366	567	309	233	235
Kortfristiga fordringar ¹⁾	4 274	4 083	3 698	3 142	3 066
Likvida medel	2 397	1 682	2 572	1 520	1 275
Summa omsättningstillgångar	17 374	16 273	15 196	12 618	12 021
SUMMA TILLGÅNGAR	17 593	16 487	15 405	12 848	12 230
EGET KAPITAL OCH SKULDER²⁾					
Eget kapital	7 326	6 798	6 178	5 158	4 652
Långfristiga räntebärande skulder	425	146	203	282	410
Övriga långfristiga skulder	765	696	273	168	160
Långfristiga avsättningar	3 223	3 037	2 656	2 297	2 107
Summa långfristiga skulder	4 413	3 879	3 132	2 747	2 677
Kortfristiga räntebärande skulder	690	694	332	438	934
Övriga kortfristiga skulder	5 030	4 994	5 654	4 404	3 873
Kortfristiga avsättningar	134	122	109	101	94
Summa kortfristiga skulder	5 854	5 810	6 095	4 943	4 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 593	16 487	15 405	12 848	12 230
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	76	53	83	72	72
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	949	1 040	794	654	704

KONCERNEN FEMÅRSÖVERSIKT – SEGMENTSREDOVISNING

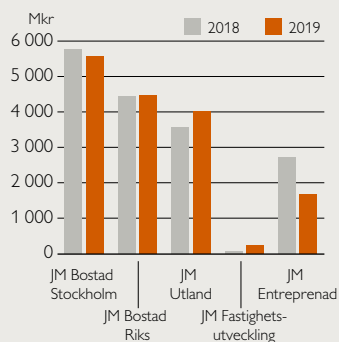
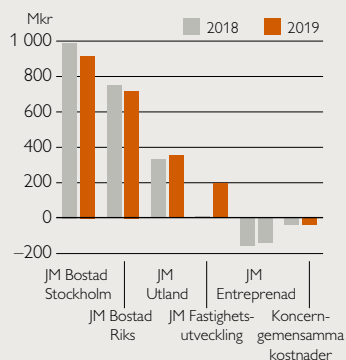
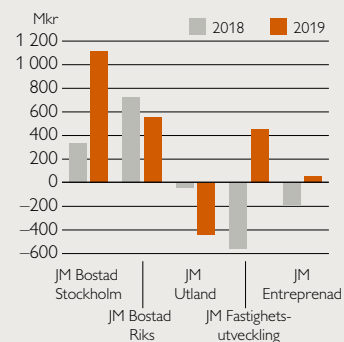
Belopp i mkr där ej annat anges.

KASSAFLÖDESANALYS	2019	2018	2017	2016	2015
Från den löpande verksamheten	1 291	-473	2 013	1 957	-230
Från investeringsverksamheten	-7	-8	300	-6	-11
Från finansieringsverksamheten	-576	-412	-1 259	-1 712	-902
Summa årets kassaflöde	708	-893	1 054	239	-1 143
Likvida medel vid årets slut	2 397	1 682	2 572	1 520	1 275
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN					
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets början	546	-790	435	1 198	-337
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-126	1 336	-1 225	-763	1 535
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut	420	546	-790	435	1 198
EXPLOATERINGSFASTIGHETER					
Bokfört värde vid årets början	8 306	7 543	7 121	7 067	6 802
Nyanskaffningar	1 745	2 402	2 017	1 903	2 695
Överfört till produktion	-1 068	-1 517	-1 534	-1 896	-1 814
Övrigt	-45	-122	-61	47	-616
Bokfört värde vid årets slut	8 938	8 306	7 543	7 121	7 067
EXPLOATERINGSFASTIGHETER					
Marknadsvärden	15 600	15 300	14 700	14 100	11 300
Bokförda värden	8 900	8 300	7 500	7 100	7 100
Övervärden	6 700	7 000	7 200	7 000	4 200
BOSTADSPRODUKTION					
Antal disponibla byggrätter	35 900	35 900	34 800	32 500	31 100
– varav redovisade i balansräkningen	21 100	20 700	18 700	17 900	18 100
Antal sålda bostäder	3 595	2 463	3 100	3 843	3 770
Antal produktionsstartade bostäder	3 269	3 135	3 873	4 187	3 731
Antal bostäder i pågående produktion	7 813	7 835	8 200	7 984	7 212
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	53	51	58	65	64
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	12	6	7	12	22
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	65	57	65	77	86
PROJEKTFASTIGHETER					
Marknadsvärden	1 769	2 002	1 343	863	550
Bokförda värden	1 399	1 635	1 074	602	378
Övervärden	370	367	269	261	172
PERSONAL					
Medeltal anställda	2 598	2 562	2 538	2 422	2 316
– varav i utlandet	545	492	448	420	397
Löner och ersättningar	1 516	1 482	1 401	1 291	1 219
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal, % ¹⁾	12,8	11,7	13,9	12,8	11,0
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	22,2	22,2	38,7	31,4	24,8
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	21,0	22,3	35,1	28,4	23,0
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	11,8	11,9	18,7	16,1	12,9
Soliditet, % ¹⁾	42	41	40	40	38
Räntebärande låneskuld, mkr	2 817	2 228	1 786	1 959	2 473
Skuldsättningsgrad, ggr	0,1	0,1	–	0,1	0,3
Räntetäckningsgrad, ggr	23,4	24,0	38,4	29,7	19,3
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	16	14	12	15	20
Kapitalomsättningshastighet, ggr	0,92	1,01	1,20	1,26	1,17

¹⁾ Finansiella mål:

Rörelsemarginalen ska uppgå till 10 procent, inklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

Den synliga soliditeten bör uppgå till 35 procent över en konjunkturcykel.

INTÄKTER

RÖRELSERESULTAT

OPERATIVT KASSAFLÖDE


AFFÄRSSEGMENT KVARTALSÖVERSIKT – SEGMENTSREDOVISNING

Belopp i mkr där ej annat anges.

	2019					2018				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM										
Intäkter	5 575	1 551	1 259	1 330	1 435	5 786	1 352	1 429	1 530	1 475
Rörelseresultat ¹⁾	916	262	209	216	229	989	232	233	250	274
Rörelsemarginal, %	16,4	16,9	16,6	16,2	16,0	17,1	17,2	16,3	16,3	18,6
Genomsnittligt operativt kapital	5 811	5 811	5 802	5 754	5 668	5 447	5 447	5 139	4 919	4 663
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	15,8	15,8	15,3	15,8	16,7	18,2	18,2	22,5	25,5	29,3
Operativt kassaflöde	1 118	598	321	-85	284	334	-61	187	285	-77
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 949	4 949	5 049	5 132	5 042	5 048	5 048	5 002	5 185	5 229
Antal disponibla byggrätter	12 800	12 800	13 000	13 500	13 400	13 400	13 400	13 500	13 600	13 300
Antal sålda bostäder	1 120	353	261	268	238	851	286	223	225	117
Antal produktionsstartade bostäder	989	336	278	286	89	857	195	207	240	215
Antal bostäder i pågående produktion	3 171	3 171	3 112	3 001	3 042	3 115	3 115	3 447	3 387	3 510
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	0	-	0	-	-	0	-	-	0	-
JM BOSTAD RIKS										
Intäkter	4 468	1 185	974	1 199	1 110	4 456	1 202	920	1 065	1 269
Rörelseresultat ¹⁾	719	189	157	193	180	751	201	156	181	213
Rörelsemarginal, %	16,1	15,9	16,1	16,1	16,2	16,9	16,7	17,0	17,0	16,8
Genomsnittligt operativt kapital	1 183	1 183	1 164	1 096	1 042	1 008	1 008	1 000	949	897
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	60,8	60,8	62,8	66,6	68,9	74,5	74,5	73,1	76,3	80,0
Operativt kassaflöde	557	287	127	78	65	722	186	44	260	232
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 461	1 461	1 545	1 549	1 559	1 388	1 388	1 404	1 476	1 394
Antal disponibla byggrätter	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	10 400	10 300	10 200
Antal sålda bostäder	1 084	313	284	244	243	917	239	227	207	244
Antal produktionsstartade bostäder	1 095	291	289	244	271	1 043	260	230	267	286
Antal bostäder i pågående produktion	1 994	1 994	2 426	2 366	2 547	2 418	2 418	2 471	2 280	2 210
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	-	1	1	-	-	0
JM UTLAND										
Intäkter	4 021	1 275	981	905	860	3 580	1 094	912	864	710
Rörelseresultat ¹⁾	355	116	75	66	98	331	110	85	83	53
Rörelsemarginal, %	8,8	9,1	7,6	7,3	11,4	9,2	10,1	9,3	9,6	7,5
Genomsnittligt operativt kapital	3 229	3 229	3 064	2 967	2 888	2 723	2 723	2 580	2 444	2 273
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	11,0	11,0	11,4	12,1	13,0	12,2	12,2	11,8	11,6	11,7
Operativt kassaflöde	-439	-239	-460	133	127	-41	164	-48	-249	92
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 497	2 497	2 538	2 261	2 261	1 821	1 821	2 054	2 156	1 932
Bokfört värde projektfastigheter	5	5	5	5	5	4	4	5	5	8
Antal disponibla byggrätter	11 800	11 800	12 100	11 700	11 700	11 200	11 200	12 100	11 400	10 600
Antal sålda bostäder ³⁾	1 015	275	185	369	186	695	226	163	187	119
Antal produktionsstartade bostäder ⁴⁾	1 042	480	230	286	46	915	391	243	212	69
Antal bostäder i pågående produktion	2 048	2 048	1 759	1 726	1 660	1 709	1 709	1 644	1 466	1 399
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	38	-	-	-	38	12	2	-1	0	11
³⁾ Varav bostäder till investerare	226	44	-	182	-	-	-	-	-	-
⁴⁾ Varav bostäder till investerare	226	44	-	182	-	-	-	-	-	-
JM FASTIGHETSUTVECKLING										
Intäkter	227	40	134	29	24	73	24	19	15	15
Rörelseresultat ¹⁾	194	3	179	6	6	10	5	4	-1	2
Genomsnittligt operativt kapital	1 570	1 570	1 574	1 583	1 447	1 314	1 314	1 160	1 036	910
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	12,4	12,4	12,5	1,3	1,0	0,8	0,8	0,7	0,4	2,4
Operativt kassaflöde	454	-112	778	-116	-96	-557	-210	-82	-156	-109
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Bokfört värde projektfastigheter	1 394	1 394	1 281	1 860	1 738	1 631	1 631	1 418	1 330	1 185
Antal disponibla byggrätter ³⁾	800	800	800	800	800	800	800	700	700	800
Antal sålda bostäder ³⁾	376	-	376	-	-	-	-	-	-	-
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	143	-	-	143	-	320	192	-	128	-
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	600	600	736	736	593	593	593	681	681	553
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	170	-	170	-	-	-	-	-	-	-
³⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JM ENTREPRENAD										
Intäkter	1 691	347	482	550	312	2 716	586	663	769	698
Rörelseresultat ¹⁾	-141	0	14	34	-189	-156	-95	-61	0	0
Rörelsemarginal, %	-8,3	0,0	2,9	6,2	-60,6	-5,7	-16,2	-9,2	0,0	0,0
Operativt kassaflöde	54	-1	-80	-107	242	-184	-41	-49	60	-154
¹⁾ Varav försäljning fastigheter och verksamhet	68	22	12	34	-	-	-	-	-	-
JM ÖVRIGT										
Intäkter (eliminering)	-290	-87	-62	-69	-72	-450	-108	-111	-118	-113
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-35	-11	-4	-9	-11	-39	-10	-6	-9	-14

²⁾ Beräknas på tolv månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

Beskrivning av finansiella resultatmätt i JM:s årsredovisning som inte återfinns i IFRS-regelverket

Segmentsredovisningen speglar den ekonomiska innebörden i JM:s affär. Samtidigt korrelerar den väl med den interna styrningen som har koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering som utgångspunkt. Användning av nyckeltal enligt segmentsredovisning hjälper därmed investerare och ledning att analysera trender och resultat i JM.

Belopp i mkr där ej annat anges.

FEMÅRSÖVERSIKT**Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (-) enligt segmentsredovisning**

	2019	2018	2017	2016	2015
Räntebärande skulder enligt segmentsredovisning					
Avsättning pensioner	1 702	1 388	1 251	1 239	1 129
Långfristiga räntebärande skulder	425	146	203	282	410
Kortfristiga räntebärande skulder	690	694	332	438	934
Likvida medel och räntebärande fordringar	-2 397	-1 682	-2 576	-1 524	-1 275

Definition

Räntebärande skulder enligt segmentsredovisning minskat med likvida medel och räntebärande fordringar

Orsak till användning av mått

Mäter extern finansiering jämfört med egna likvida medel

Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (-) enligt segmentsredovisning

	420	546	-790	435	1 198
--	------------	------------	-------------	------------	--------------

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	2 008	1 886	2 369	2 011	1 590
Intäkter enligt segmentsredovisning	15 692	16 161	17 008	15 752	14 447

Definition

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till intäkter enligt segmentsredovisning

Orsak till användning av mått

Mäter lönsamhet i verksamheten i aktuellt marknadsläge

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %

	12,8	11,7	13,9	12,8	11,0
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Räntabilitet efter skatt på eget kapital

	2019	2018	2017	2016	2015
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	1 570	1 438	2 194	1 540	1 160
Genomsnittligt eget kapital enligt segmentsredovisning	7 062	6 488	5 668	4 905	4 678
Eget kapital vid periodens början	6 798	6 178	5 158	4 652	4 703
Eget kapital vid periodens slut	7 326	6 798	6 178	5 158	4 652

Definition

Periodens resultat enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittligt eget kapital enligt segmentsredovisning

Orsak till användning av mått

Mäter lönsamhet och finansiell position

Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %

	22,2	22,2	38,7	31,4	24,8
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital

	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	2 014	1 896	2 648	2 019	1 601
Genomsnittligt sysselsatt kapital	9 437	8 495	7 541	7 121	6 958
Sysselsatt kapital vid årets början	9 026	7 964	7 117	7 125	6 790
Sysselsatt kapital vid årets slut	10 143	9 026	7 964	7 117	7 125

Definition

Resultat före skatt enligt segmentsredovisning med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital enligt segmentsredovisning

Orsak till användning av mått

Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet

Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %

	21,0	22,3	35,1	28,4	23,0
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Sysselsatt kapital

	2019	2018	2017	2016	2015
Eget kapital enligt segmentsredovisning	7 326	6 798	6 178	5 158	4 652
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning					
Avsatt till pensioner	1 702	1 388	1 251	1 239	1 129
Långfristiga räntebärande skulder	425	146	203	282	410
Kortfristiga räntebärande skulder	690	694	332	438	934

Definition

Eget kapital enligt segmentsredovisning ökat med räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning

Orsak till användning av mått

Mäter kapitalanvändning

Sysselsatt kapital

	10 143	9 026	7 964	7 117	7 125
--	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Räntabilitet före skatt på totalt kapital

	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	2 014	1 896	2 648	2 019	1 601
Genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning	17 040	15 946	14 127	12 539	12 388
Balansomslutning vid årets början	16 487	15 405	12 848	12 230	12 545
Balansomslutning vid årets slut	17 593	16 487	15 405	12 848	12 230

Definition

Resultat före skatt enligt segmentsredovisning med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning

Orsak till användning av mått

Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet

Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %

	11,8	11,9	18,7	16,1	12,9
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Belopp i mkr där ej annat anges.

Soliditet enligt segmentsredovisning	2019	2018	2017	2016	2015	Definition
Eget kapital enligt segmentsredovisning	7 326	6 798	6 178	5 158	4 652	Eget kapital enligt segmentsredovisning i förhållande till balansomslutning enligt segmentsredovisning
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	17 593	16 487	15 405	12 848	12 230	
Soliditet enligt segmentsredovisning, %	42	41	40	40	38	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position

Skuldsättningsgrad	2019	2018	2017	2016	2015	Definition
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning	420	546	-790	435	1 198	Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning i förhållande till eget kapital enligt segmentsredovisning
Eget kapital enligt segmentsredovisning	7 326	6 798	6 178	5 158	4 652	
Skuldsättningsgrad, ggr	0,1	0,1	-	0,1	0,3	Orsak till användning av mått Mäter återbetalningsförmågan

Räntetäckningsgrad	2019	2018	2017	2016	2015	Definition
Resultat före skatt enligt segmentsredovisning	1 928	1 817	2 579	1 951	1 518	Resultat före skatt enligt segmentsredovisning med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader
Finansiella kostnader	86	79	69	68	83	
Räntetäckningsgrad, ggr	23,4	24,0	38,4	29,7	19,3	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position

Räntebärande skulder/balansomslutning	2019	2018	2017	2016	2015	Definition
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning	2 817	2 228	1 786	1 959	2 473	Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning i förhållande till balansomslutning enligt segmentsredovisning
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	17 593	16 487	15 405	12 848	12 230	
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	16	14	12	15	20	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position

Kapitalomsättningshastighet	2019	2018	2017	2016	2015	Definition
Intäkter enligt segmentsredovisning	15 692	16 161	17 008	15 752	14 447	Intäkter enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning
Genomsnittlig balansomslutning segmentsredovisning	17 040	15 946	14 127	12 539	12 388	
Balansomslutning vid årets början	16 487	15 405	12 848	12 230	12 545	
Balansomslutning vid årets slut	17 593	16 487	15 405	12 848	12 230	
Kapitalomsättningshastighet, ggr	0,92	1,01	1,20	1,26	1,17	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position

Belopp i mkr där ej annat anges.

DEFINITIONER FINANSIELLA NYCKELTAL – IFRS

Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	2019¹⁾	2018	2017²⁾	2016	2015	Definition
Räntebärande skulder						Räntebärande skulder minskat med likvida medel och räntebärande fordringar
Avsättning pensioner	1 702	1 388	1 251	1 239	1 129	
Långfristiga räntebärande skulder	1 359	146	203	517	483	Orsak till användning av mått
Kortfristiga räntebärande skulder	5 320	4 968	4 331	2 055	2 190	Mäter extern finansiering jämfört med egna likvida medel
Likvida medel och räntebärande fordringar	-2 397	-1 682	-2 576	-1 524	-1 275	
	5 984	4 820	3 209	2 287	2 527	

Soliditet	2019¹⁾	2018	2017²⁾	2016	2015	Definition
Eget kapital	7 126	6 644	6 043	4 951	4 521	Eget kapital i förhållande till balansomslutning
Balansomslutning	22 972	20 648	19 111	14 332	13 301	
Soliditet, %	31	32	32	35	34	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position

Skuldsättningsgrad	2019¹⁾	2018	2017²⁾	2016	2015	Definition
Räntebärande nettoskuld	5 984	4 820	3 209	2 287	2 527	Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital
Eget kapital	7 126	6 644	6 043	4 951	4 521	
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,5	0,5	0,6	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position

Räntetäckningsgrad	2019¹⁾	2018	2017	2016	2015	Definition
Resultat före skatt	1 882	1 807	2 666	1 871	1 427	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader
Finansiella kostnader	106	79	69	68	83	
Räntetäckningsgrad, ggr	17,8	23,9	39,6	28,5	18,2	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position

Resultat per aktie (efter utspädning)	2019¹⁾	2018	2017	2016	2015	Definition
Periodens resultat efter utspädning	1 529	1 427	2 261	1 479	1 086	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier
Genomsnittligt antal aktier	69 985 557	69 865 418	70 844 023	72 725 820	74 846 482	
Resultat per aktie (efter utspädning), kr	21,90	20,40	31,90	20,30	14,50	Orsak till användning av mått Mäter vinst per aktie

¹⁾ IFRS 16 Leasing påverkar nyckeltalen för innevarande år. Jämförelsesiffror har inte räknats om.

²⁾ Jämförelsesiffror för 2017 har omräknats till följd av omklassificering av projektfinansiering inom JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks.

Belopp i mkr där ej annat anges.

JM-AKTIE

	2019	2018	2017	2016	2015	Definition
Totalavkastning¹⁾						
Aktiekursens förändring, kr	104,40	-13,90	-76,30	10,50	3,70	Summa aktiekursens förändring under året och utbetald utdelning i förhållande till aktiekurs i början på året
Utbetald utdelning, kr	12,00	11,00	9,50	8,25	8,00	
Aktiekurs i början på året, kr	173,00	186,90	263,20	252,70	249,00	
Totalavkastning, %	67	-2	-25	7	5	Orsak till användning av mått Mäter total avkastning för aktieägaren en specifik period
Direktavkastning¹⁾						
Utdelning enligt förslag, kr	12,50	12,00	11,00	9,50	8,25	Definition Utdelning enligt förslag i förhållande till börskurs vid periodens slut
Börskurs i slutet av året, kr	277,40	173,00	186,90	263,20	252,70	
Direktavkastning, %	4,5	6,9	5,9	3,6	3,3	Orsak till användning av mått Mäter avkastning likviditet för aktieägaren
Resultat per aktie (efter utspädning) enligt segmentsredovisning						
Periodens resultat efter utspädning	1 573	1 441	2 196	1 541	1 161	Definition Periodens resultat enligt resultaträkning segmentsredovisning hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt antal genomsnittligt antal aktier
Genomsnittligt antal aktier	69 985 557	69 865 418	70 844 023	72 725 820	74 846 482	
Resultat per aktie (efter utspädning) enligt segmentsredovisning, kr	22,50	20,60	31,00	21,20	15,50	Orsak till användning av mått Mäter vinst per aktie
Exploateringsfastigheter per aktie, marknadsvärde¹⁾						
Exploateringsfastigheter, marknadsvärde	15 600	15 300	14 700	14 100	11 300	Definition Exploateringsfastigheters marknadsvärde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	69 583 262	71 448 330	73 594 000	
Exploateringsfastigheter per aktie, marknadsvärde, kr	224	220	212	197	154	Orsak till användning av mått Mäter marknadsvärdet av exploateringsfastigheter per aktie oaktat finansiering
Exploateringsfastigheter per aktie, bokfört värde¹⁾						
Exploateringsfastigheter, bokfört värde	8 938	8 306	7 543	7 121	7 067	Definition Exploateringsfastigheters bokförda värde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	69 583 262	71 448 330	73 594 000	
Exploateringsfastigheter per aktie, bokfört värde, kr	128	119	108	100	96	Orsak till användning av mått Mäter bokfört värde av exploateringsfastigheter per aktie oaktat finansiering
Projektfastigheter per aktie, marknadsvärde¹⁾						
Projektfastigheter, marknadsvärde	1 769	2 002	1 343	863	550	Definition Projektfastigheters marknadsvärde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	69 583 262	71 448 330	73 594 000	
Projektfastigheter per aktie, marknadsvärde, kr	25	29	19	12	7	Orsak till användning av mått Mäter marknadsvärde av projektfastigheter per aktie oaktat finansiering
Projektfastigheter per aktie, bokfört värde¹⁾						
Projektfastigheter, bokfört värde	1 399	1 635	1 074	602	378	Definition Projektfastigheters bokförda värde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	69 583 262	71 448 330	73 594 000	
Projektfastigheter per aktie, bokfört värde, kr	20	23	15	8	5	Orsak till användning av mått Mäter bokfört värde av projektfastigheter per aktie oaktat finansiering
Eget kapital per aktie						
Eget kapital enligt segmentsredovisning	7 326	6 798	6 178	5 158	4 652	Definition Eget kapital enligt segmentsredovisning vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	69 583 262	71 448 330	73 594 000	
Eget kapital per aktie, kr	105	98	89	72	63	Orsak till användning av mått Mäter värdet av eget kapital per aktie, substansvärdering
Räntebärande nettoskuld per aktie						
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning	420	546	-790	435	1 198	Definition Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	69 583 262	71 448 330	73 594 000	
Räntebärande nettoskuld per aktie, kr	6	8	-11	6	16	Orsak till användning av mått Mäter värdet av räntebärande nettoskuld per aktie

¹⁾ Nyckeltalet är det samma enligt segmentsredovisning och IFRS-redovisning.

ÖVRIGA DEFINITIONER

	Definition	Orsak till användning av mått
Intäkter enligt segmentsredovisning	Intäkt och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden.	Mäter intäkter i takt med färdigställandet och aktuellt marknadsläge
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	Intäkter enligt segmentsredovisning minus produktions- och driftkostnader minus försäljnings- och administrationskostnader plus resultat av fastighetsförsäljning och nedskrivningar.	Mäter resultat i takt med färdigställande och aktuellt marknadsläge
Eget kapital enligt segmentsbalansräkning	Eget kapital IFRS justerat för historisk resultatframtagning enligt successiv vinstavräkning för JM Utland.	Mäter eget kapital enligt segmentsredovisning
Tillgångar/skulder enligt segmentsredovisning	Tillgångar/skulder enligt IFRS justerat för: <ul style="list-style-type: none"> • Omklassificering av projektfinansiering inom segmenten JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Utland • Omföring mellan "Fakturerade ej upparbetade intäkter" (skuld) och "Upparbetade ej fakturerade intäkter" (tillgång) • Omräkning av pågående projekt enligt färdigställandemetoden inom segment JM Utland. 	Mäter tillgångar/skulder enligt segmentsredovisning
Exploateringsfastigheter	Avser främst utvecklingsbar mark för framtida projekt och klassificeras som omsättningstillgångar. <ul style="list-style-type: none"> • Mark med tillhörande byggrätter för bostäder • Mark med tillhörande byggrätter för kommersiellt ändamål • Bebyggd mark avsedd för bostadsprojekt eller vidareutveckling till projektfastigheter. 	Mäter tillgångar som i framtiden kommer omklassificeras till projektkostnad
Projektfastigheter	Klassificeras som omsättningstillgångar och avser stora bostadsbestånd för vidareutveckling samt kommersiella fastigheter. <ul style="list-style-type: none"> • Fastigheter under utveckling • Färdigställda hyresrätts- och vårdbostäder • Färdigställda kontorsfastigheter. 	Mäter tillgångar som är till försäljning eller kan bytas mot exploateringsfastigheter
Operativt kassaflöde (endast affärssegment)	Förändring av operativt kapital plus periodens resultat justerat för ej kassaflödespåverkande poster.	Mäter kassaflöde per affärssegment
Avkastning operativt kapital	Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittligt (fem mätpunkter senaste fem kvartalen) operativt kapital.	Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet per affärssegment
Operativt kapital	Summa goodwill, projektfastigheter, exploateringsfastigheter, andelar i bostadsrättsföreningar m.m., fordringar fastighetsförsäljningar, fordringar sålda bostadsrättsandelar, kundfordringar och upparbetad ej fakturerad intäkt minus leverantörsskulder, skulder till bostadsrättsföreningar och fakturerad ej upparbetad intäkt.	Mäter kapitalanvändning per affärssegment

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ), organisationsnummer 556045-2103, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2019.

MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

Bostadsmarknaden i Stockholm har fortsatt förbättrats under året. Produktionsstartade bostäder i Stockholm stöds av en normal bokiningsnivå där lönsamheten är fortsatt god i pågående produktionsvolym.

Bostadsverksamheten i övriga Sverige uppvisar en god lönsamhetsnivå, i en stabil marknad.

I Norge har aktivitetsnivån på bostadsmarknaden varit hög med stabila priser och i Finland har bostadsmarknaden varit stabil. Gradvis breddas den geografiska täckningen i JM:s bostadsaffär.

Befolkningstillväxten på våra huvudmarknader, tillsammans med det fortsatt låga ränteläget, stödjer efterfrågan på bostäder.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt ökade till 3 595 (2 463)^{1) 2)}. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 65 procent (57), där spannet om 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 120 (851), i JM Bostad Riks 1 084 (917), i JM Utland 1 015 (695) och i JM Fastighetsutveckling 376 (0).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 3 269 (3 135)^{3) 4)}. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 989 (857), i JM Bostad Riks 1 095 (1 043), i JM Utland 1 042 (915) och i JM Fastighetsutveckling 143 (320).

Utöver efterfrågan utgör planprocesserna fortsatt en viktig förutsättning för takten i produktionsstarter.

Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 7 813 (7 835) varav 600 hyresrätts- och vårdbostäder (593).

¹⁾ Varav 376 hyresrättsbostäder (0) inom JM Fastighetsutveckling

²⁾ Varav 226 bostäder (0) inom JM Utland till investerare

³⁾ Varav 143 hyresrättsbostäder (320) inom JM Fastighetsutveckling

⁴⁾ Varav 226 bostäder (0) inom JM Utland till investerare

INTÄKTER

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under året minskade till 15 692 mkr (16 161). De minskade intäkterna är främst hänförligt till JM Entreprenad medan intäkterna ökade främst för JM Utland. Intäkterna omräknat enligt IFRS minskade till 15 605 mkr (15 680).

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 2 008 mkr (1 886) och rörelsemarginalen ökade till 12,8 procent (11,7). Det förbättrade resultatet är hänförligt till resultat från försäljningar av färdigställda hyresrättsfastigheter om 170 mkr. Resultatet inkluderar en förlust inom JM Entreprenad om –141 mkr (–156) främst till följd av engångskostnaden om 180 mkr för avveckling av husverksamheten. Rörelseresultatet omräknat

enligt IFRS ökade till 1 982 mkr (1 876). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om –43 mkr (–10) och leasingavtal enligt IFRS 16 med en resultateffekt om 17 mkr (0).

Rörelseresultatet för affärssegmentet JM Bostad Stockholm minskade till 916 mkr (989) och rörelsemarginalen minskade till 16,4 procent (17,1). JM Bostad Riks rörelseresultat minskade till 719 mkr (751) och rörelsemarginalen minskade till 16,1 procent (16,9). JM Utlands rörelseresultat ökade till 355 mkr (331) varav resultat fastighetsförsäljning om 38 mkr (12). Rörelsemarginalen minskade till 8,8 procent (9,2).

Rörelseresultatet för JM Fastighetsutveckling ökade till 194 mkr (10) varav resultat fastighetsförsäljning om 170 mkr (0).

Rörelseresultatet för JM Entreprenad uppgick till –141 mkr (–156) där resultatet för 2018 belastades av negativa omvärderingar i pågående projekt. I rörelseresultatet för 2019 ingår 15 mkr avseende försäljning av den externa entreprenadverksamheten i Norge samt resultat av fastighetsförsäljningar om 53 mkr (0). Rörelsemarginalen minskade till –8,3 procent (–5,7).

Genomlysningen av JM Entreprenad i början av 2019 ledde till beslut om avveckling av husaffären där det produceras bostads- och kommersiella fastigheter främst åt externa beställare. Affärsenheten inriktas därefter mot anläggningsverksamhet i nuvarande form.

Avvecklingen innebar kostnader om 180 mkr som redovisades i sin helhet under första kvartalet 2019. Samtidigt initierades försäljningar av fastigheter inom JM Entreprenad. Vissa projektrisker kvarstår till dess att pågående projekt är slutförda.

AFFÄRSSEGMENT	Intäkter		Rörelse- resultat		Rörelse- marginal, %	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Mkr						
JM Bostad Stockholm	5 575	5 786	916	989	16,4	17,1
JM Bostad Riks	4 468	4 456	719	751	16,1	16,9
JM Utland	4 021	3 580	355	331	8,8	9,2
JM Fastighetsutveckling	227	73	194	10		
JM Entreprenad	1 691	2 716	–141	–156	–8,3	–5,7
Eliminering	–290	–450				
Koncerngemensamma kostnader			–35	–39		
Totalt enligt segmentsredovisning	15 692	16 161	2 008	1 886	12,8	11,7
Omräkning JM Utland	–816	–481	–43	–10		
Omräkning IFRS 16			17	–		
Omklassificering fastighetsförsäljning	729	–				
Totalt enligt IFRS	15 605	15 680	1 982	1 876	12,7	12,0

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

	2019-12-31	2018-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	7 813	7 835
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	53	51
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	12	6
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	65	57

¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande

²⁾ Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.

³⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

OSÅLDA BOSTÄDER

	2019-12-31	2018-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	157	140
Antal osålda bostäder i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m. m."	82	125

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansnettot är något lägre än föregående år, huvudsakligen förklarar av en högre genomsnittlig räntebärande låneskuld.

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Finansiella intäkter	6	10
Finansiella kostnader ¹⁾	-106	-79
Finansiella intäkter och kostnader	-100	-69
¹⁾ Varav räntekostnader leasing	-20	-

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultatet före skatt enligt segmentsredovisningen ökade till 1 928 mkr (1 817). Resultatet omräknat enligt IFRS ökade till 1 882 mkr (1 807).

SKATTER OCH ÅRETS RESULTAT

Årets resultat enligt segmentsredovisningen ökade till 1 570 mkr (1 438). Årets resultat omräknat enligt IFRS ökade till 1 526 mkr (1 423). Den totala skattekostnaden uppgick till -358 mkr (-379) och enligt IFRS -356 mkr (-384) varav aktuell skatt -386 mkr och uppskjuten skatt 30 mkr enligt IFRS.

Den lägre skattekostnaden för 2019 jämfört med den nominella skattesatsen förklaras främst av ej skattepliktiga intäkter avseende försäljningar av färdigställda hyresrättsfastigheter.

Fastighetsskatten, som behandlas som en rörelsekostnad har belastat resultatet med 39 mkr (28).

EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER**Bostadsbyggrätter**

Antalet disponibla bostadsbyggrätter vid utgången av året uppgick till 35 900 (35 900) varav 21 100 (20 700) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder ökade till 8 917 mkr (8 267).

TOTALT ANTAL BOSTADSBYGGRÄTTER (Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter)

	2019		2018	
JM Bostad Stockholm	12 800	(7 800)	13 400	(8 600)
JM Bostad Riks	10 500	(6 600)	10 500	(6 800)
JM Utland	11 800	(6 600)	11 200	(5 100)
JM Fastighetsutveckling	800	(100)	800	(200)
Totalt	35 900	(21 100)	35 900	(20 700)

Värderingen av JM:s totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 8,9 mdkr (8,3) visar ett övervärde om 6,7 mdkr (7,0). Denna värdering är gjord i samarbete med externt värderingsföretag. Det stora övervärdet bekräftar JM:s geografiska förvävsstrategi.

Under 2019 har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 745 mkr (2 402) förvärvats varav 284 mkr avser JM Bostad Stockholm, 433 mkr JM Bostad Riks och 1 028 mkr JM Utland. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter under året uppgick till 580 mkr (785). Portföljen av byggrätter uppgår därefter till 8 938 mkr (8 306). Innehavet utgör en förutsättning för JM:s projekt för utveckling av bostäder.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

Miljarder kr	2019-12-31		2018-12-31	
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokfört värde
JM Bostad Stockholm	9,8	4,9	10,2	5,0
JM Bostad Riks	2,5	1,5	2,4	1,4
JM Utland	3,3	2,5	2,7	1,9
Totalt	15,6	8,9	15,3	8,3

Projektfastigheter

Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter ökade till 86 mkr (66). Driftnettot ökade till 58 mkr (42). Investeringar i projektfastigheter under året uppgick till 427 mkr (524). Fastigheter har sålts för 729 mkr (2) med ett resultat om 170 mkr (-1). Det externt bedömda marknadsvärdet på JM:s projektfastigheter har beräknats till 1 769 mkr (2 002) med ett bokfört värde om 1 399 mkr (1 635).

PROJEKTFASTIGHETER 2019-12-31	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyrningsgrad årshyra, %
Fastigheter under utveckling	1 051	801	24	93
Färdigställda hyresrättsfastigheter	698	587	16	100
Färdigställda kontorsfastigheter	20	11	1	91
Totalt	1 769	1 399	41	97

FINANSIELLA POSTER**Räntebärande skulder och medelräntesats**

Per den 31 december 2019 uppgick räntebärande nettoskulden enligt segmentsredovisningen till 420 mkr (546). Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 929 mkr (1 020). Av dessa skulder var 164 mkr (324) kortfristiga. Enligt IFRS uppgick räntebärande nettoskulden till 5 984 mkr (4 820) efter tillägg av projektfinansieringen inom JM Utland om 2 705 mkr (1 884) och del av projektfinansieringen inom JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks om 2 007 mkr (2 390) samt skulder leasingavtal enligt IFRS 16 om 852 mkr (0). Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick per 31 december 2019 till 2 817 mkr (2 228) varav pensionsskulden utgjorde 1 702 mkr (1 388). Enligt IFRS uppgick den totala räntebärande skulden till 8 381 mkr (6 502). En omvärdering av pensionsskulden till följd av ändrade antaganden avseende diskonteringsränta och inflation har ökat skulden med 255 mkr (85).

Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen, inklusive pensionsskulden, 2,0 procent (2,5). Den genomsnittliga räntebindingstiden exklusive pensionsskulden var 0,2 år (0,2). Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebinding.

Kassaflöde

Kassaflödet under året från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till 1 291 mkr (–473). Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om –540 mkr (–528). Det minskade innehavet av återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om 291 mkr (–396). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under året uppgick till 439 mkr (–522).

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt IFRS uppgick till –1 403 mkr (–3 615). Skillnaden i jämförelse med segmentsredovisningen avser omklassificerad projektfinansiering inom JM Utland, JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks samt redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16. Se även kommentar till kassaflödesanalysen på sidan 63.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 5 197 mkr (4 482). Förutom likvida medel om 2 397 mkr (1 682) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 3,3 år (4,0).

EGET KAPITAL

Per den 31 december 2019 uppgick koncernens eget kapital enligt segmentsredovisningen till 7 326 mkr (6 798) och omräknat enligt IFRS till 7 126 mkr (6 644). Balanserade vinstmedel enligt IFRS uppgick till 6 199 mkr (5 760). Under 2019 uppgick utdelningen till aktieägarna till 12,00 kronor (11,00) per aktie, totalt 835 mkr (765). Soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick till 42 procent (41). Soliditeten enligt IFRS uppgick till 31 procent (32).

RISKER OCH RISKHANTERING

En beskrivning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som JM möter visas i tabell på sidan 79.

PERSONAL

Antalet anställda minskade under 2019 med 3 procent och uppgick vid årets utgång till 2 559 (2 630). Nuvarande bemanning är dimensionerad för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kompetenser inom projektutveckling är fortsatt stor men har dämpats något. Antalet hantverkare var 996 (1 029) och antalet tjänstemän 1 563 (1 601). Medeltalet anställda under året uppgick till 2 598 (2 562) varav 545 (492) i JMs utlandsbolag. Löner och sociala kostnader uppgick till 2 258 mkr (2 212) varav de sociala kostnaderna utgjorde 742 mkr (730).

MILJÖARBETET

Hur JM handskas med miljön idag sätter spår långt fram i tiden. Miljöarbetet är en fråga om affärsmässighet på både kort och lång sikt. Dels ger det en långsiktig värdetillväxt för ägarna, dels ett mervärde för kunderna genom bland annat lägre driftskostnader, förbättrad kvalitet och ökad hållbarhet i boendet. JMs miljöarbete utvecklas ständigt med hjälp av verksamhetssystem, förbättringsarbete, mätbara mål och miljöutbildningar. Uppföljning sker genom avvikelse- och nyckeltalsrapportering samt internrevisioner. Prioriterade miljöområden är energianvändning, materialval, byggavfall, transporter och maskiner samt förorenad mark.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen definieras i avsnittet "Om hållbarhetsredovisning" på sidan 133.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 118–127.

STYRELSEARBETET UNDER 2019

Vid årsstämman 2019 valdes sju ledamöter. Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsen har haft tolv sammanträden. Därutöver har Revisionsutskottet haft sju sammanträden, Ersättningsutskottet fyra sammanträden och Investeringsutskottet sex sammanträden. De viktigaste ärendena för styrelsen under 2019 var beslut om produktionsstarter av större bostadsprojekt, de större förvärven av exploateringsfastigheter, försäljning av tre hyresrättsfastigheter, avveckling av Region Hus inom JM Entreprenad, den strategiska planen, förslag till kort- och långsiktiga rörliga löneprogram samt förslag till ett konvertibelprogram för samtliga anställda i Sverige. Styrelseledamöternas deltagande framgår av uppställning på sidan 122–123. Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Resultatet av utvärderingen har redovisats för och diskuterats i styrelsen och valberedningen. Beskrivning av respektive utskott och ledamöter framgår i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 121 samt 124.

UTDELNING

Fritt eget kapital i moderbolaget att disponera uppgår till 3 699 mkr. För 2019 föreslår styrelsen en utdelning om 12,50 kronor (12,00) per aktie, totalt 870 mkr (835). Återstående fritt eget kapital om 2 977 mkr föreslås att överföras i ny räkning. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndag den 30 mars 2020. Beslutet av årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen utsändas torsdag den 2 april 2020.

UTESTÅENDE AKTIER

Antalet utestående aktier uppgår per 31 december 2019 till 69 583 262. En aktieägare, OBOS BBL, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. OBOS aktieinnehav uppgår per den 11 februari 2020 till 20,4 procent.

AKTIEKAPITAL

JMs aktiekapital uppgick den 31 december 2019 till 70 mkr (70) fördelat på 69 583 262 aktier. Alla aktier ger samma rätt att rösta och lika del i bolagets eget kapital samt har ett kvotvärde om 1 krona. De utgivna aktierna är fritt överlåtbara utan begränsningar till följd av lag eller JMs bolagsordning. JM känner inte till några avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktier i bolaget.

I de fall större förändringar sker av ägarstrukturen i JM AB, det vill säga mer än 30 procent eller väsentliga förändringar av rösträtten i JM AB övergår till annan ägare eller JM AB avnoteras från Nasdaq Stockholm, kan kreditfaciliteterna om 2 800 mkr sägas upp av långivarna.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen föreslår att årsstämman 2020 beslutar att följande riktlinjer för ersättning till bolagsledningen ska gälla fram till årsstämman 2024 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare.

Dessa riktlinjer omfattar koncernchef och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland. Vi arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet. JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt hållbarhetsarbete. För ytterligare information om affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet se www.jm.se.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Grunden för ersättningar till ledande befattningshavare är finansiell måluppfyllelse, kundnöjdhet och individuell prestation. En förutsättning för utbetalning av ersättning är efterlevnad av policies, riktlinjer och JMs uppförandekod.

Ersättningar som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Sedan ett antal år tillbaka har bolaget erbjudit samtliga anställda i Sverige inklusive koncernledningen möjlighet att teckna personalkonvertibler. Bolaget har för avsikt att även

framöver fortsätta med detta erbjudande. Programmen beslutas av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, kort- och långsiktig rörlig kontanterersättning, pensionsförmåner och andra förmåner.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av kort rörlig kontanterersättning ska kunna mätas under en period om ett år och får uppgå till högst 50 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden. Det långsiktiga rörliga löneprogrammet ska kunna mätas under en period om tre år och får uppgå till högst 50 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under det år som programmet startade.

För koncernchefen ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontanterersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 35 procent av den fasta kontanta månadslönen. Övriga ledande befattningshavare omfattas för närvarande av en förstärkt ITP-plan samt en premiebaserad pensionsförstärkning om maximalt 120 000 kronor per år eller 30 procent av den fasta kontanta årslönen överstigande 30 inkomstbasbelopp. För det fall annan lösning väljs ska pensionsförmåner vara premiebestämda – med pensionspremier uppgående till högst 35 procent av den fasta kontantlönen – om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontanterersättning ska vara pensionsgrundande i den mån så följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Styrelsen får, på förslag av koncernchefen, godkänna att avgångspension erbjuds koncernledningsmedlem som fyllt 62 år.

Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 5 procent för koncernchefen och högst 10 procent av den fasta genomsnittliga kontantlönen för övriga ledande befattningshavare.

Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får, för aktuell befattning, tillsammans med utfall av kort rörligt löneprogram inte överstiga ett belopp motsvarande den maximalt möjliga nivån för utbetalning av kort rörligt löneprogram aktuellt utbetalningsår. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen på förslag av Ersättningsutskottet.

Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får, såvitt avser pensionsförmåner och andra förmåner, vederbörliga anpassningar ske för att följa tvingande sådana regler eller fast lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt möjligt ska tillgodoses.

Det kan i undantagsfall förekomma att koncernledningen tillfälligt kompletteras med icke-ordinarie medlem som engageras på konsultbasis. Om så sker ska medlemmen endast erhålla avtalat konsultarvode. Konsultarvodets storlek får motsvara

högst verkställande direktörens fasta kontantlön för samma tid, uppjusterad med belopp motsvarande sociala avgifter.

Upphörande av anställning

Vid anställningens upphörande får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år för koncernchefen och ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. Vid en överenskommelse mellan bolaget och befattningshavaren om anställningens upphörande innebär ovanstående lydelse att avgångsvederlag kan utgå och/eller att uppsägningens lön betalas i större utsträckning än vid uppsägning från befattningshavarens sida.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, är och ska den korta rörliga kontantersättningen baseras på vinst per aktie och resultatet av kundundersökningar (Nöjd Kund Index, NKI).

Det långsiktiga rörliga löneprogrammet är och ska vara baserat på koncernens resultatuppfyllelse tre år framåt i tid och, i förekommande fall, uppfyllelse av resultat för egen enhet.

Genom de kriterier som enligt ovan avgör utfallet skapas incitament för medarbetarna att bidra till förverkligandet av bolagets affärsstrategi och därmed till långsiktigt värdeskapande. Om styrelsen framledes skulle bedöma att affärsstrategin och bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, bättre skulle främjas om kriterierna kompletteras eller målkonstruktionen annars modifieras tillåter dessa riktlinjer att sådana förändringar görs.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska det fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till koncernchefen. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga befattningshavare ansvarar koncernchefen för bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningskomponenter samt ersättningsökning och ökningstakt över tid, utgjort en del av Ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. I den ersättningsrapport som tas fram avseende utbetald och inestående ersättning som omfattas av riktlinjerna, kommer utvecklingen av avståndet mellan bolagsledningens ersättning och övriga anställdas ersättning redovisas.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett Ersättningsutskott. Utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte koncernchefen eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i Ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning inför årsstämman 2020 överensstämmer i huvudsak med de riktlinjer som beslutades vid årsstämman 2019, men de föreslagna nya riktlinjerna är mer detaljerade än tidigare på grund av nya lagkrav.

Mer information

För mer information om ersättningar i JM, inklusive i förekommande fall beslutade ersättningar som inte förfallit till betalning, se not 3 på sidorna 92–93.

RIKTLINJER FÖR LÖN OCH ANNAN ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE SOM BESLUTADES VID ÅRSSTÄMMAN 2019

Styrelsen föreslår att årsstämman fastställer följande riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare. Ersättning till koncernchefen och andra ledande befattningshavare ska utgöras av fast lön, kort- och långsiktiga rörliga löneprogram, pensionsförmån samt övriga förmåner. Med andra ledande befattningshavare menas koncernledningen. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrensmässig på den arbetsmarknad befattningshavaren verkar. Fast lön och kortsiktigt rörligt löneprogram ska vara relaterad till befattningshavarens ansvar och befogenheter. För ledande befattningshavare ska det kortsiktiga rörliga löneprogrammet vara maximerat till 50 procent av fast lön. Det kortsiktiga rörliga löneprogrammet ska baseras på utfallet i förhållande till uppsatta mål, vilka i normalfallet är externt redovisat rörelseresultat före skatt, vinst per aktie samt Nöjd Kund Index. Långsiktiga rörliga

löneprogram kan vara aktie- och/eller kontantrelaterade och ska vara prestationsbaserade samt vid utfästelsen vara maximerade till 50 procent av fast lön. Vid uppsägning av anställning bör i normalfallet en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. För i det fall att uppsägningen initieras av JM bör även ett avgångsvederlag om sex månader utgå. Pensionsförmåner är förmåns- och/eller premiebestämda och pensionsålder bör i normalfallet vara 65 år. Principer för ersättning till VD och ledande befattningshavare ska beredas av Ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Styrelsen ska ha rätt att frånga riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

MODERBOLAGET

Moderbolagets huvudsakliga verksamhet består av projektutveckling av bostäder som bedrivs inom affärssegmenten JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Fastighetsutveckling. Nettoomsättningen under 2019 uppgick för moderbolaget till 10 294 mkr (10 397). Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 1 772 mkr (1 701). Investeringar i fastigheter uppgick till 410 mkr (1 449). Medeltalet anställda var 1 697 (1 675) varav 1 309 män (1 290) och 388 kvinnor (385). Löner och sociala kostnader uppgick till 1 454 mkr (1 442). Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner lämnas i moderbolagets noter, not 2 på sidan 109.

REDOVISNING AV BOSTADSUTVECKLING I SVERIGE

Under 2018 ställde Nasdaq Stockholm AB (Börsen) frågor till flera bostadsutvecklare rörande bland annat grunderna för bedömningen av huruvida bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte. Av Börsens slutskrivelse till JM i december 2018 framgick bland annat att det finns utrymme för olika bolag att komma fram till olika slutsatser och att det finns skillnader mellan olika bolags verksamhets-, affärs- och avtalsstruktur som får anses ha betydelse för frågan. Börsen konstaterade att JM inte konsoliderar bostadsrättsföreningarna, att det inte framgick med tillräcklig tydlighet på vilka grunder den bedömningen gjorts och att det därmed saknades en tydlig redogörelse för de fakta och omständigheter som föranlett JM:s slutsats. Börsen gav därför JM kritik och i 2018 års årsredovisning lämnades därför utökade och tydligare upplysningar om grunderna för JM:s bedömning och slutsats. Motsvarande upplysningar lämnas även i årsredovisningen för 2019 på sidorna 86–87. JM kommunicerade även att Finansinspektionen (FI) i januari 2019 informerat JM om att FI kommer att undersöka frågan.

I juni 2019 kommunicerade FI till JM sin preliminära bedömning att bostadsrättsföreningarna inte är självständiga och därmed ska konsolideras. Som en följd ska intäkterna inte heller redovisas över tid (successivt) utan vid överlämnandet till enskilda bostadsrättsköpare. JM delar inte FI:s preliminära bedömning utan framförde i svarsskrivelsen i slutet av juni att bostadsrättsföreningarna är självständiga och inte ska konsolideras.

Den 29 januari 2020 erhöll JM en ny skrivelse ”Begäran om yttrande”, där FI:s preliminära bedömning kvarstår att bostadsrättsföreningarna inte kan anses som självständiga utifrån ett IFRS-perspektiv. JM kommer att besvara FI:s skrivelse och anser fortsatt att bostadsrättsföreningarna är självständiga och inte ska konsolideras.

IFRS är ett principbaserat ramverk som ofta kräver bedömningar. I så komplexa frågor som den nu aktuella kan olika bedömningar vara möjliga. En förändrad redovisning enligt FI:s preliminära bedömning påverkar inte JM:s segmentsredovisning, projektstyrning eller affärens riskprofil. JM anser att segmentsredovisningen bäst speglar den ekonomiska innebörden i JM:s affär samtidigt som den korrelerar väl med den interna styrningen som tar sin utgångspunkt i koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering.

Risker och riskhantering

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer listas nedan. JM:s största risker är hänförliga till omvärldsförändringar.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2019
OMVÄRLDSRISKER			
Ekonomisk tillväxt	Efterfrågan på bostäder påverkas av den ekonomiska tillväxten och konsumenternas köpkraft samt av prisutvecklingen på bostäder.	Krav på väl avvägd nivå av sålda/bokade bostäder före produktionsstart. Effektiviseringsarbete för att minska produktionskostnaderna.	BNP-tillväxt men avvaktande bostadsmarknad i Stockholm under året. Gradvis stabilisering. Väl avvägd risknivå har upprätthållits i den pågående produktionen.
Demografi	Befolkningsstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder.	JM:s strategi är att verka i städer och områden med bäst demografisk och ekonomiska förutsättningar.	Fundamentala demografiska trender stabila på våra huvudmarknader.
Konkurrenssituation	Antalet konkurrenter påverkar utbud och prisbild och därigenom lönsamheten.	Den lokala konkurrenssituationen bevakas löpande. JM arbetar för att särskilja företaget via företagskultur, flexibilitet, ackvisitionskompetens samt särskilja erbjudandet via kundfokus, kvalitetsprofilering och marknadsföring.	Gradvis ökad konkurrens på våra huvudsegment med högre utbud av nyproducerade bostäder.
Politiska risker	Politiska beslut, såsom villkor för upplåtelseformer, investeringar i infrastruktur och kommunal planering med mera kan förändra förutsättningarna.	Flexibla detaljplaner och beslut om upplåtelseform så sent som möjligt.	Oförändrade politiska risker, viss osäkerhet avseende regulatoriska frågor.
OPERATIVA RISKER			
Risker relaterade till byggrättsportföljen	Risken att byggrätterna är för få eller för många, eller att de ligger i fel områden. Risken att planarbetet försenas eller att detaljplaner inte godkänns.	Löpande marknads- och kundundersökningar och nära samarbete med potentiella bostadsköpare för att säkerställa kunskap om kundbehov. Minska risker genom att förvärv villkoras av lagakraftvunna detaljplaner.	Fortsatt risk identifierad beträffande resursättning för hantering av planprocesser inom vissa kommuner på längre sikt.
Genomföranderisk	Bristande planering eller analys leder till förseningar, för höga kostnader, otillräcklig kundanpassning.	Effektiviseringsarbete för att minska produktionskostnaderna. Krav på nivå av sålda/bokade bostäder före produktionsstart. Skärpta rutiner för bevakning, styrning och kontroll. Strukturerad Projektutveckling.	God utveckling i effektiviseringsarbetet inom koncernens processer.
Osålda bostäder	Osålda bostäder innebär sämre lönsamhet för projektet och en önskad kapitalbindning i balansräkningen.	Projektstart i etapper i takt med sålda/bokade bostäder innebär kontroll av risken för osålda bostäder. Målsättning att alla bostäder är sålda vid slutbesiktning.	Vid slutet av året hade JM köpt 82 (osålda) bostäder till ett bokfört värde om 366 mkr i balansräkningen.
Prisutveckling under produktionstiden	Prisfall på bostäder under projekttiden gör bostäderna svårålda eller projektet olönsamt.	Ettappstarter innebär möjligheter att anpassa priserna till efterfrågan.	En avvaktande marknad har medfört lägre prisnivåer på bostäder. Oförändrad storlek i projektetapper.
FINANSIELLA RISKER (se not 24, finansiell riskhantering på sidan 101)			
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde.	Styrelsen har antagit riktlinjer för räntebindning och lånelöptider. Regelverk för hantering av ränterisk i byggnadskreditiv.	Förväntan om tämligen stabila räntor på finans- och bostadsmarknad.
Finanseringsrisk	Risken att refinansiering av lån som förfaller försäras eller blir för kostsam.	God soliditet gör JM attraktiv för långivare. JM:s finanspolicy.	Möjligheterna till finansiering av bostadsproduktion har varit goda till stabila marginaler.
Likviditetsrisk	Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden.	God kontroll över likvida medel, överskott placeras endast i lokal valuta och med låg kreditrisk. Betalningsberedskap via checkkrediter och kreditlöften.	Oförändrat starkt likviditetssläge.
Valutarisk	Fluktuationer i valutakurser får negativ effekt på kassaflöde och resultat- och balansräkning.	Begränsade transaktionsvolymerna och selektiv säkring av balans exponering.	Oförändrat låg valutaexponering.
HÅLLBARHETSRIKER			
Klimat	Ökande krav på minskad klimatpåverkan och energianvändning. Förhöjda vattennivåer, återkommande slagregn och fuktigare klimat.	JM bygger lågenergihus. Detaljplaner anpassas för förhöjda vattennivåer. Material och tekniska lösningar väljs för ökad robusthet mot fukt. Fuktskyddsbeskrivning upprättas i alla projekt.	JM:s hus använder väsentligt mindre energi än myndigheterna kräver. Under 2019 har vi beslutat följa rekommendationerna i ramverket TCFD, Task Force on Climate-related Financial Disclosures, vilket beskrivs närmare på sidan 35.
Personal	Svårigheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.	Starkt värde driven företagskultur, tydligt och engagerat ledarskap och ett viktigt bidragande till framtidens hållbara stadsutveckling.	Nytt ramverk för ledarskap, utbildning av chefer i situationsanpassat ledarskap, employer branding.
Sociala förhållanden	Risker för olyckor, fysiska och psykiska arbetsskador och kränkande särbehandling i arbetet.	Systematiskt arbetsmiljöarbete, friskvårdsarbete, kärnvärden, uppförandekod och incidentrapporteringsystem.	Genomförande av Safety Week, genomgång av uppförandekoden vid årliga utvecklingssamtal.
Mänskliga rättigheter	Bristar av socialt ansvar och efterlevnad av mänskliga rättigheter; arbetsmiljö, arbetsrätt, miljöhänsyn och arbete mot korruption i leverantörskedjorna.	JM genomför hållbarhetsvärderingar, hållbarhetsanalyser och revisioner i våra leverantörskedjor. Uppförandekod för leverantörer och entreprenörer.	220 genomförda hållbarhetsvärderingar av leverantörer. Cirka 20 av dessa valdes ut och svarade på en fördjupad enkät om sitt hållbarhetsarbete. Under året genomfördes 4 hållbarhetsrevisioner.
Motverkande av korruption	Risk för otillbörligt agerande i samband med affärssuppörelser.	Tydlig styrning, beslutsordning, genomlysning och uppföljning av affärssuppörelser. Uppförandekod och etiska riktlinjer.	Genomgång av uppförandekoden vid rekrytering och årliga utvecklingssamtal. Medarbetare övas regelbundet i att hantera etiska dilemman.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING – IFRS

Mkr	NOT	2019	2018
	1, 2		
Intäkter		15 605	15 680
Produktions- och driftkostnader	3, 4	-12 750	-12 776
Bruttoresultat		2 855	2 904
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	-979	-1 041
Resultat av fastighetsförsäljning ¹⁾	6	106	13
Rörelseresultat		1 982	1 876
Finansiella intäkter	7	6	10
Finansiella kostnader	7	-106	-79
Resultat före skatt		1 882	1 807
Skatter	8	-356	-384
Årets resultat		1 526	1 423
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kommer omklassificeras till resultatet</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		41	30
<i>Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet</i>			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		-317	-105
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		65	15
Årets totalresultat		1 315	1 363
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 526	1 423
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 315	1 363
Resultat per aktie före utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	9	21,90	20,50
Resultat per aktie efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	9	21,90	20,40
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	9	12,50	12,00
¹⁾ Varav försäljning av verksamhet		15	-

KONCERNENS BALANSRÄKNING – IFRS

Mkr	NOT	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	10	186	180
Maskiner och inventarier	11	14	19
Nyttjanderätter kontor och bilar	12	200	–
Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag	13, 14	1	1
Finansiella tillgångar	15, 24	18	14
Summa anläggningstillgångar		419	214
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	16	1 399	1 635
Exploateringsfastigheter	16	8 938	8 306
Nyttjanderätter tomträtt	12	650	–
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	17	366	567
Pågående arbeten	18	3 781	2 958
Kundfordringar	24	912	1 090
Övriga kortfristiga fordringar	19	726	814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29	42
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	20	3 355	3 340
Likvida medel	21, 22	2 397	1 682
Summa omsättningstillgångar		22 553	20 434
SUMMA TILLGÅNGAR		22 972	20 648
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		70	70
Övrigt tillskjutet kapital		897	895
Reserver		–40	–81
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		6 199	5 760
Summa eget kapital		7 126	6 644
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	22, 23, 24	1 359	146
Övriga långfristiga skulder	23, 24	765	696
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	22, 25	1 702	1 388
Övriga långfristiga avsättningar	26	846	935
Uppskjutna skatteskulder	27	639	681
Summa långfristiga skulder		5 311	3 846
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	23, 24	1 015	902
Kortfristiga räntebärande skulder	22, 23, 24	5 320	4 968
Övriga kortfristiga skulder	23, 24	1 050	1 325
Aktuella skatteskulder		126	146
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	28	1 467	1 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	1 423	1 315
Kortfristiga avsättningar	26	134	122
Summa kortfristiga skulder		10 535	10 158
Summa skulder		15 846	14 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 972	20 648

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS – IFRS

Mkr	NOT	2019	2018
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 982	1 876
Avskrivningar		114	8
Övriga ej kassaflödespåverkande poster ¹⁾		-1 670	-1 533
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		426	351
Erhållen ränta		5	9
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-62	-43
Betald skatt		-433	-697
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-64	-380
Investering i exploateringsfastigheter m. m.		-3 799	-3 728
A conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. ¹⁾		2 808	1 685
Ökning/minskning kundfordringar		464	331
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m. m.		-1 061	-583
Ökning/minskning leverantörsskulder		105	52
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-295	-470
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		-1 842	-3 093
Investering i projektfastigheter m. m.		-426	-524
Försäljning av projektfastigheter m. m.		865	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten¹⁾		-1 403	-3 615
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-4	-11
Sålda materiella anläggningstillgångar		0	-
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-3	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7	-8
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	22		
Upptagna lån		658	623
Amortering av skulder		-399	-270
Amortering av skulder leasing		-103	-
Upptagna lån, projektfinansiering ¹⁾		3 922	4 398
Amortering av skulder, projektfinansiering ¹⁾		-1 125	-1 256
Utdelning		-835	-765
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 118	2 730
Årets kassaflöde		708	-893
Likvida medel vid årets början		1 682	2 572
Valutakursdifferens i likvida medel		7	3
Likvida medel vid årets slut		2 397	1 682
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	22		
Räntebärande skulder och avsättningar		8 381	6 502
Likvida medel och räntebärande fordringar		-2 397	-1 682
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut		5 984	4 820

¹⁾ JM tar i vissa fall upp initial projektfinansiering för svenska bostadsprojekt, där finansieringen i de flesta fall tas över av kund i ett senare skede. Övertagandet sker utan några in- eller utbetalningar och när skulden regleras påverkas inte kassaflödesanalysen, vare sig som en negativ post (amortering) i finansieringsverksamheten eller som en positiv post i den löpande verksamheten.

ÖVRIGA EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE POSTER	NOT	2019	2018
Resultat av fastighetsförsäljning	6	-106	-13
Förändring av pensionsskuld		314	137
Projektfinansiering inom JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riiks ¹⁾		-1 557	-1 848
Övriga avsättningar m.m.		-321	191
Totalt		-1 670	-1 533
INVESTERING I EXPLOATERINGSFASTIGHETER M. M.			
		2019	2018
Investering i exploateringsfastigheter	16	-1 745	-2 417
Förvärv av bostadsrättsandelar	17	-1 971	-1 682
Förändring av reverser		-83	371
Totalt		-3 799	-3 728
A CONTO BETALNING FÖR EXPLOATERINGSFASTIGHETER M. M.			
		2019	2018
A conto betalning för exploateringsfastigheter	16	365	398
Försäljning av exploateringsfastigheter	6	194	114
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter m.m.		78	-253
Försäljning av bostadsrättsandelar	17	2 171	1 426
Totalt		2 808	1 685
INVESTERING I PROJEKTFASTIGHETER M. M.			
		2019	2018
Investering i projektfastigheter	16	-426	-524
Totalt		-426	-524
FÖRSÄLJNING AV PROJEKTFASTIGHETER M. M.			
		2019	2018
Försäljning av projektfastigheter	6	865	2
Totalt		865	2

¹⁾ JM tar i vissa fall upp initial projektfinansiering för svenska bostadsprojekt, där finansieringen i de flesta fall tas över av kund i ett senare skede. Övertagandet sker utan några in- eller utbetalningar och när skulden regleras påverkas inte kassaflödesanalysen, vare sig som en negativ post (amortering) i finansieringsverksamheten eller som en positiv post i den löpande verksamheten.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL – IFRS

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2018	71	892	-111	5 191	6 043
Årets totalresultat	–	–	30	1 333	1 363
Utdelning till moderbolagets ägare	–	–	–	-765	-765
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	–	3	–	–	3
Indragning av återköpta aktier	-1	–	–	1	–
Utgående balans den 31 december 2018	70	895	-81	5 760	6 644
Ingående balans den 1 januari 2019	70	895	-81	5 760	6 644
Årets totalresultat	–	–	41	1 274	1 315
Utdelning till moderbolagets ägare	–	–	–	-835	-835
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	–	2	–	–	2
Utgående balans den 31 december 2019	70	897	-40	6 199	7 126

Årets förändring i omräkningsdifferens uppgick till 41 mkr (30) och den ackumulerade omräkningsdifferensen i utgående eget kapital uppgick till -40 mkr (-81). Svenska kronan har under året försvagats mot norska kronan och euron.

Valutakurser använda i koncernbokslutet anges i följande tabell.

Valutakurser	Land	Valuta	Genomsnittskurs		Kurs 31 december	
			2019	2018	2019	2018
	Finland	EUR	10,5892	10,2570	10,4336	10,2750
	Norge	NOK	1,0747	1,0690	1,0579	1,0240

Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 835 mkr (765), vilket motsvarar 12,00 kronor (11,00) per aktie.

Koncernens noter

	Sida
not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	86
not 2 Segmentsinformation	90
Koncernens resultaträkning per affärssegment	90
Intäkter	90
Koncernen operativt kassaflöde per affärssegment	91
Koncernens balansräkning per affärssegment	91
not 3 Anställda och personalkostnader	92
not 4 Avskrivningar enligt plan	94
not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	94
not 6 Resultat av fastighetsförsäljning	94
not 7 Finansiella intäkter och kostnader	94
not 8 Skatter	94
not 9 Resultat och utdelning per aktie	95
not 10 Goodwill	96
not 11 Maskiner och inventarier	96
not 12 Nyttjanderätter	96
not 13 Andelar i intresseföretag	96
not 14 Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag	97
not 15 Finansiella tillgångar	98
not 16 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter	98
not 17 Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	98
not 18 Pågående arbeten	98
not 19 Övriga kortfristiga fordringar	98
not 20 Upparbetad men ej fakturerad intäkt	98
not 21 Likvida medel	98
not 22 Kassaflöde och räntebärande nettoskuld	99
not 23 Finansiella skulder	100
not 24 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument	101
not 25 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	103
not 26 Övriga avsättningar	103
not 27 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	103
not 28 Fakturerad men ej upparbetad intäkt	104
not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104
not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	104
not 31 Upplysningar om närstående	104

not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där ej annat anges.

Företagsinformation

Årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 11 februari 2020 och kommer att föreläggas årsstämman 2020 för fastställande. JM AB är ett svenskt publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm i segmentet Large Cap. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Gustav III:s boulevard 64, Solna.

Uttalande om överensstämmelse med tilläpade regelverk

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Detta innebär att koncernens redovisningsprinciper tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

GRUNDER FÖR UPPRÄTTANDET AV REDOVISNINGEN

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden, med undantag för vissa finansiella instrument. Alla belopp anges, om inget annat framgår, i miljoner svenska kronor (mkr).

Grunder för konsolidering

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dess dotterföretag. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt då moderbolaget innehar mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

Ändrade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder

Från och med 2019 tillämpar JM IFRS 16 Leasingavtal enligt vad som beskrivs nedan. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är i övrigt oförändrade jämfört med föregående år.

Nya standarder från och med 2019

IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till samtliga leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. JM använder den förenklade övergångsmetoden innebärande att identifierade leasingavtal inte omräknas retroaktivt och därmed att jämförelsetalen för perioder före 2019 inte påverkas. För JM innebär den nya standarden vid utgången av 2019 nyttjanderättstillgångar i balansräkningen om 850 mkr. I allt väsentligt består tillgångarna av förhyrning av de fastigheter i vilka JM bedriver verksamhet, förhyrningen av de fordon som används i verksamheten samt förhyrning av mark.

Den nya standarden innebär att JM redovisar avskrivningar och räntor relaterat till leasingavtalen i resultaträkningen samt att i kassaflödet fördelas betalningar på ränta och amortering. Se not 2, 12, 22 och 23 för leasingens effekter på redovisningen.

IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

Övriga standarder som har trätt i kraft har inte fått någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder som träder i kraft från och med 2020

De förändrade IFRS som ska börja tillämpas 2020 förväntas i ingen eller liten utsträckning påverka JM:s finansiella rapportering.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

Vid upprättande av redovisningen måste JM göra bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Dessa uppskattningar och bedömningar speglar vad JM anser vara rimliga och välgrundade vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande. Andra bedömningar, antaganden eller uppskattningar kan leda till andra resultat och senare bedömningar och/eller faktiska utfall kan komma att skilja sig från de bedömningar som nu gjorts, bland annat mot bakgrund av senare inträffade händelser eller ändrade omvärldsfaktorer. JM måste också göra bedömningar vad avser tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV REDOVISNINGSPRINCIPER

I Sverige ingår JM avtal med bostadsrättsföreningar om uppförande av nyckelfärdiga bostadsfastigheter. JM anser sig inte ha bestämmande inflytande över dessa bostadsrättsföreningar enligt IFRS 10 Koncernredovisning och de konsolideras därför inte. Föreningarna bedöms således utgöra JM:s kunder.

En bostadsrättsförenings verksamhet kan delas in i två från varandra skilda faser. Den första, produktionsfasen, utgörs av den fas under vilken föreningen bildas och anskaffar den fastighet i vilka enskilda köpare förvärvar bostäder upplåtna med bostadsrätt. När fastigheten är färdigställd övergår verksamheten i en förvaltningsfas. De under produktionsfasen relevanta aktiviteterna är att teckna avtal med ett företag om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet.

Bostadsrättsföreningarna bildas av från JM fristående professionella aktörer inom fastighets- och bostadsrättsområdet och enligt föreningarnas stadgar ska majoriteten av styrelseledamöterna under hela produktionsfasen utses av en från JM fristående part. JM har ingen rätt att utse föreningarnas styrelser och JM har aldrig någon representation i styrelserna.

Bostadsrättsföreningarnas styrelser utvärderar JM:s anbud och fattar det för produktionsfasens verksamhet relevanta och viktiga beslutet om att ingå avtal med JM om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet. Föreningarna ingår också avtal med fristående mäklare som genomför försäljningen av föreningarnas bostadsrätter.

I och med ingångna avtal är JM och bostadsrättsföreningarna överens om vad som ska levereras av JM och vid vilken tidpunkt detta ska ske. JM är alltså anlitad att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet mot en marknadsmässig ersättning och kan inte påverka de under produktionsfasen relevanta aktiviteterna i bostadsrättsföreningarna.

JM har även beaktat andra avtalsvillkor som skulle kunna ha betydelse för bedömningen. Bland dessa ingår att JM under produktionstiden går i borgen för den del av bostadsrättsföreningarnas byggnadskreditiv som överstiger värdet av det pantbrev i den egna fastigheten som föreningen ställer som säkerhet, samt att JM har ett åtagande att från föreningarna förvärva bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt viss tid efter slutbesiktning och därmed står den icke-påverkbara risken för en prisnedgång (se not 30). JM åtar sig enligt avtal även att, mot marknadsmässig ersättning, under produktionstiden svara för ekonomisk och annan förvaltning liksom att ersätta föreningarna för dess löpande kostnader. Borgensåtagandet är en temporär, partiell kreditförstärkning som till stor del lämnas för att, till fördel för båda parter, minska kostnaden för uttag av pantbrev. Åtaganden motsvarande att förvärva osålda lägenheter förekommer i flera andra branscher och detsamma gäller avtal där transaktionspriser varierar beroende på aktuellt marknadspris. JM anser att detta åtagande påverkar bedömningen av intäktsredovisningen och inte bedömningen av huruvida bestämmande inflytande föreligger¹⁾. De andra beskrivna tjänsterna har avtalats av rent administrativa skäl och bedöms sakna betydelse för det av föreningen från JM beställda totalåtagandet att tillhandahålla en nyckelfärdig bostadsfastighet.

Vid en samlad bedömning av alla fakta och omständigheter anser JM därför inte att ovanstående villkor, vilka i sig redovisas i enlighet med IFRS¹⁾, påverkar JM:s slutsats. JM kan inte påverka de under produktionsfasen relevanta aktiviteterna i bostadsrättsföreningarna utan är anlitad att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet mot en marknadsmässig ersättning. JM anser sig därför inte ha inflytande (power) över föreningarna enligt IFRS 10 och därmed har JM inte bestämmande inflytande (control) över föreningarna.

Om JM i stället hade bedömt att det har bestämmande inflytande skulle bostadsrättsföreningarna konsolideras. JM:s kunder skulle då utgöras av enskilda bostadsrättsköpare, innebärande att intäkterna inte skulle redovisas över tid (successivt) utan vid tidpunkten för bostadsrättsköparnas tillträde till bostäderna. Baserat på vad JM bedömer vara rimliga antaganden uppskattar JM

att i ett sådant scenario skulle JM:s intäkter och rörelseresultat för 2019 ha uppgått till cirka 16,3 mdkr (+0,7 mdkr jämfört med redovisad intäkt) respektive cirka 2,1 mdkr (+0,1 mdkr jämfört med redovisat rörelseresultat) och eget kapital den 31 december 2019 skulle ha uppgått till cirka 6,5 mdkr (-0,7 mdkr jämfört med redovisat eget kapital).

JM har ingen avtalad eller rättslig grund för att ta del av räkenskaperna för de bostadsrättsföreningar med vilka JM har pågående entreprenadavtal. JM har emellertid inhämtat uppgifter om dessa föreningars utnyttjade byggnadskreditiv som per den 31 december 2019 uppgick till cirka 8,1 mdkr.

¹⁾ Åtagandet att förvärva osålda lägenheter beaktas vid fastställande av transaktionspriset inom ramen för IFRS 15:s regler om rörlig ersättning. JM uppger i enlighet med IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar om borgensåtagandet medan, enligt samma standard, redovisning i resultat- och balansräkning blir aktuellt först i en situation där det bedöms sannolikt att åtagandet behöver infrias.

Viktigare källor till osäkerhet i uppskattningar INTÄKTSREDOVISNING ÖVER TID (SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING) I PÅGÅENDE BOSTADS- OCH ENTREPRENADPROJEKT

JM tillämpar successiv vinstavräkning där projektets intäkter och resultat redovisas successivt under projektet baserat på en slutlägesprognos och projektets aktuella färdigställandegrad. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader och därmed marginal kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Detta bygger på JM:s system för kalkylering, rapportering, uppföljning och prognos. I detta system krävs indata i form av uppskattning och bedömningar som är beroende av den kunskap och erfarenhet som JM och dess medarbetare besitter. Det slutliga projektutfallet kan dock avvika från de bedömningar som görs. Se vidare not 20 och not 28.

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONSFRÖPLIKTELSE

Det redovisade värdet av JM:s förpliktelser för förmånsbaserade pensionsplaner påverkas av de så kallade aktuella antaganden i form av t.ex. diskonteringsränta, inflation, mortalitet, framtida löneökningar och personalomsättning och där antagen diskonteringsränta normalt har störst påverkan. Se vidare not 25 och not 26 där not 25 även lämnar information om gjorda antaganden och en känslighetsanalys för förändringar i vald diskonteringsränta.

AVSÄTTNINGAR FÖR GARANTIÅTAGANDEN

De flesta av JM:s avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadavtal inom JM Entreprenad, innehåller bestämmelser om garantiåtaganden från JM:s sida med skyldighet att åtgärda fel och brister inom en viss tid (i vissa fall upp till tio år) efter arbetets färdigställande. Garantiåtagande kan även föreligga enligt lag eller på annat sätt. Beräkningen av garanti-reserveringar grundas normalt på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis fungera andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad. Reserveringens storlek provas löpande under garantiperioden och justeras i de fall så bedöms erforderligt baserat på erfarenhetsdata i allmänhet och i förekommande fall för specifika skador i synnerhet. Verkliga utfall kan komma att avvika från de avsättningar som baseras på nu gjorda uppskattningar. Se vidare not 26.

TVISTER M.M.

Inom ramen för den löpande affärsverksamheten blir JM från tid till annan involverat i tvister och rättsliga processer. I dessa fall krävs bedömningar av JM:s åtaganden och sannolikheten för olika utfall. Faktiska framtida utfall kan avvika från nu gjorda bedömningar. Se vidare not 24 och not 30.

Kortfristiga och långfristiga skulder, omsättnings- och anläggningstillgångar

Skulder och avsättningar redovisas som kortfristiga eller långfristiga. Med kortfristiga skulder avses skulder som förväntas bli reglerade inom tolv månader från balansdagen eller när JM inte har en ovillkorad rättighet att betala senare än inom tolv månader. Som omsättningsstillgångar klassificeras en tillgång som förväntas realiseras under JM:s normala verksamhetscykel eller, vad gäller fordringar, inom tolv månader.

Rörelseförvärv

Vid förvärvstidpunkten fastställs verkligt värde på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten (i förekommande fall innefattande även tillgångar, skulder och avsättningar inklusive förpliktelser och anspråk från utomstående part som inte redovisas i den förvärvade verksamhetens balansräkning). Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och de identifierbara nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten utgör goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat.

Intresseföretag

Innehav i intresseföretag redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden och omfattar företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket normalt anses vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna och ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse.

Samarbetsarrangemang

Samarbetsarrangemang är verksamheter för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande. Om arrangemangen är så kallade gemensamma verksamheter, i vilka delägarna har rätt till de tillgångar och har förpliktelse avseende de skulder som rör arrangemang, redovisar delägarna sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sina andelar av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Om delägarna har rätt till arrangemangets nettotillgångar redovisas det med tillämpning av kapitalandelsmetoden.

Omräkning av utländska verksamheter

Samtliga utländska koncernföretag driver sin verksamhet i respektive lands lokala valuta, vilket är respektive företags funktionella valuta. Omräkning av balans- och resultaträkningar till koncernens presentationsvaluta (SEK) sker enligt dagskursmetoden. Dagskursmetoden innebär att samtliga tillgångar, avsättningar och övriga skulder omräknas till balansdagens kurs och samtliga poster i resultaträkningen omräknas till kursen den dag transaktionen sker (approximerat genom omräkning till periodens genomsnittskurs). Den omräkningsdifferens som därmed uppkommer redovisas, liksom omräkningsdifferens på de finansiella instrument som eventuellt innehåses för att valutasäkra dessa nettotillgångar, i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Vid en eventuell avyttring av utländsk verksamhet återförs den ackumulerade omräkningsdifferensen i periodens resultat.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta, det vill säga i annan valuta än respektive företags funktionella valuta, redovisas till omräkningskursen på transaktionsdagen. Monetära fordringar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Kursdifferenser redovisas i periodens resultat.

Segmentsrapportering

JM:s segmentsredovisning skiljer sig från IFRS i tre avseenden. I segmentsredovisningen sker intäktsredovisningen även för JM Utland med tillämpning av successiv vinstavräkning. Därutöver redovisas upptagen projektfinansiering inom JM Utland, JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks som en avdragspost mot "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller "Fakturerad ej upparbetad intäkt" och upptagen/återbetald projektfinansiering redovisas i kassaflödet från den löpande verksamheten. Den nya redovisningen av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

JM bedömer att segmentsredovisningen bäst speglar den ekonomiska innebörden i JM:s affär samtidigt som den korrelerar väl med den interna styrningen som tar sin utgångspunkt i koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering.

Redovisning av intäkter

INTÄKTER OCH RESULTAT FRÅN PROJEKTUTVECKLING AV BOSTÄDER
JM:s projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs huvudsakligen i form av att JM ingår avtal med en bostadsrättsförening som beställare av ett totalåtagande innebärande överlåtelse av mark och uppförande av en bostadsfastighet. Avtalen med bostadsrättsföreningarna ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då JM är kontraktuellt bunden att leverera en specifik fastighet och under projektets gång har rätt till betalning redovisas intäkten över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning. Intäkt och resultat i projekten redovisas i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den finansiella rapporteringen och de prestationsåtaganden JM uppfyllt under perioden. Intäkter och resultat baseras på upparbetningsgrad och beräknas utifrån upparbetningsgrad med beaktande av försäljningsgrad. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader (innefattande även mark och räntekostnader) i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden avspeglar JM:s åtagande att inom viss tid från slutbesiktning från föreningen förvärva de bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt. Det senare åtagandet innebär ett element av rörlig ersättning som med utgångspunkt i erfarenhetsdata beaktas vid fastställande av transaktionspriset. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt mellan bostadsrättsföreningen och bostadsköparna. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och ingår i periodens redovisade resultat. Om, och i så fall intill dess så inte längre är fallet, en tillförlitlig uppskattning av resultatet i projekten inte kan göras redovisas intäkter motsvarande upparbetade kostnader. Befarade förluster belastar omedelbart och i sin helhet direkt periodens resultat.

Skillnaden mellan upparbetad intäkt och ännu ej fakturerade belopp redovisas i balansräkningen som "Upparbetad ej fakturerad intäkt" (kontraktstillgång) eller som "Fakturerad ej upparbetad intäkt" (kontraktsskuld). Kostnader för garantiätaganden ingår i projektkostnaderna och den bedömda sammanlagda garantikostnaden ingår i projektets totala förväntade kostnader.

I Norge och Finland föreligger inte rätt till betalning under projektets gång varför intäkten (och kostnaden) redovisas vid en tidpunkt, vilket är då bostaden färdigställs och överlämnas till kund. Intill dess så sker redovisade nedlagda kostnader i projekten i balansräkningen under posten "Pågående arbete".

INTÄKTER OCH RESULTAT I JM ENTREPRENAD

JM Entreprenads intäkter genereras i allt väsentligt från arbeten utförda under entreprenadavtal med kunder (beställare). Då entreprenaden utförs på mark som kunden kontrollerar redovisas intäkten över tid, det vill säga med tillämpning av successiv inkomstavräkning i takt med entreprenadprojektets upparbetande. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak baserat på nedlagda projektkostnader i förhållande till totalt bedömda projektkostnader. Som projektintäkter redovisas dels avtalad ursprunglig kontraktssumma, dels tilläggsarbeten, krav på särskilda ersättningar och incitament i den utsträckning de har godkänts av beställaren. Om utfallet av ett projekt inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas, till dess så kan ske, intäkter motsvarande nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs direkt.

Skillnaden mellan upparbetad intäkt och ännu ej fakturerade belopp redovisas i balansräkningen som "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller som "Fakturerad ej upparbetad intäkt". Kostnader för garantiätaganden ingår i projektkostnaderna och den bedömda sammanlagda garantikostnaden ingår i projektets totala förväntade kostnader.

RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING/KOMMERSIELL FASTIGHETSUTVECKLING

Avyttring av projektfastigheter och exploateringsfastigheter i befintligt skick (normalt enbart mark) och som därmed inte är föremål för projektutveckling redovisas i resultaträkningen vid en tidpunkt, då kunden får kontroll över fastigheten.

Vid avtal om kommersiell fastighetsutveckling är JM undantagslöst bundet att leverera en specifik fastighet och har därmed aldrig någon alternativ användning av fastigheten. Om JM har rätt till betalning under projektets gång redovisas intäkten över tid (successivt) medan om så inte är fallet redovisas intäkten vid en tidpunkt, vid färdigställande. Huruvida JM har rätt till betalning är beroende av avtalsvillkor och/eller gällande lagstiftning och en bedömning görs avtal för avtal.

Inkomstskatter

I resultaträkningsposten Skatter redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt. Bolagen i koncernen är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Den statliga inkomstskattesatsen i Sverige uppgick under året till 21,4 procent (22,0), i Norge till 22,0 procent (23,0) och i Finland till 20,0 procent (20,0). Aktuell skatt beräknas på redovisat resultat justerat för så kallade permanenta skillnader i form av tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag. Eventuella korrigeringar av beskattningen av tidigare år redovisas som aktuell skatt. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder- och fordringar hänförliga till temporära skillnader mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt, vad gäller uppskjutna skattefordringar, hänförliga till skattemässiga underskott. Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder i den utsträckning de kan utnyttjas mot uppskjutna skatteskulder. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån gällande skattesats för de år under vilka posterna förväntas realiseras. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till förlustavdrag reduceras till den del det inte är sannolikt att de kommer att realiseras.

Skatt hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat redovisas även de i övrigt totalresultat.

Goodwill

Goodwill utgör skillnaden mellan köpeskillingen för ett rörelseförvärv och det verkliga värdet på den förvärvade verksamhetens nettotillgångar (se Rörelseförvärv ovan). Goodwill är inte föremål för årlig avskrivning men prövas för nedskrivning när så finns skäl men åtminstone en gång per år. Nedskrivningsbehovet för goodwill prövas genom följande förfarande: förvärd goodwill fördelas på kassagenererande enheter som motsvarar den lägsta nivån inom koncernen på vilken goodwill övervakas i JM:s interna styrning, men kan inte utgöra en större enhet än ett rapporterbart segment. JM prövar redovisade belopp genom att jämföra det bedömda återvinningsvärdet, normalt ett så kallat återvinningsvärde fastställt genom att diskontera prognostiserade framtida kassaflöden, med det bokförda värdet. Om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet redovisas en nedskrivning i periodens resultat.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerad avskrivning och eventuell nedskrivning. Avskrivningarna enligt plan sker linjärt och baseras på tillgångarnas anskaffningsvärde och bedömda nyttjandeperiod.

Projekt- och exploateringsfastigheter m.m.

Fastigheter, obebodda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Projektfastigheter är övriga fastigheter som ej klassificeras som exploateringsfastigheter och som inte heller utgör rörelse- eller förvaltningsfastigheter. Projekt- och exploateringsfastigheter, liksom pågående projekt i JM Utland, utgör redovisningsmässigt omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager innebärande att de redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (se vidare under "Nedskrivningar" nedan). I anskaffningskostnaden för projektfastigheter och pågående arbete ingår såväl direkta kostnader som skälighetsandel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter och pågående arbete inräknas som en del av anskaffningsvärdet (se vidare "Lånekostnader" nedan).

Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång från den tidpunkt då bindande avtal om förvärv ingår.

Lånekostnader

I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande (projektfastigheter) och i pågående arbete (JM Utland). Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställs. Om särskild upplåning har skett för projektet används den faktiska genomsnittliga lånekostnaden. I andra fall beräknas lånekostnaden utifrån koncernens faktiska genomsnittliga lånekostnader.

Räntekostnader för projektfinansiering av bostadsprojekt ingår i projektets övriga produktionskostnader.

Nedskrivningar

Om det vid en bokslutstidpunkt föreligger någon indikation på att en materiell eller immateriell anläggningstillgång har minskat i värde sker en beräkning av tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Om det beräknade återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning till tillgångens återvinningsvärde. Med undantag för goodwill sker återföring av nedskrivning, helt eller delvis, när grunderna för nedskrivning bortfallit.

Termen nedskrivning används även i samband med omvärdering av fastigheter som redovisas som omsättningstillgångar. Dessa fastigheter värderas post för post (fastighet för fastighet) enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Eventuellt nedskrivningsbehov av exploateringsfastigheter prövas med utgångspunkt från JM:s årliga marknadsvärdering, eller vid indikation, i förekommande fall kompletterat med internt framtagna projektbedömningar där antagande görs om projektets förväntade intäkter och kostnader. Projektets framtida kassaflöde diskonteras med en diskonteringsfaktor. De projekt (exploateringsfastigheter) som uppvisar ett nuvärde utifrån den gjorda diskonteringen som är lägre än det bokförda värdet blir föremål för nedskrivning.

Se även "Goodwill" ovan.

Leasingavtal

Till och med 2018-12-31 tillämpades IAS 17, vilket innebär att fram till detta datum klassificerades leasingavtal antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt ligger hos leasetagaren. Om detta inte är fallet är det fråga om operationell leasing. I korthet innebär finansiell leasing att objektet redovisas som tillgångspost i balansräkningen hos leasetagaren medan en motsvarande skuld bokas upp som skuldpost i balansräkningen. Operationell leasing innebär att objektet redovisas i balansräkningen hos leasegivaren. Leasingavgiften vid operationell leasing redovisas hos leasetagaren linjärt över avtalsperioden.

Från och med 2019-01-01 trädde den nya standarden IFRS 16 i kraft. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkning. Den nya standarden innebär att samtliga väsentliga leasingavtal redovisas som tillgångar (nyttjanderätter) och skulder, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader eller är av lågt värde. I allt väsentligt består leasingavtalen av de fastigheter i vilka JM bedriver verksamhet, förhyrning av de fordon som används i verksamheten samt av förhyrning av mark (s k tomträtter).

Tillgången och skulden upptas initialt till nuvärdet av diskonterade nuvärden av de framtida leasingbetalningarna. Eventuella variabla avgifter beaktas ej

i leasingbetalningarna såvida de inte baseras på ett index eller ränta. De senare beaktas vid det tillfälle de träder ikraft. Räntan som tillämpas vid nuvärdesberäkningen är den implicita räntan i avtalet. Om denna inte är känd tillämpas den marginella låneräntan.

JM har använt den förenklade övergångsmetoden innebärande att identifierade leasingavtal inte omräknas retroaktivt och därmed att jämförelsetalen för perioder före 2019 inte påverkas. Ingående balanser avseende nyttjanderätter och skulder har etablerats baserat på identifiering av existerande avtal och aktuellt ränteläge per 2018-12-31.

Standarden innebär att JM redovisar avskrivningar (linjära) och räntor relaterat till leasingavtalen i resultaträkningen, vilket även får till följd att leasingkostnader hänförliga till Produktions- och driftkostnader (bilar, tomträttsavgäld) flyttas till Försäljnings- och administrationskostnader (bilar) och till räntekostnader (tomträttsavgäld). I kassaflödet fördelas betalningar på ränta och amortering.

I balansräkningen fördelas tillgångarna på nyttjanderätter medan skulderna fördelas mellan långfristiga och kortfristiga. Kortfristiga skulder är de skulder som vid periodens slut har en kvarvarande löptid understigande 12 månader.

Värdet av nyttjanderätterna avseende kontor och fordon beräknas enligt nuvärdesmetoden över avtalets löptid, med avdrag för gjorda linjära avskrivningar. Skulden beräknas även den enligt nuvärdesmetoden och redovisas netto efter avdrag för gjorda amorteringar. Värdet av tomträter beräknas intill det datum då betalningsskyldigheten förväntas övergå till kund. I de fall JM anskaffat en tomträtt utan att ha ett beslutat avtalsdatum för överlämning till kund, beräknas värdet av tomträten för evig tid. Nyttjanderätten avseende tomträter skrivs inte av och skulden amorteras inte. All nuvärdesberäkning utgår från periodiska hyreskostnader, antal perioder och avtalad/beslutad ränta. Tomträttsavgälden redovisas som räntekostnad i resultaträkningen.

JM har enligt ingångna avtal rätt att i för tid avsluta eller förlänga hyresperioder för kontor och bilar, samt rätten att sälja förvärvade tomträter. Förändringar i avtal ger upphov till förändrad värdering av tillgångar/skulder samt variation i redovisat resultat från kvartal till kvartal.

Ersättningar till anställda/pensioner

Åtskillnad görs mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner avseende ersättningar efter avslutad anställning. Avgiftsbestämda pensionsplaner definieras som planer där företaget enligt avtal betalar fastställda avgifter (premier) till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda. Förpliktelse och kostnaderna avseende förmånsbestämda pensionsplaner beräknas enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Syftet är att de förväntade framtida pensionsutbetalningarna ska kostnadsföras jämnt fördelat över den anställdes anställningstid. Beräkningen baseras på ett antal så kallade aktuariella antaganden såsom förväntade framtida löneökningar, personalomsättning, förväntad inflation och mortalitet. Nuvärdet av förpliktelse ska i första hand diskonteras efter den på balansdagen marknadsmässiga avkastningen på förstklassiga företagsobligationer. I Sverige används den marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och en premie för en längre löptid adderas med utgångspunkt i pensionsförpliktelseernas duration.

Beräkningar avseende de förmånsbestämda planer som förekommer i JM utförs årligen av oberoende aktuarier. Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder samt vinster och förluster från eventuella regleringar av pensionsplaner redovisas i periodens resultat. Effekterna av avvikelser i aktuariella antaganden redovisas i övrigt totalresultat.

Skatter som utgår på pensionskostnader, i JM:s fall den svenska löneskatten på pensionskostnader, beaktas på skillnaden mellan en enligt ovan beräknad pensionsförpliktelse och pensionsförpliktelsen beräknad enligt den svenska Tryggandelagen. I balansräkningen redovisas särskild löneskatt bland övriga långfristiga avsättningar.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats eller förfallit. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Netto-redovisning av tillgångar och skulder sker när det föreligger en legal rätt att kvitta och det finns en rätt och en avsikt att reglera posterna genom kvitning.

KLASSIFICERING

JM:s finansiella tillgångar klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

- De som värderas till upplupet anskaffningsvärde vilket normalt gäller JM:s tillgångar
- De som värderas till verkligt värde (normalt via resultaträkningen, vilket gäller de derivat som JM från tid till annan kan ingå).

JM:s finansiella skulder klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

- De som värderas till upplupet anskaffningsvärde vilket normalt gäller JM:s tillgångar

- De som värderas till verkligt värde (normalt via resultaträkningen, vilket gäller de derivat som JM från tid till annan kan ingå).

NEDSKRIVNING

JM bedömer förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och kontrakts-tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde och redovisar förlustrisk-reservering för förlusthändelser som kan förväntas inträffa inom 12 månader. Om kreditrisken för en tillgång ökat signifikant sedan dess initiala redovisning redovisas en förlustriskreservering för hela tillgångens livstid. För kundfordringar och kontraktstillgångar med och utan betydande finansieringskomponent görs alltid förlustriskreservering för tillgångens hela livstid.

SÄKRINGSREDOVISNING

JM tillämpar inte säkringsredovisning.

Konvertibla skuldebrev

Konvertibla skuldebrev redovisas som ett sammansatt finansiellt instrument uppdelat på en skulddel och en egetkapitaldel. Skulddelens verkliga värde vid emissionsstart beräknas genom att de framtida betalningsflödena diskonteras med den aktuella marknadsräntan för en liknande skuld. Värdet på egetkapitalinstrumentet beräknas som skillnaden mellan emissionslikviden och det verkliga värdet av den finansiella skulden. Egetkapitalinstrumentet utgörs av en inbyggd optionsrätt att omvandla skuldinstrumentet till aktier.

Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när JM har en förpliktelse som ett resultat av inträffade händelser, det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas. Som avsättningar redovisas bland annat bedömda framtida utgifter för garantiåtaganden. De allra flesta av JM:s avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadavtal inom JM Entreprenad, innehåller bestämmelser om garantiåtaganden från JM:s sida med skyldighet att åtgärda fel och brister inom en viss tid (i vissa fall upp till tio år) efter arbetets färdigställande. Garantiåtagande kan även föreligga enligt lag eller på annat sätt. Beräkningen grundas normalt på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis fungera andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad. Garantiavsättningens storlek prövas löpande under garantiperioden och justeras i de fall så bedöms erforderligt. I de fall skada konstaterats och JM med rimlig säkerhet kan bedöma utgiftens storlek och tidpunkt för åtgärdande kan åtagandet klassificeras som upplupen kostnad.

Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagens kontroll, inträffar eller utelämnas. Som eventalförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Analysen har anpassats till JM:s verksamhet. Då köp och försäljning av projektfastigheter respektive exploateringsfastigheter inom ramen för JM:s utvecklingsaffär är en del av JM:s löpande verksamhet redovisas dessa under motsvarande avsnitt i analysen. Posten a conto betalning för exploateringsfastigheter avser bland annat erhållen betalning för den del av kostnaden i ett bostadsprojekt som utgörs av exploateringsfastigheter (mark).

Under Investeringsverksamheten redovisas köp och försäljningar av anläggningstillgångar. I likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden samt kortfristiga finansiella placeringar med kortare löptid än tre månader som dels handlas på öppen marknad till kända belopp och dels endast har en obetydlig risk för värdefluktuationer. Årets betalda skatt och räntor redovisas i sin helhet under den löpande verksamheten.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets redovisningsprinciper avviker från koncernens på följande punkter: Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt bestämmelserna i Tryggandelagen. Obeskattade reserver redovisas i sin helhet utan att fördelas som eget kapital och uppskjuten skatt. Andelar i dotterbolag, intresseföretag och joint ventures redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Finansiella instrument som i koncernredovisningen redovisas till verkligt värde redovisas i moderbolaget med tillämpning av lägsta värdets princip. I moderbolaget redovisas fusion av helägda koncernföretag enligt koncernvärdemetoden. Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

not 2 Segmentsinformation

JM-koncernens verksamhet styrs och rapporteras per affärssegment enligt nedan:

- Affärssegmentet JM Bostad Stockholm utvecklar bostadsprojekt i Storstockholm
- Affärssegmentet JM Bostad Riks utvecklar bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm
- Affärssegmentet JM Utland utvecklar bostadsprojekt i huvudsak i Norge och Finland
- Affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklar i huvudsak hyresrättsbostäder, vård- och omsorgsboenden samt kontorsfastigheter i Storstockholm
- Affärssegmentet JM Entreprenad bedriver byggproduktion åt externa och interna kunder inom Storstockholms-området. Den externa entreprenadverksamheten i Norge har avyttrats under det fjärde kvartalet 2019.

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren vilken inom JM-koncernen är den verkställande direktören för moderbolaget, tillika koncernchef. Indelningsgrund för segmentsrapporteringen utgörs av geografiska områden och verksamhetsinriktning.

Den högste verkställande beslutsfattaren använder främst affärssegmentens intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal samt operativt kapital och operativt kassaflöde som underlag för beslut om resursfördelning och bedömning av segmentens resultat. Affärssegmentens prestationer bedöms och utvärderas utifrån ovan nämnda mått.

Finansiella kostnader, finansiella intäkter och inkomstskatt hanteras huvudsakligen på koncernnivå och fördelas ej på segmenten.

Transaktioner mellan affärssegmenten baseras på marknadsmässiga villkor.

Inga segment har aggregerats för att bilda ovan angivna rapporterbara affärssegment.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2019	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighetsutveckling	JM Entreprenad	Övrigt och eliminerings	Summa enligt segmentsredovisning	Omräkning JM Utland ²⁾	Omklassificering fastighetsförsäljning ³⁾	Leasingavtal IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
Intäkter – externt	5 575	4 468	4 021	227	1 401	–	15 692	–816	729	–	15 605
Intäkter – internt	–	–	–	–	290	–290	–	–	–	–	–
Summa intäkter	5 575	4 468	4 021	227	1 691	–290	15 692	–816	729	–	15 605
Produktions- och driftkostnader ¹⁾	–4 293	–3 509	–3 501	–168	–1 813	290	–12 994	773	–559	30	–12 750
Bruttoresultat	1 282	959	520	59	–122	–	2 698	–43	170	30	2 855
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	–366	–240	–203	–35	–87	–35	–966	–	–	–13	–979
Resultat av fastighetsförsäljning	0	–	38	170	68	–	276	–	–170	–	106
Rörelseresultat	916	719	355	194	–141	–35	2 008	–43	–	17	1 982
Finansiella intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–80	–80	–	–	–20	–100
Resultat före skatt						–115	1 928	–43	–	–3	1 882
Skatter	–	–	–	–	–	–358	–358	1	–	1	–356
Årets resultat						–473	1 570	–42	–	–2	1 526
Rörelsemarginal, %	16,4	16,1	8,8	–	–8,3	–	12,8	–	–	–	–
¹⁾ Varav avskrivningar på maskiner och inventarier	–	–	–4	–	–1	–4	–9	–	–	–	–9

Koncernen 2018

Intäkter – externt	5 786	4 456	3 580	73	2 266	–	16 161	–481	–	–	15 680
Intäkter – internt	–	–	–	–	450	–450	–	–	–	–	–
Summa intäkter	5 786	4 456	3 580	73	2 716	–450	16 161	–481	–	–	15 680
Produktions- och driftkostnader ¹⁾	–4 384	–3 456	–3 073	–35	–2 749	450	–13 247	471	–	–	–12 776
Bruttoresultat	1 402	1 000	507	38	–33	–	2 914	–10	–	–	2 904
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	–413	–250	–188	–28	–123	–39	–1 041	–	–	–	–1 041
Resultat av fastighetsförsäljning	–	1	12	–	–	–	13	–	–	–	13
Rörelseresultat	989	751	331	10	–156	–39	1 886	–10	–	–	1 876
Finansiella intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–69	–69	–	–	–	–69
Resultat före skatt						–108	1 817	–10	–	–	1 807
Skatter	–	–	–	–	–	–379	–379	–5	–	–	–384
Årets resultat						–487	1 438	–15	–	–	1 423
Rörelsemarginal, %	17,1	16,9	9,2	–	–5,7	–	11,7	–	–	–	–
¹⁾ Varav avskrivningar på maskiner och inventarier	–	0	–4	–	–1	–3	–8	–	–	–	–8

²⁾ Omräkningseffekt för intäkts- och resultatredovisning enligt färdigställandemetoden (IFRS) i förhållande till segmentsredovisning.

³⁾ Omklassificering av resultat fastighetsförsäljning (projektfastigheter) till intäkter och kostnader enligt IFRS i förhållande till segmentsredovisning.

INTÄKTER

Intäkter 2019	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighetsutveckling	JM Entreprenad	JM Elimineringar	Summa Koncernen
Intäkter enligt IFRS	5 575	4 468	3 205	956	1 691	–290	15 605
Intäkter enligt segmentsredovisning	5 575	4 468	4 021	227	1 691	–290	15 692
Intäkter 2018							
Intäkter enligt IFRS	5 786	4 456	3 099	73	2 716	–450	15 680
Intäkter enligt segmentsredovisning	5 786	4 456	3 580	73	2 716	–450	16 161
Tidpunkt för intäktsredovisning (IFRS)							
Över tid	•	•		•	•		
Vid en tidpunkt			•	•			

Intäkter i JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Entreprenad redovisas över tid (successivt) vilket återspeglas i tidpunkterna för kundinbetalningar, vilka normalt sker i form av förskott under avtalens löptid. JM Utlands intäkter redovisas vid en tidpunkt (vid färdigställande) vilket normalt också sammanfaller med tidpunkten för den huvudsakliga betalningen från kund.

Den 31 december 2019 hade JM ingått kundavtal där prestationsåtaganden om cirka 19 mdkr ännu inte uppfyllts. JM förväntar att dessa prestationsåtaganden i allt väsentligt fullgörs och intäkter därmed redovisas under framförallt 2020 och 2021 samt med mindre del 2022. Motsvarande belopp föregående år var 20 mdkr för perioden 2019–2021.

KONCERNEN OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighets- utveckling	JM Entre- prenad	Övrigt och eliminering	Summa enligt sements- redovisning	Omklassifice- ring projekt- finansiering ¹⁾	Leasingavtal IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
Koncernen 2019										
Från den löpande verksamheten	1 118	557	-439	454	54	-453	1 291	-2 797	103	-1 403
Från investeringsverksamheten	-	-	-	-	-	-7	-7	-	-	-7
Från finansieringsverksamheten	-	-	-	-	-	-576	-576	2 797	-103	2 118
Summa årets kassaflöde	1 118	557	-439	454	54	-1 036	708	0	0	708
Likvida medel vid årets slut							2 397	-	-	2 397
Koncernen 2018										
Från den löpande verksamheten	334	722	-41	-557	-184	-747	-473	-3 142	-	-3 615
Från investeringsverksamheten	-	-	-	-	-	-8	-8	-	-	-8
Från finansieringsverksamheten	-	-	-	-	-	-412	-412	3 142	-	2 730
Summa årets kassaflöde	334	722	-41	-557	-184	-1 167	-893	0	-	-893
Likvida medel vid årets slut							1 682	-	-	1 682

KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2019-12-31	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighets- utveckling	JM Entre- prenad	Omfördelade poster kon- cernen ^{2) 3)}	Summa enligt segments- redovisning	Omklassi- ficering projekt- finansiering ¹⁾	Omräkning JM Utland ⁴⁾	Leasing- avtal IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
TILLGÅNGAR											
Anläggningstillgångar	-	-	186	-	-	33	219	-	-	200	419
Projektfastigheter	-	-	5	1 394	-	-	1 399	-	-	-	1 399
Exploateringsfastigheter	4 949	1 461	2 497	10	21	-	8 938	-	-	-	8 938
Nyttjanderätter tomträtt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	650	650
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	133	129	104	-	-	-	366	-	-	-	366
Pågående arbeten	-	-	-	-	-	-	-	3 093	688	-	3 781
Kortfristiga fordringar	1 197	899	1 207	10	575	386	4 274	1 693	-945	-	5 022
Likvida medel	-	-	-	-	-	2 397	2 397	-	-	-	2 397
Summa omsättningstillgångar	6 279	2 489	3 813	1 414	596	2 783	17 374	4 786	-257	650	22 553
SUMMA TILLGÅNGAR	6 279	2 489	3 999	1 414	596	2 816	17 593	4 786	-257	850	22 972
EGET KAPITAL OCH SKULDER											
Eget kapital	-	-	-	-	-	7 326	7 326	-	-198	-2	7 126
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	4 413	4 413	112	-36	822	5 311
Kortfristiga skulder	723	1 335	350	23	537	2 886	5 854	4 674	-23	30	10 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	723	1 335	350	23	537	14 625	17 593	4 786	-257	850	22 972
Summa operativt kapital per affärssegment	5 556	1 154	3 649	1 391	59	-	-	-	-	-	-
Investering i maskiner och inventarier	-	-	-	-	-	4	4	-	-	-	4

Koncernen 2018-12-31

TILLGÅNGAR											
Anläggningstillgångar	-	-	180	-	-	34	214	-	-	-	214
Projektfastigheter	-	-	4	1 631	-	-	1 635	-	-	-	1 635
Exploateringsfastigheter	5 048	1 388	1 821	10	39	-	8 306	-	-	-	8 306
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	449	92	26	-	-	-	567	-	-	-	567
Pågående arbeten	-	-	-	-	-	-	-	2 340	618	-	2 958
Kortfristiga fordringar	1 001	751	1 062	2	856	411	4 083	2 003	-800	-	5 286
Likvida medel	-	-	-	-	-	1 682	1 682	-	-	-	1 682
Summa omsättningstillgångar	6 498	2 231	2 913	1 643	895	2 093	16 273	4 343	-182	-	20 434
SUMMA TILLGÅNGAR	6 498	2 231	3 093	1 643	895	2 127	16 487	4 343	-182	-	20 648
EGET KAPITAL OCH SKULDER											
Eget kapital	-	-	-	-	-	6 798	6 798	-	-154	-	6 644
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	3 879	3 879	-	-33	-	3 846
Kortfristiga skulder	663	1 215	317	23	560	3 032	5 810	4 343	5	-	10 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	663	1 215	317	23	560	13 709	16 487	4 343	-182	-	20 648
Summa operativt kapital per affärssegment	5 835	1 016	2 776	1 620	335	-	-	-	-	-	-
Investering i maskiner och inventarier	-	-	-	-	-	11	11	-	-	-	11

¹⁾ Omklassificering projektfinansiering inom JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Utland enligt IFRS i förhållande till segmentsredovisning.

²⁾ De tillgångar och skulder samt eget kapital som ej ingår i JM:s definition av operativt kapital fördelas ej på affärssegment.

³⁾ Materiella anläggningstillgångar ingår ej i JM:s definition av operativt kapital, således redovisas dessa investeringar som en ofördelad post.

⁴⁾ Omräkningseffekt av pågående projekt enligt färdigställandemetoden (IFRS) i förhållande till segmentsredovisning.

not 3 Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda fördelat per land	2019	Varav män, %	2018	Varav män, %
Sverige	2 053	78	2 070	79
Norge	449	76	433	77
Finland	96	60	59	59
Summa	2 598	77	2 562	78

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2019			2018		
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa
Koncernen	1 516	742	2 258	1 482	730	2 212
(varav pensionskostnader)		(261)			(256)	

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda	2019			2018		
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa
Sverige	15	1 132	1 147	17	1 128	1 145
(varav rörlig ersättning)	(2)	(45)	(47)	(5)	(58)	(63)
Norge	4	308	312	3	294	297
(varav rörlig ersättning)	(1)	(19)	(20)	(1)	(21)	(22)
Finland	3	54	57	3	37	40
(varav rörlig ersättning)	(1)	(3)	(4)	(1)	(3)	(4)
Summa koncernen	22	1 494	1 516	23	1 459	1 482
(varav rörlig ersättning)	(4)	(69)	(73)	(7)	(82)	(89)

Ersättning till styrelse

JMs styrelse består av sju ledamöter valda av årsstämman. Till styrelsens ordförande har styrelse- och utskottsarvode utbetalats om 950 tkr (870). Övriga årsstämmovalda styrelseledamöter har erhållit 2 620 tkr (2 585). Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter och två suppleanter. Till dessa utgår inget arvode.

Ersättning till verkställande direktör och koncernledning

Ersättning till VD och övriga medlemmar i koncernledningen utgörs av fast lön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pensionsavsättning. Ersättningarna till VD bereds av Ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen. För övriga i koncernledningen fastställs ersättningarna av Ersättningsutskottet. Ersättning till VD och övriga i koncernledningen baseras på årsstämmans beslut om riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknads- och konkurrensmässig på den arbetsmarknad befattningshavaren verkar.

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende verksamhetsåret 2019 grundas till 60 procent på koncernens ekonomiska resultat, till 30 procent på resultat per aktie samt till 10 procent på mätningen av hur nöjda JM:s kunder är (Nöjd Kund Index, NKI). Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende 2020 kan högst uppgå till 2 775 tkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för verksamhetsåret 2019 uppgår till 1 268 tkr (200) vilket kommer att utbetalas under våren 2020.

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen grundas, beroende på befattning, på koncernens och affärsenheternas ekonomiska resultat, resultat per aktie samt på NKI. Den kortsiktiga rörliga ersättningen varierar mellan tre och fem månadslöner beroende på befattning. Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen avseende 2020 kan högst uppgå till 5,0 mkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för övriga medlemmar i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2019 uppgår totalt till 2,4 mkr (1,7) vilket kommer att utbetalas under våren 2020.

Därtill finns för medlemmarna i koncernledningen (inklusive VD) långsiktiga rörliga löneprogram.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2016 uppgick till maximalt 42 procent av fast lön och grundades på koncernens

ekonomiska resultat 2018. Utfallet blev 73 procent av maximalt möjligt och utbetalning gjordes våren 2019 och uppgick till 1 834 tkr för VD samt 4,4 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2017 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2019. Utbetalning sker våren 2020 och uppgår till 663 tkr för VD samt 1,4 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2018 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2020. Möjlig utbetalning sker våren 2021 och kan maximalt uppgå till 2 596 tkr för VD samt 5,8 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2019 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2021. Möjlig utbetalning sker våren 2022 och kan maximalt uppgå till 2 671 tkr för VD samt 5,1 mkr för övriga i koncernledningen.

Pensioner

VD är berättigad till en årlig pensionspremieavsättning om 35 procent av den fasta lönen. Bolaget bekostar härutöver del av premier för sjukförsäkring med lönetak på 50 inkomstbasbelopp. Bolaget har också utfäst att som eventuell utfyllnad utbetala efterlevandepension till den del efterlevandepensioner ej uppgår till 50 procent av den fasta lönen. Eventuell utfyllnad från bolaget utgår fram till tidpunkt då VD skulle ha fyllt 65 år. Utestående pensionsförpliktelse till VD uppgår till 1 603 tkr (1 369).

Medlemmarna i koncernledningen, exklusive VD, omfattas av ITP-planen och inom ramen för denna av bolagets erbjudande om alternativ ITP och även förstärkt ITP. Koncernledningen omfattas även av en premiebaserad tilläggsplan med premieavsättningar om 50–210 tkr per år. Pensionsåldern är 65 år med undantag av ett äldre avtal där en medlem i koncernledningen har rätt att gå i pension vid 60 års ålder med 70 procent av den fasta lönen till och med 65-årsdagen. Den berörde och företaget har avtalat om att förskjuta uttaget ett år med option på ytterligare ett år. Utestående pensionsförpliktelse till övriga i koncernledningen uppgår till 37,4 mkr (34,7).

Uppsägningstid/Avgångsvederlag

För VD är uppsägningstiden från företagets sida tolv månader. Om, vid uppsägningstidens utgång, ingen annan anställning har erhållits utgår ersättning i ytterligare tolv månader. Från VD:s sida är uppsägningstiden sex månader. Ingen ytterligare ersättning utgår efter de sex månaderna.

För övriga medlemmar i koncernledningen gäller följande: Ett antal medlemmar omfattas av lagen om anställningsskydd (LAS).

Alla medlemmar har, i förekommande fall inom ramen för LAS, sex till tolv månaders uppsägningstid om uppsägningen initieras av JM och sex till tolv månaders uppsägningstid vid egen uppsägning. Därutöver har vid uppsägning från bolagets sida två medlemmar rätt till sex månaders avgångsvederlag och en medlem har rätt till tolv månaders avgångsvederlag.

Sammanställning av fasta och rörliga ersättningar samt pensioner till styrelsen och koncernledningen under 2019 och 2018.

Tkr	2019					Summa
	Grundlön/ Styrelsearvode ²⁾	Kortfristig rörlig ersättning ³⁾	Långfristig rörlig ersättning ⁴⁾	Övriga för- månar	Pensionskostnad	
Styrelseordförande ¹⁾						
Fredrik Persson	950	–	–	–	–	950
Övriga styrelseledamöter ¹⁾						
Kaj-Gustaf Bergh	398	–	–	–	–	398
Eva Nygren	465	–	–	–	–	465
Thomas Thuresson	458	–	–	–	–	458
Olav Line	415	–	–	–	–	415
Annica Ånäs	215	–	–	–	–	215
Kerstin Gillsbro	205	–	–	–	–	205
Åsa Söderström Winberg	252	–	–	–	–	252
Kia Orback Pettersson	212	–	–	–	–	212
VD	6 369	200	1 834	95	2 266	10 764
Övriga i koncernledningen ⁵⁾	20 011 ⁶⁾	1 720	4 355	643	8 263	34 992
Summa	29 950	1 920	6 189	738	10 529	49 326

Tkr	2018					Summa
	Grundlön/ Styrelsearvode ²⁾	Kortfristig rörlig ersättning ³⁾	Långfristig rörlig ersättning ⁴⁾	Övriga för- månar	Pensionskostnad	
Styrelseordförande ¹⁾						
Fredrik Persson	870	–	–	–	–	870
Övriga styrelseledamöter ¹⁾						
Åsa Söderström Winberg	503	–	–	–	–	503
Kia Orback Pettersson	422	–	–	–	–	422
Kaj-Gustaf Bergh	363	–	–	–	–	363
Eva Nygren	452	–	–	–	–	452
Thomas Thuresson	452	–	–	–	–	452
Olav Line	393	–	–	–	–	393
VD	6 429	2 443	2 243	90	2 202	13 407
Övriga i koncernledningen ⁵⁾	20 927 ⁶⁾	4 960	4 101	748	10 784	41 520
Summa	30 811	7 403	6 344	838	12 986	58 382

¹⁾ Beloppen avser utbetalt arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.

²⁾ I tabellen angivna belopp inkluderar inte förändring i semesterlöneskuld. Vid årets utgång uppgick semesterlöneskulden för den verkställande direktören till 915 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 3 999 tkr.

³⁾ Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2019. Samtliga utbetalningar under 2019 är hänförligt till verksamhetsåret 2018. De belopp som hänförs sig till 2019 framgår av sidan 92 och kommer att utbetalas under 2020.

⁴⁾ Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2019. Samtliga utbetalningar under 2019 är hänförligt till verksamhetsåren 2016–2018. Belopp som hänförs sig till 2017–2019 framgår av sidan 92 och kommer att utbetalas under 2020. På sidan 92 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2018–2020 och 2019–2021.

⁵⁾ JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt nio personer, sex män och tre kvinnor.

⁶⁾ I beloppet ingår arvode till en koncernledningsmedlem som varit inhyrd konsult. Arvodet inkluderar belopp som ska täcka konsultens lönebidkostnader.

¹⁾ Beloppen avser utbetalt arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.

²⁾ I tabellen angivna belopp inkluderar inte förändring i semesterlöneskuld. Vid årets utgång uppgick semesterlöneskulden för den verkställande direktören till 779 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 4 578 tkr.

³⁾ Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2018. Samtliga utbetalningar under 2018 är hänförligt till verksamhetsåret 2017. De belopp som hänförs sig till 2018 framgår av sidan 92 och kommer att utbetalas under 2019.

⁴⁾ Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2018. Samtliga utbetalningar under 2018 är hänförligt till verksamhetsåren 2015–2017. Belopp som hänförs sig till 2016–2018 framgår av sidan 92 utbetalades under 2019. På sidan 92 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2018–2020 och 2019–2021.

⁵⁾ JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt nio personer, sex män och tre kvinnor.

⁶⁾ I beloppet ingår avgångsvederlag för en person i koncernledningen om 1 880 tkr varav 1 650 tkr är reserverat.

Personalkonvertibler

Årsstämman 2019 tog beslut om att erbjuda samtliga anställda inom JM Sverige att teckna ett konvertibelt skuldebrev. Syftet med emissionen av personalkonvertiblerna är att skapa ett ökat långsiktigt ekonomiskt engagemang för JM hos de anställda med ökad motivation och stärkt lojalitet till koncernen. Totalt emitterades 153 778 konvertibler till ett nominellt belopp om cirka 33 mkr. Lånet löper fram till

22 maj 2023 med möjlighet att, i särskilda konverteringsfönster, för varje skuldförbindelse teckna en JM-aktie för 212 kronor. De anställda betalade marknadspris för de erhållna konvertiblerna och programmet är inte förenat med några villkor om fortsatt anställning eller prestationer från de anställdas sida. De anställda har via extern bank erbjudits finansiering av konvertiblerna utan några garantier eller andra åtaganden från JM:s sida.

Konvertibler och optioner

År	Antal konvertibler	Antal lösta konvertibler	Antal förfallna konvertibler	Totalt	Lösenpris	Konverteringsperiod
2015	57 885	–	57 885	–	314	2018-06-01–2019-05-17
2016	77 724	–	–	77 724	289	2019-06-01–2020-05-18
2017	35 520	–	–	35 520	409	2020-06-01–2021-05-18
2018	195 930	–	–	195 930	229	2021-06-01–2022-05-18
2019	153 778	–	–	153 778	212	2022-06-01–2023-04-21

not 4 Avskrivningar enligt plan

	2019	2018
Maskiner och inventarier	-9	-8
Summa	-9	-8

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Byggmaskiner 10 procent.
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.
Avskrivning nyttjanderätter se not 12.

not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2019	2018
Revisionsuppdrag	4,7	4,6
Skatterådgivning	0,1	0,1
Övriga tjänster ¹⁾	1,4	1,4
Summa	6,2	6,1

¹⁾ Av dessa tjänster har 1,2 mkr tillhandahållits av PricewaterhouseCoopers AB, varav 0,1 mkr avser lagstadgade tilläggs tjänster. I övrigt ingår bland annat konsultationer i redovisningsfrågor samt tjänster tillhandahållna bostadsrättsföreningar där JM i egenskap av förvaltare står för kostnaden.

not 6 Resultat av fastighetsförsäljning

IFRS	2019	2018
Försäljningsvärden		
Projektfastigheter	-	2
Exploateringsfastigheter	194	114
Summa	194	116
Bokförda värden		
Projektfastigheter	-	-3
Exploateringsfastigheter	-88	-100
Summa	-88	-103
Resultat		
Projektfastigheter	-	-1
Exploateringsfastigheter	106	14
Summa	106	13

Segmentsredovisning	2019	2018
Försäljningsvärden		
Projektfastigheter	729	2
Exploateringsfastigheter	194	114
Summa	923	116
Bokförda värden		
Projektfastigheter	-559	-3
Exploateringsfastigheter	-88	-100
Summa	-647	-103
Resultat		
Projektfastigheter	170	-1
Exploateringsfastigheter	106	14
Summa	276	13

not 7 Finansiella intäkter och kostnader

	Finansiella intäkter	
	2019	2018
Ränteintäkter	5	9
Värdeförändring omvärdering fordringar och skulder	1	1
Summa	6	10

IFRS	2019	2018
Finansiella kostnader		
Räntekostnader hänförliga till lån m. m.	-51	-47
Räntekostnader leasing	-20	-
Räntedel i årets pensionskostnader	-35	-32
Summa	-106	-79

Segmentsredovisning	2019	2018
Finansiella kostnader		
Räntekostnader hänförliga till lån m. m.	-51	-47
Räntedel i årets pensionskostnader	-35	-32
Summa	-86	-79

not 8 Skatter

IFRS	2019	2018
Resultat före skatt		
Sverige	1 597	1 493
Utland	285	314
Summa	1 882	1 807
Aktuell skatt		
Sverige	-339	-349
Utland	-47	-66
Summa	-386	-415
Uppskjuten skatt		
Sverige	37	37
Utland	-7	-6
Summa	30	31
Total skatt		
Sverige	-302	-312
Utland	-54	-72
Summa	-356	-384

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats (21,4%)

	2019	2018
Resultat före skatt x 21,4%	-403	-398
Justering skatt tidigare år	3	-1
Skillnad utländsk skatt	-1	-2
Ej skattepliktiga intäkter	49	2
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-8
Skatt periodiseringsfond	-4	-2
Omvärdering uppskjuten skatt hänförligt till sänkt inkomstskatt 2018	-	-1
Omvärdering uppskjuten skatt	3	26
Summa	-356	-384

Ej skattepliktiga intäkter 2019 avser främst försäljningar av färdigställda hyresrättsfastigheter i Stockholm samt försäljningen av det norska dotterbolaget JM Entreprenör. Omvärdering uppskjuten skatt 2019 och 2018 utgörs av upplösningar av uppskjutna skatteskulder hänförliga till intäkter tidigare år där bedömningen är att skatten inte kommer att bli aktuell vilket ger en positiv skatteeffekt.

Den effektiva skattesatsen enligt IFRS är 18,9 procent (21,2). Den effektiva skattesatsen enligt segmentsredovisningen är 18,8 procent (20,9). Skillnaden mellan effektiv skattesats enligt segmentsredovisningen och nominell skattesats om 21,4 procent förklaras i allt väsentligt i ovanstående tabell.

not 9 Resultat och utdelning per aktie

	Före utspädning		Efter utspädning	
	2019	2018	2019	2018
Resultat per aktie, kronor	21,90	20,50	21,90	20,40

Resultat per aktie har beräknats som årets resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Resultat per aktie före utspädning

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning för 2019 har baserats på årets resultat uppgående till 1 526 mkr (1 423), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2019 uppgående till 69 583 262 (69 583 262).

	2019	2018
Antal aktier		
Totalt antal utestående aktier 1 januari	69 583 262	69 583 262
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	69 583 262	69 583 262

Resultat per aktie efter utspädning

Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2019 har baserats på årets resultat justerat för räntekostnaden för konvertibla skuldebrev efter skatt uppgående till 1 529 mkr (1 425) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier justerad för utspädningseffekten av samtliga utestående potentiella stamaktier under 2019 uppgående till 69 985 557 (69 865 418). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Årets resultat	2019	2018
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 526	1 423
Justering av ränta på konvertibla skuldebrev (efter skatt)	3	2
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning	1 529	1 425

Antal aktier	2019	2018
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	69 583 262	69 583 262
Beräknat antal potentiella aktier avseende konvertibel- och teckningsoptionsprogram	402 295	282 156
Vägt genomsnittligt antal aktier under året efter utspädning	69 985 557	69 865 418

Utestående antal aktier och instrument som kan ge potentiell utspädningseffekt

Vid utgången av 2019 hade JM 69 583 262 utestående aktier (69 583 262). JM innehar totalt 0 återköpta aktier (0).

Instrument som ger potentiell utspädningseffekt 2019 är JM:s fem konvertibelprogram (2015, 2016, 2017, 2018 och 2019).

I beräkning av resultat per aktie innebär JM:s konvertibelprogram en utspädning av antalet aktier. Effekten är emellertid av begränsad omfattning. För konvertibelprogrammet 2015 är konverteringskursen 314 kronor, 2016 är konverteringskursen 289 kronor, för programmet 2017, 409 kronor, för programmet 2018, 229 kronor och för programmet 2019, 212 kronor.

För ytterligare information angående JM:s konvertibelprogram, se not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 3, Anställda och personalkostnader.

Kontant utdelning

(för 2019 enligt styrelsens förslag)	2019	2018
– per aktie, kronor	12,50	12,00
– totalt, mkr	870	835

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster:

Segmentsredovisning	Före utspädning		Efter utspädning	
	2019	2018	2019	2018
Resultat per aktie, kronor	22,60	20,70	22,50	20,60
Årets resultat	1 569	1 438	1 573	1 440

not 10 Goodwill

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	180	176
Omräkningsdifferenser	6	4
Vid årets slut	186	180

Redovisad goodwill avser JM:s verksamhet i Norge.

Goodwill prövas med avseende på nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Detta gör JM minst en gång per år eller oftare om det finns indikation på att nedskrivningsbehov föreligger.

Per den 31 december 2019 prövades det redovisade värdet på JM Norge-koncernen. Återvinningsvärdet befanns överstiga redovisade värden. Nedskrivning av goodwill var således ej nödvändig.

Återvinningsvärde har bestämts genom beräkning av nyttjandevärdet för den kassagenererande enheten. Nyttjandevärdet för goodwill hänförlig till JM Norge-koncernen har beräknats baserat på diskonterade kassaflöden. Kassaflödet för de första två åren, efter 2019, baseras på av ledningen fastställd strategisk plan.

Kassaflöden bortom den strategiska två-årsperioden extrapoleras med hjälp av antaganden nedan:

- Uppskattat rörelseresultat baserat på tidigare års resultat och förväntningar på den framtida marknadsutvecklingen
- Tillväxttakt om 2 procent (2) för att extrapolera kassaflöden bortom strategisk period. Tillväxttakten är ett försiktigt antagande av verksamhetens långsiktiga tillväxt, ej överstigande tillväxten för branschen som helhet
- Diskonteringsränta före skatt motsvarande 8 procent (8) vilket tar sin utgångspunkt i JM-koncernens genomsnittliga kapitalkostnad före skatt med beaktande av verksamhetsspecifika uppgifter.

Känslighetsanalys

Om det uppskattade rörelseresultatet efter strategiperiodens utgång hade varit 5 procent lägre än ledningens bedömning skulle återvinningsvärdet minska med 4 procent.

Om den uppskattade tillväxttakten för att extrapolera kassaflöden bortom strategiperioden hade varit 50 procent lägre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 12 procent.

Om den uppskattade genomsnittliga kapitalkostnaden som tillämpats för diskonterade kassaflöden hade varit 3 procentenheter högre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 33 procent.

En känslighetsanalys avseende diskonteringsräntan utvisar att diskonteringsräntan kan uppgå till cirka 22 procent (25) innan nedskrivningsbehov föreligger.

Ovanstående känslighetsanalys resulterar i samtliga fall i ett övertvärde, det vill säga i ett högre återvinningsvärde än det redovisade värdet. Inget av de hypotetiska fallen ovan skulle föranleda en nedskrivning av goodwill för den norska verksamheten.

not 11 Maskiner och inventarier

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	118	105
Nyanskaffningar	4	11
Omräkningsdifferenser	1	2
Försäljningar	-1	-
Vid årets slut	122	118
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-99	-90
Årets avskrivningar	-9	-8
Omräkningsdifferenser	-1	-1
Försäljningar	1	-
Vid årets slut	-108	-99
Planenligt restvärde vid årets slut	14	19

not 12 Nyttjanderätter

IFRS

	2019-12-31	2019-01-01 ¹⁾
Nyttjanderätter		
Kontor	169	240
Bilar	31	35
Tomträtter	650	278
Vid årets slut	850	553

¹⁾ 2019 är första året den nya standarden IFRS 16 Leasing tillämpas (se not 1 redovisningsprinciper). Enligt standarden ska JM etablera ingående värden då koncernen ej tidigare redovisat leasingavtal enligt den föregående standarden IAS 17 Leasingavtal. Vid ingången av 2019 var nuvärdet av tillgångarna och skulderna avseende leasingavtal av samma värde.

Tillkommande nyttjanderätter under räkenskapsåret 2019 uppgår till 336 mkr.

	2019	2018
Avskrivning nyttjanderätter		
Kontor	72	-
Bilar	33	-
	105	-
Räntekostnader (inkluderade i finansiella kostnader) för leasingkulder.	20	-
Kostnader för leasingavtal avseende korttidsavtal samt leasingavtal där tillgången har ett lågt värde.	361	-

Totalt kassautflöde avseende leasingavtal under räkenskapsår 2019 uppgår till 484 mkr.

Övrig information	2019-12-31	2019-01-01
Vägd genomsnittlig marginallåneränta	2,8	-

Se not 22 och 23 avseende leasingavtalens påverkan på skulder.

not 13 Andelar i intresseföretag

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1	1
Vid årets slut	1	1

not 14 Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr	
					2019	2018
Adolfsbergs Brunns AB ¹⁾	556303-8685	Örebro	340	33	34	34
Dockan Exploatering AB ¹⁾	556594-2645	Malmö	50 000	33	16 834	16 834
Exploateringsbolaget Högmora KB ¹⁾	916643-6254	Stockholm	1	25	31	31
Fastighetsbolaget Glasberga KB ¹⁾	916643-1842	Södertälje	1	25	101	101
Glasberga Fastighets AB ¹⁾	556361-0707	Södertälje	1 000	25	100	100
HB Silverdal Exploatering ²⁾	969674-5802	Solna			1	1
Högmora Exploaterings AB ¹⁾	556395-0707	Stockholm	1 000	25	100	100
Kvarnholmen Utveckling AB ¹⁾	556710-5514	Stockholm	50 000	50	165 886	165 886
Kvibergstaden Exploatering HB ¹⁾	969731-1695	Göteborg	1	50	1	1
Mälärstrandens Utvecklings AB ¹⁾	556695-5414	Västerås	44	44	2 200	2 200
Södra Centrum Krokslätt HB ¹⁾	969777-2144	Stockholm	5 200	65	5 200	5 200
Bokfört värde vid årets slut					190 488	190 488

¹⁾ Gemensamma verksamheter

²⁾ Obegränsat ansvar

Specifikation av koncernens övriga innehav av aktier och andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr	
					2019	2018
Fastighets AB Kranlyftet	556829-3251	Lidingö	250	50	135 226	135 226
Fjellgata 30 AS, Norge ¹⁾	997484983	Oslo	–	–	–	307
Fjellgata 30 KS, Norge ²⁾	997485009	Oslo	–	–	–	1 106
Täby Park Exploatering AB	556833-6555	Stockholm	500	50	196 473	421 473
Grefsen Utvikling AS, Norge	982913209	Oslo	500	50	26 448	25 600
Hans Nielsen Haugesgate 50 AS, Norge	987719427	Oslo	60 000	50	26 404	23 958
Husebyplatået AS, Norge	91 3864948	Oslo	5 000	50	529	512
Larvik Saneringsselskap AS, Norge	918044051	Larvik	100	50	256	248
Lillestrøm Kvartal 37 AS, Norge	935267269	Lillestrøm	75	50	7 934	7 680
Lillestrøm Kvartal 37 Næring AS, Norge	919196416	Oslo	300	50	32	31
Merbraine, Belgien	450160865	Bryssel	625	50	323	318
Noreveien 26 AS, Norge	990351465	Oslo	10	50	93	90
Son Utvikling AS, Norge	990341419	Oslo	23 050	50	12 991	12 575
Spireaveien 6 Utvikling AS, Norge ¹⁾	998015340	Oslo	–	–	–	520
Spireaveien 6 Utvikling KS, Norge ²⁾	998015375	Oslo	–	–	–	1 835
Torstvet Utvikling AS, Norge	959639159	Larvik	5 000	50	12 210	11 818
Bokfört värde vid årets slut					418 919	643 297
Omklassificering i koncernen					– 418 236	– 642 614
Andelarnas bokförda värde i koncernen vid årets slut					683	683

¹⁾ Under året har 100% av aktierna förvärvats av JM Norge AS, Norge.

²⁾ Under året ombildad till "Aksjeselskap" (AS) och till 100% ägt av JM Norge AS, Norge.

De gemensamma verksamheterna innehåller främst fastigheter för bostadsutveckling.

Andelar i gemensamma verksamheter

I koncernens finansiella rapporter ingår nedanstående poster som utgör koncernens ägarandel i gemensamma verksamheter – företagets intäkter, kostnader, tillgångar och skulder. Beloppen inkluderar koncerninterna transaktioner.

	2019	2018
Intäkter	573	652
Kostnader	– 481	– 536
Periodens resultat	92	116
Exploateringsfastigheter ¹⁾	636	663
Övriga tillgångar	761	1 070
Likvida medel	54	143
Summa tillgångar	1 451	1 876
Långfristiga skulder	229	217
Kortfristiga skulder	340	512
Summa skulder	569	729
Nettotillgångar	882	1 147

¹⁾ Inkluderar koncernmässiga övervärden.

not 15 Finansiella tillgångar

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14	17
Tillkommande fordringar	5	2
Reglerade fordringar	-2	-6
Omräkningsdifferenser	1	1
Vid årets slut	18	14

Finansiella tillgångar avser i huvudsak reversfordringar.

not 16 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

IFRS	Projektfastigheter		Exploateringsfastigheter	
	2019	2018	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 635	1 074	8 338	7 575
Nyanskaffningar	427	524	1 745	2 402
Omklassificeringar	-	39	-	-57
Omräkningsdifferenser	1	1	43	35
Överfört till produktion	-105	-	-1 077	-1 517
Försäljningar	-559 ¹⁾	-3	-88	-100
Vid årets slut	1 399	1 635	8 961	8 338
Akkumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-	-	-32	-32
Överfört till produktion	-	-	9	-
Vid årets slut	-	-	-23	-32
Planenligt restvärde vid årets slut	1 399	1 635	8 938	8 306
Marknadsvärde vid årets slut	1 769	2 002	15 600	15 300

¹⁾ I årets försäljningar ingår två färdigställda hyresrättsfastigheter som enligt IFRS redovisas i koncernens intäkter och produktions- och driftskostnader, medan de i segmentsredovisningen redovisas på separat rad i resultaträkningen som resultat av fastighetsförsäljning. Se även koncernens not 6.

Segmentsredovisning	Projektfastigheter		Exploateringsfastigheter	
	2019	2018	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 635	1 074	8 338	7 575
Nyanskaffningar	427	524	1 745	2 402
Omklassificeringar	-	39	-	-57
Omräkningsdifferenser	1	1	43	35
Överfört till produktion	-105	-	-1 077	-1 517
Försäljningar	-559	-3	-88	-100
Vid årets slut	1 399	1 635	8 961	8 338
Akkumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-	-	-32	-32
Överfört till produktion	-	-	9	-
Vid årets slut	-	-	-23	-32
Planenligt restvärde vid årets slut	1 399	1 635	8 938	8 306
Marknadsvärde vid årets slut	1 769	2 002	15 600	15 300

Det redovisade restvärdet för den del av projektfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 0 mkr (0) och för exploateringsfastigheter till 95 mkr (104).

Marknadsvärderingen av samtliga fastigheter har gjorts i samarbete med externt värderingsföretag. Värderingarna för exploateringsfastigheter baseras på objektets läge, attraktivitet, omfattning och typ av planerad bebyggelse, skede i planprocessen, extraordinära förhållanden samt den tid som återstår till byggstart. Värderingarna för projektfastigheter baseras i högre utsträckning på kassaflödesanalys av simulerade framtida intäkter och kostnader utifrån gängse värderingspraxis.

not 17 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	567	309
Nyanskaffningar	1 971	1 682
Omräkningsdifferens	-1	2
Försäljningar	-2 171	-1 426
Vid årets slut	366	567

Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 82 (125).

I posten ingår visningsbostäder inför kommande bostadsetapper värderade till anskaffningsvärde.

not 18 Pågående arbeten

	2019	2018
Pågående arbeten	3 781	2 958
Summa	3 781	2 958

Pågående arbeten avser endast bostadsprojekt inom JM Utland.

not 19 Övriga kortfristiga fordringar

	2019	2018
Fordringar fastighetsförsäljningar	76	53
Fordringar sålda bostadsrättsandelar	292	392
Handpenning investering exploateringsfastigheter	163	178
Övrigt	195	191
Summa	726	814

not 20 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

IFRS	2019	2018
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	9 169	12 693
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	-5 814	-9 353
Summa	3 355	3 340
Segmentsredovisning	2019	2018
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	11 768	13 948
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	-9 161	-11 811
Summa	2 607	2 137

För ytterligare upplysningar om JM s intäkter se not 28.

not 21 Likvida medel

	2019	2018
Kassa och bank	2 397	1 682
Summa	2 397	1 682

not 22 Kassaflöde och räntebärande nettoskuld

IFRS	Likvida medel/ checkräknings- kredit	Kortfristiga låneskulder	Långfristiga låneskulder ¹⁾	Kortfristiga skulder projekt- finansiering ²⁾	Kortfristiga leasingskulder	Långfristiga leasingskulder	Summa
Nettoskuld den 31 december 2018	1 682	-694	-146	-4 274	-	-	-3 432
Kassaflöde	708	45	-417	-2 684	-	103	-2 245
Valutakursdifferenser	7	-19	3	-45	0	-3	-57
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-22	22	2 404	-31	-921	1 452
Nettoskuld den 31 december 2019	2 397	-690	-538	-4 599	-31	-821	-4 282
Nettoskuld den 31 december 2017	2 572	-331	-203	-4 000	-	-	-1 962
Kassaflöde	-893	-340	36	-3 142	-	-	-4 339
Valutakursdifferenser	3	-39	-4	22	-	-	-18
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	16	25	2 846	-	-	2 887
Nettoskuld den 31 december 2018	1 682	-694	-146	-4 274	-	-	-3 432

¹⁾ Varav -20 (-52) mkr avser reverser och redovisas som Investering i exploateringsfastigheter m.m.

²⁾ JM tar i vissa fall upp initial projektfinansiering för svenska bostadsprojekt, där finansieringen i de flesta fall tas över av kund i ett senare skede.

Övertagandet sker utan några in- eller utbetalningar och när skulden regleras påverkas inte kassaflödesanalysen i finansieringsverksamheten.

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2019	2018
Likvida medel och kortfristiga placeringar	2 397	1 682
Bruttoskuld, bunden ränta	-20	-20
Bruttoskuld, rörlig ränta	-6 659	-5 094
Skuld/-fordran	-4 282	-3 432
Likvida medel	2 397	1 682
Kortfristiga räntebärande skulder	-5 289	-4 968
Långfristiga räntebärande skulder	-538	-146
Kortfristiga leasingskulder	-31	-
Långfristiga leasingskulder	-821	-
Skuld/-fordran	-4 282	-3 432
Avsatt till pensioner	-1 702	-1 388
Räntebärande nettoskuld (-)/-fordran (+)	-5 984	-4 820

Redovisning av IFRS 16 Leasingavtal

Enligt IFRS, mkr	2019
Produktions- och driftkostnader	31
Försäljnings- och administrationskostnader	-13
Rörelseresultat	18
Finansiella kostnader	-20
Resultat före skatt	-2
Skatter	0
Årets resultat	-2

Enligt IFRS, mkr	2019-12-31	2019-01-01
Nyttjanderätter anläggningstillgångar	200	275
Nyttjanderätter omsättningstillgångar	650	278
Summa tillgångar	850	553
Eget kapital	-2	-
Långfristiga räntebärande skulder	821	553
Kortfristiga räntebärande skulder	31	-
Summa eget kapital och skulder	850	553

2019 är första året den nya standarden IFRS 16 Leasing tillämpas (se not 1 redovisningsprinciper). Enligt standarden skall JM etablera ingående värden då koncernen ej tidigare redovisat leasingavtal enligt den föregående standarden IAS 17 Leasingavtal. Vid ingången av 2019 var nuvärdet av tillgångarna och skulderna avseende leasingavtal av samma värde. Tabellen ovan visar leasingavtalens redovisade effekt i resultat- och balansräkningen.

not **23** Finansiella skulder

IFRS

Långfristiga räntebärande skulder	2019	2018
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	430	48
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	20	20
Konvertibellån 1–5 år ¹⁾	88	78
Långfristiga leasingskulder	821	–
Summa	1 359	146

Kortfristiga räntebärande skulder	2019	2018
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år	5 266	4 950
Konvertibellån –1 år ¹⁾	23	18
Kortfristiga leasingskulder	31	–
Summa	5 320	4 968

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2019	Förändring	2018
Långfristiga räntebärande skulder	538	392	146
Kortfristiga räntebärande skulder	5 289	321	4 968
Långfristiga leasingskulder	821	821	–
Kortfristiga leasingskulder	31	31	–
Avsatt till pensioner	1 702	314	1 388
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	–2 397	–715	–1 682

Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	2019	2018
	5 984	4 820

Övriga finansiella skulder	2019	2018
Övriga långfristiga skulder 1–5 år från balansdagen ²⁾	765	696
Leverantörsskulder	1 015	902
Kortfristiga reverser, exploateringsfastigheter	164	324
Övriga kortfristiga skulder	886	1 001
Summa	2 830	2 923

Löptid finansiella skulder	2020	2021	2022	2023 –	Summa
2019					
Finansiella skulder	7 476	676	581	73	8 806
Leasingskulder	30	170	201	451	852
Summa	7 506	846	782	524	9 658

2018	2019	2020	2021	2022	Summa
Finansiella skulder	7 279	710	41	95	8 125
Leasingskulder	–	–	–	–	–
Summa	7 279	710	41	95	8 125

¹⁾ Se not 3, Anställda och personalkostnader för ytterligare information om konvertibellånen.

²⁾ Avser främst reverser för genomförda fastighetsförvärv.

Segmentsredovisning

Långfristiga räntebärande reverssskulder	2019	2018
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	317	48
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	20	20
Konvertibellån 1–5 år ¹⁾	88	78
Summa	425	146

Kortfristiga räntebärande skulder	2019	2018
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år	667	676
Konvertibellån –1 år ¹⁾	23	18
Summa	690	694

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2019	Förändring	2018
Långfristiga räntebärande skulder	425	279	146
Kortfristiga räntebärande skulder	690	–4	694
Avsatt till pensioner	1 702	314	1 388
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	–2 397	–715	–1 682
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	420	–126	546

Löptid finansiella skulder	2019	2018
2019	–	2 484
2020	2 395	710
2021	674	41
2022	467	95
2022 >	73	–
Summa	3 609	3 330

¹⁾ Se not 3, Anställda och personalkostnader för ytterligare information om konvertibellånen.

Informationen i tabellerna ovan visar finansiella skulder såsom de presenteras i balansräkningen upprättad i enlighet med segmentsredovisning.

Finansiella skulder fördelas mellan långfristiga och kortfristiga skulder där kortfristiga skulder har förfallodag inom 1 år. Övriga långfristiga skulder avser reverssskulder för fastighetsförvärv som blir betalbara då olika villkor uppfyllts. Se not 24 för Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

not 24 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

JM-koncernen är utsatt för olika typer av finansiella risker som kan påverka resultat, kassaflöde och eget kapital. Riskerna utgörs främst av:

- Ränterisker för lån och likvida medel
- Finansierings- och likviditetsrisker avseende koncernens kapitalbehov
- Valutarisker avseende resultat och nettoinvesteringar i utländska dotterbolag
- Kreditrisker hänförliga till finansiella och kommersiella aktiviteter.

JMs styrelse har antagit en policy för hur dessa risker ska hanteras och kontrolleras inom koncernen. Den finansiella riskhanteringen är i hög grad koncentrerad till koncernstab Ekonomi och Finans som också har till uppgift att stödja den operativa verksamheten. Utländsbolagen ansvarar samtidigt för lokala aktiviteter i enlighet med finanspolicyns riktlinjer.

Redovisningsprinciper beskrivs i Not 1. Avsnitt Risker och riskhantering på sidorna 32–35 samt 79 beskriver koncernens riskhantering och finanspolicy.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto och kassaflöde negativt. En av de största riskfaktorerna är valet av räntebindningstid för koncernens låneportfölj. Val av räntebindningstider baseras på de pågående projektens kapitalbindning och kassaflöden, volymen av långfristig upplåning samt rådande marknadsränta för räntor med olika löptider. För att nå den önskade räntebindningstiden arbetar koncernen i första hand med räntederivat, främst förlängande ränteswaps, om volym långfristig finansiering bedöms vara väsentlig.

Då volymen av långfristig upplåning under 2019 har varit relativt begränsad har koncernen främst arbetat med kort räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionskulden var den 31 december 2019 0,3 (0,2) enligt IFRS och 0,2 (0,2) enligt segmentsredovisning.

Verkligt värde på räntebärande lån, exklusive skulder leasing, var 5 827 mkr (5 114) enligt IFRS och 1 115 (840) enligt segmentsredovisning. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 2019-12-31.

Exponering ränterisk, inklusive derivat

IFRS	2019		2018	
	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %
År för räntekonvertering				
2019	–	–	5 094	2,0
2020	5 827	2,39	20	3,5
Pensionsskuld ¹⁾	1 702	1,5	1 388	2,4
Summa	7 529	2,19	6 502	2,0

¹⁾ Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Segmentsredovisning

Segmentsredovisning	2019		2018	
	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %
År för räntekonvertering				
2019	–	–	820	2,6
2020	1 115	2,8	20	3,5
Pensionsskuld ¹⁾	1 702	1,5	1 388	2,4
Summa	2 817	2,0	2 228	2,5

¹⁾ Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Snitträntan på räntebärande skulder per 2019-12-31 inklusive pensionsskulden och exklusive leasingsskulder, uppgår till 2,2 procent (2,0) enligt IFRS och 2,0 procent (2,5) enligt segmentsredovisning. En förändring av marknadsränta med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 43 mkr enligt IFRS och cirka 8 mkr enligt segmentsredovisning för den del av låneportföljen som omsätts under 2020. Beräkningen är approximativ och baseras på ett antagande om en simultan förändring av samtliga räntekurvor.

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och, i tillämpliga fall, av kortfristiga placeringar. Enligt finanspolicyn får överskottslikviditet endast placeras i likvida instrument som utges av emittenter med en kreditvärdering om minst A– enligt Standard & Poor's eller liknade instituts värdering. Placeringarna är kortfristiga med löptider mellan en dag och tre månader. Se not 21, Likvida medel.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån försvåras och fördröjas samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom att koncernen tecknar långfristiga bindande kreditavtal med olika löptider hos flera olika institut. Enligt poli-sken ska genomsnittlig löptid för ramavtalen vara 1,5 till 2,5 år.

Bindande kreditlöften

IFRS

Förfalloår	Totalt	Check-kredit	2020	2021	2022	2023	2024
Kreditlöften, mkr	11 364	490	4 770	1 376	3 233	1 345	150

Bindande kreditlöften exklusive projektfinansiering

Förfalloår	Totalt	Check-kredit	2020	2021	2022	2023	2024
Kreditlöften, mkr	2 800	400	–	–	1 050	1 200	150

Av beviljade kreditlöften enligt IFRS är 5 668 mkr outnyttjat. Den genomsnittliga löptiden för dessa kreditlöften exklusive checkkredit uppgår till 1,8 år. Outnyttjade kreditlöften, exklusive projektfinansiering uppgår till 2 800 mkr där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 3,3 år.

De likvida medlen tillsammans med bekräftade outnyttjade krediter ska uppgå till minst 15 procent av JMs intäkter enligt segmentsredovisningen för att koncernen ska kunna hantera investeringar och löpande betalningar. Utfall 2019 uppgår till 33 procent (28).

Valutarisk

Transaktionsvolymerna i utländsk valuta är mycket begränsade varför inga valutasakringar skett för dessa volymer.

Samtliga lån är upptagna i funktionell valuta i respektive land.

Kreditrisk

Kreditrisk i finansiell verksamhet

Kreditriskexponering i form av motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och vid handel med derivatinstrument. För att begränsa kreditriskerna har koncernen upprättat en motpartslista som fastställer en maximal exponering mot respektive godkänd part. ISDA-avtal (International Swaps and Derivates Association) eller motsvarande svenska bankavtal, har upprättats med de motparter som används för transaktioner med derivatinstrument. Inga finansiella tillgångar och skulder har kvittats.

Kreditrisk i kundfordringar

JM-koncernens kunder utgörs till största del av bostadsrättsföreningar och blivande ägare av egna hem. Koncernen arbetar också med entreprenadverksamhet. Koncernen har även hyresgäster i både bostäder och kommersiella lokaler. Kreditriskexponeringen mot bostadsrättsföreningar har historiskt visats ytterst begränsad då finansieringen av produktionen sker via föreningens lån i bank. JM-koncernen arbetar löpande med utvärdering av sina kunder vilka har hög kreditvärdighet och det resulterar i en låg grad av kreditrisk i kundfordringar. Motsvarande gäller kunder som köper egna hem. För att säkerställa betalningsförmågan hos kund tas alltid kreditupplysning. Kundfordringar avseende bostadsproduktionen uppgår till 486 mkr (444). JM-koncernen bedömer reservering för kundfordringar avseende bostadsproduktion som oväsentlig.

Kreditriskexponeringen mot kunder inom entreprenadverksamheten och för uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler har en något annan karaktär. Kundfordringarna för entreprenadverksamheten uppgår till 410 mkr (644).

Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 4,0 mkr (5,0) och är främst hänförlig till kundfordringar från entreprenad- och uthyrningsverksamheten. Under året har koncernen ianspråktagit 0,0 mkr (10,7) av tidigare avsättning. Fordringar äldre än 60 dagar uppgår till 286 mkr (452). Per 2019-12-31 uppgår förfallna kundfordringar över 90 dagar till 226 mkr (441) och är främst hänförlig till ett fåtal pågående diskussioner/tvister med kunder och inte en fråga om beställarens kreditvärdighet. Under året har reglering skett av utestående kundfordran per 2018-12-31 där tvist förelåg med beställare. Likt tidigare år utgör utestående kundfordringar ingen kreditrisk.

Avsättning och ianspråktagande av avsättning för osäkra kundfordringar har tagits över resultaträkningen. Redovisningsprinciper beskrivs i Not 1, Finansiella instrument, Nedskrivning på sidan 89.

Fortsättning not 24

Åldersanalys kundfordringar

2019-12-31 mkr	Nomi- nellt	Ej för- fallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling						
bostäder	486	286	25	54	13	108
Entreprenad	410	145	32	68	47	118
Övrigt	16	16	0	0	0	0
Summa	912	447	57	122	60	226
Antal fakturor	1 057	688	101	34	39	195

2018-12-31 mkr	Nomi- nellt	Ej för- fallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling						
bostäder	444	215	91	44	8	86
Entreprenad	644	179	34	73	3	355
Övrigt	2	2	0	0	0	0
Summa	1 090	396	125	117	11	441
Antal fakturor	1 372	566	121	85	30	570

Kreditrisikanalys kunder

2019-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	707	90	8
Exponering intervall 1–5 mkr	41	5	11
Exponering intervall > 5 mkr	38	5	81
Totalt	786	100	100

2018-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	873	91	11
Exponering intervall 1–5 mkr	57	6	13
Exponering intervall > 5 mkr	25	3	76
Totalt	955	100	100

Värdering finansiella tillgångar och skulder

JM har använt allmänt vedertagna metoder för att beräkna det verkliga värdet på koncernens finansiella instrument per den 31 december 2019 och 2018. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. Reversskulder avseende fastighetsförvärv blir betalbara i samband med att olika villkor uppfyllts till exempel att detaljplaner antagits eller då projektstart sker. Verkligt värde på reversskulder avseende fastighetsförvärv antas därför motsvara bokfört värde då skulderna är betalbara vid anfordran. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder till exempel likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder har det bokförda värdet antagits utgöra en god approximation av det verkliga värdet/anskaffningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagsredovisning.

Tabellen i högerkolumnen visar redovisat värde och uppgift om vilken kategori JM-koncernens finansiella instrument tillhör enligt IFRS 9 Finansiella instrument.

IFRS

	Kategori enligt IFRS 9 ²⁾	2019-12-31 Redovisat värde ¹⁾	2018-12-31 Redovisat värde ¹⁾
Finansiella instrument			
Tillgångar			
Finansiella tillgångar	FTUA	18	14
Varav andra långfristiga fordringar	FTUA	13	14
Varav andra långfristiga värdepappersinnehav	FTUA	5	0
Kundfordringar	FTUA	912	1 090
Övriga kortfristiga fordringar	FTUA/n/a	726	814
Varav derivatinstrument ³⁾	FTD	1	–
Varav fordringar fastighetsförsäljningar	FTUA	76	53
Varav övrigt	n/a	649	761
Likvida medel	FTUA	2 397	1 682
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	1 359	146
Varav konvertibellån	FSUA	88	78
Varav leasingsskulder	FSUA	821	–
Varav övriga långfristiga räntebärande lån	FSUA	450	68
Övriga långfristiga skulder	FSUA	765	696
Leverantörsskulder	FSUA	1 015	902
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	5 320	4 968
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	1 050	1 325
Varav derivatinstrument ³⁾	FSvRR	–	–
Varav övriga kortfristiga skulder	FSUA	1 050	1 325

Segmentsredovisning

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster.

Skulder

Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	425	146
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	690	694
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	662	869

¹⁾ JM bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

²⁾ Klassificering enligt IFRS 9, förklaring till förkortningar:

- FTUA Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
- FTD Derivatinstrument till verkligt värde via resultaträkningen
- FSUA Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
- FSvRR Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- n/a IFRS 9 är inte tillämpligt

³⁾ Verkligt värde för samtliga tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde har beräknats baserat på direkt eller indirekt observerbara priser vilket motsvarar den så kallade nivå 2, enligt IFRS 13.

Finansiella derivatinstrument

JM använder finansiella derivatinstrument för att hantera ränterisker och på selektiv basis även enstaka valutarisker. Derivatinstrumentet får endast användas i riskminimerande syfte. Alla vinster och förluster som uppstår vid marknadsvärdering av instrumenten redovisas direkt i resultatet då JM-koncernen inte tillämpar säkringsredovisning för befintliga derivat.

JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 2019-12-31. Utestående valutaderivat uppgår per 2019-12-31 till 1 mkr (0).

Kapitalförvaltning

JM förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade egna kapital, i syfte att ge JM:s aktieägare en högre totalavkastning än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

JMs ambition är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur, anpassad för bolagets projektutvecklingsverksamhet. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent. Soliditetsmålet är en förenklad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har fördelats mot balansräkningens olika tillgångsslag och typ av verksamheter med beaktande av bedömd rörelserisk.

not 25 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Förmånsbestämda planer

JM har en förmånsbestämd plan för pensioner. Det avser ITP 2-planen i Sverige som finansieras i egen regi. Planen omfattar 2 829 personer varav 627 personer är aktiva.

Avgiftsbestämda planer

Planerna omfattar huvudsakligen ålderspension och efterlevandepension. Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till separata juridiska enheter. Pensionskostnaden för perioden ingår i resultaträkningen.

Förpliktelser avseende ersättningar till anställda, förmånsbestämda planer

Följande avsättningar för pensionsförpliktelser har gjorts i balansräkningen:

Koncernen	2019	2018
Pensionsförpliktelser ofonderade planer	1 702	1 388

Pensionsförpliktelser och avsättningar för pensionsåtaganden samt aktuariella vinster/förluster för de förmånsbaserade pensionsplanerna har utvecklats på följande sätt:

Totala pensionsförpliktelser	2019	2018
Vid årets början	1 388	1 251
Förmåner intjänade under året	63	58
Räntekostnader	34	32
Betalda förmåner	-38	-38
Aktuariella vinster (-)/förluster (+)	255	85
Vid årets slut	1 702	1 388

Den aktuariella förlusten 2019 förklaras huvudsakligen av ändrad diskonteringsränta och inflation.

Aktuariella vinster (+)/förluster (-)	2019	2018	2017	2016	2015
Totala pensionsförpliktelser	1 702	1 388	1 251	1 239	1 129
Erfarenhetsbaserade justeringar, andel av årets oredovisade aktuariella vinst (+) och förlust (-):					
Pensionsförpliktelser, mkr	17	30	15	-8	11
I procent av värdet på pensionsförpliktelsernas totala värde, %	1,0	2,2	1,1	0,6	1,0

Pensionskostnader	2019	2018
Förmåner intjänade under året	63	58
Ränta på förpliktelser	34	32
Pensionskostnader förmånsbaserade planer	97	90
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	145	151
Sociala kostnader, förmåns- och avgiftsbaserade planer	54	47
Summa	296	288

Av ovanstående pensionskostnader redovisades 34 mkr (32) som finansiell kostnad. Detta motsvarar räntan på förpliktelserna.

Framtida bedömning av pensionsavsättningen kassaflöde	2020	2021	2022	2023	2024
Pensionsutbetalningar	-39	-41	-41	-41	-43

Aktuariella antaganden

De viktigaste aktuariella antagandena per balansdagen framgår av nedanstående tabell.

%	Sverige	
	2019	2018
Diskonteringsränta	1,50	2,40
Förväntad löneökning	3,50	3,50
Inflation	1,70	1,90
Inkomstbasbelopp	3,00	3,00
Avgångsintensitet	6,00	6,00

Diskonteringsräntan är fastställd med hänsyn till marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och swapräntor och en premie för en längre löptid adderats med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration. Durationen på förpliktelserna är 21 år.

Faktorn förväntad löneökning motsvarar förväntade framtida löneökningar som en sammansatt effekt av inflation, tjänstetid och befordran.

Faktorn inflation motsvarar den förväntade pensionsuppräknningen (eller indexeringen). JM har i denna del valt att balansera inflationsmåtalet, som satts upp av Sveriges Riksbank, med utfall av inflationen i Sverige den senaste 10-årsperioden.

JM Sverige har livslängdstabellen DUS14 vid pensionskultsberäkningen vilket rent praktiskt innebär att JM antar att en man i Sverige som idag är 65 år lever 22 år efter pensioneringen och en kvinna 24 år.

Pensionsförpliktelsens känslighet för ändrad diskonteringsränta

	2019	2018
Pensionsförpliktelser per den 31 december 2019	1 702	1 388
Diskonteringsräntan ökar med 0,25 %	1 618	1 325
Diskonteringsräntan minskar med 0,25 %	1 793	1 460

not 26 Övriga avsättningar

	Garantiavsättningar		Särskild löneskatt på pensionskuld	
	2019	2018	2019	2018
Vid årets början	912	676	145	122
Avsättningar	354	356	65	23
Omklassificering	-219	-30	-	-
lanspråktaget under året	-270	-88	-	-
Återförda avsättningar	-9	-2	-	-
Omräkningsdifferens	2	0	-	-
Vid årets slut ¹⁾	770	912	210	145
¹⁾ Varav kortfristig del av garantiavsättningar	134	122		

Avsättningar för garantiåtaganden avser kostnader som kan uppstå under garantitiden och redovisas som långfristiga och kortfristiga skulder i balansräkningen.

Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projektet vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år efter projektstart.

Då effekten av när i tiden betalning sker inte är väsentlig nuvärdesberäkningen inte förväntade framtida utbetalningar.

Särskild löneskatt på pensionskulten är beräknad till fullo 24,26 procent på skillnaden mellan pensionskuld värderad enligt IAS 19 och redovisad pensionskuld i juridisk person.

not 27 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

	2019	2018
Uppskjutna skatteskulder för periodiseringsfond	522	526
Övriga uppskjutna skatteskulder*	398	379
Delsumma	920	905
Avgår uppskjutna skattefordringar	-281	-224
Netto uppskjutna skatteskulder	639	681
Uppskjutna skattefordringar	-	-
*Övriga uppskjutna skatteskulder fördelas på:		
Exploateringsfastigheter ¹⁾	337	315
Reservering för ännu ej godkänd taxering	28	28
Övriga omsättningstillgångar	33	36
Summa	398	379

¹⁾ Skillnad skattemässigt och bokfört värde.

Uppskjutna skattefordringar hänförs framför allt till pensionskuld, andra personalrelaterade poster samt garantiriskreserv. Utöver ovanstående har JM förlustavdrag och temporära skillnader inom JM Utland, som inte redovisas som uppskjutna skattefordringar, om 146 mkr varav 71 mkr är tidsbegränsade inom ett tidsintervall om 1-10 år.

Skillnaden mellan IFRS och segementsredovisning avser endast posten Övriga omsättningstillgångar och är hänförlig till skatteeffekten mellan redovisat resultat för JM Utland enligt segmentsredovisning respektive enligt IFRS.

not **28** Fakturerad men ej upparbetad intäkt

IFRS	2019	2018
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	18 545	14 306
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-17 078	-12 926
Summa	1 467	1 380
Segmentsredovisning	2019	2018
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	20 299	16 447
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-18 495	-14 685
Summa	1 804	1 762

Hela 2018 års utgående balans har fullgjorts och intäktsredovisats under 2019.

Under 2019 har JM redovisat intäkter om cirka 0,8 mdkr (1,3) hänförligt till prestationsåtaganden som uppfyllts under tidigare år.

not **29** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Personalrelaterade poster	505	547
Förutbetalda hyresintäkter	19	18
Övriga upplupna kostnader ¹⁾	899	750
Summa	1 423	1 315

¹⁾ Avser huvudsakligen upplupna projektkostnader.

not **30** Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019	2018
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar	100	100
Fastighetsinteckningar	375	376
Summa	475	476
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga	7 788	6 777
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	1 668	1 773
Betalnings- och hyresgarantier	74	127
Övriga ansvarsförbindelser	17	16
Summa	9 547	8 693

Företagsinteckningen avser den pensionsskuld som JM Sverige har hos PRI. Fastighetsinteckningar lämnas endast i begränsad omfattning för finansiering hos kreditinstitut.

Under en bostadsrättsförenings produktionstid ställer JM-koncernen borgen för den del av den kortfristiga finansieringen i bank som överstiger en förenings kommande långfristiga lån. Borgensförbindelser, övriga avser i sin helhet den kortfristiga finansieringen. De långfristiga lånen säkerställs av de pantbrev som föreningen själv tar ut.

Koncernen har ett åtagande att förvärva bostad som inte upplåtits med bostadsrätt närmaste kvartalskifte efter godkänd slutbesiktning, från bostadsrättsföreningar i Sverige, med vilka JM har tecknat totalentreprenadkontrakt.

Ställda garantier i anslutning till uppdrag avser till stor del fullgörandegarantier för entreprenadarbeten hos kommuner och landsting samt kommunalägda bolag. Garantierna löper under produktionstiden och garantitidsperioden om 2–5 år efter färdigställandet. Åtagandet uppgår normalt till 10 procent av kontraktssumman fram till färdigställandet av entreprenaden för att därefter sänkas till 5 procent av kontraktssumman. I den mån det bedöms som sannolikt att JM kommer att utkrävas ansvar redovisas åtagandet som skuld i rapporten över finansiell ställning.

JM blir i den löpande affärsverksamheten från tid till annan involverat i tvister och rättsliga processer. Dessa tvister och rättsliga processer förväntas inte, vare sig enskilt eller tillsammans, i väsentlig grad negativt påverka JM:s finansiella resultat eller ställning.

not **31** Upplysningar om närstående

Upplysningar om närstående framgår av not 3, Anställda och personalkostnader. Koncernens transaktioner med närstående, utöver vad som anges i not 3, avser endast gemensamma verksamheter och intresseföretag. De är av begränsad omfattning och har skett på marknadsmässiga villkor.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING, Mkr	NOT	2019	2018
Nettoomsättning	1	10 294	10 397
Produktions- och driftkostnader	2	-8 021	-8 025
Bruttoresultat		2 273	2 372
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	-652	-717
Resultat av fastighetsförsäljning	5	0	0
Rörelseresultat		1 621	1 655
Resultat från finansiella poster	6		
Resultat från koncernföretag		175	101
Resultat från intresseföretag		25	-
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1	1
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56	-56
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		1 772	1 701
Bokslutsdispositioner	7	-221	-175
Resultat före skatt		1 551	1 526
Skatter	8	-292	-323
Årets resultat		1 259	1 203
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, Mkr		2019	2018
Årets resultat		1 259	1 203
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		1 259	1 203

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING, Mkr	NOT	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och andra verktyg	9	6	11
Finansiella anläggningstillgångar	10		
Andelar i koncernföretag	10	1 459	1 256
Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag		190	190
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		17	17
Övriga långfristiga fordringar		8	9
		1 674	1 472
Summa anläggningstillgångar		1 680	1 483
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	11	105	208
Exploateringsfastigheter	11	5 011	5 032
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	12	262	541
Kundfordringar		303	174
Övriga kortfristiga fordringar		439	565
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		1 812	2 291
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	13	2 923	3 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19	20
Likvida medel	14	2 226	1 313
Summa omsättningstillgångar		13 100	13 145
SUMMA TILLGÅNGAR		14 780	14 628
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		70	70
Bundet eget kapital		70	70
Överkursfond		147	146
Balanserat resultat		2 440	2 071
Årets resultat		1 259	1 203
Fritt eget kapital	24	3 846	3 420
Summa eget kapital		3 916	3 490
Obeskattade reserver	15	2 380	2 390
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	16	753	713
Uppskjutna skatteskulder	8	40	47
Garantiavsättningar och övriga avsättningar	17	660	823
		1 453	1 583
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18	89	78
Övriga långfristiga skulder		714	644
		803	722
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		606	474
Kortfristiga räntebärande skulder	18	1 982	2 838
Övriga kortfristiga skulder	19	434	679
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	18	1 125	731
Aktuella skatteskulder		80	13
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	20	952	781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 049	927
		6 228	6 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 780	14 628

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS, Mkr	NOT	2019	2018
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 621	1 655
Avskrivningar		5	3
Övriga ej kassaflödespåverkande poster ¹⁾		-1 518	-1 672
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		108	-14
Erhållen ränta		6	1
Erhållna utdelningar		156	83
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-25	-26
Betald skatt		-343	-574
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-98	-530
Investering i exploateringsfastigheter m. m.		-2 822	-2 056
A conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. ¹⁾		2 233	1 206
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m. m.		171	-561
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		595	-236
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		79	-2 177
Investering i projektfastigheter m. m.		103	-110
Försäljning av projektfastigheter m. m.			0
Kassaflöde från den löpande verksamheten ¹⁾		182	-2 287
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring i materiella anläggningstillgångar		-	-8
Investering i koncernföretag och intresseföretag m. m.		-403	-445
Förändring i finansiella anläggningstillgångar ¹⁾		46	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-357	-455
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		32	44
Amortering av skulder		-18	-12
Upptagna lån, projektfinansiering ¹⁾		2 187	2 967
Amortering av skulder, projektfinansiering ¹⁾		-278	-291
Utdelning		-835	-765
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 088	1 943
Årets kassaflöde		913	-799
Likvida medel vid årets början		1 313	2 112
Likvida medel vid årets slut		2 226	1 313

¹⁾ JM tar i vissa fall upp initial projektfinansiering för svenska bostadsprojekt, där finansieringen i de flesta fall tas över av kund i ett senare skede. Övertagandet sker utan några in- eller utbetalningar och när skulden regleras påverkas inte kassaflödesanalysen, vare sig som en negativ post (amortering) i finansieringsverksamheten eller som en positiv post i den löpande verksamheten.

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL, Mkr	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2018	71	143	2 836	3 050
Årets totalresultat	–	–	1 203	1 203
Utdelning	–	–	–765	–765
Fusion av koncernföretag	–	–	–1	–1
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	–	3	–	3
Indragning av återköpta aktier	–1	–	1	–
Utgående balans den 31 december 2018	70	146	3 274	3 490
Ingående balans den 1 januari 2019	70	146	3 274	3 490
Årets totalresultat	–	–	1 259	1 259
Utdelning	–	–	–835	–835
Fusion av koncernföretag	–	–	0	–
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	–	2	–	2
Utgående balans den 31 december 2019	70	148	3 698	3 916

Antal aktier (1 röst/aktie) per 31 december 2019 uppgår till 69 583 262 (69 583 262) varav 0 aktier (0) är återköpta av JM AB och ej utdelningsberättigade. Kvotvärde per aktie uppgår till 1 krona.

Föreslagen utdelning för 2019 är 12,50 kronor per aktie (12,00).

not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där annat ej anges.

För moderbolagets redovisningsprinciper hänvisas till koncernens redovisnings- och värderingsprinciper sidorna 86–89.

not 2 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medeltalet anställda (samtliga i Sverige) (varav män, %)	1 697 (77)	1 675 (77)
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD (varav rörlig ersättning)	12 (2)	15 (5)
Övriga anställda (varav rörlig ersättning)	947 (45)	931 (56)
Summa löner och andra ersättningar (varav rörlig ersättning)	959 (47)	946 (61)
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	495 (182) ¹⁾	496 (186) ¹⁾
Totalt moderbolaget	1 454	1 442

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 2,8 mkr (2,7) VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 0,7 mkr (0,7). För styrelsen i övrigt har bolaget inga pensionskostnader eller pensionsförpliktelser.

Förmåner till ledande befattningshavare i JM AB, se koncernens not 3.

not 3 Avskrivningar enligt plan

	2019	2018
Inventarier och andra verktyg	-5	-3
Summa	-5	-3

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.

not 6 Resultat från finansiella poster

	Resultat från koncernföretag		Resultat från intresseföretag		Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		Resultat från finansiella omsättningstillgångar		Räntekostnader och liknande resultatposter		Summa	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Utdelning	156	119	25	-	-	-	-	-	-	-	181	119
Realisationsresultat	37	-	-	-	-	-	1	-	-	-	38	-
Resultatandel	5	5	-	-	0	-	-	-	-	-	5	5
Nedskrivning	-23	-23	-	-	-	-	-	-	-	-	-23	-23
Ränteutgifter	-	-	-	-	1	-	-	0	-	-	1	0
Ränteutgifter, koncernföretag	-	-	-	-	-	1	5	-	-	-	5	1
Räntekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-27	-28	-27	-28
Räntedel i årets pensionskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-29	-28	-29	-28
Summa	175	101	25	-	1	1	6	0	-56	-56	151	46

not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2019	2018
Revisionsuppdrag	3,0	3,1
Övriga tjänster ¹⁾	1,2	1,1
Summa	4,2	4,2

¹⁾ Se koncernens not 5.

not 5 Resultat av fastighetsförsäljning

	2019	2018
Försäljningsvärden		
Exploateringsfastigheter	1	125
Projektfastigheter	-	13
Summa	1	138
Bokförda värden		
Exploateringsfastigheter	-1	-125
Projektfastigheter	-	-13
Summa	-1	-138
Resultat		
Exploateringsfastigheter	0	0
Projektfastigheter	-	0
Summa	0	0

not 7 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Avsättning till periodiseringsfond	-360	-380
Återföring tidigare års avsättning till periodiseringsfond	370	350
Erhållna koncernbidrag	33	-
Lämnade koncernbidrag	-264	-145
Summa	-221	-175

not 8 Skatter

	2019	2018
Resultat före skatt	1 551	1 525
Aktuell skatt	-327	-343
Uppskjuten skatt	35	20
Total skatt	-292	-323

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 21,4 procent.

	2019	2018
Resultat före skatt × 21,4%	-332	-336
Justering skatt tidigare år	0	-1
Ej skattepliktiga intäkter	52	29
Ej avdragsgilla kostnader	-8	-13
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	-4	-2
Summa	-292	-323

	2019	2018
Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder		
Uppskjutna skattefordringar hänförligt till personalrelaterade avsättningar och garantiavsättningar	56	52
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad projekt- och exploateringsfastigheter	-96	-99
Netto uppskjutna skatteskulder	-40	-47

Se koncernens not 8.

not 10 Finansiella anläggningstillgångar

	Andelar i koncernföretag		Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag		Långfristiga fordringar hos intresseföretag		Övriga långfristiga fordringar		Summa	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>										
Vid årets början	1 256	1 002	190	190	17	17	9	7	1 472	1 216
Nyanskaffningar	403	445	-	-	-	-	0	-	403	445
Tillkommande fordringar	-	-	-	-	-	-	-1	2	-1	2
Fusion	-169	-168	-	-	-	-	-	-	-169	-168
Försäljningar	-9	-	-	-	-	-	-	-	-9	-
Årets nedskrivningar	-22	-23	-	-	-	-	-	-	-22	-23
Vid årets slut	1 459	1 256	190	190	17	17	8	9	1 674	1 472

För specifikation av moderbolagets och koncernens andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag, se koncernens not 14.

not 9 Inventarier och andra verktyg

	2019	2018
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	50	41
Nyanskaffningar	-	9
Vid årets slut	50	50
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-39	-36
Årets avskrivningar	-5	-3
Vid årets slut	-44	-39
Planenligt restvärde vid årets slut	6	11

Forts. not 10

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2019	2018
AB Borätt	556257-9275	Stockholm	500	1 978	1 978
AB Garantihus	556073-0524	Stockholm	5 000	1 000	1 000
AB IG 1&3	559147-3698	Göteborg	500	20 788	20 788
AB Konvertibelhus	559001-7025	Stockholm	500	50	50
Bergshamra Bro AB	559066-5666	Stockholm	50 000	61 425	61 425
BRO Haifa 1 AB	556821-1949	Stockholm	500	45 476	45 476
Bruket i Kallhäll Exploaterings AB	556561-0184	Stockholm	1 000	100	100
Bruket i Kallhäll Exploaterings KB	969653-9122	Stockholm	–	10	10
Fastighet 4 DPL 4 AB ¹⁾	556767-7538	Stockholm	–	–	125 191
Fastighetsbolaget Bohusmark KB ²⁾	916443-1125	Göteborg	–	–	1 120
Fastighetsbolaget Metallfabriken i Örebro AB	559077-9582	Stockholm	500	27 562	27 562
Förvaltnings AB Rickomberga Dal ¹⁾	556731-8596	Uppsala	–	–	43 274
Huddinge Fabriken AB	556694-7049	Stockholm	1 000	41 276	41 276
JM Byrån Holding AB	556752-9630	Stockholm	1 000	100	100
JM Construction S. A., Belgien	413662141	Bryssel	10 000	91 906	91 906
JM Entreprenad AB	556060-8837	Stockholm	200 000	107 750	107 750
JM Entreprenør AS, Norge ³⁾	920379559	Oslo	–	–	7 444
JM Fasad AB ¹⁾	559135-1795	Stockholm	–	–	50
JM Fastighetsutveckling Holding AB	556847-3259	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 2 Holding AB	559034-9089	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 3 Holding AB	559109-6960	Stockholm	500	50	50
JM Hyresbostäder Holding AB	556977-0471	Stockholm	500	130	130
JM Inredning i Stockholm AB ¹⁾	556202-8653	Stockholm	–	–	50
JM Kamarsadeln Holding AB	556853-8465	Stockholm	500	50	50
JM Norge AS, Norge	829350122	Oslo	20 000	120 243	120 243
JM Stombyggnad AB ¹⁾	556173-0564	Stockholm	–	–	113
JM Suomi OY, Finland	1974161-8	Helsingfors	1 000	570 375	314 395
JM Supply AB	559126-3644	Stockholm	500	50	50
JM Tegelbruket Ekerö Strand AB	559124-0147	Stockholm	500	52 432	–
JM Värmdöstrand AB	556001-6213	Värmdö	4 400	158 000	158 000
JM@Home AB	559091-8289	Stockholm	1 000	100	100
KB Silverfjädern	969676-7525	Stockholm	–	0	0
Klippjuset Holding AB	556872-0527	Stockholm	500	50	50
Minimalen Bostad AB	556754-2138	Stockholm	1 000	11 550	11 550
Seniorgården AB	556359-9082	Stockholm	1 000	100	100
Stockholm Pundet 1 AB	556852-1297	Stockholm	500	74 722	74 722
Trollhagen Fastighets AB	559082-6235	Uppsala	1 000	71 982	–
Bokfört värde vid årets slut				1 459 355	1 256 203

¹⁾ Koncernföretag som har fusionerats in i JM AB.²⁾ Koncernföretag som har likviderats.³⁾ Koncernföretag som har avyttrats.

not 11 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projektfastigheter		Exploateringsfastigheter	
	2019	2018	2019	2018
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	208	98	5 064	4 237
Nyanskaffningar	–103	110	513	1 339
Fusion	–	–	201	665
Omklassificering	–	13	–	–17
Överfört till produktion	–	–	–744	–1 035
Försäljningar	–	–13	–1	–125
Vid årets slut	105	208	5 033	5 064
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	–	–	–31	–32
Överfört till produktion	–	–	9	–
Vid årets slut	–	–	–22	–32
Planenligt restvärde vid årets slut	105	208	5 011	5 032

Det redovisade restvärdet för den del av projektfastigheter som redovisas till nettoförsljningsvärde uppgår till 0 mkr (0) och för exploateringsfastigheter till 95 mkr (104).

not 12 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

	2019	2018
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	541	244
Nyanskaffningar	1 853	1 662
Försäljningar	–2 132	–1 365
Vid årets slut	262	541

not 13 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	2019	2018
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	7 298	8 688
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	–4 375	–5 687
Summa	2 923	3 001

not 14 Likvida medel

	2019	2018
Kassa och bank	2 226	1 313
Summa	2 226	1 313

not 15 Obeskattade reserver

	2019	2018
Periodiseringsfond 2014 års taxering	–	370
Periodiseringsfond 2015 års taxering	380	380
Periodiseringsfond 2016 års taxering	380	380
Periodiseringsfond 2017 års taxering	350	350
Periodiseringsfond 2018 års taxering	530	530
Periodiseringsfond 2019 års taxering	380	380
Periodiseringsfond 2020 års taxering	360	–
Summa	2 380	2 390

not 16 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2019	2018
Vid årets början	713	680
Förmåner intjänade under perioden	30	29
Räntekostnader	27	25
Utbetalning av pensioner	–37	–36
Övrigt	20	15
Vid årets slut	753	713

I moderbolaget skuldförs ITP-planen som pensionsavsättning.

not 17 Garantiavsättningar och övriga avsättningar

	Avsättningar	
	2019	2018
Vid årets början	823	616
Avsättningar	292	305
Omklassificering	–217	–30
lanspråktaget under året	–238	–68
Vid årets slut	660	823

not 18 Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder	2019	2018
Övriga skulder 1–5 år från balansdagen	0	0
Konvertibellån 1–5 år	89	78
Summa	89	78
Kortfristiga räntebärande skulder	2019	2018
Konvertibellån 1 år	22	18
Övriga skulder 1 år	1 960	2 820
Skulder till koncernföretag	1 125	731
Summa	3 107	3 569
Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter	2019	2018
Kreditavtal	2019	2018
Checkräkningskredit	400	400
Beviljade kreditavtal förfallo datum inom 1 år	–	150
Beviljade kreditavtal förfallo datum bortom 1 år	2 400	2 250
Outnyttjad del	–2 800	–2 800
Utnyttjat kreditavtal	0	0

Kreditavtalen löper med fast ränta. Se koncernens not 22 för textkommentarer.

not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019	2018
Kortfristiga reverser exploateringsfastigheter	95	266
Övriga kortfristiga skulder	339	413
Summa	434	679

not 20 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	2019	2018
Accumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	14 274	10 370
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	–13 322	–9 589
Summa	952	781

not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Personalrelaterade poster	334	357
Förutbetalda hyresintäkter	9	5
Övriga upplupna kostnader ¹⁾	706	565
Summa	1 049	927

¹⁾ Avser huvudsakligen upplupna projektkostnader.

not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019	2018
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar ¹⁾	100	100
Fastighetsinteckningar	–	69
Summa	100	169
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga ²⁾	7 788	6 777
Borgen till förmån för koncernföretag ³⁾	2 270	1 754
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	187	238
Betalnings- och hyresgarantier	–	0
Övriga ansvarsförbindelser	17	16
Summa	10 262	8 785

^{1,2)} Se koncernens not 30 för textkommentarer.

³⁾ Borgen till förmån för koncernföretag avser främst åtaganden för utlandsbolagen och JM Entreprenad AB.

not 23 Upplysningar om närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag och intresseföretag, se koncernens not 14.

	2019	2018
Inköp av varor och tjänster från koncernföretag	290	381
Ränteintäkter från koncernföretag	1	1
Utdelning från koncernföretag	156	119
Resultatandel från koncernföretag	5	5
Utdelning från intresseföretag	25	–
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	17	17
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag	1 812	2 291
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	1 125	731
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 270	1 754

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning återfinns i not 2, Anställda och personalkostnader. Samtliga transaktioner med närstående personer och företag genomfördes till marknadsmässiga villkor.

not 24 Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:	
Balanserade vinstmedel och överkursfond	2 587 130 860 kronor
Årets nettovinst	1 259 251 387 kronor
Summa	3 846 382 247 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:	
att till aktieägarna utdelas 12,50 kronor per aktie ¹⁾	869 790 775 kronor
samt att återstående belopp överförs i ny räkning	2 976 591 472 kronor
Summa	3 846 382 247 kronor

¹⁾ I moderbolaget finns 69 583 262 registrerade aktier per den 31 januari 2020, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 69 583 262.

Stockholm den 11 februari 2020

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Fredrik Persson
Styrelsens ordförande

Kaj-Gustaf Bergh
Ledamot

Kerstin Gillsbro
Ledamot

Olav Line
Ledamot

Eva Nygren
Ledamot

Thomas Thuresson
Ledamot

Annica Ånäs
Ledamot

Peter Olsson
Ledamot utsedd av de anställda

Jan Strömberg
Ledamot utsedd av de anställda

Johan Skoglund
Verkställande direktör och koncernchef

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 februari 2020.
PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i JM AB (publ), org.nr 556045-2103

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB (publ) för år 2019. Bolagets års- och koncernredovisning ingår på sidorna 73–113 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om års- och koncernredovisningarna som helhet, med hänsyn tagen till JM-koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch inom vilken JM verkar. I en verksamhet som JM är det framförallt den stora påverkan av styrelsens och ledningens uppskattningar och bedömningar på den finansiella rapporteringen som påverkar vår riskbedömning. Vi har bedömt den enskilt största risken för fel i årsredovisningen vara den successiva vinstavräkningen i de pågående projekten – både i bostadsutvecklingen och i entreprenadverksamheten. Därutöver har vi identifierat ett antal andra

risker som även de i många fall speglar inslag av uppskattningar och bedömningar. Bland dessa ingår garantiavsättningar, värdering av exploaterings- och projektfastigheter samt tvister. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Baserat på riskbedömningen har det centrala revisionsteamet utarbetat en revisionsstrategi enligt vilken koncernrevisionen har fokuserats på de stora enheterna JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Entreprenad och den norska verksamheten inom JM Utland som samtliga varit föremål för en s.k. full revision. I den finska verksamheten inom JM Utland genomförs specifika granskningsåtgärder inriktade i första hand på pågående projekt. Vad gäller JM Fastighetsutveckling och byggrätterna i Belgien har granskningen inriktats mot projekt- och exploateringsfastigheternas bokförda värden samt årets fastighetsförsäljningar. Det centrala revisionsteamet ansvarar för granskningen av de svenska enheterna och lämnar, med utgångspunkt i den fastställda revisionsstrategin, instruktioner till revisionsteamet i Norge och Finland. Det centrala revisionsteamet granskar också relevanta aspekter av och kontroller över JM:s koncerngemensamma informationssystem, bl.a. SAP ECC. Resultatet av denna granskning delas med lokala team.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Redovisning av intäkter och resultat från bostadsutvecklingsprojekt i Sverige

JMs intäkter från den svenska projektutvecklingen av bostäder redovisas över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning beaktande även så kallad försäljningsgrad. Det innebär att redovisad intäkt och resultat i pågående projekt är beroende av antaganden och bedömningar av de poster som ingår i projektens slutlägesprognoser av totala intäkter och kostnader. I dessa ingår bedömningar av kostnader för t.ex. arbetskraft, material, underentreprenörer och garantiåtaganden. De senare kan från tid till annan kräva uppdaterade bedömningar även för avslutade projekt. Intäkts- och resultat-redovisningen ställer därför krav på goda processer för kalkylering, rapportering, analys och prognos. De aktuella beloppens storlek i kombination med det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar innebär att detta utgör ett för revisionen särskilt betydelsefullt område. Vi har ägnat särskild uppmärksamhet åt den metodik och de bedömningar som ligger till grund för bestämmande av den marginal som används i den löpande resultatframtagningen, liksom åt de principer, metoder och antaganden som ligger till grund för bedömningen av redovisade garantiåtaganden.

Se bland annat avsnitten "Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar" "Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder" och "Avsättningar och eventualförpliktelser" i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 20 Upparbetad men ej fakturerad intäkt, not 26 Övriga avsättningar och not 28 Fakturerad men ej upparbetad intäkt.

Pågående Entreprenadprojekt i JM Entreprenad

JM Entreprenads (JME) intäkter redovisas över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning. Det innebär att redovisad intäkt och resultat i pågående projekt är beroende av antaganden och bedömningar av de poster som ingår i projektens slutlägesprognoser av totala intäkter och kostnader. I dessa ingår bedömningar av kostnader för t.ex. arbetskraft, material, underentreprenörer och garantiåtaganden. JMEs projekt är inte repetitiva på samma som JMs bostadsutvecklingsprojekt och de förras komplexitet är normalt större än de senares. Som framgår av förvaltningsberättelsen har JM beslutat att avveckla JMEs husaffären i vilken produceras bostäder och kommersiella fastigheter åt externa beställare. Avvecklingen och omvärderingar av projekt innebar bedömda kostnader om 180 Mkr som redovisades under första kvartalet 2019. Avvecklingen fortgår och i pågående projekt kvarstår vissa risker. De aktuella projektens komplexitet i kombination med det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar innebär att detta utgör ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Se bland annat avsnitten "Viktigare källor till osäkerhet i uppskattningar och bedömningar", "Intäkter och resultat i JM Entreprenad" i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 20 Upparbetad men ej fakturerad intäkt och not 28 "Fakturerad men ej upparbetad intäkt"

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har utvärderat och på stickprovsbasis testat utvalda kontroller i JMs projektutvecklingsprocess, från markförvärv till avslut. Vi har även utvärderat processer, rutiner och metodik för kalkylbeslut och projektprognoser.

Vi har utfört analytisk granskning av redovisade intäkter och marginaler och granskat ledningens rutiner för uppföljning av projektens finansiella resultat. För ett urval av projekt har vi gjort simuleringar av utfall baserat på olika antaganden och vi har diskuterat utvalda bedömningar med JM. På stickprovsbasis har vi granskat intäkter, försäljningsgrad och de redovisade projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av upparbetningsgrad. Vi har även testat den matematiska riktigheten i beräkningen av den successiva vinstavräkningen. Vi har också deltagit i flera projektrevisioner utförda av JMs Verksamhetsrevision.

Vi har utvärderat principer, processer och rutiner för bestämmande av redovisade garantiåtaganden och de antaganden på vilka dessa baseras. På stickprovsbasis har vi granskat gjorda beräkningar och i något fall gjort egna beräkningar baserat på från JM erhållen data.

Vi har med företagsledningen och revisionsutskottet diskuterat de metoder, uppskattningar och antaganden på vilka JMs bedömningar baseras.

Vi har utvärderat och på stickprovsbasis testat utvalda kontroller i JMEs projektprocess, från anbud till avslut. Vi har även utvärderat processer, rutiner och metodik för kalkylbeslut och projektprognoser.

Vi har utfört analytisk granskning av redovisade intäkter och marginaler och granskat ledningens rutiner för uppföljning av projektens finansiella resultat. För ett urval av projekt har vi gjort fördjupade granskningsinsatser innefattande läsning av avtalsutdrag, utlåtande av jurister, genomgång av slutlägesprognoser och diskussioner med projektledare kring bedömningar, antagande och uppskattningar. På stickprovsbasis har vi granskat intäkter och de redovisade projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av upparbetningsgrad. Vi har även testat den matematiska riktigheten i beräkningen av den successiva vinstavräkningen. Vi har också deltagit i flera projektrevisioner utförda av JMs Verksamhetsrevision och gjort platsbesök på vissa projekt.

Vi har fört en dialog med företagsledningen och revisionsutskottet kring metoder, uppskattningar och antaganden samt grunderna för dessa.

Redovisning av bostadsutveckling i JMs svenska verksamhet

Under 2018 fick JM frågor från Nasdaq Stockholm AB (Börsen) om grunderna för bedömningen av bostadsrättsföreningarnas självständighet ur ett IFRS-perspektiv. Av Börsens slutskrivelse framgick att det finns skillnader mellan olika bolags affärs- och avtalsstrukturer som har betydelse för frågan och att det finns utrymme att komma fram till olika slutsatser. Börsen konstaterade att det inte framgick med tillräcklig tydlighet på vilka grunder bedömningen att inte konsolidera bostadsrättsföreningarna gjorts och att det därmed saknades en tydlig redogörelse för de fakta och omständigheter som föranlett slutsatsen. Börsen gav därför JM kritik och från och med i 2018 års årsredovisning lämnar JM därför utökade och tydligare upplysningar om dessa grunder. JM kommunicerade även att Finansinspektionen (FI) i januari 2019 informerat JM om att FI kommer att undersöka frågan.

FI:s undersökning har fortgått under 2019 innefattande skriftväxling bland annat innehållande preliminära bedömningar. Den 29 januari 2020 erhöll JM en skrivelse "Begäran om yttrande" varav framgick att FI:s preliminära bedömning fortsatt är att bostadsrättsföreningarna inte kan anses vara självständiga och därmed ska konsolideras. Som en följd ska intäkterna inte heller redovisas över tid (successivt) utan vid överlämnandet till enskilda bostadsrättsköpare. JM kommer att besvara skrivelserna och anser fortsatt att bostadsrättsföreningarna är självständiga och inte ska konsolideras.

Detta slag av kommunikation bedömer vi till sin natur utgöra ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Se förvaltningsberättelsen (sidan 78) samt avsnittet "Viktiga bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper" i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Vi har bland annat tagit del av och utvärderat de resonemang som ligger till grund för FI:s preliminära bedömning att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras, liksom de svar JM lämnat. Vi har även granskat de upplysningar som JM lämnat i förvaltningsberättelsen liksom dem i not 1 om grunderna för bedömningen att bostadsrättsföreningarna är självständiga och därmed inte ska konsolideras. De senare har även utvärderats vad avser ändamålsenlighet och förenlighet med IAS 1 Utformning av finansiella rapporter.

Vi har fört en dialog med företagsledningen och revisionsutskottet och som ett led i denna diskuterat och kommunicerat våra observationer, reflektioner och dess implikationer. I samband därmed har vi bland annat diskuterat kring att IFRS är ett principbaserat ramverk som ofta kräver bedömningar. Som JM skriver i årsredovisningen innebär det att i så komplexa frågor som den nu aktuella är det inte anmärkningsvärt att olika acceptabla bedömningar kan göras.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–72 och sidorna 128–141. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt International Financial Reporting Standards, IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för JM AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsför-

valtningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

PricewaterhouseCoopers AB, 11397 Stockholm, utsågs till JM AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 28 mars 2019 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2017.

Stockholm den 20 februari 2020
PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2019

INNEHÅLL

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING	118
AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA	
Årsstämma	118
Aktieägare med större innehav	118
Valberedning	119
Revisorer	119
STYRELSE	
Sammansättning	120
Oberoende	120
Arbetsuppgifter/ansvarsområden	120
Styrelsens utvärdering av eget arbete	120
Styrelsens utvärdering av VD	120
Viktiga ärenden under 2019	121
Utskottens arbete	121
STYRELSE, VD OCH REVISORER	122
LEDNING OCH FÖRETAGSSTRUKTUR	
Koncernledning	124
Styrnings- och rapportstruktur	124
Delegationsordning – VD:s beslutsrätt	124
RAMVERK FÖR KONTROLL	
Den finansiella rapporteringen	125
Styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen	125
Styrningsstruktur	125
Kontrollmiljö	125
Riskbedömning	125
Kontrollaktiviteter	125
Kommunikation och Uppföljning	126
ERSÄTTNINGSPRINCIPER	
Ersättning till styrelse och ledning	126
Konvertibelprogram 2019	127
REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN	127

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Utöver de regler som följer av lag eller annan författning tillämpar JM Svensk Kod för bolagsstyrning (Koden). JM följer Koden utan undantag.

Genom utförlig och transparent redovisning vill JM öka aktieägarnas och övriga intressenters kunskaper om hur styrelse och ledning verkar för att säkerställa aktieägarnas krav på avkastning på det investerade kapitalet. Hög etik, JM:s kärnvärden och uppförandekod, affärsmässighet, transparens och JM:s bidrag till samhällsutvecklingen är särskilt prioriterat för långsiktigt värdeskapande.

JM driver sedan flera år tillbaka ett långsiktigt och systematiskt arbete med att löpande utveckla den interna styrningen och kontrollen. Arbetet har bland annat lett till ytterligare förstärkt styrning och kontroll vad gäller investerings-, försäljnings- och produktionsbeslut samt styrning och kontroll under projektgenomförandefasen. Den interna styrningen och kontrollen utövas också genom ett systematiskt styrelsearbete via utskott. För att utveckla styrelsen genomförs årligen en utvärdering av styrelsens arbete.

AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ, ger samtliga aktieägare möjlighet att delta och därigenom utöva sitt inflytande. På årsstämman, den bolagsstämma vid vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram, behandlas bolagets utveckling och beslut tas i ett antal centrala ärenden såsom utdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisorer, ersättning till styrelse och revisorer samt val av ny styrelse för tiden till nästa årsstämma.

Bolaget kallar till årsstämma tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. I samband med tredje kvartalsrapporten, vanligtvis i slutet av oktober, informerar bolaget om tid och plats för årsstämman. Möjligheten för de utländska aktieägarna att följa eller delta i stämman genom simultantolkning av stämmoförhandlingarna eller översättning av presenterat material till annat språk har inte bedömts som nödvändigt, eftersom dessa aktieägare hittills har representerats av svenska ombud.

Årsstämma

Årsstämman 2019 hölls den 28 mars. Vid stämman var 298 aktieägare företrädare, representerande cirka 55 procent av rösterna. Protokollet från årsstämman återfinns på JM:s webbplats jm.se. Årsstämman 2020 kommer att hållas den 26 mars.

Aktieägare med större innehav

En aktieägare, OBOS BBL, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. OBOS aktieinnehav uppgår per den 31 januari 2020 till 20,4 procent. JM:s bolagsordning begränsar inte aktieägarnas rätt att rösta för samtliga aktier som någon äger eller företräder. Bolagsordningen saknar bestämmelser om tillsättande och

STYRELSESAMMANTRÄDEN 2019

FEBRUARI (TRE SAMMANTRÄDEN)

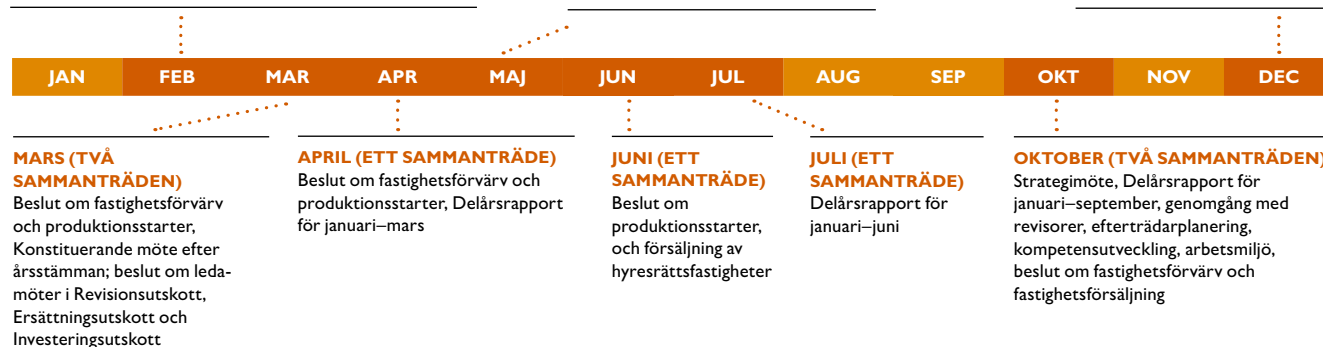
Bokslutskommuniké, genomgång med revisorer, ersättnings-system, beslut om fastighetsförvärv, fastställande av årsredovisning, kallelse och övriga ärenden inför årsstämman

MAJ (ETT SAMMANTRÄDE)

Besök i Finland och byggarbetsplatser i Helsingfors, beslut om att arbetsordning och policyer samt riktlinjer

DECEMBER (ETT SAMMANTRÄDE)

Beslut om produktionsstarter och fastighetsförvärv, styrelse- och VD-utvärdering



Under de ordinarie styrelsemötena är fasta ärenden bland annat VDs lägesrapport och återkoppling från utskotten.

entledigande av styrelseledamöter samt bestämmelser om ändring av bolagsordningen.

JM tillämpar inte några särskilda bestämmelser i fråga om bolagsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal.

Valberedning

Valberedningen är ett organ som inrättats av bolagets årsstämma med uppgift att inför årsstämman bland annat nominera styrelseledamöter, styrelsens ordförande, revisor, samt därutöver föreslå arvoden till styrelsen och styrelsens utskott. Valberedningens arbete styrs av den instruktion för Valberedningens arbete som årsstämman fastställt. Valberedningen består av företrädare för de fyra största aktieägarna i bolaget som vill medverka. Styrelsens ordförande är sammankallande och utgör den femte ledamoten.

Valberedningen inför årsstämman 2020 sammankallades i augusti 2019 av styrelsens ordförande och består av följande personer:

Åsa Nisell, Swedbank Robur Fonder
Daniel Kjørberg Siraj, OBOS BBL
Eva Gottfridsdotter Nilsson, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB
Anders Algotsson, AFA Försäkringar
Fredrik Persson, styrelseordförande i JM.

Valberedningen representerar cirka 37,4 procent av det totala antalet aktier i JM. Ordförande i Valberedningen är Åsa Nisell. Valberedningen har haft fyra protokollförda sammanträden samt därtill korresponderat per e-post och telefon. Valberedningens ledamöter har inte erhållit någon ersättning av JM.

Revisorer

Efter förslag av valberedningen valde årsstämman 2019 PricewaterhouseCoopers AB (PwC) till revisor. Valet gäller fram till slutet av årsstämman 2020. Huvudansvarig revisor är Ann-Christine Hägglund och revisionsberättelsen undertecknas också av Fredrik Kroon. De har inga andra revisionsuppdrag som påverkar oberoendet som revisor i JM.

Arvode och kostnadsersättning till PwC	2019	2018
Revisionsuppdrag	4,7	4,6
Skatterådgivning	0,1	0,1
Övriga tjänster	1,4	1,4
Summa	6,2	6,1

Information om revisionsbolagets tjänster till JM utöver revisionen lämnas i not 5 på sidan 94.

STYRELSE

Sammansättning

JMs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för ett år i sänder. Därtill har arbetstagarorganisationerna enligt lag rätt att utse två ordinarie ledamöter jämte två suppleanter.

Den mångfaldspolicy som Valberedningen har tillämpat i fråga om styrelsen är Kodens regel 4.1. Valberedningen konstaterar följande i sitt motiverade yttrande inför årsstämman 2019: Valberedningen anser att JM har en väl fungerande styrelse och att den befintliga styrelsen, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, har en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen anser också att det är bra med en balans av både kontinuitet och förnyelse i styrelsen. Valberedningens förslag till styrelse innebär nyval av två ledamöter som tillsammans bidrar med en gedigen operativ kompetens inom bostads- och fastighetsutveckling samt inom ekonomi och finans. I den föreslagna styrelsen finns en bred erfarenhet och kompetens, inklusive om relevanta hållbarhetsaspekter, inom för JM väsentliga områden som bostads- och fastighetsutveckling, projekt- och byggverksamhet, konsumentmarknader, ekonomi och finans samt god kunskap om för bolaget relevanta geografiska marknader. Den mångfaldspolicy som valberedningen har tillämpat är Kodens regel 4.1. Det kan konstateras att JM sedan många år har haft en jämn könsfördelning i styrelsen och av de till årsstämman föreslagna ledamöterna är tre kvinnor och fyra män (motsvarande 43 procent respektive 57 procent). Förslaget uppfyller därmed Kodens krav på en jämn könsfördelning i styrelsen.

Årsstämman 2019 beslutade om val av de sju ledamöter som Valberedningen föreslagit.

Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsens sammansättning framgår på sidorna 122–123 liksom fördelningen av de stämموvalda ledamöterna inom styrelsens utskott (R = Revisionsutskott, E = Ersättningsutskott, I = Investeringsutskott). Vidare redovisas närvaron under kalenderåret 2019.

Styrelsen har haft tolv sammanträden. Revisionsutskottet har haft sju sammanträden. Ersättningsutskottet har haft fyra sammanträden. Investeringsutskottet har haft sex sammanträden.

Oberoende

Samtliga stämموvalda styrelseledamöter är att betrakta som oberoende i förhållande till bolaget och samtliga är oberoende i förhållande till ägarerna.

Arbetsuppgifter/ansvarsområden

Styrelsens arbete inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, väsentliga policyer, marknad, ekonomi och finans, intern kontroll och riskhantering, personal och ledarskap samt beslut om produktionsstart av projekt, förvärv och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter. Nyvalda styrelseledamöter introduceras i företagets verksamhet och styrelsens arbete enligt ovan i erforderlig omfattning.

De viktigaste styrande dokumenten är:

- Strategisk inriktning
- Bolagsordningen
- Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt Instruktion för ekonomisk rapportering
- JMs policyer (Hållbarhetspolicy, Dataskyddspolicy, Informationssäkerhetspolicy, Medarbetarpolicy, Arbetsmiljöpolicy, Kommunikationspolicy, Finanspolicy, Skattepolicy och Inköspolicy)
- JMs etiska riktlinjer, JMs uppförandekod, riktlinjer mot diskriminering och kränkande särbehandling, riktlinjer för kommunikation samt riktlinjer för inköp.

Ordförandens arbetsuppgifter

Ordföranden i JMs styrelse har det övergripande ansvaret för att bolaget följer den fastställda strategiska inriktningen. Härvid har ordföranden fortlöpan kontakt med bolagets VD och är dennes diskussionspartner. Ordförandens arbete i övrigt följer Kodens krav.

Styrelsens sekreterare

Bolagets chefsjurist är styrelsens sekreterare. Hon är inte ledamot av styrelsen.

Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Under 2019 genomfördes utvärderingen genom att en skriftlig enkät skickades ut till samtliga styrelseledamöter. Resultatet av utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen och Valberedningen.

Styrelsens utvärdering av VD

Styrelsen utvärderar årligen VDs arbete. Under 2019 genomfördes utvärderingen genom att en skriftlig enkät skickades ut till samtliga styrelseledamöter. Resultatet av VD-utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen.

Viktiga ärenden under 2019

Styrelsen har under 2019 bland annat fattat beslut om följande:

- Styrelsen har hållit ett separat strategisammanträde och därvid bland annat fastställt den strategiska planen för bolaget
- Styrelsen har fattat beslut om nio produktionsstarter av bostadsprojekt, vilka har en kalkylerad total projektkostnad överstigande den till VD delegerade nivån om antingen 400 miljoner kronor i total projektkostnad eller 400 miljoner kronor i projektkostnad för deletapp
- Styrelsen har beslutat om sju förvärv av exploateringsfastigheter, vilka har en köpeskilling överstigande till VD delegerad nivå om 100 miljoner kronor
- Styrelsen har beslutat om försäljning av tre hyresrättsfastigheter i Sverige och ytterligare en fastighetsförsäljning i Finland
- Styrelsen har beslutat om avveckling av Region Hus inom JM Entreprenad AB
- Styrelsen har beslutat om kort- och långsiktiga rörliga löneprogram samt till årsstämman lagt fram förslag om ett konvertibelprogram för samtliga anställda i Sverige
- Styrelsen har fattat beslut om JMs befintliga policyer och riktlinjer samt antagit en Informationssäkerhetspolicy.

Utskottens arbete

Utskotten sammanträder normalt i anslutning till styrelsens sammanträden eller när så erfordras. Protokoll förs och dessa delges styrelsen och revisorerna. Vid styrelsesammanträden lämnas även muntlig redogörelse av vad som behandlats på utskottssammanträdena. Ingen delegerad beslutsrätt förekommer förutom vad gäller:

- Ersättningsutskottet, som fastställer lön och övriga villkor för koncernledningen exklusive VD
- Revisionsutskottet godkänner arvoden och ersättningar till de externa revisorerna för revisionsarbetet och godkänner de externa revisorernas tillhandahållande av andra tjänster än revision. Revisionsutskottet initierar fördjupade insatser inom utvalda områden eller av projekt.

Samtliga stämموvalda ledamöter är även ledamöter i ett eller flera utskott. Styrelsens ordförande är ordförande i Ersättningsutskottet. Ordförande i Revisionsutskottet är Thomas Thuresson och ordförande i Investeringsutskottet är Olav Line.

Föredragande i Ersättningsutskottet är HR-direktören. Respektive affärsenhetschef är föredragande i Investeringsutskottet. Ekonomi- och finansdirektören är föredragande i Revisionsutskottet. VD är närvarande vid utskottens sammanträden i Ersättningsutskottet och Investeringsutskottet.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet har tre ledamöter: Thomas Thuresson (ordförande), Fredrik Persson och Annica Ånäs. Utskottet har under kalenderåret haft sju sammanträden.

Revisionsutskottets arbete har under året främst inriktats på:

- Granskning och genomgång av bokslut, delårsrapporter och årsredovisning
- Kvalitetsbedömning av interna kontrollsystem och kontrollrutiner samt av intern revision och riskhantering
- Genomgång av de externa revisorernas och internrevisionens revisionsplan på kort och lång sikt
- Beredning av bolagsstyrningsrapporten och styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen
- Rekommendation vid val av externa revisorer i samråd med företagsledning, styrelse och valberedning inför den senares rekommendation till årsstämma
- Granskning och övervakning av revisorns opartiskhet och självständighet innefattande godkännande av arvoden och ersättningar till revisorerna för revisionsarbetet och att förhandsgodkänna revisorns tillhandahållande av andra tjänster än revision
- Övervakning av den lagstadgade revisionen
- Initiiering av fördjupade insatser inom utvalda områden
- Avrapportering och genomgång av områden eller projekt av speciellt intresse
- Rapporterat och förelagt för styrelsen de iakttagelser som noterats vid genomgångar med revisorer och ledning
- I övrigt fullgjort de uppgifter som ställs på Revisionsutskottet enligt vad var tid gällande lagar, förordningar och Svensk kod för bolagsstyrning.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet har tre ledamöter: Fredrik Persson (ordförande), Eva Nygren och Kaj-Gustaf Bergh.

Utskottet har haft fyra sammanträden under kalenderåret.

Ersättningsutskottets uppgifter under året har varit att:

- Bereda förslag avseende lön, pensionsförmåner och övriga villkor till bolagets VD
- Bereda förslag avseende generella principer för ersättning till all övrig personal, särskilt avseende rörliga ersättningar
- Bereda förslag till konvertibelprogram som ska föreläggas årsstämman
- Godkänna lön och övriga villkor för koncernledningen (exklusive VD) baserade på av styrelsen fastställda generella principer
- Utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen.

Styrelse, verkställande direktör och revisorer



Fredrik Persson



Kaj-Gustaf Bergh



Kerstin Gillsbro



Olav Line

FÖDELSEÅR	Född 1968	Född 1955	Född 1961	Född 1958
NATIONALITET	Svensk	Finsk	Svensk	Norsk
AKTIEINNEHAV*	Aktier i JM: 2 000	Aktier i JM: 5 800	Aktier i JM: 1 250	Aktier i JM: 800
I JM SOM	<ul style="list-style-type: none"> ● Styrelsen, ordförande Invald i styrelsen 2017 ● Ersättningsutskottet, ordförande ● Revisionsutskottet, ledamot Närvaro: ● 12 av 12 ● 4 av 4 ● 4 av 4 ● 6 av 7 Totalt årsarvode: 1 000 000 kr 	<ul style="list-style-type: none"> ● Styrelsen, ledamot Invald i styrelsen 2013 ● Ersättningsutskottet, ledamot Närvaro: ● 12 av 12 ● 4 av 4 Totalt årsarvode: 400 000 kr 	<ul style="list-style-type: none"> ● Styrelsen, ledamot Invald i styrelsen 2019 ● Investeringsutskottet, ledamot Närvaro: ● 6 av 12 ● 4 av 6 Totalt årsarvode: 410 000 kr 	<ul style="list-style-type: none"> ● Styrelsen, ledamot Invald i styrelsen 2017 ● Investeringsutskottet, ordförande Närvaro: ● 11 av 12 ● 6 av 6 Totalt årsarvode: 435 000 kr
LEDAMOTENS OBEROENDE	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
UTBILDNING	Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm.	Jurist och civilekonom.	Civilingenjör.	Civilingenjör, NTH (NTNU), Trondheim.
ARBETSLIVS-ERFARENHET	Lång karriär inom Axel Johnson AB bland annat som CFO och sedan som VD och koncernchef. Tidigare verksam inom Aros Securities och ABB Financial Services.	15 år inom Gyllenberg och SEB. 12 år som VD för Föreningen Konstsamfundet i Finland.	Tidigare verksam inom NCC, senast som VD för NCC Boende AB.	30 års erfarenhet från fastighetsbranschen i Norge och Skandinavien, bland annat som VD för Rom Eiendom AS, Steen & Strøm AS och Norwegian Property AS.
ANDRA VÄSENTLIGA UPPDRAG	Ordförande i Svenskt Näringsliv. Styrelseledamot i AB Electrolux, Hufvudstaden AB, Interogo Holding AG, ICA Gruppen AB och Ahlström Capital OY.	Styrelseledamot i Wärtsilä och Pensionsförsäkringsaktiebolaget Veritas.	VD för Jernhusen AB sedan 2011. Styrelseledamot i Christian Berner Tech Trade AB. Ledamot av Förtroenderådet SNS och Sweden Green Building Council.	VD för Mustad Eiendom AS.

* Angivna innehav avser eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i JM AB per 2020-02-11.

Arbetstagarrepresentanter



Jan Strömberg
Arbetstagarrepresentant
Född: 1959. Civilingenjör.
Ledamot sedan 2015
Antal aktier i JM: 2 000
Konvertibler: 1 204 177 kr
Närvaro: 11 av 12



Peter Olsson
Arbetstagarrepresentant
Född 1977. Snickare.
Suppleant sedan 2014,
ledamot sedan april 2018
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr
Närvaro: 12 av 12



Jonny Änges
Arbetstagarrepresentant
Född 1962. Byggnadsingenjör.
Suppleant sedan 2015
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr
Närvaro: 12 av 12



Per Petersén
Arbetstagarrepresentant
Född 1970. Murare.
Suppleant sedan april 2018
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr
Närvaro: 11 av 12



Eva Nygren

Född 1955

Svensk

Aktier i JM: 1 000

● Styrelsen, ledamot
Invald i styrelsen 2013
● Investeringsutskottet, ledamot
● Ersättningsutskottet, ledamot
Närvaro: ● 12 av 12 ● 6 av 6 ● 4 av 4
Totalt årsarvode: 475 000 kr

Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Arkitekt, Chalmers Tekniska Högskola.

37 års erfarenhet inom bygg- och anläggningsbranschen, bland annat som Direktör Investering Trafikverket, VD och koncernchef Rejlers och VD Sweco Sverige.

Styrelseordförande i Brandkonsulten AB. Styrelseledamot i Uponor OY, Troax Group AB, Ballingslöv International AB, Nye Veier AS, Tyréns AB, Diös AB och NRC Group.



Thomas Thuresson

Född 1957

Svensk

Aktier i JM: 1 500

● Styrelsen, ledamot
Invald i styrelsen 2016
● Revisionsutskottet, ordförande
Närvaro: ● 11 av 12 ● 7 av 7
Totalt årsarvode: 460 000 kr

Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Civilekonom, Lunds universitet. IMD (BPSE).

29 år i olika befattningar inom Alfa Laval Group, som Ekonomi- och finansdirektör under 26 år.

Verkställande direktör för Tetra Laval Real Estate AB. Styrelseordförande i Terratech Group AB. Styrelseledamot i Proact IT Group AB (publ), Solix Group AB och Skiold A/S.



Annica Ånäs

Född 1971

Svensk

Aktier i JM: 500

● Styrelsen, ledamot
Invald i styrelsen 2019
● Revisionsutskottet, ledamot
Närvaro: ● 8 av 12 ● 5 av 7
Totalt årsarvode: 430 000 kr

Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Jurist och Civilekonom.

CFO i Atrium Ljungberg AB, CFO på Hemsö AB och revisor på Deloitte. Erfarenhet från olika styrelseuppdrag såsom det finska börsnoterade fastighetsbolaget Technopolis Oyj.

VD för Atrium Ljungberg AB sedan 2016.



Johan Skoglund

Född 1962

Svensk

Aktier i JM: 50 000.
Konvertibler i JM: 11 060 917 kr

Verkställande direktör och koncernchef i JM AB

33 år på JM i olika befattningar såsom platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef. Sedan 2002 VD och koncernchef.

Styrelseledamot i Castellum AB t.o.m. årsstämman 2020, Svenskt Näringsliv och Mentor Sverige.

Kia Orback Pettersson var ledamot i styrelsen och Revisionsutskottet fram till årsstämman, och närvarade vid samtliga styrelsesammanträden och sammanträden i Revisionsutskottet fram till årsstämman. Åsa Söderström Winberg var ledamot i styrelsen och Revisionsutskottet, samt ordförande i Investeringsutskottet fram till årsstämman, och närvarade vid samtliga styrelsesammanträden och utskottssammanträden fram till årsstämman.

Styrelsens sekreterare

Maria Bäckman

Chefsjurist i JM AB
Född 1973.
Styrelsens sekreterare sedan 2012.
Antal aktier i JM: 1 000
Konvertibler: 1 471 554 kr

Revisorer – PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Häglund

Auktoriserad revisor, huvudansvarig. Född 1966. Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor i bl.a. NCC, Byggmax och Business Sweden.

Fredrik Kroon

Auktoriserad revisor.
Född 1985. Andra uppdrag: Medpåskrivande revisor i bl.a. HSB Riksförbund samt granskningsledare NCC inom affärsområde Infrastructure.

PwC valdes som revisorer i JM AB på årsstämman i mars 2019.

- Utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet har tre ledamöter: Olav Line (ordförande), Eva Nygren och Kerstin Gillsbro.
Utskottet har under kalenderåret haft sex sammanträden.

Investeringsutskottets uppgifter under året har varit att inom ramen för JM:s delegationsordning:

- Utvärdera att strategin följs avseende omfattning och inriktning för exploateringsfastigheter och projektfastigheter
- Bereda förslag avseende köp och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter eller aktier och andelar i bolag såsom ägare till sådana fastigheter
- Bereda förslag avseende investeringar i befintliga projektfastigheter
- Bereda förslag avseende produktionsstarter av bostadsprojekt
- Bereda förslag avseende externa entreprenader.

LEDNING OCH FÖRETAGSSTRUKTUR

Koncernledning

JM:s verksamhet är operativt indelad i sex affärsenheter. Respektive affärsenhetschef är direkt underställd VD. I den finansiella rapporteringen utgör affärsenheterna JM Norge och JM Finland ett affärssegment, JM Utland.

Koncernledningen utgörs av VD och samtliga affärsenhetschefer samt stabschefer, totalt tio personer, och sammanträder minst en gång i månaden. I chefsansvaret ingår att alltid verka för att styrelsens och VD:s riktlinjer följs.

Rapportstrukturen framgår på nästa sida.

Styrnings- och rapportstruktur

Inom JM är vid varje given tidpunkt ett stort antal projekt i produktion. Det är inte ovanligt med projekt som engagerar fler än 100 personer och som har beräknade volymer på över 100 mkr.

Varje projekt drivs av en projektledare som är ansvarig för projektets intäkter och kostnader. Projektledaren rapporterar till regionchefen, som är direkt underställd affärsenhetschefen. Samtliga dessa har resultatansvar. Affärsenhetschefen ansvarar för att fastställa intäktsnivån i projekten.

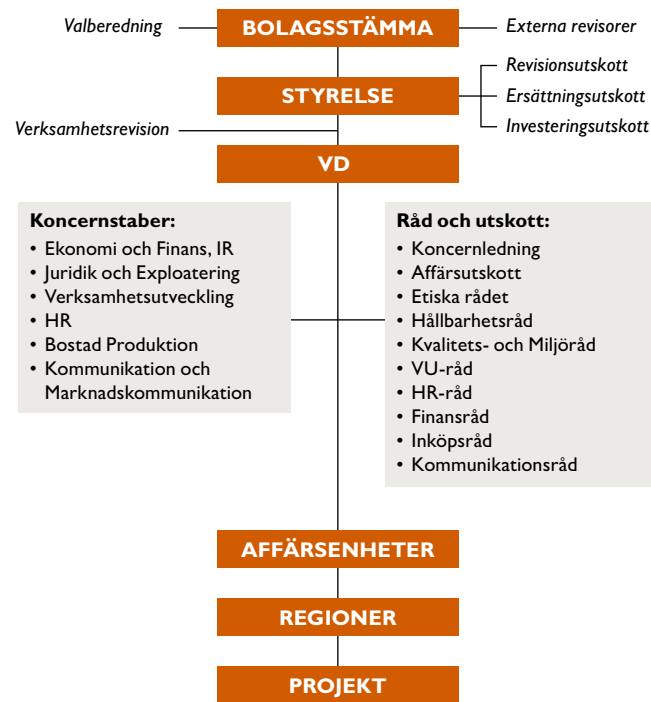
Beslut om igångsättning av ett projekt tas av affärsenhetsledningen eller koncernledningen, alternativt av styrelsen gällande stora projekt. Uppföljning av sålda och bokade bostäder görs veckovis, med rapportering till regionchef, affärsenhetschef och VD. Varje kvartal görs fullständiga genomgångar och avstämningar av respektive projekts intäkter och kostnader.

En fördjupad bevakning sker för de större projekten. Redovisning sker kvartalsvis av affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef för VD,

ekonomi- och finansdirektör samt ansvarig för Verksamhetsrevision. Bedömningsunderlagen omfattar projektets ekonomiska historik, framtida förväntade intäkter och kostnader, samt försäljnings- och bokningsläge.

De allra största projekten har speciella styrgrupper samt granskas av JM:s Verksamhetsrevision och föredras i Revisionsutskottet.

Styrningsstrukturen framgår nedan:

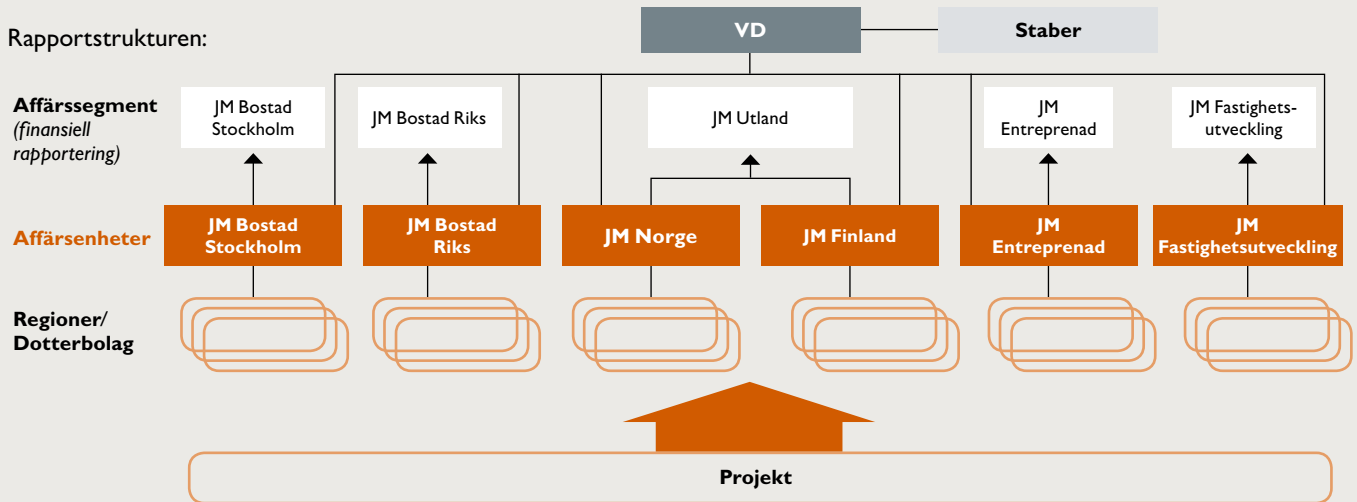


Delegationsordning – VD:s beslutsrätt

Styrelsen har till VD delegerat beslutsrätt för:

- köp och försäljning av exploateringsfastighet och projektfastighet upp till 100 mkr
- investering i befintlig projektfastighet upp till 400 mkr för genomförande av bostadsprojekt alternativt 200 mkr för genomförande av kontorsprojekt
- produktionsstart av bostadsprojekt, upp till en total projektkostnad om 400 mkr exklusive köpeskillingen för fastigheten och produktionsstart av enskilda deletapper upp till 400 mkr
- att lämna anbud och vid accept teckna externa entreprenadavtal upp till 400 mkr

Rapportstrukturen:



- Upptagande av nya lån som ej är kopplade till förvärv av fastighet, upp till totalt 400 mkr per år för lån med kortare löptid än ett år, upp till totalt 250 mkr per år för lån med löptid mellan ett och tio år.

I övriga fall beslutar styrelsen. Beloppen är valda för att tillgodose styrelsens behov av kontroll och ledningens behov av handlingsutrymme. VD äger rätt att vidaredelegera delar av beslutsrätten angiven ovan. Beslutsärendena bereds av dels affärsutskottet, bestående av affärsenhetschefer och regionchefer från hela koncernen, dels av koncernledningen. JM:s verksamhet samt styrnings- och rapportstruktur framgår av schema ovan.

RAMVERK FÖR KONTROLL

Den finansiella rapporteringen

VD ska tillse att styrelsen erhåller rapportering om utvecklingen av JM:s verksamhet, bland annat utvecklingen av JM:s resultat, ekonomiska ställning och likviditet samt information om de större projektens status samt andra viktiga händelser. Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen tillåts göra en välgrundad bedömning. Den ekonomiska rapporteringen som styrelsen erhåller framgår under avsnittet Kommunikation och Uppföljning sidan 126.

Styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen

Styrningsstruktur

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att inrätta ett effektivt system för intern kontroll och riskhantering. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är delegerat till VD. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM och ingår som en naturlig del i JM:s affärsprocesser.

För en detaljerad beskrivning av JM:s processer för riskhantering hänvisas till sidorna 32–35 samt 79.

Styrelsen har lagt särskild tonvikt på effektiva kontrollstrukturer. Kvaliteten på JM:s processer och system för att säkerställa en god intern kontroll utgår från kontrollmiljön, vari av styrelsen antagen arbetsordning och instruktion för ekonomisk rapportering ingår. Genom Revisionsutskottet har styrelsen fördjupat sina kontakter med de externa revisorerna och Verksamhetsrevisionen varigenom styrelsen och dess utskott på olika sätt förhörs om bolagets ekonomiska ställning. Revisionsutskottet håller möten fyra till fem gånger per år. De externa revisorerna deltar därutöver vid styrelsemöten två gånger per år.

JM:s Verksamhetsrevision har till huvuduppgift att granska verksamhetens ändamålsenlighet och operationella effektivitet genom bland annat kontroll av efterlevnaden av de affärskritiska kraven i JM:s Verksamhetssystem. JM:s Verksamhetssystem är en heltäckande processororienterad arbetsstruktur, som syftar till att säkerställa effektiviteten i JM:s affärsprocesser.

Verksamhetsrevisionen har som särskild uppgift att även granska de ekonomiska riskerna i de större projekten. Styrelsen säkerställer att JM har en väl genomarbetad ekonomi- och projektstyrning genom Revisionsutskottets arbete.

Som en del av målsättningen att utveckla enhetliga arbetssätt och processer inom koncernen, fortgår arbetet med Strukturerad Projektutveckling, se vidare sidan 30. Översyn görs löpande av JM:s lednings- och stödprocesser i syfte att ytterligare systematisera JM:s strukturkapital i form av till exempel processer, dokument och system och därmed underlätta arbetet för alla medarbetare.

En uppförandekod för JM:s medarbetare är implementerad. Syftet är att tydliggöra och ge vägledning kring de värderingar som gäller inom JM. Via Visserblåsfunktionen säkerställs att misstänkta oegentligheter kan rapporteras och via Ethiska rådet möjliggörs vägledning vid svårigheter att tolka de etiska riktlinjerna och JM:s uppförandekod.

Sedan tidigare har en plan implementerats för uppföljning av efterlevnaden av JM:s uppförandekod för leverantörer.

Kontrollmiljö

JM:s kärnvärden, kultur och värderingar utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Med kontrollmiljö avses såväl den infrastruktur med systemstöd som har byggts upp för den interna kontrollen, som JM:s grundläggande värderingar. Kontrollmiljön utgörs bland annat av organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer och koder. Exempel är arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt de andra organ som styrelsen inrättat, delegationsordning och auktorisationsbestämmelser, instruktioner för attestträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

Riskbedömning

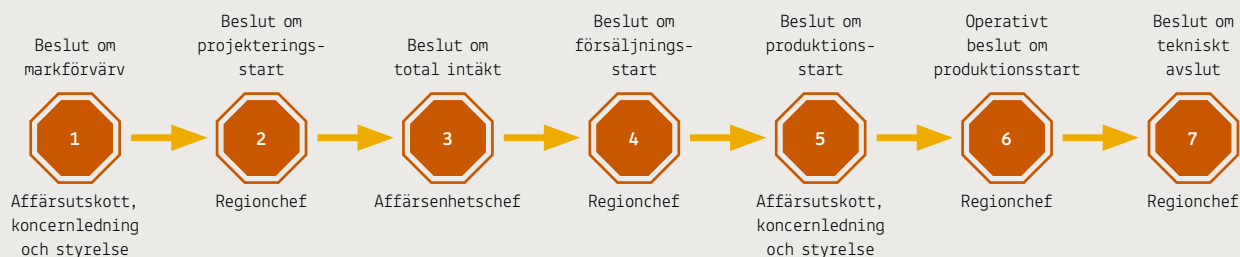
Bolaget tillämpar en metod/process för riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att de risker som bolaget är utsatt för hanteras inom de ramar som fastställts och att riskerna omhändertas inom ramen för befintliga processer/system. JM:s Verksamhetssystem, som beskriver JM:s affär ur ett processperspektiv med fastställda affärskritiska krav, utgör tillsammans med rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekt, viktiga delar av riskhanteringen.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollaktiviteter som dokumenterats i process- och rutinbeskrivningar. Dessa finns i JM:s Verksamhetssystem som styr en enhetlig process och användandet av det gemensamma affärssystemet. Kontrollaktiviteterna syftar till att löpande utveckla samt förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser.

Beslutsprocessen illustreras nedan:

BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN



Exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar hanteras är:

- Verksamhetssystemet som dokumenterar verksamhetens processer och fastställda affärskritiska krav
- Projektgenomgångar inför förvärv, projekterings-, produktions- och försäljningsstarter
- Affärsutskottsmöten och Koncernledningsmöten där investeringar i fastigheter och produktionsstarter av bostadsprojekt bereds. Affärsenhetschefer, stabschefer och regionchefer/dotterbolagschefer deltar (månadsvis)
- Prognosgenomgångar med affärsenhetsledningarna (kvartalsvis)
- Fördjupad bevakning av de större projekten där VD, Ekonomi- och finansdirektör, ansvarig för Verksamhetsrevision, affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef deltar (kvartalsvis)
- Styrgruppsmöten i de större projekten (kvartalsvis)
- Styrelsemöten i dotterbolagen
- JMs Verksamhetsrevisions granskning och kontroll av de affärskritiska kraven samt granskning av de ekonomiska riskerna i de större projekten (löpande)
- Särskild granskning av efterlevnaden av JMs uppförandekod för leverantörer genom bland annat platsbesök
- Visselblåsarfunktion som säkerställer systematisk och professionell hantering av rapporterade oegentligheter
- Ethiska rådet, som ger vägledning vid svårigheter att tolka de etiska riktlinjerna och JMs uppförandekod.

Kommunikation och Uppföljning

Bolaget har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja fullständighet och riktighet i den finansiella rapporteringen, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer, manualer och koder avseende den finansiella rapporteringen gjorts tillgängliga och kända för berörda medarbetare via JMs Intranät och Verksamhetssystemet.

De externa revisorerna rapporterar sin granskning av intern kontroll till styrelsen en gång per år i samband med rapporteringen av det tredje kvartalet.

Övergripande styrande dokument är Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD, Instruktion för ekonomisk rapportering samt Auktorisationsbestämmelser för JM.

Övriga styrande dokument i form av policyer, riktlinjer, instruktioner och manualer vad gäller den finansiella rapporteringen återfinns på JMs Intranät samt i Verksamhetssystemet.

De viktigaste dokumenten för finansiell rapportering:

- JMs Auktorisationsbestämmelser
- Tidsplan och instruktioner för prognos och bokslut
- Boksluts- och prognosprocesserna

- Instruktioner vid köp och försäljningar
- Finanspolicy
- Controlling inom JM
- Redovisningsprinciper
- Rutinbeskrivningar.

Styrelsen erhåller ekonomiska rapporter i samband med kvartalsrapporteringen.

Utöver utfalls- och prognosrapporter erhåller Revisionsutskottet rapport över ekonomigranskning av de större projekten. Kopplat till delegationsordningen erhåller styrelsen/Investeringsutskottet löpande förvärvs- och projektinvesteringar och köp/försäljningar av fastigheter. Dessutom fyller styrelsens olika utskott viktiga funktioner i styrelsens uppföljning.

Styrelsen följer löpande upp och granskar att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande med bolagets centrala funktion för Verksamhetsrevision. Resultatet av granskningar som genomförts och förslag på eventuella åtgärder som behöver vidtas avrapporteras löpande till Revisionsutskottet. Styrelsen tar också del av de synpunkter som bolagets externa revisorer lämnar.

ERSÄTTNINGSPRINCIPER

Ersättning till styrelse och ledning

Efter förslag från Valberedningen beslutade årsstämman 2019 om arvoden till styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget enligt följande:

- Arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 840 000 kronor och till ordinarie styrelseledamot som inte är anställd i bolaget med 335 000 kronor
- Arvode för arbetet i Revisionsutskottet ska utgå med 125 000 kronor till ordföranden och 95 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Investeringsutskottet ska utgå med 100 000 kronor till ordföranden och 75 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Ersättningsutskottet ska utgå med 65 000 kronor till ordförande respektive ledamöter.

Förslag till riktlinjer för ersättning till JMs ledande befattningshavare kommer att föreläggas årsstämman 2020 för beslut. Lön, pensionsförmåner och övrig ersättning till ledningen fastställs av styrelsen avseende VD samt av Ersättningsutskottet avseende koncernledningen exklusive VD. Information om riktlinjer för ersättning till JMs ledande befattningshavare återfinns i förvaltningsberättelsen på sidan 76. Information om ersättning till VD och koncernledning återfinns i not 3 sidan 92, koncernens noter.

Drygt 500 av JMs chefer och ledare, inklusive VD och koncernledning, omfattas av en resultatbaserad del av lönen. Den totala löneersättningen utgörs av en fast och en rörlig del, med ett maximalt utfall för den rörliga delen som, beroende på befattning, varierar mellan en och fem månads-

löner. Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, baseras den rörliga lönedelen bland annat också på individuell målfyllnelse, arbetsmiljömål och utfall i kundundersökningar (Nöjd Kund Index, NKI). Principen är att den fasta lönen i kombination med normalt utfall av rörlig del ska resultera i en marknadsmässig lön. Förutom koncernledningen omfattas årligen tjugo till trettio nyckelpersoner av ett långsiktigt rörligt löneprogram.

Konvertibelprogram 2019

Årsstämman 2019 beslutade att JM skulle uppta ett konvertibelt förlagslån om nominellt högst 160 000 000 kronor genom emission av högst 700 000 konvertibler riktat till samtliga anställda i Sverige. Syftet med konvertibelprogram 2019 är att den anställdes intresse för JM:s verksamhet och framtida resultatutveckling höjs och förstärks genom ett ägarengagemang. En ökad motivation och delaktighet i JM:s verksamhet hos de anställda ligger i såväl bolagets, de anställdas samt befintliga aktieägares intresse.

Efter avslutad teckningsperiod uppgår lånet till cirka 33 mkr genom emission av cirka 153 800 konvertibla skuldförbindelser. I enlighet med IAS 32 har skuld- och egetkapitaldelen av det konvertibla förlagslånet redovisats var för sig vilket innebär att förlagslånet upptas i balansräkningen som en skuld initialt med nominellt belopp exklusive egetkapitaldelen. Det konvertibla förlagslånet likvidavräknades under juni 2019.

De tecknade konvertiblerna kan konverteras till en stamaktie till kursen 212 kronor. Konvertering av konvertibler kan ske under perioden från och med den 1 juni 2022 till och med den 21 april 2023 med undantag för perioden den 1 januari till och med avstämningsdagen för utdelning respektive år, eller om årsstämman inte beslutar om utdelning under ett år, den dag som infaller tre bankdagar efter årsstämman.

Genom konvertering av konvertibler kan JM:s aktiekapital komma att öka med totalt högst 153 778 kr, genom utgivande av högst 153 778 stamaktier, var och en med ett kvotvärde om 1 krona. Detta motsvarar en utspädning om cirka 0,2 procent av aktierna och rösterna i bolaget.

Det konvertibla förlagslånet förfaller till betalning den 22 maj 2023 i den mån konvertering inte ägt rum dessförinnan.

Stockholm den 11 februari 2020
Styrelsen

REVISORS YTTRANDE OM
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN
Till årsstämman i JM AB, org.nr 556045-2103.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2019 på sidorna 118–127 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 20 februari 2020

PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Koncernledning



Johan Skoglund



Martin Asp



Sören Bergström



Maria Bäckman



Per Lundquist

I JM SOM	Verkställande direktör och koncernchef	Affärsenhetschef JM Norge och JM Finland. VD JM Norge AS	Affärsenhetschef JM Entreprenad	Chefsjurist, Koncernstab Juridik och Exploatering	Chef Verksamhetsutveckling
ANSTÄLLD ÅR	1986	1996	1988	2000	2016
I KONCERNLEDNINGEN	2000	2011	2001	2012	2016
AKTIER I JM*	50 000	6 295	5 000	1 000	3 000
KONVERTIBLER I JM	11 060 917 kr	2 827 082 kr	1 144 542 kr	1 471 554 kr	2 827 082 kr
FÖDD	1962	1973	1956	1973	1967
UTBILDNING	Civilingenjör KTH, Stockholm 1986 och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm 1998.	Civilingenjör LTU 1997. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 2000. Fil kand Ekonomi Stockholms Universitet 2010.	Civilingenjör KTH. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 1996. Executive Management Program Handelshögskolan 2001.	Jur. kand. Stockholms Universitet 1997.	Civilingenjör LiTH, Teknisk Fysik och Elektroteknik 1993.
TIDIGARE BEFATTNINGAR	33 år på JM i olika befattningar såsom platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef. Sedan 2002 VD och koncernchef.	Arbetsledare, projektledare och projektledare i JM samt VD Kvarnholmen Utveckling AB.	Projektledare, VD i tre olika dotterbolag och regionchef. Affärsenhetschef JM Produktion 2002–2006. Affärsenhetschef JM Bostad Riks 2007–2017. Inköpsdirektör 2018. VD JM Entreprenad AB 2019.	Biträdande jurist Advokatfirman Lindahl, tingsnotarie Uppsala tingsrätt.	Senior Vice President Operations på Cramo AB. Toyota Material Handling Europe, Toyota Industries och Cap Gemini.
ANDRA VÄSENTLIGA UPPDRAG	Styrelseledamot i Castellum AB t.o.m. årsstämman 2020, Svenskt Näringsliv och Mentor Sverige.				

* Angivna aktieinnehav avser innehav per 2020-02-11.



Susanne Persson

Affärsenhetschef JM
Bostad Riks

2013

2018

1 857

339 750 kr

1969

Civilingenjör Lunds
Tekniska Högskola
1992. Bachelor of Science
Ecole National de Ponts et
Chaussées Paris.

Skanska-koncernen bland
annat som trainee, projekt-
ingenjör och regionchef.
PEAB Sverige som region-
chef. Regionchef JM Bostad
Riks, Region Syd 2013–2017.



Helena Söderberg

HR-direktör

2010**

2010

1 300

300 905 kr

1967

Linjen för personal- och
arbetslivsfrågor, Uppsala
universitet 1991.

Nordisk HR Director
Alstom Transport samt
olika HR-funktioner inom
Skanska-koncernen.



Pär Vennerström

Affärsenhetschef JM
Bostad Stockholm samt
Affärsenhetschef JM Fastig-
hetsutveckling

2001

2014

4 000

0 kr

1974

Civilingenjör KTH, Väg
och Vatten 1999. Executive
Management Program
Handelshögskolan 2015.

Tidigare befattningar
Projektledare, Regionchef
Stockholm Nordväst
2008–2009, Regionchef
Stockholm Syd 2009–2014.



Anders Wimmerstedt

Produktionsdirektör
(Bostad Produktion,
Centrala Inköp, Logistik
och Arbetsmiljö)

1984

2018

0

817 530 kr

1964

Byggnadsingenjör. Executive
Management Program
Handelshögskolan 2017.

35 år på JM i olika ledande
befattningar, bland annat
som projektledare, arbets-
chef och produktionschef.
Sedan 2011 Chef Produk-
tion Stockholm med över-
gripande ansvar för
utvecklingen av produk-
tionsverksamheten inom
JM Bostad.



Claes Magnus Åkesson

Ekonomi- och finansdirektör,
Investor Relations

1998

1998

27 774

7 523 433 kr

1959

Civilekonom Handelshög-
skolan Stockholm 1984.
Advanced Management Pro-
gramme, INSEAD, Frankrike.

Ericsson-koncernen 1987–
1998: chefscontroller Asien,
ekonomi- och finanschef
Malaysia samt regioncontroller
Asien.

Styrelseledamot i Concentric
AB och Handicare AB.

** Anställd t.o.m. juli 2020.

Gradvis höjd utdelning till aktieägarna

AKTIEKAPITAL

JM-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap. Aktiekapitalet uppgår till 69,6 mkr fördelat på 69,6 miljoner aktier med ett kvotvärde om 1 krona med lika rösträtt.

AKTIEÄGARMÅL

JMs aktieägare ska erhålla en högre totalavkastning, det vill säga summan av utdelning och värdeökning, än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

KURSUUTVECKLING OCH AVKASTNING

JM-aktien ingår i Nasdaq Stockholm index "SX8630 Real Estate Investment & Services". Under 2019 steg JM:s aktiekurs med 60 procent, att jämföras med en stigning om 59 procent för SX8630. Det generella indexet på Nasdaq Stockholm, OMX Stockholm_PI, steg 30 procent under 2019. JM-aktien noterades som högst under året till 282,90 kronor den 27 december och som lägst till 162,35 kronor den 29 mars. Direktavkastningen, det vill säga föreslagen utdelning i förhållande till börskurs i slutet av året, uppgick till 4,5 procent (6,9). Totalavkastningen under 2019 uppgick till 67 procent (-2).

Totalavkastning, %	Genomsnitt per år	
	2019	2015-2019
JM	67	7
Nasdaq Stockholm	35	11
Totalavkastning JM, 2010-2019	%	Index
2019	67	333
2018	-2	199
2017	-25	202
2016	7	271
2015	5	252
2014	41	241
2013	62	171
2012	9	105
2011	-26	96
2010	30	130
2010-01-01	-	-
Genomsnittligt 5 år	7	-
Genomsnittligt 10 år	13	-

OMSÄTTNING OCH BÖRSVÄRDE

JM-aktier till ett värde av totalt 22,5 mdkr (31,9) omsattes under 2019. Den genomsnittliga dagsomsättningen var cirka 90 mkr (128). Omsättningshastigheten, det vill säga aktiens likviditet, uppgick till 151 procent (260). Bolagets börsvärde uppgick vid årets utgång till 19,3 mdkr (12,0).

ÄGARSTRUKTUR

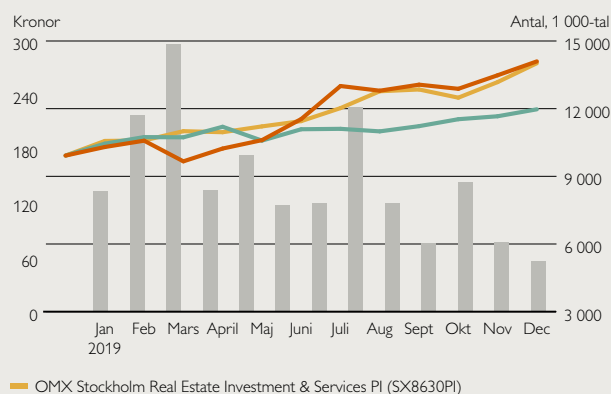
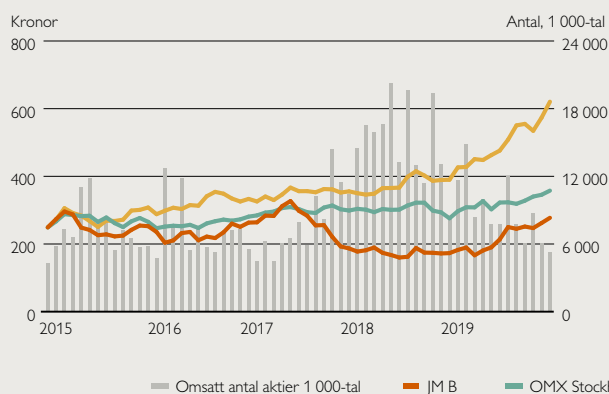
Per den 31 december 2019 uppgick antalet aktieägare till 20 383 (20 607). De tio största ägarna stod för 59,5 procent (46,5) av kapitalet. Det utländska ägandet står för 52,4 procent (54,6) och svenska ägandet 47,6 procent (45,4) av kapitalet.

UTDELNINGSPOLICY

Aktieutdelningen över åren ska avspegla den totala verksamhetens resultatutveckling. Genomsnittligt över en konjunkturcykel ska utdelningen motsvara 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Resultatet från fastighetsförsäljningar är en naturlig del i JM:s projektutveckling, och inkluderas i utdelningsberäkningen. Den föreslagna utdelningen för 2019 uppgår till 12,50 kronor (12,00) per aktie.

Överföring till aktieägare, mkr	Utdelning	Återköp	Summa
2010	208	-	208
2011	375	-	375
2012	542	359	901
2013	537	517	1 054
2014	558	500	1 058
2015	600	500	1 100
2016	602	500	1 102
2017	675	500	1 175
2018	765	-	765
2019	835	-	835
Summa	5 697	2 876	8 573

KURUTVECKLING



AKTIEDATA – SEGMENTSREDOVISNING

Kronor per aktie

	2019	2018	2017	2016	2015
Börskurs per den 31/12	277,40	173,00	186,90	263,20	252,70
Högst/lägst betalkurs under året	282,90/162,35	212,60/144,55	336,50/184,20	263,20/179,40	314,80/201,60
Direktavkastning per den 31/12 (%)	4,5	6,9	5,9	3,6	3,3
Börsvärde per den 31/12 (mkr)	19 302	12 038	13 005	18 805	18 597
Resultat per aktie efter utspädning	22,50	20,60	31,00	21,20	15,50
Exploateringsfastigheter					
Marknadsvärde	224	220	212	197	153
Bokfört värde	128	119	108	100	96
Projektfastigheter					
Marknadsvärde	25	29	19	12	7
Bokfört värde	20	23	15	8	5
Räntebärande nettoskuld	6	8	-11	6	16
Eget kapital (redovisat)	105	98	89	72	63
Utdelning	12,50 ¹⁾	12,00	11,00	9,50	8,25
Utdelning i % av resultat per aktie	56	58	35	45	53
P/E tal per den 31/12	12	8	6	12	16
Antal aktier per den 31/12	69 583 262	69 583 262	69 583 262 ²⁾	71 448 330 ³⁾	73 594 000 ⁴⁾
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	69 583 262	69 583 262	70 642 592	72 526 479	74 601 637
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	69 595 557	69 836 391	70 844 023	72 725 820	74 846 482

¹⁾ Enligt styrelsens förslag

²⁾ 1 476 421 återköpta aktier ingår ej

³⁾ 1 604 657 återköpta aktier ingår ej

⁴⁾ 1 579 524 återköpta aktier ingår ej

ÄGARBILD PER 2019-12-31

Aktieinnehav	Antal aktieägare	% av alla aktieägare	Äger	
			tillsammans antal aktier	% av aktiekapital
1 – 500	17 432	85,5	1 786 552	2,6
501 – 1 000	1 466	7,2	1 193 826	1,7
1 001 – 5 000	1 133	5,6	2 540 443	3,7
5 001 – 20 000	217	1,1	2 184 532	3,1
20 001 – 100 000	77	0,4	3 877 864	5,6
100 001–	58	0,3	58 000 045	83,4
Summa	20 383	100,0	69 583 262	100,0

FÖRÄNDRINGAR I AKTIEKAPITALET 2015–2019

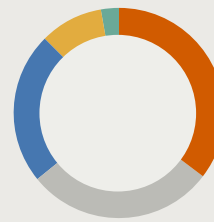
År	Inlösen återköpta aktier, mkr	Utnyttjande av konvertibelprogram, mkr	Antal aktier	Kvotvärde/aktie	Aktiekapital mkr
2015	-2,1	0,1	75 173 524	1 kr	75,2
2016	-2,2	0,0	73 052 987	1 kr	73,0
2017	-2,0	0,0	71 059 683	1 kr	71,0
2018	-2,4	0,0	69 583 262	1 kr	69,6
2019	0,0	0,0	69 583 262	1 kr	69,6

ÄGARFÖRDELNING EFTER LAND



- Sverige, 48%
- Norge, 21%
- USA, 18%
- Övriga/anonymt ägande, 13%

ÄGARTYP



- Svenska institutionella ägare, 35,4%
- Utländska institutionella ägare, 28,8%
- Övriga ägare¹, 23,4%
- Svenska privatpersoner, 9,7%
- Anonymt ägande, 2,7%

¹) Varav cirka 21% utländskt ägande

STÖRSTA AKTIEÄGARE

	Aktiekapital, %
OBOS BBL	20,4
Länsförsäkringar Fonder	7,9
BlackRock	6,1
Swedbank Robur Fonder	5,6
Handelsbanken fonder	5,1
Dimensional Fund Advisors	4,2
AFA försäkring	3,1
Vanguard	2,8
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	2,2
XACT Fonder	2,1
Övriga aktieägare	40,5
Summa	100,0

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen per den 31 december 2019. Siffrorna är avrundade.

Antal aktieägare per 2019-12-31: 20 383 st
Antalet aktier per 2019-12-31 uppgår till 69 583 262
Av det totala aktiekapitalet per den 31 december 2019 ägdes cirka 52 procent av utländska placerare.

JMs årsstämma

Aktieägarna i JM AB kallas härmed till årsstämma torsdagen den 26 mars 2020 kl. 16.00 på JM:s huvudkontor, Gustav III:s boulevard 64, i Solna.

ANMÄLAN

Aktieägare, som önskar delta i årsstämman, ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 20 mars 2020, dels anmäla sig till bolaget senast fredagen den 20 mars 2020 på något av följande sätt

JM ABs webbplats: www.jm.se (endast för privatpersoner)
Post: Computershare AB, "JM ABs årsstämma"
Box 5267, 102 46 Stockholm
Telefon: 08-518 01 551

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier och önskar delta i årsstämman, måste genom förvaltarens försorg låta inregistrera aktierna i eget namn. Sådan registrering, som kan vara tillfällig, måste vara verkställd fredagen den 20 mars 2020. Inträdeskort till årsstämman kommer att utsändas.

UTDELNING

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 12,50 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 30 mars 2020. Beslutat årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB torsdagen den 2 april 2020.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

26 mars	Årsstämma
28 april	Delårsrapport januari–mars 2020
14 juli	Delårsrapport januari–juni 2020
22 oktober	Delårsrapport januari–september 2020

Rapporterna finns på svenska och engelska på jm.se/investerare. De kan även beställas från JM AB, Koncernstab Ekonomi och Finans, tel. 08-782 87 00.

JM AB (publ), Org.nr. 556045-2103, säte i Stockholm.

Redovisningsprinciper för hållbarhet, referenser och resultat

JM beskriver hållbarhetsarbetet och redovisar uppfyllelse av ekonomiska, miljömässiga och sociala mål och indikatorer i en hållbarhetsredovisning som ingår som en del av årsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen har förberetts i enlighet med GRI Standarder på kärnnivå och kraven på hållbarhetsrapport i årsredovisningslagen (1995:1554), samt redogör för uppnådda resultat för redovisningsperioden mot bakgrund av våra åtaganden, strategier och hållbarhetsstyrning. Syftet är att presentera, mäta och ta ansvar gentemot våra intressenter, både inom och utanför företaget, för vad vi uppnått i vårt arbete för en hållbar utveckling. Inom JM ansvarar JM:s Hållbarhetsråd, lett av koncernchefen, för hållbarhetsredovisningen. JM:s styrelse avger redovisningen.

REDOVISNINGENS OMFATTNING

Hållbarhetsredovisningen avser verksamhetsåret 2019 och omfattar hela koncernens verksamhet, inklusive dotterbolag. JM:s ambition är att ge en heltäckande redovisning av hållbarhetsarbetet, där såväl negativ som positiv utveckling tydligt framgår. Hållbarhetsarbetet stödjer sig på de policyer och riktlinjer som vår verksamhet drivs utifrån samt de samarbeten vi har med bland annat Global Compact. Som stöd för vilka frågor som är viktigast att hantera och redovisa utgår vi från en väsentlighetsanalys som är framtagen med hänsyn tagen till JM samt våra externa och interna intressenter. De GRI-indikatorer som ingår i redovisningen finns förtecknade med läshänvisning i ett GRI-index på sidorna 137–139.

Mer detaljerad information kring beräkningsmodeller, standarder, begränsningar och antaganden som använts i redovisningen återfinns på jm.se/hallbarhet.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Väsentlighetsanalysen är en metod för att identifiera vilka frågor inom hållbarhetsområdet som är väsentliga för företaget. Den baseras på en sammanställning av information från djupintervjuer med nyckelpersoner, enkätsvar från identifierade intressentgrupper, interna utredningar samt standarder, defacto-standarder och lagkrav på hållbarhetsområdet. Informationen värderas utifrån möjligheter och risker för ett långsiktigt värdeskapande både inom JM och i vår omvärld. Resultatet av värderingen benämns som JM:s väsentliga hållbarhetsaspekter. Dessa lägger en grund för vårt hållbarhetsarbete och vad som redovisas.

HÅLLBARHETSRAPPORT

JM redovisar sin hållbarhetsrapport för 2019 enligt kraven i årsredovisningslagen enligt nedan:

Företagets affärsmodell	Värdeskapande i JM:s affär (sid 24-26)
Policies	JM:s aspekter och styrning inom hållbarhet (sid 135)
Väsentliga risker och riskhantering	Risker och möjligheter (sid 32-35, 79)
Resultat	JM:s koncernövergripande mål (sid 39), Fakta och nyckeltal (sid 136-137), Hållbara inköp och leverantörskedjor (sid 50-51), Ansvarsfullt agerande i alla led (sid 52)

Hållbarhetsrapporten omfattar JM:s samtliga dotterbolag.

Stockholm den 11 februari 2020

Styrelsen

Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagstämman i JM AB, org.nr 556045-2103

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 på de ovan angivna sidorna och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 20 februari 2020

PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon

Auktoriserad revisor



INTRESSENTDIALOG

Intressentgrupp	Hur vi arbetar	Exempel på viktiga aspekter	Hur viktiga aspekter hanteras	Koppling till JM:s väsentliga hållbarhetsaspekter
Kunder – befintliga och potentiella	<ul style="list-style-type: none"> Kundundersökningar Kundmöten Inflyttningsenkäter Fokusgrupper Hemma hos-intervjuer Webbpaneler Omvärldsbevakning Marknadsundersökningar 	<ul style="list-style-type: none"> Läge Trygghet och säkerhet Bra kommunikationer Fina grönområden Förvaring Kök och badrum Materialval 	Frågorna hanteras i vår projektutvecklingsprocess: <ul style="list-style-type: none"> Vid markförvärv Vid planprocess Vid projektering Vid inköp 	<ul style="list-style-type: none"> Produktansvar Resurseffektivitet Liten klimatpåverkan
Medarbetare – befintliga	<ul style="list-style-type: none"> Utvecklingssamtal Spel om vår uppförandekod Intern utbildning, kommunikation och dialog Medarbetarundersökning Arbetsmiljövecka Förbättringsarbete 	<ul style="list-style-type: none"> Hållbarhet Företagskultur och etik Kompetensutveckling Jämställdhet Arbetsmiljö och trivsel Friskvård Förmåner 	Frågorna hanteras i vår HR-process: <ul style="list-style-type: none"> Kompetensutveckling Arbetsmiljö och hälsa Hållbarhetspolicy JM:s uppförandekod Etiska riktlinjer Jämställdhetsplan Pension, försäkringar och andra förmåner 	<ul style="list-style-type: none"> Etik och värdeskapande Arbetsmiljö Jämställdhet och mångfald Kompetens Resurseffektivitet Liten klimatpåverkan
Medarbetare – potentiella	<ul style="list-style-type: none"> Praktikplatser Traineeprogram Examensarbeten Samarbeten med skolor och universitet Arbetsmarknadsdagar Rekrytering 	<ul style="list-style-type: none"> Hållbarhet Företagskultur och etik Kompetensutveckling Jämställdhet Arbetsmiljö och trivsel Friskvård Förmåner 	Frågorna hanteras i vår HR-process: <ul style="list-style-type: none"> Kompetensutveckling Arbetsmiljö och hälsa Hållbarhetspolicy JM:s uppförandekod Etiska riktlinjer Jämställdhetsplan Pension, försäkringar och andra förmåner 	<ul style="list-style-type: none"> Jämställdhet och mångfald Kompetens Liten klimatpåverkan
Aktieägare och investerare	<ul style="list-style-type: none"> Personliga möten Telefonmöten Analytiker möten Löpande kommunikation Kapitalmarknadsdag 	<ul style="list-style-type: none"> Bolags- och produktutveckling Värdeskapande Investeringar Riskhantering Arbetsmiljö Miljö och hållbarhet Marknad och kund Affärsetik 	Frågorna hanteras i vår kommunikationsplanering	<ul style="list-style-type: none"> Etik och värdeskapande Produktansvar Ansvarsfulla leverantörer Arbetsmiljö Jämställdhet och mångfald Kompetens Resurseffektivitet Liten klimatpåverkan
Samarbetspartners/ Leverantörer	<ul style="list-style-type: none"> Avtalsmöten Leverantörssamverkan Utvecklingsprojekt Frågeenkäter Leverantörskontroller Fabrikskontroller Framtidsworkshops Stadsbyggnadsdagar 	<ul style="list-style-type: none"> Socialt ansvar i leverantörskedjan Farliga ämnen Resurseffektivitet Avfallshantering Klimatpåverkan Arbetsmiljö Leveranssäkerhet Kvalitet Samverkan Utvecklingsarbete 	Frågorna hanteras i vår inköpsprocess, vårt kommunikationsarbete samt i vår process för hållbara leverantörskedjor	<ul style="list-style-type: none"> Etik och värdeskapande Produktansvar Ansvarsfulla leverantörer Arbetsmiljö Resurseffektivitet Liten klimatpåverkan
Samhälle – tjänstemän och politiker	<ul style="list-style-type: none"> Kommundialoger Projektmöten Personliga möten Stadsbyggnadsdagar Mentor Sverige 	<ul style="list-style-type: none"> Social hållbarhet Klimat och energi Transporter och logistik Markförroreningar Avfallshantering Grön- och blåstrukturer Stadsbyggnadsfrågor 	Frågorna hanteras i vår projektutvecklingsprocess: <ul style="list-style-type: none"> Vid markförvärv Vid planprocess Vid projektering 	<ul style="list-style-type: none"> Etik och värdeskapande Produktansvar Ansvarsfulla leverantörer Arbetsmiljö Resurseffektivitet Liten klimatpåverkan
Intresseorganisationer	<ul style="list-style-type: none"> Företagsnätverk Branschforum Utvecklingsprojekt Medlemskap Kontinuerliga dialoger 	<ul style="list-style-type: none"> Solceller Klimat och LCA Certifiering och märkning Kemikalier och farliga ämnen Markförroreningar Miljöfrågor 	Frågorna hanteras i vårt samverkansarbete med utgångspunkt från vår hållbarhetspolicy och vår hållbarhetsstrategi	<ul style="list-style-type: none"> Produktansvar Resurseffektivitet Liten klimatpåverkan

JMs ASPEKTER OCH STYRNING INOM HÅLLBARHET

Väsentlig hållbarhetsaspekt	Varför väsentlig	Omfattning av aspekt	Styrning	Uppföljning	Uppföljning genom GRI-indikator	Omfattning av GRI-indikator
Etik och värdeskapande (Hållbarhetsstyrning – ekonomiska resultat)	JMs långsiktiga lönsamhet är grundläggande för ett långsiktigt värdeskapande inom JM	JM skapar värden och säkerställer ansvar i leverantörskedjan, i egna verksamheten och hos underentreprenörer	Etiska riktlinjer Uppförandekod Mål Ekonomistyrning Riskhantering (se avsnitt Risker och riskhantering) Incidentrapportering Skattepolicy	Ekonomisk redovisning Incidentrapportering	201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	Värde: Hela Koncernen Etik: Hela leverantörskedjan
Produktansvar (Hållbarhetsstyrning – marknadsföring och märkning)	JM utvecklar bostäder och bostadsområden med lång livslängd och många intressenter. Det är därför viktigt att JM tar ansvar för att vår produkt motsvarar intressenternas förväntningar och krav	JM påverkar utformningen av bostäder och bostadsområden. Påverkan uppstår i leverantörskedjan, i egna verksamheten, hos underentreprenörer och under drift och förvaltning	Hållbarhetspolicy Kvalitetspolicy Hållbarhetsmål Kvalitetsstyrning Säljare och inredningsansvariga i projekt i löpande dialog med kunder Drift- och skötselansvningar Boendeinformation Miljödokumentation av materialval Kundundersökningar utförs löpande och sammanställs på årsbasis (se avsnitt Kundbehov) Eftermarknadsservice som hanterar kundsynpunkter Kundombudsman	JMs verksamhetsprogram och nyckeltal	417-1 Krav på information och märkning av produkter och tjänster	Bostadsutveckling i egen regi i hela koncernen
Ansvarsfulla leverantörer (Hållbarhetsstyrning – social värdering av leverantörer)	JM köper och använder stora mängder material och byggvaror. Det är av strategisk betydelse att dessa tillverkas under ansvarsfulla förhållanden	JM bidrar till påverkan i egenskap av uppdragsgivare och kund. Påverkan uppstår i leverantörskedjan och hos underentreprenörer	Hållbarhetspolicy Uppförandekod för leverantörer Hållbarhetsmål JMs inköpsprocess JMs process för hållbarhetsvärdering och hållbarhetsrevision	Hållbarhetsvärdering Hållbarhetsrevisioner	414-1 Nya leverantörer som utvärderades med avseende på sociala kriterier	Leverantörskedjor och underentreprenörer med ramavtal i hela koncernen
Arbetsmiljö (Hållbarhetsstyrning – arbetsmiljö och säkerhet)	JMs byggverksamhet har en arbetsmiljö med många olika risker för olyckor och arbetsskador	JM ansvarar för utformning och samordning av egna byggarbetsplatser där risker och påverkan uppstår	Personalpolicy Uppförandekod Hållbarhetsmål JMs systematiska arbetsmiljöarbete Miljövarudatabas Handlingsprogram mot droger på JMs arbetsplatser Företagshälsövård	Olycks- och skadestatistik Ordning och redarevision Verksamhetsrevision	403-9 Omfattningen av skador, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	Sverige och Norge
Jämställdhet och mångfald (Hållbarhetsstyrning – mångfald och lika rättigheter)	En långsiktig personalpolitik bygger på jämställdhet och en mångfald som tillvaratas	Påverkan uppstår i hela leverantörskedjan. JM ansvarar för utformning i egen verksamhet	Personalpolicy Uppförandekod Jämställdhetsplan Hållbarhetsmål Rutiner för rekrytering	Kartläggning av jämställdhet	405-1 Mångfald i styrelse, ledning och hos anställda	Hela koncernen
Kompetens (Hållbarhetsstyrning – utbildning)	En långsiktig personalpolitik anser vi vara en arbetsplats som låter människor utvecklas och bidra till långsiktigt värdeskapande	JMs egna verksamhet	Personalpolicy Uppförandekod Hållbarhetsmål Befattningsstruktur Rutiner för kompetensutveckling	Registrering av kompetens och kompetensutveckling	404-2 Program för vidareutbildning och livslångt lärande för att stödja fortsatt anställningsbarhet samt bistå anställda vid anställningens slut	Hela koncernen
Resurseffektivitet (Hållbarhetsstyrning – avfall)	Det är av strategisk betydelse att en materialintensiv verksamhet som JMs eftersträvar resurseffektivitet	Påverkan uppstår i hela leverantörskedjan, inkl. entreprenörer och kunder. JM ansvarar för styrning i egen verksamhet	Miljöpolicy Hållbarhetsmål JMs processer för projektutformning, inköp och produktionsledning	Miljönyckeltal Avfallsstatistik	306-2 Avfall per typ och hanteringsmetod	Bostadsutveckling i Sverige
Liten klimatpåverkan (Hållbarhetsstyrning – energi och utsläpp)	Det är av strategisk betydelse att JMs verksamhet, med sina direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, eftersträvar minimal klimatpåverkan	Påverkan uppstår i hela byggnadens livscykel. JM ansvarar för styrning i egen verksamhet och indirekt mot leverantörer och kunder	Miljöpolicy Hållbarhetsmål JMs processer för projektutformning, inköp och produktionsledning	Miljönyckeltal Klimatberäkningar Bränslestatistik Energiostatistik	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (scope 1) 305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (scope 2) 305-3 Indirekta växthusgasutsläpp (scope 3) CRE1 Byggnaders energiprestanda CRE3 Utsläpp av växthusgaser från byggnader CRE4 Utsläpp av växthusgaser från nyproduktion	Bostadsutveckling i Sverige

FAKTA OCH NYCKELTAL INOM HÅLLBARHET, FORTS.

		2019	2018	2017	
RESURSEFFEKTIVITET, Sverige, 306-2					
Byggavfall till återvinning	Ton (Andel)	7 022 (62%)	6 277 (58%)	6 465 (55%)	
Byggavfall till förbränning	Ton (Andel)	2 869 (26%)	3 073 (29%)	3 752 (32%)	
Byggavfall till deponi	Ton (Andel)	338 (3%)	439 (4%)	647 (5%)	
Blandat (osorterat) avfall	Ton (Andel)	993 (9%)	925 (9%)	884 (8%)	
Farligt avfall	Ton (Andel)	25 (0,2%)	37 (0,3%)	35 (0,3%)	
Total mängd byggavfall ¹⁾	Ton	11 247	10 751	11 783	
LITEN KLIMATPÅVERKAN, Sverige					
Koldioxidutsläpp JM, 305-1, 305-2, 305-3	Ton CO ₂ e	Scope 1	3 282	4 241	4 775
		Scope 2	1 369	1 481	1 428
		Scope 3 ²⁾	9 686	13 161	16 138
		Totalt	14 337	18 883	22 341
Nyproducerade bostäders koldioxidutsläpp från energianvändning, CRE3	Kg CO ₂ e/kvm Atemp och år	2	2	4	
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4	Ton CO ₂ e/omsättning, mkr	0,9	1,2	1,3	
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4	Ton CO ₂ e/producerad bostad	6,00	6,58	6,35	
Nyproducerade bostäders beräknade energianvändning, CRE1	kWh/kvm Atemp	55	56	60	

¹⁾ Statistik från våra avfallsentreprenörer. Avfallet klassificeras av avfallsentreprenören och redovisas i fraktioner enligt Byggföretagens (f.d. Sveriges Byggindustriers) riktlinjer för källsortering.

²⁾ I Scope 3 inkluderar JM materialtransporter till arbetsplatser, inhyrda arbetsmaskiner, tjänsteresor samt energianvändningen i våra nybyggda bostäder de första två åren. Utsläppen i Scope 3 under 2017 korrigerades efter granskning av tredje part.

GRI-index 2019

Index är tänkt att användas som en korsreferenslista för att finna information som svarar på var i årsredovisningen som informationen finns tillgänglig. I vissa fall ges kompletterande eller fullständigt svar på frågan direkt i indextabellens kommentarsfält i anslutning till frågan. Informationen i hållbarhetsredovisningen

har inte granskats av någon tredje part, dock har beräkningar av koldioxidutsläpp granskats av extern part inom ramen för företagsnätverket Hagainitiativet. Övriga beräkningar av indikatorer och nyckeltal har inte granskats av extern part, med undantag av dem som ingår i den legala delen av årsredovisningen.

STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-kod	Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2019)	Extern granskad
ORGANISATIONEN			
102-1	Organisationens namn	73	
102-2	Verksamhet, varumärken, produkter och tjänster	9–16	
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Omslagets insida	
102-4	Länder där organisationen har verksamhet	9–11	
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	130–131	Ja
102-6	Marknader	54–58	
102-7	Organisationens storlek	73–79	Ja
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen	44–49, 92, 136	
102-9	Leverantörskedja	50–51	
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja	50–51	
102-11	Försiktighetsprincipen	37	
102-12	Externa initiativ som organisationen stödjer eller omfattas av	37–38	
102-13	Medlemskap i organisationer	38	
STRATEGI			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare	2–3	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer	50–52	
STYRNING			
102-18	Styrningsstruktur	37, 118–127	Ja

GRI-kod	Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2019)	Externt granskad
INTRESSENTDIALOG			
102-40	Lista över intressentgrupper	134	
102-41	Kollektivavtal	Samtliga medarbetare i Sverige och Finland och 29% i Norge	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	37, 134	
102-43	Metoder för intressentdialog	37	
102-44	Viktiga frågor som lyfts	134	
REDOVISNINGSPRAXIS			
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen	97	Ja
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning	37, 133, 135	
102-47	Lista över väsentliga frågor	133–135	
102-48	Förändringar av information	–	
102-49	Förändringar i redovisningen	–	
102-50	Redovisningsperiod	73	
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	Årsredovisning 2018, publicerades 2019.	
102-52	Redovisningscykel	133	
102-53	Kontaktperson för redovisningen	Maria Sandell, Hållbarhetschef, JM AB	
102-54	Redovisning i enighet med GRI Standarder	133	
102-55	GRI-index	137–139	
102-56	Extern granskning	133	
EKONOMISKA INDIKATORER			
GRI 201	Ekonomiska resultat		
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	80–84, 136	Ja
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 37, 135	
MILJÖINDIKATORER			
GRI 302	Energi		
CRE1	Byggnaders energiprestanda	43, 137	
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 37, 135	
GRI 305	Utsläpp		
CRE3	Utsläpp av växthusgaser från byggnader	137	Ja
CRE4	Utsläpp av växthusgaser från byggprocessen	137	Ja
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	137	Ja
305-2	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 2)	137	Ja
305-3	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	137	Ja
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 37, 135	
GRI 306	Avfall		
306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod	41–43, 137	
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 37, 135	
SOCIALA INDIKATORER			
GRI 403	Arbetsmiljö och säkerhet		
403-1, CRE6	Arbetsmiljö- och säkerhetsledningssystem	47–48	
403-2	Riskidentifiering, riskutvärdering och incidenthantering	47–48	
403-3	Företagshälsovård	47–48	
403-4	Delaktighet av och kommunikation med arbetstagare om arbetsmiljö och säkerhet	47–48	
403-5	Utbildning av arbetstagare inom arbetsmiljö och säkerhet	47–48	
403-6	Frisk- och sjukvård	47–48	
403-7	Förebyggande av arbetsmiljö- och säkerhetsrisker i arbetsmiljön	47–48	
403-9	Arbetsrelaterade skador	48, 136	
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 37, 135	

GRI-kod	Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2019)	Externt granskad
GRI 404	Utbildning		
404-2	Program för vidareutbildning och livslångt lärande för att stödja fortsatt anställningsbarhet samt bistå anställda vid anställningens slut	44–48	
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 37, 135	
GRI 405	Mångfald och lika rättigheter		
405-1	Mångfald i styrelse, ledning och hos anställda	44, 122–123, 128–129, 136	
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 37, 135	
GRI 414	Social värdering av leverantörer		
414-1	Nya leverantörer som utvärderades med avseende på sociala kriterier	50–51	
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 37, 135	
GRI 417	Marknadsföring och märkning		
417-1	Krav på information och märkning av produkter och tjänster	42–43, 50–51	
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 37, 135	

Global Compact

JM har undertecknat FN:s Global Compact och tar därmed tydlig ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorrupktion.

FN:s Global Compacts tio principer	Hänvisning
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	Sidorna 50–52
1. Stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter inom den sfär företaget kan påverka	
2. Försäkra sig om att företaget inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter	
ARBETSRÄTT	Sidorna 44–52
3. Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar	
4. Avskaffa alla former av tvångsarbete	
5. Avskaffa barnarbete	
6. Avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning	
MILJÖ	Sidorna 37, 40–43
7. Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisiker	
8. Ta initiativ för att stärka ett större miljömedvetande	
9. Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik	
BEKÄMPNING AV KORRUPTION	Sidorna 50–52
10. Företag ska arbeta mot alla former av korrupktion, inklusive utpressning och mutor	

Adresser

HUVUDKONTOR

JM AB

169 82 Stockholm
Besöksadress: Gustav III:s boulevard 64, Solna
Tel. 08-782 87 00
www.jm.se

SVENSKA KONTOR

Stockholm

169 82 Stockholm
Besöksadress: Gustav III:s boulevard 64, Solna
Tel. 08-782 87 00

Uppsala

Box 1334, 751 43 Uppsala
Besöksadress: Sylveniusgatan 2
Tel. 018-66 03 00

Linköping

Gjuterigatan 5, 582 73 Linköping
Tel. 013-37 14 00

Västerås

Kopparbergsvägen 8, 722 13 Västerås
Tel. 021-81 20 00

Örebro


Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Tel. 019-764 15 10


Göteborg


Odinsgatan 13, 411 03 Göteborg
Tel. 031-703 57 00

Malmö


Navigationsgatan 1 A, 211 20 Malmö
Tel. 040-16 56 00

 Facebook:
@jmsverige

 Instagram:
@jmsverige

 LinkedIn:
JM

 Twitter:
@JM_AB

 Youtube:
JM Sverige

DOTTERBOLAG SVERIGE

AB Borätt

Box 6048, 171 06 Solna
Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. 08-626 66 30
www.boratt.se

Seniorgården AB


Box 6048, 171 06 Solna
Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. 08-626 66 30
www.seniorgarden.se

JM Entreprenad AB

169 82 Stockholm
Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. 08-782 87 00
www.jm-entreprenad.se

JM@home

169 82 Stockholm
Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. 08-782 87 00


 LinkedIn:
Seniorgården AB
JM Entreprenad AB
JM@home AB


DOTTERBOLAG UTLAND


Norge:


JM Norge AS

Postboks 453
N-1327 Lysaker
Besöksadress: Mustads vei 1, N-0283 Oslo
Tel. +47 67 17 60 00
www.jm.no

 Facebook:
@jmnorge

 Instagram:
@jmnorge


 LinkedIn:
JM Norge AS


 Youtube:
JM Norge AS

Finland:

JM Suomi Oy

Hevosenkenkä 3
FI-02600 Espoo
Tel. +358 2 0743 0777
www.jmsuomi.fi

 Facebook:
@jmsuomi

 Instagram:
@jmsuomi



Produktion: JM och Lindermyr Produktion
Text: JM, Evidens och Oskar Hammarkrantz
Grafisk form: ANR BBDO
Repro och original: Bildrepro och Hallvarsson & Halvarsson
Foto/illustrationer: Sandra Birgersdotter Ek, Carbonwhite, Diakrit,
Johan Forsberg, Richard Hammarskiöld, Mattias Hamrén, Kristoffer
Johnsson, Gustav Kaiser, Magnus Liam Karlsson, Sanna Lindberg,
Pixerymedia, Tomas Lindell, Sightline, Sweco Architects, WEC360 och JM
Tryckeri: Ätta.45 Tryckeri AB, 2019
Papper: Invercote Creato 260g/Galerie Art Matt 150g

