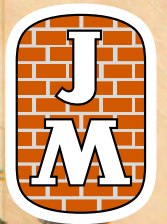


Års- och
hållbarhetsredovisning
2023



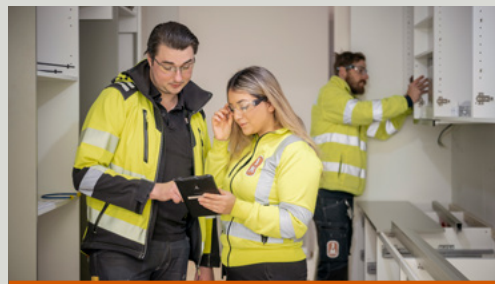
Vi är övertygade om att där människor trivs och mår bra utvecklas samhällen. Att utveckla hållbara livsmiljöer är vårt mål.

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 att vara imorgon.



Innehåll



Verksamhet

Kort om JM	4
Året i korthet	5
Koncernchefens kommentar	6
JM som investering	8
Omvärldsanalys	9
JMs finansiella mål	11
JMs icke-finansiella mål	12
Strategiområden, affärsidé, vision och företagskultur	13
Produktportfölj	19
Marknaden	22



Hållbarhetsredovisning

Hållbart samhällsbyggande	25
Hållbarhetsstrategi	26
Målområden och hållbarhetsmål	27
Organisation och styrning	34
Klimatrelaterade risker och möjligheter	35
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	37
Hållbara höjdpunkter under året	39
Om hållbarhetsredovisningen	40
Global Reporting Initiative – GRI	40
Fakta och nyckeltal inom hållbarhet	41
GRI-index	44
Global Compact	45
EU taxonomin	46



Finansiell information

<i>Koncernen enligt segmentsredovisning</i>	
Affärssegment	52
Resultaträkning	58
Balansräkning	59
Förändringar i eget kapital	60
Kassaflödesanalys	60
<i>Årsredovisningshandlingar enligt ÅRL</i>	
Förvaltningsberättelse	61
<i>Koncernen enligt IFRS</i>	
Resultaträkning	67
Balansräkning	68
Förändringar i eget kapital	69
Kassaflödesanalys	69
Koncernens noter	70
<i>Moderbolaget</i>	
Resultaträkning	86
Balansräkning	87
Förändringar i eget kapital	88
Kassaflödesanalys	88
Moderbolagets noter	89
Förslag till vinstdisposition	91
Revisionsberättelse	93



Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	98
Koncernledning	105



Aktieägarinformation

JM-aktien	107
Femårsöversikt	109
Definitioner och ordlista	111
JMs årsstämma och finansiell kalender	115
Adresser	116

KORT OM JM

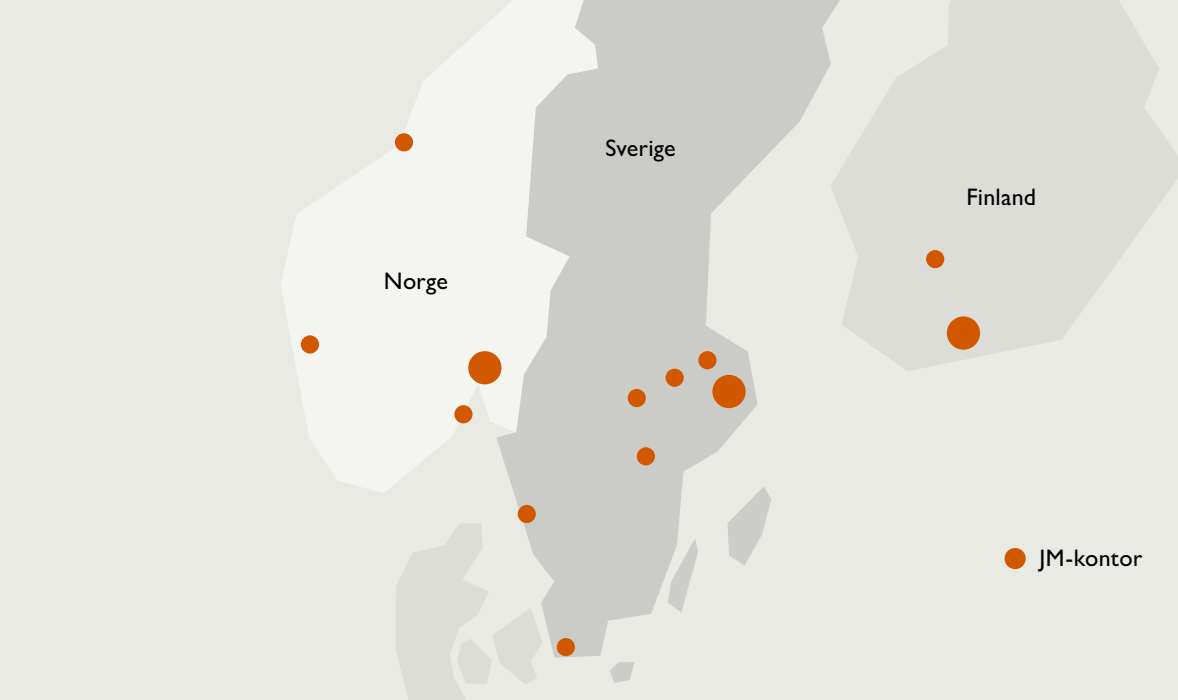
En av Nordens ledande utvecklare av bostäder och mer hållbara livsmiljöer

JM grundades år 1945 av John Mattson. I dag har koncernen cirka 2 200 medarbetare i tre länder. 2023 omsatte JM cirka 14 miljarder kronor.

JMs målsättning är att via bostäder med sunt inomhusklimat, lägga solid grund för god livskvalitet och ett miljömässigt mer hållbart liv. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetssorter i Sverige, Norge och Finland. Därtill bedriver JM fastighetsutveckling och entreprenadverksamhet inom Storstockholmsområdet. JM erbjuder även ekonomisk och teknisk förvaltning till bostadsrättsföreningar.

Sedan mer än fem år miljömärks alla projektstartade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. JM är därmed först i Norden med att Svanenmärka hela sin produktion av bostäder.

JM är sedan 1982 ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

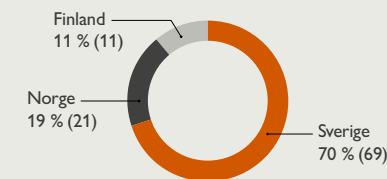


35

Under 2023 svanenmärktes 35 bostadsobjekt i JM-koncernen.

22%

Minskning av utsläppen för JM i Sverige under 2023 (scope 1, 2 och 3).



Geografisk fördelning av intäkter 2023.

40%

Minskad beräknad energianvändning i JM:s svenska bostäder sedan 2008.

1945

Bostadsexperten i snart 80 år.



Pallplats i kundnöjdhet för JM Sverige, som ges högsta betyg i kategorin garanti.



Dubbel första plats i kundnöjdhet för JM Norge, som bästa företag och bästa projekt.



ÅRET I KORTHET

God likviditet och betydande övervärden på en svag marknad

Intäkterna uppgick till 13 851 mkr (16 385).

Rörelseresultatet minskade till 732 mkr (2 064) och belastades av nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter om –258 mkr (–). Rörelsemarginalen minskade till 5,3 procent (12,6).

Resultatet före skatt minskade till 632 mkr (1 994) och resultat efter skatt minskade till 433 mkr (1 575).

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till –48 mkr (–261).

Antal sålda bostäder minskade till 1 901 (2 659) och produktionsstarter minskade till 1 609 (3 113).

Räntabilitet eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 5,0 procent (17,9). Resultatet per aktie under året uppgick till 6,70 kronor (23,40).

Enligt IFRS uppgick intäkterna till 15 969 mkr (14 577) och resultat per aktie till 16,00 kr (22,00).

Övervärden exploateringsfastigheter uppgick till 5,6 mdkr (6,7).

Styrelsen föreslår 3,00 kronor (14,00) i utdelning för 2023 med intention att kalla till extra bolagsstämma under det fjärde kvartalet 2024 för att föreslå beslut om ytterligare utdelning om 3,00 kronor.

JM tillämpar från och med 1 januari 2023 en ny redovisningsprincip för projekt med svenska bostadsrättsföreningar, se not 1 redovisningsprinciper. Jämförelsetal har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen. För koncernens resultat- och balansräkning enligt IFRS tillämpas IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder vilket innebär att intäkter och resultat för JM:s bostadsutveckling redovisas enligt färdigställandemetoden, se not 1 för ytterligare information. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas enligt successiv vinstavräkning.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor (SEK) som också är moderbolagets rapporteringsvaluta. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Siffrorna i rapporten är baserade på koncernens konsolideringssystem som är i tusentals kronor. Genom avrundning av siffror i tabeller kan det förekomma att totalbelopp inte motsvarar summan av ingående avrundade heltal. Där inget annat framgår baseras belopp och kommentarer på sidorna 4–5, 8, 11, 14, 52–60 på JM:s segmentsredovisning. För skillnaden mellan segmentsredovisning och IFRS, se avsnittet Segmentsrapportering på sidan 74. För definitioner, se sidorna 111–114.



2 193

Antal medarbetare på JM.

39 100

Antal bostadsbyggrätter.

KONCERNCHEFENS KOMMENTAR

Goda långsiktiga förutsättningar

Efter 38 år inom JM, varav 22 år som koncernchef, har Johan Skoglund meddelat att han går i pension under 2024. Han gör det med ett av de mest utmanande åren bakom sig. Ta del av Johan Skoglunds kommentarer om året och hur han ser på JM:s framtid.

Sällsynt utmanande år

År 2023 har kantats av geopolitisk osäkerhet, krig i Europa, kostnadsinflation, högre räntor och en sällsynt allmänt avvakande marknad. Vi får gå tillbaka till början av 1990-talet för att hitta liknande utmaningar.

I denna situation fokuserar vi på att hitta vägar att minska antalet osålda bostäder, och JM har i vissa fall anpassat priser till rådande marknadsläge för att minska kapitalbindningen.

Under året sålde JM över 1 900 bostäder, produktionsstartade drygt 1 600 och har mer än 6 000 bostäder i pågående produktion. Beaktat marknaden är jag nöjd med vår förmåga att upprätthålla vår produktion och starta nya projekt. I det sista kvartalet ökade vi antalet sålda bostäder.

Möjlighet att öka takten

Strategin för att möta och hantera konjunkturnedgångar är att säkerställa kapacitet för att kunna starta projekt även i en svagare marknad, och att så långt som möjligt undvika åtgärder för att behöva minska bemanningen. I linje med detta ökade produktionsstarterna sista kvartalet. Vi breddar upplåtelseformerna med hyresrätter och ägarlägenheter, samt startar med mindre storlek på etapperna. Att bibehålla kapacitet för att starta nya projekt innebär också att vi är redo när marknaden vänder.

En förutsättning för att kunna starta nya projekt är att löpande över tid ha gjort bra markförvärv. JM går in i 2024 med 39 100 byggrätter i attraktiva lägen. Det är en bred portfölj, som tillåter att vi kan välja var och när produktion ska startas för att ge bäst marginal.

Förutsatt en bra marknad ger byggrättsportföljen oss möjlighet att årligen produktionsstarta 4 000 bostäder om ett par år. Det är avgörande att vi fortsätter förvärva fin mark. Det är där JM har sin framtid.

Milstolpar för strukturkapitalet

För 20 år sedan implementerade vi JM:s projekteringsanvisningar, som lade grunden till bolagets strukturkapital och möjliggjorde en rationell storskalighet som satte standard för exempelvis våningshöjd och minskade antalet komponenter. Därmed blev produktionen successivt mer kostnadseffektiv, med förbättrad kvalitet.

För att stärka kompetensen ytterligare, och bygga vidare på strukturkapitalet, införs nu även projektering i egen regi. Projektering är en viktig förutsättning i JM:s affär och utvecklingen av bostäder, och vi har under året inlett arbetet med etablering av en organisation med egen kompetens inom modellbaserat arbetssätt såväl som konstruktion och VVS-projektering. Med ägandeskap av hela värdekedjan kombinerat med väl etablerade standardiserade arbetssätt, möjliggör projektering i egen regi stärkt konkurrenskraft som kan bidra till kortare ledtider och effektivare produktion.

Jag är övertygad om att detta kommer göra JM än mer motståndskraftigt i utmanande tider och bättre rustad i en tid där förändringstakten ökar vad gäller omvärldens krav, men även teknisk utveckling och kundbehov.

”Trots den svaga marknaden ökade JM försäljningen av bostäder i det sista kvartalet”

38

år i JM.





”Utan duktiga och engagerade medarbetare hade JM inte varit där vi är”

Tar långsiktigt ansvar

En större utmaning i omvärlden är den globala temperaturhöjningen med potentiellt ödesdigra konsekvenser. Som en stor aktör i branschen har JM satt målet att klimatpåverkande utsläpp ska vara nära noll år 2030. För detta behövs samarbete med såväl transportsektorn, som leverantörer och industrier för att utveckla produkter med mindre klimatpåverkan, elektrifierade transporter och fossilfri tillverkning av cement och stål.

Det är glädjande att se att JMs hållbarhetsarbete ger resultat, där både koldioxidutsläpp och avfallsmängder minskat under året. Jag är också stolt över att JM var först av aktörerna på vår marknad att införa Svanenmärkning av all nyproduktion av bostäder.

Hållbarhet handlar även och i högsta grad om medarbetarnas säkerhet. JM har länge arbetat aktivt med att förbättra säkerhetskulturen, där vi fokuserar på hur vi lyckas med säkerhetsarbetet likvärdigt som att genomföra rotorsaksanalyser vid incidenter för att hitta den bakomliggande orsaken.

JM har sedan 2016 haft målet att nå minst 20 procent hantverkare som är kvinnor. Inom produktion i vår bransch är det svårare att uppnå jämn könsfördelning, bland annat för att arbetstiderna ännu inte har förutsättningar att vara lika flexibla som för tjänstemän på kontor. JM har nu sju procent hantverkare som är kvinnor, och vi fortsätter erbjuda praktikplatser och gratis utbildning för att på sikt närma oss målet.

JM – ett starkt varumärke

Många medarbetare stannar länge inom JM, vilket är en av anledningarna till att JM har ett starkt varumärke. Personalomsättningen är låg och de som vill arbeta med bostäder söker sig till JM.

I grunden baserar sig JMs starka varumärke på att vi sätter kunden i första rummet. Under de 15 år som branschmätningen

för nöjdhetsindex har genomförts, har JM varit den bostadsutvecklare som med höga betyg kommit på första plats flest gånger. Det är möjligt genom att vi håller hög kvalitet på både bostäder och kundbemötande – JM levererar fantastiska och mycket uppskattade projekt.

Ett tydligt kundfokus är något som har genomsyrat JM i alla år. Min allra första byggarbetsplats på JM hade en oerhört duktig och kvalitetsmedveten platschef. En av de saker jag fick med mig är att det gäller att göra rätt från början. Här fanns redan då bra och sunda värderingar med fokus på kvalitets- och miljöfrågor. Det blev en spännande resa på närmare fyra decennier.

Uppdämt behov framåt

Det råder betydande bostadsbrist på samtliga våra delmarknader, och i takt med framtida räntesänkningar och minskad arbetslöshet kan situationen långsamt förbättras. Förutsatt en ökad stabilitet i omvärlden kommer vi att se en gradvis bättre bostadsmarknad.

Slutligen vill jag säga att det är människorna som gör skillnaden. Allt handlar om relationer och jag är stolt och glad över alla duktiga och engagerade medarbetare på JM. Det är tack vare er som JM är där vi är i dag. Ett stort tack till alla som format JM genom åren!

Johan Skoglund

Verkställande direktör och koncernchef

JM SOM INVESTERING

Långsiktig värdeutveckling

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

Avkastningen kommer ur en riskmässigt balanserad tillväxt, med optimerat utnyttjande av riskkapital över konjunkturcykeln och ökande värdeöverföringar till aktieägarna. Fokus är vinst per aktie och utdelning per aktie. Det uppnås genom hög operationell förmåga, god riskkontroll, finansiell styrka och en byggrättsportfölj med stor värdepotential, som löpande förädlas och förnyas.

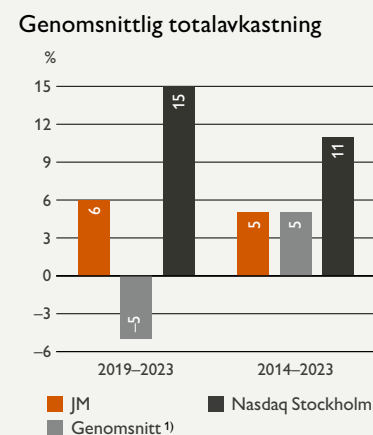
RIKTVÄRDE FÖR KAPITALSTRUKTUR OCH UTDELNINGSPOLICY

Riktvärde för kapitalstruktur där den synliga soliditeten bör uppgå till minst 35 procent över en konjunkturcykel. Utdelningspolicy där aktieutdelningen i genomsnitt ska utgöra 50 procent av koncernens resultat efter skatt över en konjunkturcykel. JMs riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy definieras utifrån segmentsredovisningen.

God långsiktig totalavkastning

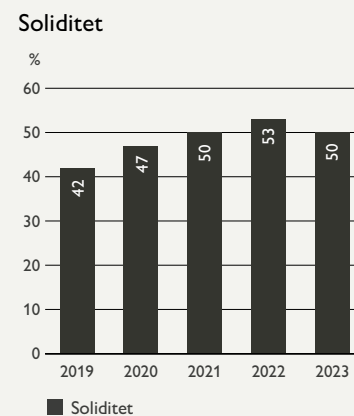
Under de senaste fem åren har JM haft en genomsnittlig totalavkastning om 6 procent. Aktien är volatil men har skapat god totalavkastning långsiktigt. Över de senaste tio åren har totalavkastningen varit 5 procent, vilket är i paritet med genomsnittet för jämförbara bolag.

¹⁾ Besqab*, Bonava*, NCC, PEAB, Selvaag*, Skanska, Veidekke, YIT
*ej 2014–2023



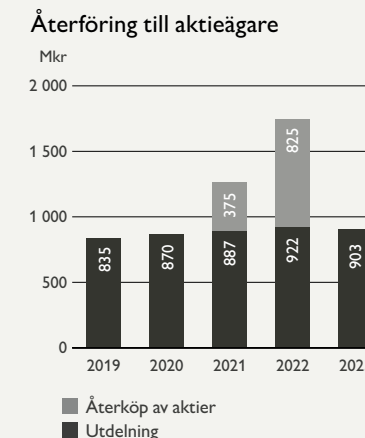
Stark balansräkning

JM har en stark finansiell ställning med en soliditet om 40–50 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.



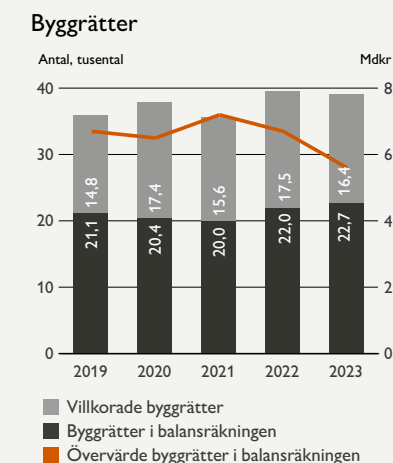
Utdelning över tid

JM har under lång tid levererat väl i linje med utdelningspolicyn, i kombination med flera kapitalutskiftningar. Värdeöverföringarna till aktieägarna har under de senaste fem åren uppgått till 5,5 mdkr, varav 4,3 mdkr genom utdelning och 1,2 mdkr genom förvärv och indragning av egna aktier (återköp).



Byggrättsportfölj med stor värdepotential

JM har 39 100 byggrätter för framtida projektutveckling, varav 22 700 redovisas i balansräkningen. Övervärdet jämfört med bokfört värde på byggrätterna i balansräkningen uppgår till 5,6 mdkr utifrån extern värdering. Övervärdet är del av JMs riskkapital och ger indikation om framtida vinstpotential.



En turbulent omvärld

För JM är det av stor vikt att förstå och försöka förutse hur omvärlden förändrar marknadens förutsättningar. Fem megatrender är särskilt viktiga för verksamheten.

I likhet med de senaste åren har 2023 präglats av en osäker omvärld med fortgående krig, upptrappade konflikter, finansiella åtstramningar och extrema väderhändelser. I många avseenden har resiliens och trygghet blivit alltmer centralt. Parallellt växer nya vägar framåt, inte minst genom en hög teknisk utvecklingstakt.

För att kunna vara kundens förstahandsval vid köp av ny bostad behöver JM ständigt vara vaksamt på hur omvärlden färgar människors beslut och marknadens förutsättningar. I nuet, likväl som längre tidshorisonter. Fem megatrender har identifierats som särskilt viktiga för JM:s verksamhet. Megatrender är globala utvecklingslinjer som formar vår värld. De spänner över flertalet områden, kan variera i uttryck i olika delar av världen och flyter ofta in i varandra. Ju mer sammankopplade vi blir, desto mer långtgående blir verkningarna.

Under de rådande osäkra förhållandena, med svag marknad och avvaktande kunder, är det av avgörande betydelse att JM bibehåller en fortsatt god likviditet. Det ger en uthållig förmåga att anpassa och utveckla verksamheten och JM:s erbjudande.

Megatrend

Nulägesbeskrivning

Potentiella följder/utmaningar

JM:s svar

01. Världsekonomin påverkar bostadsmarknaden

Hög inflation och centralbankers upprepade räntehöjningar har resulterat i en vikande konjunktur. Inflationsutvecklingen kan kopplas till flera faktorer, däribland pandemins efterdyningar, höga energipriser och kriget i Ukraina. Globala värdekedjor är drabbade av stora störningar. Det nya, betydligt tuffare, kostnadsläget medför kännbara omställningar för både hushåll och industri. Därtill finns en osäkerhet kring ytterligare ekonomiska påfrestningar. Tillsammans med sänkta reallöner skapar osäkerhet kring ränteläget och det framtida arbetsmarknadsläget osäkerhet på bostadsmarknaden. Samtidigt kan förväntade kommande räntesänkningar medföra förbättrade marknadsförutsättningar.

- Höjda inträdesbarriärer till bostadsmarknaden
- Uppdämda flyttbehov och utökade stopp i flyttkedjor
- Ökad efterfrågan på, och flytt till, bostäder med lägre omkostnader
- Ökad fattigdom och ekonomiska klyftor
- Aktörer med lägre finansiell motståndskraft tvingas bort.

- Anpassning av produktionsstarternas omfattning, samt start av färre antal bostäder per produktionsstartad etapp
- Löpande dialog med banker för upprätthållande av byggnadskreditivfinansiering, samt tät kontakt med befintliga och potentiella bostadskunder
- Projektering av mer yteffektiva bostäder samt JM:s koncept Smarta kvadrat med prisvärda och flexibla bostäder som når en bredare kundgrupp
- Genom finansieringsmodellen Deläga ges fler kunder möjlighet att köpa sin bostad. I takt med att kunden har möjlighet köper man JM:s andelar och ökar successivt sitt ägande från initialt 50 procent
- Selektivitet gällande mark- och fastighetsförvärv för att värda likviditeten.

02. Klimatutmaningar ställer högre krav på resiliens och innovationsförmåga

Hållbarhet förblir en kritisk fråga med många lager: ekologisk, ekonomisk och social. Global uppvärmning, klimatförändringar, förlorad biologisk mångfald, försvagade ekosystem, luftföroreningar, avfall, hälsovådliga kemikalier och brist på naturresurser är några av de miljömässiga aspekter som kräver ihållande ansvarsfull beaktning och reglering. Extrema väderhändelser har tilltagit, vilket skapat svårhanterade störningar på bland annat bebyggelse, infrastruktur och livsmedelsproduktion. I takt med detta har regelverk skärpts, konsumenters efterfrågan ökat, näringslivets hållbarhetsarbete intensifierats och samhällets behov av resiliens höjts. För att kunna facilitera detta höjs också kraven på alternativa lösningar och innovationsförmåga.

- Stigande samhällskostnader för klimatanpassning och klimatkonsekvenser
- Migrering från områden som har drabbats eller befinner sig i riskzon
- Ökad efterfrågan på klimatsmarta, energisnåla och resilienta bostäder
- Tilltagande konkurrens om minskande resurser
- Utökade krav på gränsöverskridande lagstiftning, samarbeten och samordning.

- Svanenmärkning av bostäderna ger tredjepartsgranskning och verifiering av exempelvis kemiskt innehåll, låg energianvändning och god inomhusmiljö
- Klimatriskanalyser i tidiga skeden medför att JM kan planera för ökat hänsynstagande till extremväder och anpassa bebyggelsen efter platsens förutsättningar
- Avfallsarbetet med ambitiösa målsättningar, uppföljning och incitament har bidragit till minskade avfallsmängder från bostadsproduktionen
- Klimatförbättrad betong i alla projekt i Sverige bidrar till minskade koldioxidutsläpp
- JM har utvecklat ett koncept för fossilfria arbetsplatser som införts i den svenska, norska och finska produktionen. Det medför minskade koldioxidutsläpp på byggarbetsplatserna.

03. Demografisk omvandling påverkar samhällen och flyttkedjor

En generellt ökad medellålder i kombination med lägre födelsetal gör att andelen äldre ökar. Detta kräver påtagliga omställningar i flertalet samhällssektorer, för att kunna bibehålla en solid välfärdsnivå och parera en försämrad försörjningskvot över tid. Samhället behöver också bemöta ett ökat tryck på sjukvård och äldreomsorg. En ytterligare aspekt är stora geografiska variationer, både inom och mellan länder, exempelvis genom att vissa områden i större utsträckning drabbas av nettouflyttningar av invånare i yrkesverksam ålder.

- Arbetskraftsmigrering och höjda pensionsåldrar
- Stigande efterfrågan på aktiviteter, service, bostäder och boendemiljöer som möter seniora behov och preferenser
- Stopp i flyttkedjor när äldre bor längre i stora bostäder.

- Fortsätta verka för incitament som ger individen rätt förutsättningar att efterfråga olika boendeformer, bland annat genom anpassade hyres-sättningsmodeller samt förändring av reavinstskatt och amorteringskrav på den svenska marknaden
- Belysa orsaker till de långa ledtiderna i planprocesserna i Sverige, och fortsätta att driva reformagenda med åtgärder för kortare ledtider, vilket möjliggör fler bostäder
- JM bygger för framtiden med välplanerade bostäder som ska möta både dagens och morgondagens krav på boendemiljö
- Förvärv och bostadsutveckling i områden med god tillgänglighet i kollektivtrafiknära lägen med närservice.



Tirehtööri, Vanda

Megatrend

Nulägesbeskrivning

Potentiella följder/
utmaningar

JMs svar

04.

Ökat behov av samarbetsytor för gemensam trygghet och social hållbarhet

Polarisering riskerar att skapa konfliktytor och otrygghet runt om i världen. Det kan botten i ojämlikheter kring ekonomiska tillgångar eller naturresurser. Det kan också handla om mindre distinkta faktorer, såsom urbanisering, förändrade befolkningspyramider, stora skillnader i inkomst eller kapital, och ett fragmentiserat informationslandskap. Utvecklingen medför variationer i förutsättningar, behov, värderingar och preferenser, vilket i sin tur kan skapa homogena, men sinsemellan polariserade grupperingar. Förändringarna driver på behov av stabilitet och beständighet över tid. Detta höjer kraven på lyhörddhet, hänsyn, kommunikation och samarbete för att motverka potentiella konfliktytor.

- Skillnader i boendesituationer och bostadspreferenser
- Ökat behov av ytor för tillit, förståelse och samarbete
- Stigande krav på inkludering, integration och trygghetsskapande
- Multilaterala affärssamarbeten blir mer svårnavigerade.

- JM erbjuder flera upplåtelseformer och varierade storlekar på bostäder inom ett område. Detta skapar förutsättningar för att attrahera en mångfald av målgrupper med olika boendepreferenser och ger förutsättningar för en inkluderande miljö
- JM har utvecklat en definition av vad social hållbarhet innebär i projektutvecklingen. Genom att utgå från följande fem områden bidrar JM till socialt värdeskapande i samhällsutvecklingen: Hållbar arkitektur, trygghet och gemenskap, jämställdhet och mångfald, tillgänglighet och inkludering samt hälsa
- JM ger genom finansieringsmodellen Deläga fler kunder möjlighet att köpa sin bostad. I takt med att kunden har möjlighet köper man JMs andelar och ökar successivt sitt ägande.

05.

Accelererad teknisk utveckling kan ge stora försprång

Tekniken och digitaliseringen rör sig framåt i en hisnande hastighet. Den fjärde industriella revolutionen kännetecknas bland annat av sakernas internet, automation, robotteknik och artificiell intelligens, vilka besitter stora konkurrensfördelar. I synnerhet AI befinner sig just nu i allmänhetens blickfång, genom att snabbt ha förflyttats från relativt avgränsade specialistområden till breddad tillämpning och tillgång för gemene person. Det mest talande exemplet kan vara generativ AIs genombrott på kontorsarbetsplatser världen över, vilket bland annat faciliteras av att aktörer som Microsoft och Google integrerat detta i olika standardprodukter. Parallellt med förväntningar om ökad kapacitet, precision och automatisering, råder osäkerhet kring bland annat etik, tillförlitlighet och upphovsrätt.

- Accelererad innovationstakt och tillämpningsområden
- Nya affärsmodeller och förändrade yrkesbeskrivningar
- Klyfta mellan de som tillämpar ny teknologi och de som står utanför
- Risk för försämrade integritet och cybersäkerhet
- Behov av gemensamma regelverk och etiska riktlinjer.

- Den teknologiska utvecklingen möjliggör ännu större fördelar för nyproduktion jämfört med äldre bostäder avseende energi, hållbarhet, bekvämlighet och trygghet. I JMs produktion främjas kortare ledtider, högre grad av automatisering och prefabricering, men också mer kundanpassade bostäder
- En viktig del av AI-utvecklingen drivs av startups som tillför nya tekniska lösningar. JM samarbetar med innovativa startups längs värdekedjan och genomför pilotprojekt med nya produkter och tjänster, till exempel energilösningar
- JM är aktiva i standardiseringsarbete inom smarta byggnader i Europa, och följer utvecklingen inom kommande cybersäkerhetslagstiftning, vilken är central när smarta kvarter och städer växer fram
- JM ställer krav på leverantörer av uppkopplade system kring säkerhet och att de ska kunna kommunicera med andra system för att möjliggöra framtida tjänster och undvika inlåsning.

JMs FINANSIELLA MÅL

Tre tydliga målområden

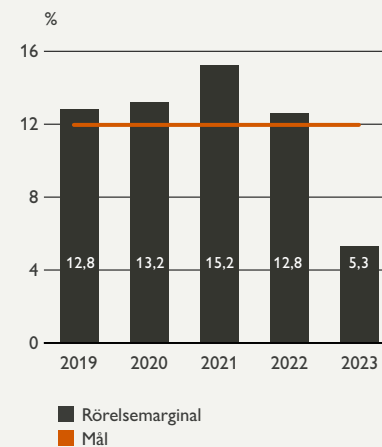
De finansiella målen syftar till att stödja den långsiktiga finansiella utvecklingen i koncernen och samtidigt vara anpassade till verksamhetens cykliska karaktär.

Rörelsemarginal

Mål: Genomsnittligt uppgå till 12,0 procent över en konjunkturcykel¹⁾

Utfall: 5,3 procent under 2023.
Under 5-årsperioden 2019–2023 uppgick genomsnittlig rörelsemarginal till 11,8 procent.

RÖRELSEMARGINAL

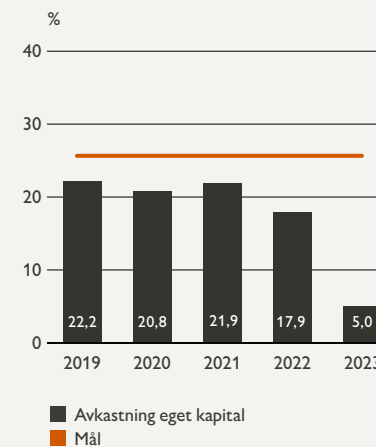


Avkastning eget kapital

Mål: Genomsnittligt uppgå till 25,0 procent över en konjunkturcykel.

Utfall: 5,0 procent under 2023.
Under 5-årsperioden 2019–2023 uppgick genomsnittlig avkastning på eget kapital till 17,6 procent.

AVKASTNING EGET KAPITAL

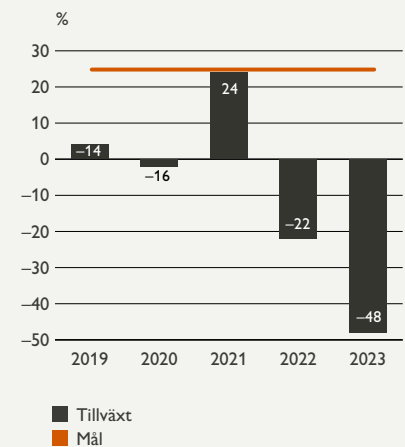


Tillväxt

Mål: Genomsnittlig ökning om 4 procent per år i antal produktionsstarter av bostäder över en konjunkturcykel.

Utfall: Under 2023 minskade produktionsstarterna med –48 procent. Under 5-årsperioden 2019–2023 uppgick genomsnittlig tillväxt i produktionsstarter av bostäder till –13 procent.

TILLVÄXT



Finansiella mål definieras utifrån segmentsredovisningen.

¹⁾ Inklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

JM:s ICKE-FINANSIELLA MÅL

Lyfter värdeskapandet

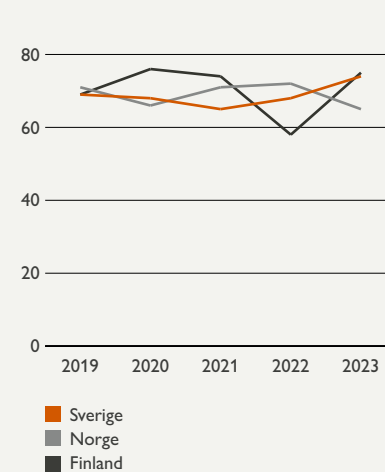
De icke-finansiella målen syftar till att framhäva väsentliga områden för det långsiktiga värdeskapandet, och kompletterar de finansiella målen.

Kunder

Mål: Nöjdkundundersökning två år efter inflyttning (NKI långsiktigt) ska överstiga 70 vid utgången av år 2023.

Utfall: Sverige 74, Norge 65 och Finland 75 under 2023.

NKI LÅNGSIKTIGT

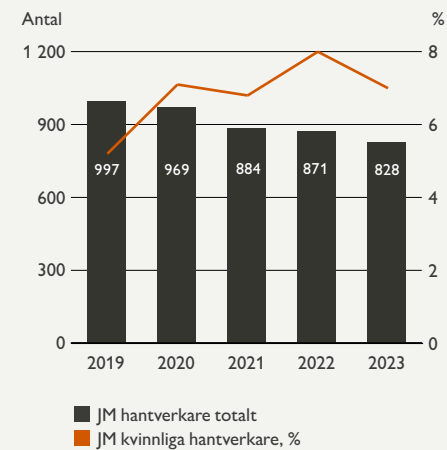


Medarbetare

Mål: Antalet kvinnor bland JM:s hantverkare ska öka till 10 procent till utgången av 2023.

Utfall: 7,0 procent under 2023.

ANTAL HANTVERKARE

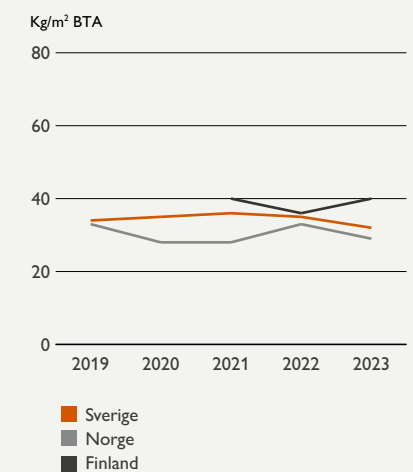


Miljö

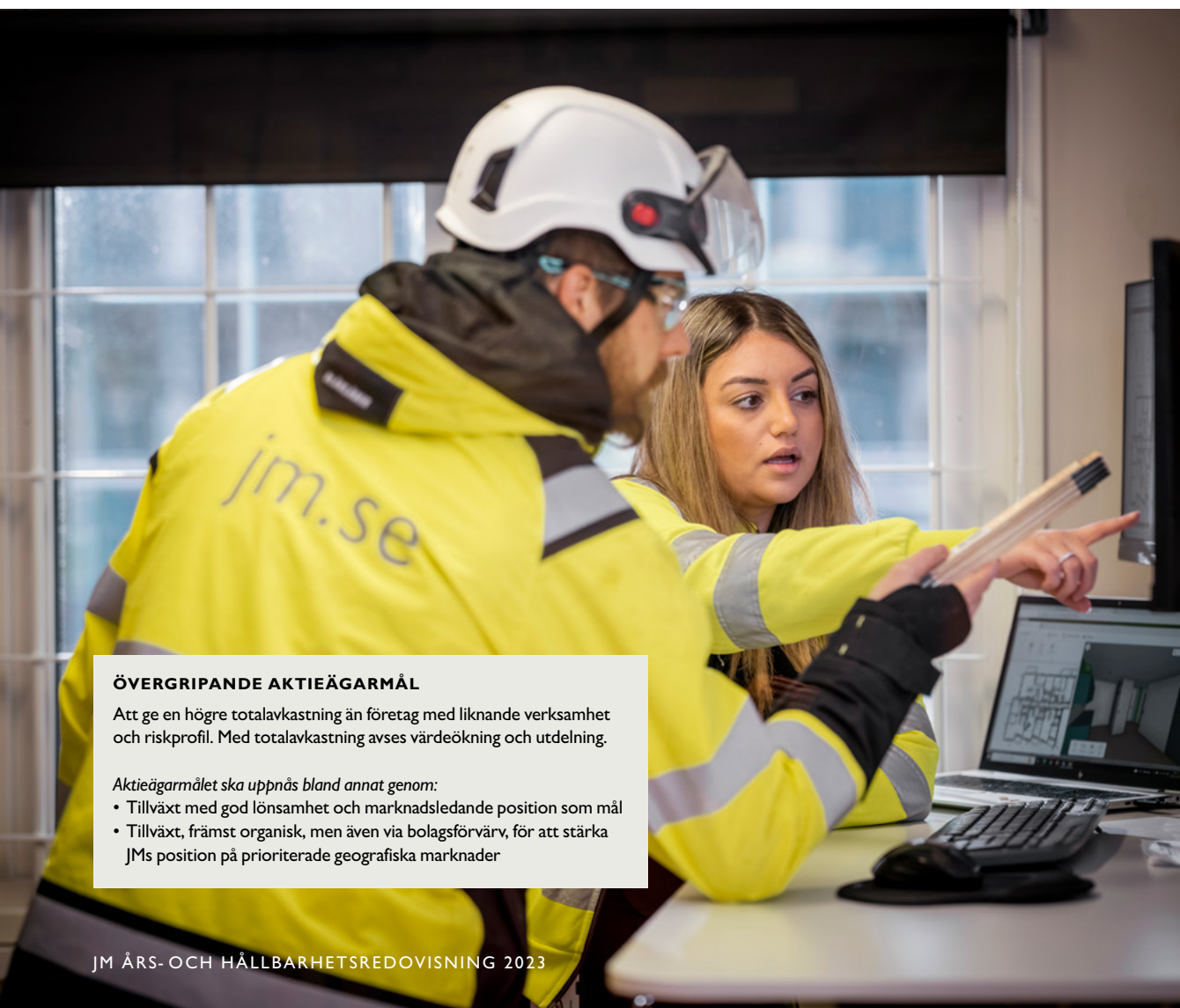
Mål: Minska den totala mängden byggavfall till 25 kg/m² bruttoarea (BTA) till utgången av år 2023.

Utfall: Sverige 32, Norge 29 och Finland 40 under 2023.

TOTAL MÄNGD BYGGAVFALL



Stark finansiell ställning



ÖVERGRIPANDE AKTIEÄGARMÅL

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

Aktieägarmålet ska uppnås bland annat genom:

- Tillväxt med god lönsamhet och marknadsledande position som mål
- Tillväxt, främst organisk, men även via bolagsförvärv, för att stärka JM:s position på prioriterade geografiska marknader

Strategin grundar sig på kapitaleffektivitet som en fundamental utgångspunkt för långsiktigt värdeskapande.

JM har goda långsiktiga förutsättningar genom stark finansiell ställning som skapar handlingsfrihet. Mål för avkastning på eget kapital är 25 procent över en konjunkturcykel. Tydligt fokus ligger på kassaflöde och effektivt utnyttjande av balansräkningen samt god riskkontroll.

Kassaflöde från pågående projekt och projektfastigheter kopplas till koncernens upplånings- och ränteriskhantering, där kreditavtal säkerställs av JM:s goda kreditvärdighet, varför inga pantbrev lämnas.

För att maximera värdeskapandet tar kapitalstrukturen hänsyn till att verksamhetsområden har olika kapitalbehov för att möta specifika risker. Löpande analyseras vilket riskkapital som behövs med beaktande av likviditetsaspekterna i olika tillgångslag.

Kapitaliseringsmodellen baseras på bedömda marknadsvärden och kvantifierar tillgång till och behov av riskkapital inom JM:s respektive verksamhetsområden.

Genomgången av bedömt kapitalbehov och allokerat riskkapital använder ledning och styrelse i syfte att löpande analysera JM:s totala kapitalbehov. Analysen tillsammans med andra kvalitativa aspekter är grunden för styrelsens beslut om lämplig kapitalstruktur vid var tidpunkt.

Ansvarsfördelning, organisation och kontroll av koncernens totala finansieringsverksamhet regleras i en av styrelsen fastställd finanspolicy. 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.

För att utvärdera varje projekts lönsamhet och vilka projekt som ska prioriteras, arbetar JM med ett antal investeringsanalysmetoder och kriterier:

Vägd kapitalkostnad (WACC) efter skatt för nya projekt uppgår till 6,5–8,0 procent och används för att nuvärdesberäkna prognosticerade kassaflöden för ett specifikt projekt.

Skuldsättningsgrad i enskilda projekt bedöms uppgå till 1,0.

Genomsnittlig kapitalkostnad – lånat kapital ¹⁾

En 2-årig ränta (motsvarande en genomsnittlig projektlöptid) om totalt 4,0–4,5 procent baserat på underliggande riskfri ränta om 2 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 3,2–3,6 procent.

Genomsnittlig kostnad – eget kapital ¹⁾

Avkastningskrav på eget kapital uppgår, när de olika utvärderingskriterierna CAPM (Capital Asset Pricing Model) och IRR (Internal Rate of Return) vägs samman, till cirka 8–10 procent.

Avkastning på eget kapital har under 10-årsperioden 2014–2023 i genomsnitt uppgått till 23,1 procent och för 5-årsperioden 2019–2023 till 17,6 procent.

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

Effektiv projektutveckling



Ett starkt resultat och viktiga steg för en mer hållbar bostadsutveckling i en avväntad marknad.

JM har utvecklat effektiva processer för bostadsproduktion och har erfarenhet av komplexa projekt. Kontinuerligt analysarbete förbereder scenarion för hur bostadsproduktionen bäst kan anpassas till nya behov och förutsättningar.

JM ska vara den ledande projektutvecklaren av bostäder i Norden – avseende såväl marknadsposition som produktkvalitet och hållbarhet. Bostäderna och samhällena ska bestå

i minst 100 år. Alla värdekedjans led täcks i JMs projektutveckling, från förvärv av mark till försäljning av bostaden. I många fall innebär det att nya stadsdelar skapas.

Kompetensen att hantera värdekedjans delar är en viktig konkurrensfördel och avgörande för framgångsrikt värdeskapande. Värdeutvecklingen sker i takt med att markanvändningen definieras. När en detaljplan är fastställd och bygglov erhållits, vilket kan ta över fem år, och projektet sålts till kund, har det fulla markvärdet uppnåtts.

För att vara konkurrenskraftig över konjunkturcykler måste bostäderna vara attraktiva, av hög kvalitet och

kostnadseffektivt producerade. Processer och verktyg för detta samlas och styrs inom *strukturerad projektutveckling*, JMs initiativ för industrialisering av projektutveckling.

Projektutveckling baseras på standardiserade komponenter, som beroende på hur de kombineras skapar en variation i bostäder och stadsrum. Komponenterna finns definierade i JMs projekteringsanvisningar, grunden för produktstyrningen. Väsentliga verktyg för medarbetare i JMs produktion är monteringsanvisningar och metodbeskrivningar som anger hur komponenterna fogas samman till kompletta hus och bostäder. Tillverkning och leverans av komponenterna

till JMs projekt garanteras i långsiktiga ramavtal med leverantörer, och styrdokument möjliggör effektivt och hållbart logistikflöde.

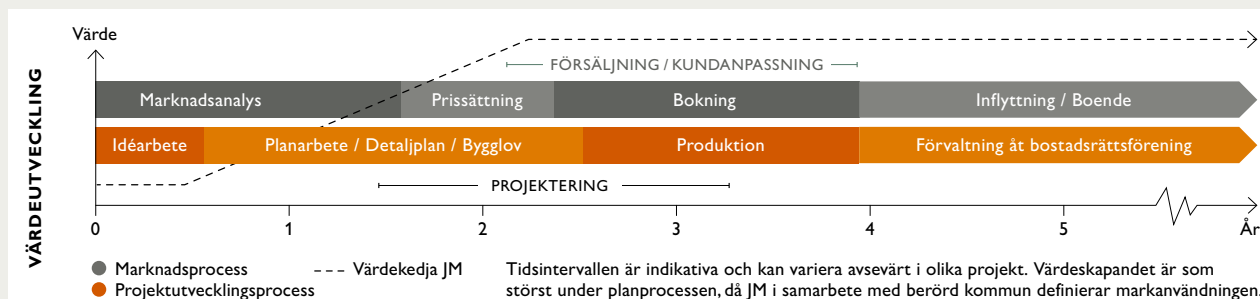
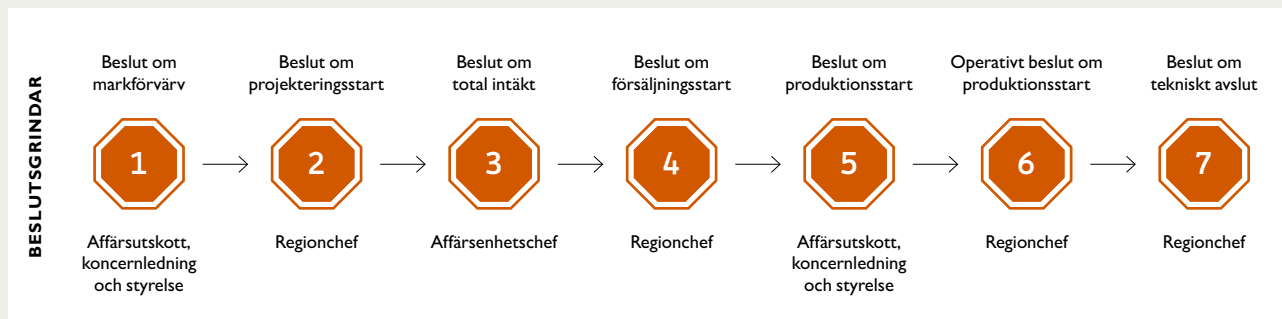
Från kundens första kontakt med JM till och med tillträdet av bostaden ska allt fungera på ett enhetligt sätt, oberoende av var bostaden är belägen. JMs bostadsaffär är beskriven genom kontinuerligt dokumenterade processer i koncernens verksamhetssystem, som följer den internationella standarden APQC (American Productivity & Quality Center).

JM bedriver ett aktivt arbete inom verksamhets- och produktutveckling, där förslag baserade på studier eller faktiska tester presenteras minst fyra gånger årligen. Även medarbetare lämnar in förbättringsförslag som kan leda till förändringar direkt eller på sikt.

Fokus i utvecklingsarbetet har under senare år varit digitalisering och hållbarhet. En för JM väl implementerad metod för digitalisering är BIM (Building Information Modeling). BIM och andra system har utvecklats för att stödja projektering och stärka

informationsflöden, med ritningar, arbetsrutiner, checklistor etc. För kunderna finns den digitala kundportalen Mitt JM med syfte att ge tillgång till all information kopplat till bostadsköpet.

Inom hållbarhet har utvecklingsprojekt bland annat resulterat i klimatförbättrad betong i JM:s standardiserade produkt, en ny typ av träutfack samt att fordon och arbetsmaskiner på byggarbetsplatserna drivs med förnybart drivmedel och/eller el. Därtill ska klimatberäkningar genomföras i samtliga projekt.



JM:s 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 JM:s affär att bostadsrättsföreningarna är oberoende.

För att skapa 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 JM:s 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 JM:s affärsmodell anpassad för god styrning och uppföljning med höga affärskrav.

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.
- 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 kriterier 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 projektet. Hela processen, från avtal med bostadsrättsföreningarna om JM:s totalåtagande att leverera nyckelfärdig fastighet till upplåtelseavtal med de slutliga bostadsköparna och färdigställande av projektet, omhändertas konsekvent i den finansiella rapporteringen med hög precision över tid. Den fundamentala oberoendefrågan utgör också grunden för att bostadsrättsföreningarna både ur ett civilrättsligt och redovisningsmässigt perspektiv kan anses vara självständiga och därmed utgör JM:s kund. JM:s affärsmodell återspeglas i koncernens segmentsrapportering, vilken JM anser bäst återger affärens natur.

Kunden som vägvisare

Strategin grundar sig på JM:s affärsidé med människan i fokus och visionen att lägga grunden till ett bättre liv.

År efter år ger kunder JM höga betyg på bostadskvalitet, service och pålitlighet. Nyckeln är lyhörddhet och JM strävar efter att förstå hur drivkrafter och omvärldsfaktorer påverkar kunderna, samt vilka krav och behov som är viktiga. JM genomför regelbundet kundundersökningar och bjuder in kunden att i hög grad påverka sitt boende – exempelvis gällande bostadens utformning eller önskemål på service i närområdet.

Nyproducerade bostäder från JM är anpassade efter hur människor lever och bor idag och imorgon. Sedan 2018 projekteras alla JM-bostäder så att kraven för miljömärkning med Svanen uppfylls. JM har tydlig inriktning mot högkvalitativa och miljöanpassade bostäder och arbetsplatser med högt kundvärde i attraktiva lägen.

Genom JM:s Kundskola ges alla medarbetare förståelse för hur de kan bidra till nöjda kunder. Målet är en kundupplevelse i särklass där JM ska vara förstahandsvalet för både dagens och morgondagens bostadskunder.

En viktig aspekt av kundupplevelsen är bostadvisningar och kundmöten. JM erbjuder även bostadvisningar, möten och andra tjänster digitalt. Från kundens första kontakt med JM till och med tillträdet av bostaden ska allt fungera på ett enhetligt sätt, oberoende av var bostaden är belägen. Detsamma gäller hantering av felanmälningar samt service- och garantiåtgärder efter inflyttningen. Den digitala kundportalen Mitt JM ger kunderna tillgång till all information kopplat till sitt bostadsköp.

Med JM:s digitala inredningsväljare kan kunden botanisera bland de alternativ som är tillgängliga för just sitt hem. De kunder som inte vill göra egna val av inredning kan helt eller delvis utgå från JM:s speciellt framtagna designlinjer.

Till alla nya bostäder från JM kan kunderna välja konceptet Intelligent hem. Här erbjuds ett brett utbud av smarta funktioner som gör vardagen enklare, tryggare och mer hållbar.

Ur ett hälsoperspektiv erbjuds allt från sensorstyrda ventilationer som ger bättre luftkvalitet och beröringsfria ytor, till att enbart använda hälsosamma byggmaterial eller att bygga bostäder som är tystare än vad svensk standard kräver. Andra exempel på smart teknik i hemmet är fallsensorer och hjärtövervakning.

Genom finansieringsmodellen Deläga ges fler kunder möjlighet att köpa sin bostad. I takt med att kunden har möjlighet köper man JM:s andelar och ökar successivt sitt ägande från initialt minst 50 procent.

Trenden går mot bostäder som är alltmer anpassade efter individuella behov och var i livet man befinner sig. Därför erbjuder JM tre olika boendekoncept med samma höga kvalitet:

1. Smarta kvadrat är konceptet för den som föredrar ett enkelt, prisvärt och yteffektivt boende. Genom att effektivisera produktionen och köpprocessen hålls priserna nere.
2. Original är JM:s klassiska koncept som passar en bred kundgrupp. Konceptet ger ett funktionellt och bekvämt boende med hög kvalitet och möjlighet att göra olika tillval.
3. Premium är för den som vill ha ett skräddarsytt boende, med exklusivitet i design, material och utrustning. Utökad service ingår för hjälp med inredning och rådgivning kring juridiska och ekonomiska frågor.



Som en av Nordens ledande bostadsutvecklare är det viktigt att JM erbjuder olika boendeformer:

1. Bostadsrätt innebär medlemskap och ägarandel i en bostadsrättsförening, som äger fastigheten och marken.
2. Äganderätt är en vanlig upplåtelseform för småhus som JM har erbjudit länge. Därtill finns även ägarlägenheter, vilket innebär att man köper och blir lagfaren ägare av sin lägenhet med full frihet att hyra ut den. Delar av huset ägs gemensamt av de boende och förvaltas av en samfällighetsförening.
3. Hyresrätt innebär inget krav på kontantinsats och ingen ekonomisk risk. Det innebär samtidigt begränsade möjligheter att renovera och utbliven del av eventuell värdeökning.

BYGGRÄTTSSTRATEGI

Grunden för JMs affär

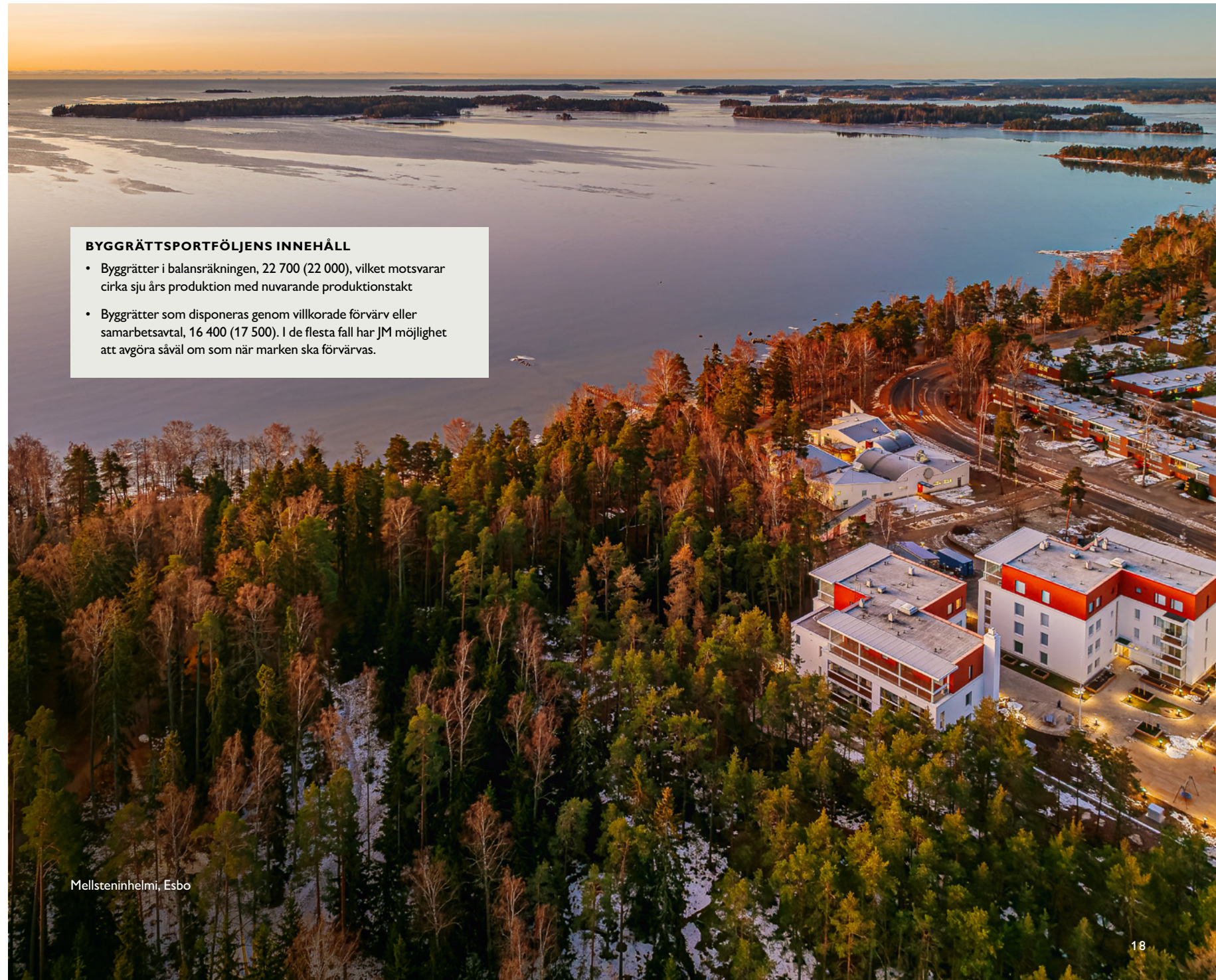
Strategin grundar sig på att förvärv av utvecklingsbar mark, och därmed möjlighet för byggrätter, är basen för långsiktig lönsamhet.

Byggrätter är grunden för JMs affär. JM förvärvar kontinuerligt mark, med eller utan byggrätt, för att möjliggöra förädling till attraktiva bostäder eller kommersiella lokaler. Strategin är att mark förvärvas i samma takt som mark tas till produktion.

Mark med tillhörande byggrätter tas upp som exploateringsfastighet i balansräkningen när marken kommer under JMs kontroll. Riktmåttet för antal byggrätter i balansräkningen är fem års produktion, baserat på nuvarande produktionstakt räknat på rullande tolv månader.

Vid produktionsstart för varje etapp överförs marken med byggrätter med sitt bokförda värde till projektet och inräknas i projektets kostnader. Projekten har hög takt i igångsättning, genomförande och försäljning, med effektiv projektfinansiering längs vägen. Projekten ska bestå av främst egenutvecklade bostäder och kommersiella lokaler, eller befintliga sådana som kan utvecklas genom ombildning eller förtätning. Värdet ska realiseras genom försäljning eller i vissa fall bytesaffär.

För att göra rätt investeringar i mark och byggrätter krävs god kännedom om kunderna samt deras behov och efterfrågan. JM är väl positionerat med en byggrätts- och projektportfölj som löpande förädlas, och byggrätter finns både i traditionellt starka bostadsmarknader och i nya framväxande.

**BYGGRÄTTSPORTFÖLJENS INNEHÅLL**

- Byggrätter i balansräkningen, 22 700 (22 000), vilket motsvarar cirka sju års produktion med nuvarande produktionstakt
- Byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal, 16 400 (17 500). I de flesta fall har JM möjlighet att avgöra såväl om som när marken ska förvärvas.

Mellstenin helmi, Esbo

PRODUKTPORTFÖLJ

Från byggrätt till projektutveckling

JM förvärvar obebyggd eller bebyggd mark som förädlas till attraktiva bostäder eller kommersiella lokaler, vilket också innebär att helt nya stadsdelar skapas.

JMs verksamhet är inriktad på nyproduktion av bostäder med tyngdpunkt på storstadsområden och universitetsorter. Förvärvade byggrätter i Sverige, Norge och Finland möjliggör projektutveckling – förädling av mark. Totalt startade JM produktion av 1 609 bostäder under 2023. På efterföljande sidor beskrivs respektive marknad.

STÖRRE KONKURRENTER, PRIVATA BOSTADSMARKNADEN

Land	Större konkurrenter
Sverige	Skanska, HSB, Riksbyggen och Peab
Norge	OBOS, Selvaag Bolig, Stor-Oslo Eiendom och Fredensborg Bolig
Finland ¹⁾	YIT, Bonava, Skanska och SRV

¹⁾ Huvudstadsregionen

Projektutveckling

Projektutveckling är huvudsakligen inriktad på kontinuerlig och långsiktig produktion av bostäder (med boendeformerna hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt) inklusive student- och ungdomsbostäder samt seniorboenden. Förvaltningsverksamhet,



framför allt för bostadsrättsföreningar, bedrivs inom JM@home som tillgodoser kundernas behov av såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. JM samäger också ett bolag med Stiftelsen för Strategisk Forskning och Stiftelsen för Kunskaps och Kompetensutveckling, som förvaltar hyresrättsfastigheter på tomträtt.

En annan del i projektutveckling är kommersiella fastigheter, som kontorslokaler samt vård- och omsorgsboenden. I JMs bostadsfastigheter inreds ofta entréplanen med lokaler för exempelvis butiker och restauranger, som bidrar till levande miljöer och bostadskvarter.

I samband med produktion av såväl bostäder som kommersiella fastigheter i Storstockholmsområdet, används JMs entreprenadverksamhet för mark- och anläggningsarbeten.

BOSTADSBYGGANDET – ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER

Land	2023	2022	2021
Sverige	24 100	56 700	67 600
Norge	22 800	29 900	30 100
Finland	24 500	38 000	47 300

Källa: Respektive lands statistikbyrå sammanställt av WSP Advisory. 2023 års värden är preliminära och fastställs våren 2024.

JMs SÅLDA BOSTÄDER

Land	2023	2022	2021
Sverige	1 067	1 673	2 747
Norge	488	527	674
Finland	346	459	827
Totalt	1 901	2 659	4 248

JMs PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

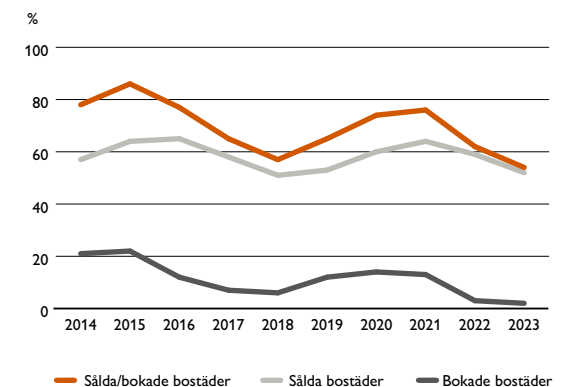
Land	2023	2022	2021
Sverige	829	1 909	2 671
Norge	405	605	636
Finland	375	599	665
Totalt	1 609	3 113	3 972

JMs BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ¹⁾²⁾	6 033	8 078	8 094
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	52	59	64
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	2	3	13
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	54	62	76
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling	662	507	484
²⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder ej avsedda för försäljning i pågående produktion, JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	444	–	–

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

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



Byggrätter

För att kunna påbörja projektutveckling behövs byggrätter. Utvecklingsbar mark med byggrätter för framtida produktion redovisas i koncernens balansräkning som exploateringsfastighet. Planerade bostäder finns både i traditionellt starka bostadsmarknader och i nya framväxande.

Värdering

Utifrån ett tänkt försäljningspris till rådande dagsvärden genomfördes vid årsskiftet en värdering av JM:s byggrätter och projektfastigheter i samarbete med externt värderingsföretag. Värderingen av projektfastigheter baseras på kassaflödesanalyser av simulerade framtida intäkter och kostnader utifrån gängse värderingspraxis. Värderingen av byggrätter baseras på läge, attraktivitet, omfattning och typ av planerad bebyggelse, skede i planprocessen samt den tid som återstår till produktionsstart. Värdebedömningen för byggrätter med kvarstående äldre bebyggelse som genererar driftnetto baseras på nuvarande hyresintäkter samt på objektens kommande användning, där hänsyn tagits till kostnader för eventuell rivning. Villkorade byggrätter omfattas ej.

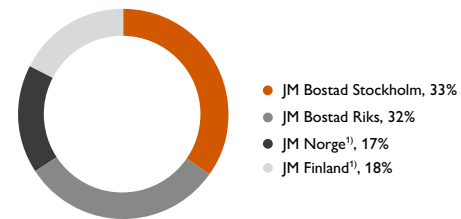
EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

Miljarder kr	2023-12-31			2022-12-31		
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Övervärde	Marknadsvärde	Bokfört värde	Övervärde
JM Bostad Stockholm	7,8	4,1	3,7	8,2	4,0	4,1
JM Bostad Riks	2,9	1,9	1,0	3,5	2,3	1,2
JM Norge	1,9	1,3	0,5	1,9	1,1	0,9
JM Finland	1,5	1,1	0,4	1,6	1,1	0,5
Totalt	14,1	8,5	5,6	15,2	8,5	6,7

PROJEKTFASTIGHETER

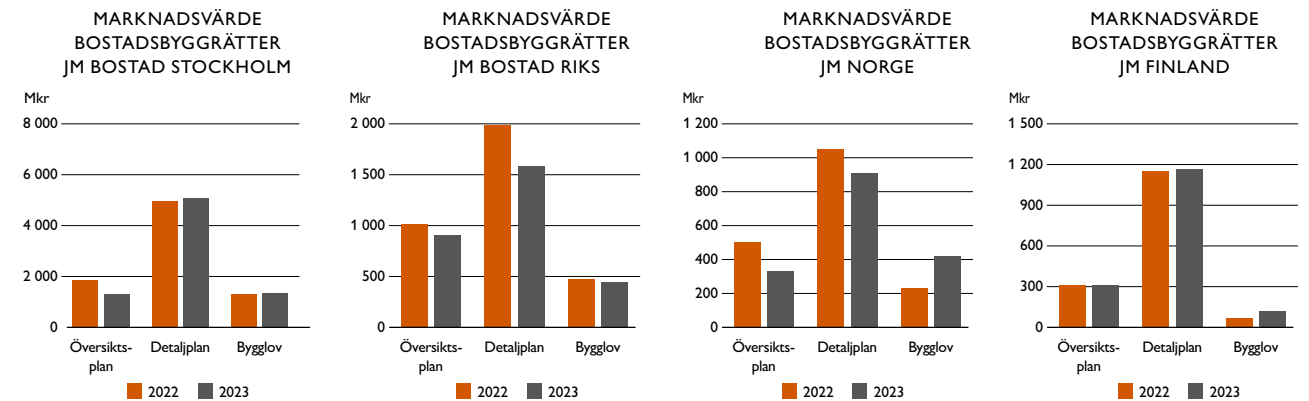
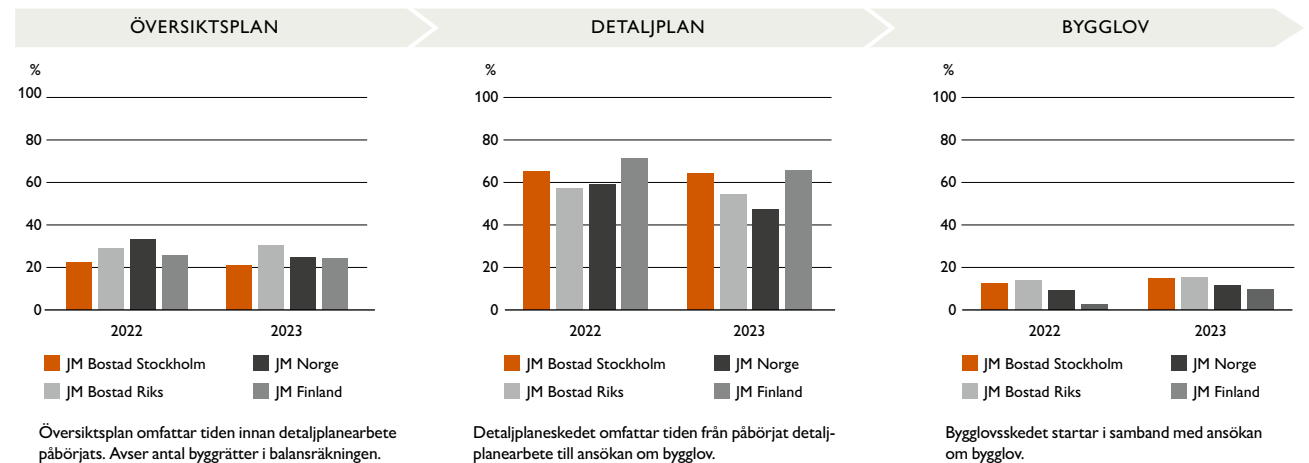
	2023-12-31		2022-12-31		Bokfört värde, mkr
	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyrningsgrad årshyra, %	
Fastigheter under utveckling	1 055	1 024	27	91	908
Färdigställda hyresrättsfastigheter	–	–	–	–	–
Färdigställda kontorsfastigheter	14	6	1	100	24
Totalt	1 069	1 030	28	91	932

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV BYGGRÄTTER



¹⁾ Merparten finns i respektive huvudstadsregion

FÖRDELNING JM:s BYGGRÄTTER I OLIKA PLANSKEDEN



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

Känslighetsanalys byggrättsportfölj

I en känslighetsanalys av JM:s 22 700 byggrätter som finns upptagna i balansräkningen, nuvärdesberäknas framtida förväntade kassaflöden från byggrätterna utifrån olika genomsnittliga intäkt- och kostnadsantaganden. Beräkningarna utgör inte någon prognos.

Byggrätterna (villkorade byggrätter omfattas ej) antas fördelas jämnt över tio års produktionstid. En bostad antas vara 75 kvadratmeter, skattekostnaden förutsätts uppgå till 21,0 procent och diskonteringsräntan efter skatt 7,8 procent. Hänsyn har ej tagits till eventuell inflation. Kalkylen inkluderar såväl belastad skattekostnad som avdragseffekten från historisk markinvestering om 8 496 mkr.

Tabellerna visar antagen intäkt, inklusive lån i bostadsrättsföreningar, och kostnad per kvadratmeter lägenhetsyta. Hävstången i värdeskapande beroende på förmågan att effektivt hantera såväl intäkter som kostnader blir tydlig, och också påverkan av den allmänna utvecklingen av bostadspriser.

KÄNSLIGHETSANALYS, NUVÄRDE I MKR FÖR JM:s BYGGRÄTTSPORTFÖLJ/BOSTÄDER

Intäkt/m ² , kr ¹⁾	55 000	56 000	57 000	58 000	59 000
Kostnad/m², kr^{1) 2)}					
40 000	14 400	15 300	16 200	17 100	18 000
41 000	13 500	14 400	15 300	16 200	17 100
42 000	12 600	13 500	14 400	15 300	16 200
43 000	11 700	12 600	13 500	14 400	15 300
44 000	10 800	11 700	12 600	13 500	14 400

¹⁾ Exklusive moms.

²⁾ Exklusive kostnad mark.

KÄNSLIGHETSANALYS, NUVÄRDE I KR/AKTIE FÖR JM:s BYGGRÄTTSPORTFÖLJ/BOSTÄDER

Intäkt/m ² , kr ¹⁾	55 000	56 000	57 000	58 000	59 000
Kostnad/m², kr^{1) 2)}					
40 000	223	237	251	265	279
41 000	209	223	237	251	265
42 000	195	209	223	237	251
43 000	181	195	209	223	237
44 000	167	181	195	209	223

¹⁾ Exklusive moms.

²⁾ Exklusive kostnad mark.

Villkorade byggrätter

De 16 400 villkorade byggrätterna är normalt inte omsättningsbara och avtalen har olika giltighetstid beroende på förutsättning och avtalsstruktur. De utgör trots det en säkrad förutsättning för JM:s löpande tillskott av byggrätter att tas till produktion. Med de villkorade avtalen som grund kan ett implicit nettonuvärde beräknas för de framtida kassaflödena även i den villkorade delen av byggrättsportföljen.

JM betalar i regel villkorade byggrätter i samband med att de når lagakraftvunnen detaljplan. Då upptas de som byggrätter för exploateringsfastigheter i balansräkningen. Förvärvspriset baseras på marknadsvärdet vid tidpunkten för uppfyllt avtalsvillkor då överlåtande sker.

Nettonuvärdet efter skatt för den villkorade byggrättsportföljen uppgår till 4,3 mdkr (4,5) till diskonteringsränta 7,8 procent. Detta baseras på antaganden om att den tas till produktion över en period om tio år, möter målkravet om 12 procent rörelsemarginal, samt att förvärvsvärdet för byggrätterna motsvarar ungefär dagens genomsnittliga värde i balansräkningen. Detta är ett implicit marknadsvärde förutsatt att projekten kan genomföras operationellt.

Känslighetsanalys kostnader vid projektutveckling

För att spegla koncernens känslighet vid förändring i kostnadsmassan för ett projekt har en känslighetsanalys upprättats som visar resultatet per kostnadskategori vid en förändring om +/-10 procent.

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.

Av tabellen framgår att kostnader för underentreprenader är den enskilt största kostnadsposten där en förändring således ger störst resultatpåverkan.



KÄNSLIGHETSANALYS FÖR OLIKA KOSTNADSKATEGORIER, PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER, KONCERNEN

Kategori	Andel av kostnad, % ¹⁾	2023		2022	
		Förändring, %	Resultat, mkr	Andel av kostnad, %	Resultat, mkr
Löner	16	+/-10	+/-157	14	
Material	17	+/-10	+/-174	17	
Mark	13	+/-10	+/-128	10	
Byggherrekostnader	7	+/-10	+/-71	9	
Projektering	4	+/-10	+/-44	4	
Omkostnader	7	+/-10	+/-74	8	
Underentreprenader	36	+/-10	+/-368	38	

¹⁾ Andel av kostnadsmassa för projektutveckling av bostäder, 10,2 mdkr.

SVENSKA MARKNADEN

Svag konjunktur med negativ tillväxt

Sedan 1945 har JM verkat på den svenska marknaden. 2023 sålde JM 1 067 bostäder i Sverige, vilket motsvarade cirka 56 procent av koncernens totalt antal sålda bostäder.

Den ekonomiska situationen i Sverige under 2023 har präglats av en svag konjunktur, samtidigt som Riksbanken har höjt räntan på grund av den höga inflationen.

BNP föll med cirka 0,5 procent till följd av hushållens minskade konsumtion, minskade investeringar och en stor neddragning av lagren, främst inom handeln. Bostadsinvesteringarna som började falla under 2022 fortsatte att sjunka i snabb takt under 2023. Den starka tillväxten i tjänsteexporten bidrog dock till att mildra fallet i BNP.

Trots den svaga konjunkturen har inflationen varit hög vilket innebar att Riksbanken fortsatte att höja styrräntan under 2023 och genomförde totalt fyra höjningar under året. I inledningen av året var räntan 2,5 procent och i slutet 4,0 procent.

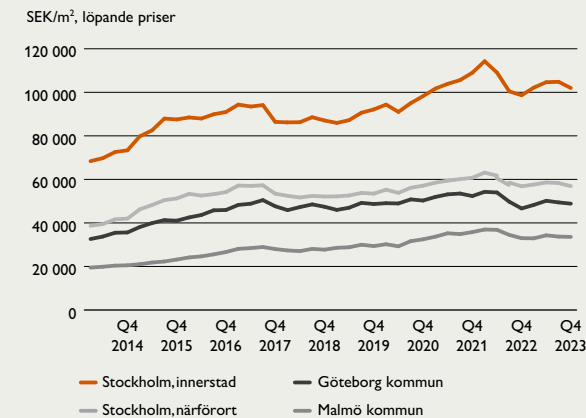
Arbetsmarknaden stod länge emot den svaga efterfrågan men under hösten började sysselsättningen slutligen att sjunka.

Byggbranschen drabbades särskilt hårt under 2023 till följd av höga räntor, höga byggkostnader samt svag utveckling av bostadspriserna. Efterfrågan och produktionen av bostäder föll markant och antalet påbörjade bostäder bedöms ha fallit med mer än 50 procent 2023 i jämförelse med 2022.

Efter det kraftiga fallet under 2022 rörde sig bostadspriserna i sidled under 2023. Det gällde framför allt priserna på bostadsrätter. Småhuspriserna fortsatte att falla under inledningen av 2023 men stabiliserades i slutet av året.

Omsättningen av nyproducerade bostadsrätter föll till mycket låga nivåer under 2023. Söld nyproduktion i Sverige under 2023 motsvarade 40 procent av omsättningen under 2022.

Bostadsrättspriser i Sveriges storstadsområden under de senaste 10 åren



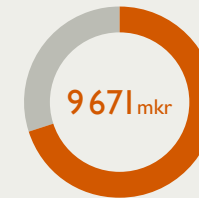
Källa: Mäklarstatistik. Sammanställt av WSP Advisory.

Sverige	2023	2022	2021
Antal påbörjade bostäder ¹⁾	24 100	56 700	67 600
JMs sålda bostäder	1 067	1 673	2 747
JMs produktionsstartade bostäder	829	1 909	2 671
Antal anställda, andel av koncernen	78 %	77 %	78 %
Antal byggrätter, andel av koncernen	66 %	65 %	64 %

¹⁾ Källa: SCB sammanställt av WSP Advisory. 2023 års värden är preliminära och fastställs våren 2024.

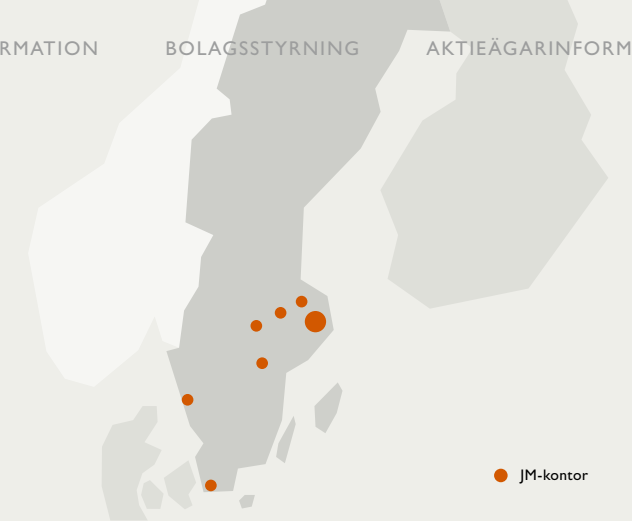
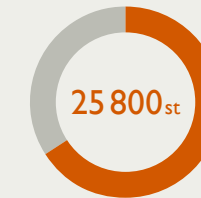
INTÄKTER

Andel av koncernen



BYGGRÄTTER

Andel av koncernen



● JM-kontor



Kvarnholmens Udde

På södra Kvarnholmen, intill Stockholms inlopp och med utsikt över Svindersviken, uppför JM cirka 430 bostäder intill vattnet med närhet till skärgården.



Lomma Strandstad

I Lomma Strandstad, vid Öresund nära sandstrand, restauranger och småbåtshamn, utvecklar JM kvarteren Riggen och Flaggspelet med cirka 125 bostäder.

NORSKA MARKNADEN

Viss tillväxt trots avmattning i konjunkturen

Sedan 1998 har JM verkat på den norska marknaden. 2023 sålde JM 488 bostäder i Norge, vilket motsvarade cirka 26 procent av koncernens totalt antal sålda bostäder.

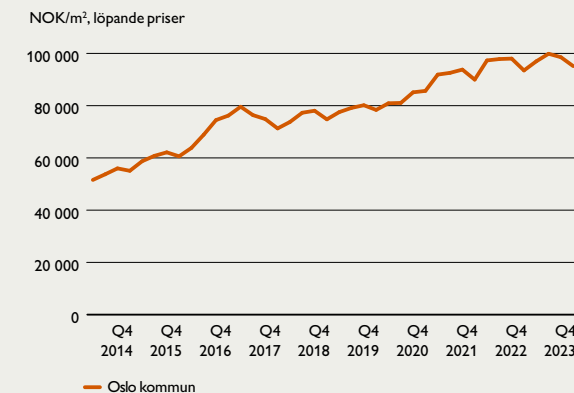
Norge visade mer motståndskraft än Sverige under 2023. Konjunkturen i Norge mattades av men tillväxten var trots allt positiv, med stark efterfrågan inom oljesektorn som höll upp den ekonomiska tillväxten. BNP för hela landet ökade med cirka 1,5 procent och fastlands-BNP med cirka 1 procent. Tillväxten dämpades dock av minskade bostadsinvesteringar och lägre konsumtion hos hushållen, som drabbades av försvagad köpkraft till följd av högre räntor och stigande priser.

Arbetsmarknaden försvagades marginellt under året då arbetslösheten steg något. En tydlig nedgång observerades dock inom framför allt byggsektorn, men nivån i slutet av 2023 var fortfarande låg samtidigt som sysselsättningsgraden var mycket hög. Hög sysselsättningsgrad och låg arbetslöshet innebar att det totala antalet sysselsatta under 2023 var det högsta antalet någonsin i Norge.

Inflationen mätt som KPI var hög under första halvåret 2023 men föll under andra halvan. Den underliggande inflationen låg dock på en hög nivå under hela året. Norges bank valde till skillnad från Sveriges Riksbank att höja styrräntan i slutet av året, med motiveringen att trots en nedkyld ekonomi var inflationen fortfarande för hög och att ytterligare en höjning skulle reducera risken för en kvardröjande hög inflation. Styrräntan var i inledningen av året 2,75 procent och i slutet 4,50 procent.

Priserna på andrahandsmarknaden för bostäder har under året i praktiken varit stillastående på de flesta marknaderna i Norge. Byggandet av bostäder har däremot fallit kraftigt, både när det gäller antalet färdigställda och antalet påbörjade bostäder.

Lägenhetspriser i Oslo under de senaste 10 åren

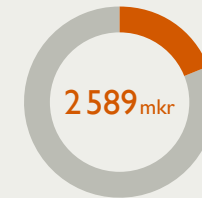


Källa: Nationell statistikbyrå. Sammanställt av WSP Advisory.

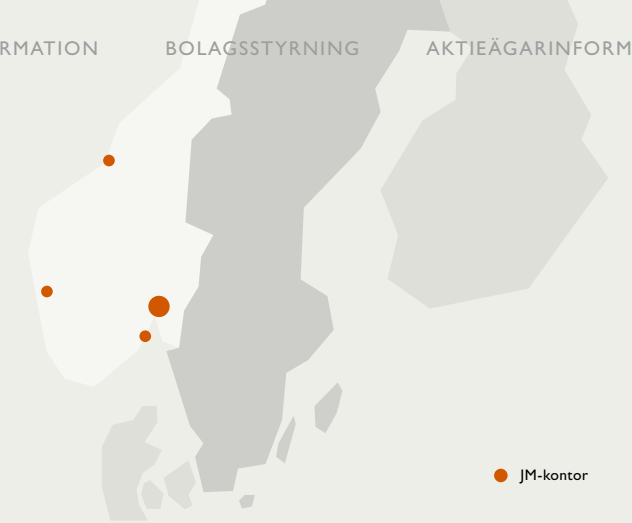
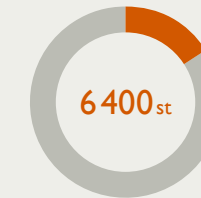
Norge	2023	2022	2021
Antal påbörjade bostäder ¹⁾	22 800	29 900	30 100
JMs sålda bostäder	488	527	674
JMs produktionsstartade bostäder	405	605	636
Antal anställda, andel av koncernen	14 %	15 %	15 %
Antal byggrätter, andel av koncernen	16 %	18 %	22 %

¹⁾ Källa: Nationell statistikbyrå sammanställt av WSP Advisory. 2023 års värden är preliminära och fastställs våren 2024.

INTÄKTER
Andel av koncernen



BYGGRÄTTER
Andel av koncernen



● JM-kontor



Skogsåsen, Myrvoll Stasjon

Skogsåsen erbjuder 146 radhus och 46 lägenheter i ett familjevänligt område omgivet av frodig grönska 20 km utanför Oslo. Området ingår i JMs projekt Myrvoll Stasjon med totalt 680 JM-bostäder.



Utfarten

Mindre än 10 minuter med bil från Lillestrøm centrum strax utanför Oslo, är Utfarten beläget på en solig utsiktstomt vid Fjerdingsby i Rælingen. Här uppför JM 142 bostäder intill skidorten Marikollen.

FINSKA MARKNADEN

Negativ tillväxt och stigande arbetslöshet

Sedan 2006 har JM verkat på den finska marknaden. 2023 sålde JM 346 bostäder i Finland, vilket motsvarade cirka 18 procent av koncernens totalt antal sålda bostäder.

Den finska ekonomin har utsatts för flera störningar under de senaste åren och gick under 2023 åter in i recession. Det höga ränteläget till följd av den Europeiska centralbankens arbete att bekämpa inflationen drabbade Finland hårt, samtidigt som en svag efterfrågan från omvärlden hade negativ effekt på exporten. BNP minskade med cirka 0,5 procent 2023, främst beroende på minskad efterfrågan från hushållen och lägre privata investeringar.

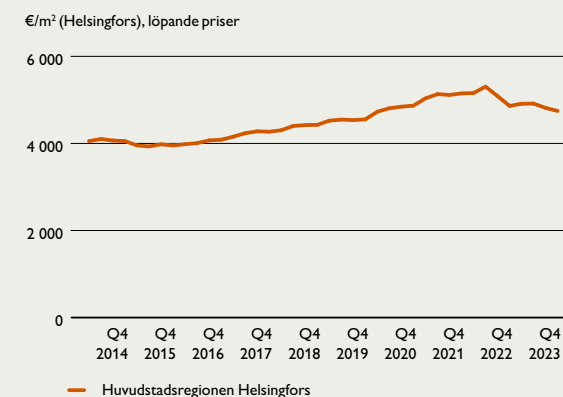
Under senare hälften av 2022 minskade de privata investeringarna kraftigt på grund av hög inflation, stigande räntor och större ekonomisk osäkerhet. Framför allt försämrades utsikterna för bostadsbyggandet snabbt. Denna utveckling fortsatte under 2023.

På grund av den svaga konjunkturen försämrades arbetsmarknaden under 2023 vilket medförde en högre arbetslöshet. Trots detta var arbetsmarknaden relativt stark tack vare brist på arbetskraft inom många områden. Dessutom har antalet arbetade timmar per anställd fallit under flera år vilket har inneburit en ökad efterfrågan på arbetskraft.

Hushållens köpkraft försvagades under 2023 till följd av fallande reallöner, hög inflation och höga räntor. Detta medförde att bostadsefterfrågan blev svag och bostadsbyggandet minskade markant under året. Det samma gällde för bygglov och byggstartar. Högre räntor på bolån gjorde att efterfrågan på nya bolån minskade markant och hushållen var betydligt mindre villiga att låna.

Efter det kraftiga fallet under 2022 rörde sig bostadspriser i Finland mestadels i sidled under 2023. Antalet sålda nya bostäder var på rekordlåg nivå, vilket även hushållens förtroende för den egna och den finska ekonomin var.

Lägenhetspriser Helsingfors under de senaste 10 åren

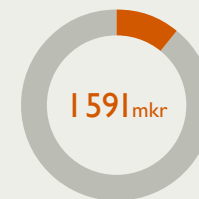


Källa: Nationell statistikbyrå. Sammanställt av WSP Advisory.

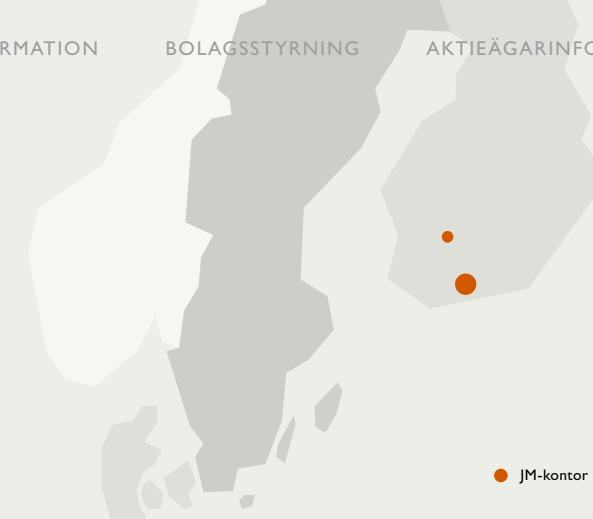
Finland	2023	2022	2021
Antal påbörjade bostäder ¹⁾	24 500	38 000	47 300
JMs sålda bostäder	346	459	827
JMs produktionsstartade bostäder	375	599	665
Antal anställda, andel av koncernen	8 %	8 %	7 %
Antal byggrätter, andel av koncernen	18 %	17 %	14 %

¹⁾ Källa: Nationell statistikbyrå sammanställt av WSP Advisory. 2023 års värden är preliminära och fastställs våren 2024.

INTÄKTER
Andel av koncernen



BYGGRÄTTER
Andel av koncernen



● JM-kontor



Mäntylänhuippu

Mäntylänhuippu är med 130 bostäder fördelat på 16 våningar ett av de 13 hus som JM kommer att uppföra på platsen som bildar ett nytt bostadsområde i Puustellihuippu i Alberga, Esbo.



Paviljonki

Paviljonkis 34 bostäder är fördelade på två flerbostadshus, fint belägna i det etablerade bostadsområdet Södra Haga i Helsingfors där det sällan byggs nya bostäder.

Hållbarhetsredovisning

JM har en viktig och självklar roll i samhället – bostäder bidrar till att uppfylla ett av människans mest grundläggande behov. Via de stadsdelar JM utvecklar, kan mer hållbara livsmiljöer utvecklas och förutsättningar ges för att leva mer hållbart. Det är medarbetarna som möjliggör detta, och för dem ska JM vara en attraktiv och ansvarsfull arbetsgivare.

Bygg- och anläggningsbranschen står för en betydande andel av koldioxidutsläppen. Som ledande bostadsutvecklare i Norden, med målsättningen att vara ledande även när det gäller hållbarhet, har JM därför ett stort ansvar. Inte bara för att minska egna utsläpp, utan även när det gäller att ställa krav på samt inspirera leverantörer till att minska sina utsläpp och vara ansvarsfulla arbetsgivare för sina medarbetare.

Miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet är integrerade delar av JM:s affärsverksamhet inom bostads- och stadsutveckling. JM beaktar hållbarhet i hela värdekedjan för projektutveckling – från förvärv av mark till dess kunderna flyttar in i de Svanenmärkta bostäderna.

I 2023 års hållbarhetsredovisning beskrivs JM:s hållbarhetsmål och hur de ska nås. Här kommenteras också några viktiga insatser under året.

Hållbarhetsstrategi

Hållbarhetsarbetet utgår från JM:s affärsidé *Med människan i fokus och genom ständig utveckling skapar vi boenden och mer hållbara livsmiljöer*. Hållbarhetsarbetet utgår även från värdegrunden, där bland annat medarbetar- och arbetsmiljöpolicy, uppförandekod och etiska riktlinjer ingår. Hållbarhet är en självklar del i JM:s affär och ett långsiktigt arbete för att vara konkurrenskraftiga under lång tid framöver.

Hållbarhetspolicyn beskriver hur JM ser på ekonomiskt ansvar, socialt ansvar, kvalitet och miljö. Koncernchefen är tillsammans med hållbarhetschefen ansvarig för upprättandet av hållbarhetspolicyn, som finns tillgänglig för alla medarbetare genom intranätet. På JM:s webbsida beskrivs vad JM gör inom hållbarhetsområdet.

JM:s strategi fokuserar på de områden där störst skillnad kan åstadkommas, samtidigt som arbete planläggs inom alla områden som kommer att vara avgörande för att nå målen. En stor del av JM:s CO₂-utsläpp kommer från byggprocessen och materialen, därför är insatser för att minska de utsläppen centrala. Ett aktivt arbete görs även kring hur förutsättningar skapas för att leva mer hållbart i de hus och bostäder som JM uppför. På så sätt ges kunder möjlighet att bidra till ett mer hållbart samhälle.

Arbetet med att vara en ansvarsfull arbetsgivare och inköpare är alltid prioriterat inom JM och styrs av, förutom hållbarhetspolicyn, exempelvis uppförandekod, personalpolicy, jämställdhetsplan och rutiner för kompetensutveckling. Alla väsentliga policyer fastställs av styrelsen årligen. Policyerna är implementerade i JM:s verksamhetssystem.

Inarbetade kontroller sker på olika nivåer i lednings-, huvud- och stödprocesser via rutinbeskrivningar, krav och beslutsgrindar. Ledningens kontroll kompletteras med löpande

verksamhetsrevisioner där efterlevnad av policyer, riktlinjer och anvisningar följs upp.

JM har även ett systematiskt HR-arbete där årliga medarbetarsamtal genomförs. Dessa kompletteras med medarbetarundersökningar som ger samlade bedömningar på gruppnivå av hur man uppfattar olika aspekter av exempelvis styrning, ledning och arbetsmiljö.

För ett verkligt framgångsrikt hållbarhetsarbete behövs även samarbeten mellan en rad olika aktörer. JM deltar därför aktivt i olika initiativ, både inom och utanför byggsektorn. Till exempel har JM skrivit under Bygg- och anläggningssektorns färdplan mot en klimatneutral värdekedja i bygg- och anläggningssektorn i Sverige. JM är därtill engagerad i olika organisationer och föreningar, såsom:

- Green Building Council (Finland)
- Hagainitiativet (Sverige)
- Fossilfritt Sverige
- Uppsala klimatprotokoll
- Hållbart Stockholm 2030 (HS30)
- Elektrifieringspakten i Stockholm
- Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30)
- Klimatneutrala Nacka
- BASTA
- SKIFT (Norge)
- Stockholms Stadsmission
- Mentor Sverige

Läs mer på jm.se/om-oss/hallbarhet/samarbeten

7%

Minskade CO₂-utsläpp per byggd kvadratmeter i JM Sverige under 2023.



JMs målområden och hållbarhetsmål

JMs hållbarhetsarbete utgår från fem målområden som har relevans till FNs globala mål. Val av målområde baseras på resultat från väsentlighetsanalys, se sidan 37. Varje målområde har lång- och kortsiktiga mål för åren 2021–2023.

Målområde	JMs samhällsbidrag	Långsiktig målsättning 2030	Verksamhetsmål	Resultat 2023	Resultat 2022	FN:s hållbarhetsmål
Klimat	<p>Bidrar till ett samhälle med liten klimatpåverkan.</p> <p>Bidrar till ökad resurseffektivitet och minskad miljöpåverkan i samhället.</p>	<p>JM ska ha klimatpåverkande utsläpp nära noll.</p> <p>JM ska minska total mängd byggavfall till max 15 kg/BTA till år 2030.</p>	<p>Minskad total mängd byggavfall till 25 kg/BTA till år 2023. Sverige (S), Norge (N), Finland (F).</p> <p>Ökad andel byggavfall som källsorteras i fraktioner för materialåtervinning till 80 % till år 2023. Sverige (S), Norge (N), Finland (F).</p> <p>Minskade utsläpp av växthusgaser från JM:s egen verksamhet med 20 % år 2023 jämfört med 2020. ^{1) 2)}</p> <p>Det beräknade energibehovet för bostäder understiger respektive nations gällande norm med 10 % för Sverige (S) och 15 % för Finland (F) samt med 25 % för Norge (N).</p>	<p>32 (S) 29 (N) 40 (F)</p> <p>82 % (S) 89 % (N) 83 % (F)</p> <p>–16 %</p> <p>27 % (S) 31 % (N) 17 % (F)</p>	<p>35 (S) 33 (N) 36 (F)</p> <p>76 % (S) 83 % (N) 83 % (F)</p> <p>–14 %</p> <p>19 % (S) 34 % (N) 15 % (F)</p>	
Medarbetare	<p>Utvecklar en arbetsplats med inkluderande, bra och säker arbetsmiljö.</p> <p>Utvecklar en arbetsplats präglad av jämställdhet och mångfald.</p>	<p>JM ska ha branschen bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor.</p> <p>JM ska verka för jämn könsfördelning och mångfald bland medarbetarna.</p>	<p>Inga allvarliga (enligt nationell arbetsmiljömyndighets definition) olyckor hos vare sig egen personal eller underentreprenörer.</p> <p>Jämn könsfördelning bland våra tjänstemän (minst 40/60 kvinnor/män) år 2030.</p> <p>Andelen kvinnor bland JM:s hantverkare är 20 % år 2030.</p>	<p>11</p> <p>38/62</p> <p>7 %</p>	<p>11</p> <p>39/61</p> <p>8 %</p>	
Leverantörer	<p>Arbetar för att stärka arbetsrätt, mänskliga rättigheter, antikorrupcion och miljöansvar i samhället.</p>	<p>JM verkar för socialt ansvar i verksamheten och i leverantörskedjan.</p>	<p>Genomföra minst 4 hållbarhetsrevisioner på våra byggarbetsplatser och i leverantörskedjan.</p>	<p>4</p>	<p>4</p>	
Kunder	<p>JM har branschen nöjdaste kunder.</p>	<p>JM har branschen nöjdaste bostadskunder.</p>	<p>Branschen nöjdaste kunder enligt NKI inflyttning: ³⁾ Index / placering. Sverige (S), Norge (N), Finland (F).</p> <p>NKI långsiktigt: Index Sverige (S), Norge (N), Finland (F).</p>	<p>78 / 3:a (S) 79 / 1:a (N) 71 ⁴⁾ (F)</p> <p>74 (S) 65 (N) 75 (F)</p>	<p>79 / 2:a (S) 77 / 3:a (N) 77 ⁴⁾ (F)</p> <p>68 (S) 72 (N) 58 (F)</p>	
Långsiktig hållbar tillväxt	<p>Bedriver en långsiktig ansvarsfull och stabil bostadsutveckling.</p>	<p>JM har en långsiktig och affärsetiskt sund ekonomisk tillväxt som bidrar till ökad välfärd i samhället.</p>	<p>Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 12 % inklusive resultat från fastighetsförsäljningar.</p> <p>Långsiktig tillväxt i antal produktionsstartade bostäder.</p> <p>JM:s byggrättsportfölj medger minst 5 års produktion.</p>	<p>5,3 %</p> <p>–48 %</p> <p>7</p>	<p>12,6 %</p> <p>–22 %</p> <p>7</p>	

Utöver koncernövergripande mål i tabellen till höger finns delmål och andra detaljerade mål inom produktivitet, innovation, kvalitet och processer för den interna styrningen. Sverige (S) Norge (N) Finland (F). Se sidorna 41–43 för ytterligare nyckeltal samt information om beräkningsmetoder.

¹⁾ JM:s basår är 2020, därav förändringen från föregående år.

²⁾ Egen verksamhet syftar till scope 1 och 2, varför utsläppen från scope 3 har exkluderats i årets rapport.

³⁾ Nöjd Kund Index. Undersökningen görs av Prognoscentret, ett oberoende marknadsanalysföretag med fokus på byggbranschen i Norden.

⁴⁾ Branschjämförelse saknas i Finland.

MÅLOMRÅDE

Klimat



Såväl för strukturerad projektutveckling – JMs initiativ för industrialisering av projektutveckling – som för JMs standardiserade komponenter är fokus på hållbarhet en självklar del. Testprojekt genomförs ständigt och förbättringsåtgärder implementeras i verksamheten.

Mål: JM har klimatpåverkande utsläpp nära noll

Minska utsläpp med 85 procent från 2022 till 2030

JMs mål är att minska sina utsläpp till nära noll år 2030 – vilket bedöms vara en utsläppsnivå om cirka 15 procent. JMs ambition är således att på några få år minska klimatpåverkande utsläpp

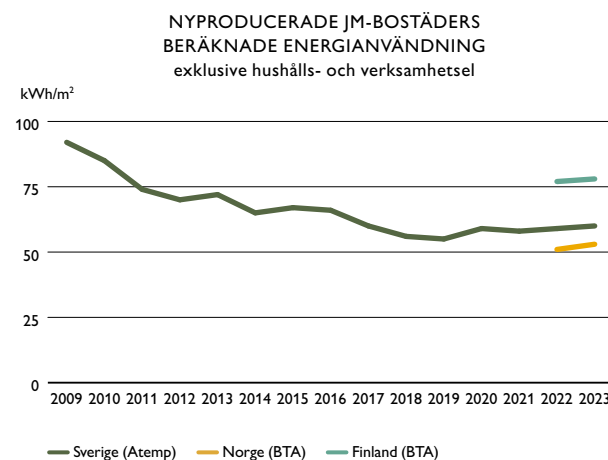
FÖRDELNING AV UTSLÄPP FRÅN BYGGPROCESSEN



- Materialtillverkning, 85 %
- Transporter, 9 %
- Byggskede, 6 %

med 85 procent. Fokus är att minska egna utsläpp utmed hela värdekedjan. Exempelvis har energianvändningen i JMs svenska bostäder minskat med cirka 40 procent sedan 2008.

Alla de lösningar som behövs för att nå hela vägen ner till 15 procent är ännu inte på plats. Därför deltar JM aktivt i forskning och utveckling på området. Något som ger god anledning att känna tillförsikt inför framtiden är den snabba utveckling som sker när det gäller framtagandet av klimatförbättrade material. Baserat på de tekniker, metoder och material som finns på marknaden idag, samt resultaten från de pågående test- och utvecklingsprojekt som JM bedriver, är bedömningen att kunna minska utsläppen med ökande takt fram till år 2026.



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

Material den stora utmaningen

Under åren fram till 2026 kommer fokus att vara på utsläppen från materialtillverkningen, särskilt betong. En förutsättning är att betongbranschens arbete med klimatneutral betong fortskrider med högt tempo.

Utöver mer klimatförbättrad betong är det troligt att trä kommer att få en framträdande plats i byggprocessen framgent.

Förstudier och tester som JM genomför kring byggande med trä ser lovande ut.

JM fortsätter att använda klimatförbättrad platsgjuten betong för alla projekt i Sverige, vilket medför minskade utsläpp.

För att nå klimatmålet behövs samarbete med materialleverantörer. Under året har kartläggning av leverantörer som har störst påverkan på klimatavtrycket gjorts. De identifierade



13,5%

Minskade CO₂-utsläpp per BTA i JM Norge under 2023.

leverantörerna behöver uppvisa egna klimatmål med handlingsplaner och Environmental product declarations, som beskriver deras produkters klimatpåverkan. Arbetet med implementeringen påbörjas under 2024 och kommer ske successivt.



Skapa hållbara förutsättningar

Utöver att bygga med så låg klimatpåverkan som möjligt vill JM också skapa förutsättningar för att människor ska kunna leva mer hållbart. Att bygga lågenergihus bidrar med flera viktiga mervärden för kunderna. Lägre energianvändning innebär dels mer hållbar ekonomi, dels minskat klimatavstryck.

Genom att JMs hus Svanenmärks skapas också möjlighet för källsortering och mycket annat. Läs mer om Svanenmärkta bostäder och intelligenta hem på jm.se/nyproduktion/hallbara-hem/svanen och jm.se/nyproduktion/intelligenta-hem/

VIKTIGA INSATSER UNDER ÅRET

- Genomförda klimatberäkningar av cirka 30 projekt samt beslut om att alla projekt som genomgår program- och systemhandlingskede ska genomföra en klimatberäkning i tidigt skede för att möjliggöra förbättringar i projektet.
- Under 2023 har merparten av den prefabricerade betongen till JMs byggprojekt börjat levereras med klimatförbättrad betong, vilket medför reduktion av klimatutsläpp förenade med materialen.
- Under året har det första flerbostadshuset med trästomme byggstartat. Projektet utvärderas noggrant för att möjliggöra analys och erfarenhetsåterföring för möjliga framtida projekt med trä som stommaterial.
- I Norge har fossilfria arbetsplatser införts, vilket innebär att bensin eller diesel inte ska användas inne på JMs byggarbetsplatser. Innan införandet har testprojekt genomförts och analyserats i Norge.
- Installerat solceller i flertalet av projekten.

Mål: Minskad total mängd byggavfall till 15 kg/BTA till år 2030

Bli mer resurseffektiva

Att arbeta resurseffektivt är en prioriterad fråga. Det märks bland annat i att vara så precisa som möjligt vid inköp av material samt att materialet ska hanteras varsamt för att undvika att det blir skadat eller obrukbart.

För att säkerställa att varje enskilt projekt arbetar så resurseffektivt som möjligt, finns avfallssamordnare på varje byggarbetsplats. De är väl införstådda med JMs mål och har god kunskap om avfallshantering och sortering, och stärker engagemanget bland arbetsplatsernas medarbetare.

Ekonomiska incitament på individnivå samt avfallspremier till projekt som klarar målen är andra verktyg som implementerats för att skapa engagemang kring arbetet med minskat avfall.

VIKTIGA INSATSER UNDER ÅRET

- Ökad källsorteringsgrad har medfört minskade mängder brännbart avfall, vilket lett till att JM kunnat upphöra med containrar för brännbart avfall på byggarbetsplatserna i Sverige.
- Under året har såväl interna nyckelpersoner som projekterande konsulter utbildats i hur de kan bidra till minskade avfallsmängder.

Mål: JM skapar förutsättningar för ett cirkulärt materialflöde

Bli mer cirkulära

Hur skickligt inköp och hantering än görs, är det ofrånkomligt att avfall på byggarbetsplatsen uppstår. Här kan mycket göras, inte minst inom sortering för att möjliggöra materialåtervinning. Varje år fastställer JM därför miniminivåer för sortering, som projekten kan få en avfallspremie för om de uppnås.

Inom JMs regioner finns också avtal med enskilda företag som tar hand om överblivet material, såsom dörrar, fönster och andra kompletta delar, för att därefter sälja vidare till andra aktörer inom branschen. Stöd för hur återbruksinventeringar ska genomföras innan demontering av fastigheter har införts i JMs strukturerade projektutveckling.

VÄXANDE ÅTERBRUKSMARKNAD ÖKAR MÖJLIGHETER

För en stor aktör som JM behövs betydande volymer av återbrukat material för att det ska kunna utgöra en del av de standardiserade komponenterna. Att återbruksmarknaden växer skapar förutsättningar för att framöver kunna använda återbrukat material i projekteringen. Utvecklingen följs noga och aktiv dialog förs med såväl återbruksbranschen som med möjliga leverantörer.

För resultat och nyckeltal gällande klimat se sidan 43.

VIKTIGA INSATSER UNDER ÅRET

Återbruksinventeringen av en byggnad i Stockholmsområdet har resulterat i att exempelvis fasadplåtar, tegel och invändig utsmyckning demonterats för återbruk innan demontering av byggnaden. Dessa material kommer att återbrukas såväl i en ny byggnad som uppförs på platsen, som i byggnader på andra platser.

MÅLOMRÅDE

Medarbetare



Kompetenta, engagerade och hållbara medarbetare är en förutsättning för att kunna erbjuda attraktiva bostäder. JM bedriver därför ett systematiskt och strukturerat arbete inom arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald samt kompetensutveckling.

Mål: JM verkar för en jämn könsfördelning och mångfald bland medarbetarna

Jämställda arbetsplatser

Sammansättningen av medarbetare ska spegla samhället i övrigt. Samlad kompetens berikad av olika erfarenheter ökar trivselen på arbetsplatserna och gör JM konkurrenskraftigt.

Byggbranschen är alltjämt mansdominerad. JM jobbar målmedvetet för att öka andelen kvinnor bland medarbetarna – såväl tjänstemän och chefer, som hantverkare.

LÄRLINGSPROGRAM FÖR KVINNOR

JM har som mål att år 2030 ska 20 procent av hantverkarna vara kvinnor. Eftersom inte tillräckligt många kvinnor examineras från gymnasiets bygg- och anläggningsprogram för att målet ska kunna uppfyllas, har JM ett eget lärlingsprogram för kvinnor. Programmet löper under fyra år och resulterar i ett yrkesbevis.

JÄMNARE FÖRDELNING BLAND TJÄNSTEMÄN OCH CHEFER
JMs mål är jämn könsfördelning bland tjänstemän och chefer. Därför finns jämställdhetsmål i efterträdareplaneringen vid urval till externa utvecklingsprogram samt vid rekrytering till trainee-program. Numera ses en jämnare fördelning av män och kvinnor

i urvalsgrupperna, vilket även har bidragit till en förflyttning inom såväl medarbetargruppen som inom chefsbefattningar.

IDENTIFIERING AV OSAKLIGA SKILLNADER

Årligen genomför JM en kartläggning för att identifiera om det finns osakliga skillnader i förutsättningar för kvinnor, män, olika åldersgrupper och personer med annan etnisk bakgrund¹⁾. Kartläggningen omfattar olika typer av nyckeltal och via den årliga medarbetarundersökningen undersöks hur medarbetarna upplever sina förutsättningar. Om det identifieras att det finns grupper av medarbetare som inte ges samma möjligheter utifrån kön, ålder eller etnisk bakgrund tas en handlingsplan fram med åtgärder.

Alla former av kränkande särbehandling och diskriminering är oacceptabelt och strider mot JMs uppförandekod. Tydliga rutiner finns för hur denna händelsetyp kan rapporteras och utredas. Antalet händelser följs löpande upp genom rapporteringsverktyget BIA.

Läs mer om JMs jämställdhets- och mångfaldsarbete på jm.se/om-oss/hallbarhet/ansvarfullt-foretagande/jamstallldhet-och-mangfald

VIKTIGA INSATSER UNDER ÅRET

Flera insatser med syfte att underlätta för kvinnor som arbetar i produktion har införts, till exempel har toaletter utrustats med gratis mensskydd.

Mål: JM har branschens bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor

Säkra arbetsplatser

Byggbranschen är drabbad av både fler olyckor och arbetsrelaterade sjukdomar, än många andra branscher. En förklaring är att arbetsmiljön på en byggarbetsplats har många potentiellt riskfyllda arbetsmoment.

JM arbetar systematiskt med ett förebyggande arbetsmiljöarbete i syfte att eliminera risken för skador och olyckor på byggarbetsplatserna. En viktig del av detta arbete utgörs av att skaffa en genuin förståelse för problematiken. Värdefull kunskap fås genom att föra statistik över riskobservationer, tillbud och olyckor, och lärdomar dras genom att utreda olyckor som har inträffat.

Statistiken för 2023 visar att hälften av olyckorna och sjukfrånvarodagarna beror på att medarbetare har snubblat eller halkat på plan mark. Att arbeta bort dessa risker genom hela byggprocessen, med start hur byggarbetsplatser planeras, är därför centrala.

Under år 2023 var fokus att öka säkerhetsmedvetandet hos alla medarbetare och JM uppmuntrade inrapportering av riskobservationer i incidentrapporteringssystemet. Mer än dubbelt så många riskobservationer rapporterades 2023 jämfört med 2022, och antalet olyckor med frånvaro och sjukfrånvarodagarna har minskat.

SÄKRA ARBETSPLATSER FÖR HANTVERKARE

Grundläggande utbildning

För JM är det viktigt att enkelt kunna kontrollera att såväl egen personal som de som arbetar åt någon underleverantör, har de utbildningar som är nödvändiga. För detta finns flera digitala

system: ID06 Kompetensdatabas (ett branschgemensamt system), JM Competence (för egna medarbetare) samt JM Learning (JM-specifika utbildningar personer som är anställda hos underleverantörer har gått). Via Infobric åskådliggörs utbildningar från alla tre system.

ID06-kortet som måste uppvisas för att passera grindarna till en byggarbetsplats är kopplat till ID06 Kompetensdatabas och ger information om att personen har genomfört den branschgemensamma säkerhetsutbildning som krävs för att få vistas på en byggarbetsplats. Under 2023 kompletterades den med en JM-specifik utbildning som bland annat går igenom krav strängare än de i den gemensamma utbildningen (exempelvis obligatoriskt användande av skyddsglasögon) samt hur olyckor, tillbud och riskobservationer rapporteras hos JM. Utöver det ska såväl egna medarbetare som underleverantörer delaktiga vid kranlyft genomgå en webbaserad utbildning för att öka säkerheten.

Utöver de grundläggande säkerhetsutbildningarna, krävs ofta specifika yrkesutbildningar. Vissa av dessa är registrerade i ID06 Kompetensdatabas, andra kontrolleras manuellt av JMs platsledning.

Viktiga anvisningar

Medarbetare ska alltid följa de monteringsanvisningar som finns. Dessa dokument består till stor del av pedagogiska bilder och beskriver arbetsgången för hur arbetet ska utföras i olika moment, och visar även vilken skyddsutrustning som är obligatorisk. Inför ett nytt arbetsmoment ska samtliga involverade medarbetare gå igenom monteringsanvisningen. Detta repeteras efter första montage.

¹⁾ Nyckeltalen för etnisk bakgrund tas fram via SCB i Sverige. I statistiken för Norge och Finland ingår ej personer med annan etnisk bakgrund.



Ständiga förbättringar

Medarbetare som har förslag på förbättringar för ökad säkerhet i arbetet, har möjlighet att lämna in förbättringsförslag via ett särskilt system. Efter att ett förslag har analyserats, läggs den förbättrade och säkrare rutinen in i JM:s verksamhetssystem. På så sätt finslipas hela tiden rutiner och arbetsmetoder så att riskerna med tiden blir allt färre.

Arbetsmiljörevisioner

Oannonserade säkerhetsrevisioner genomförs två gånger per år på samtliga byggarbetsplatser. Vid dessa tillfällen kontrolleras exempelvis personalens utrustning, att gångar och passager är säkra samt att det finns fallskydd på de platser där så krävs av säkerhetsskäl.

Revision på arbetsmiljödokumentationen i samtliga projekt genomförs för att säkerställa att den är komplett samt uppdaterad.

Om olyckan är framme

JM har tydliga processer och rutiner vid olycksfall, vilket bland annat inkluderar larmrutiner.

VIKTIGA INSATSER UNDER ÅRET

- Ett av årets fokusområden för JM har varit att bli ännu bättre på att fånga upp och hantera arbetsmiljörisiker redan när projekt planeras och ritas. Ett nytt verktyg och en förtydligad arbetsprocess har tagits fram för att säkerställa att alla eventuella arbetsmiljöproblem identifieras i tid och arbetas bort, så att det kan byggas säkert och att färdigbyggda hus kan underhållas bra och säkert.
- JM:s årliga Safety Week ägnades 2023 åt att belysa vad som görs bra kopplat till säkerhet och sprida goda exempel mellan arbetsplatserna. En möjlighet i incidentrapporteringsystemet öppnades upp för att rapportera in positiva observationer på samma sätt som man rapporterar in riskobservationer, tillbud och olyckor. Engagemanget blev mycket högt med många bra lösningar som kommer att arbetas in i JM:s strukturkapital.

För resultat och nyckeltal gällande medarbetare se hållbarhetsredovisning på sidorna 41–42.

Satsning på ökat lärande

Som ett led i att vara en ansvarsfull, hållbar och attraktiv arbetsgivare, arbetar JM med att kartlägga och tillgodose medarbetarnas utbildningsbehov och att successivt tillgängliggöra lärande inom hela organisationen.

Alla medarbetare ska ha möjlighet att utvecklas och kartläggningar varje år vägleder kring vilka roller och funktioner som det ska satsas extra på och vilken typ av kunskap som behövs. Det är prioriterat att medarbetare har de certifierings- och arbetsmiljöutbildningar som behövs för att arbetsplatserna ska vara säkra och trygga.

På JM:s lärplattform finns cirka 180 utbildningar samlade som handlar om allt från första hjälpen till hur ett särskilt verktyg ska hanteras för att det ska vara så säkert som möjligt att använda.

Satsning på hälsofrämjande insatser

JM vill vara en arbetsgivare som inspirerar och motiverar medarbetare till hälsa och välmående. Hälsa innebär mer än att inte vara sjuk. Hälsa och upplevelse av välbefinnande kan påverkas av fysiska, mentala, emotionella och sociala faktorer.

JM erbjuder bland annat friskvårdsersättning, sponsring av deltagande i idrottsevenemang och besök hos naprapat.

MÅLOMRÅDE

Leverantörer

Som betydande beställare av produkter och tjänster har JM både möjlighet och ansvar att säkerställa ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara leveranskedjor. Att JM har möjlighet att påverka hela byggbranschen kan till stor del förklaras av koncernens målmedvetna satsning på centraliserade inköp. JMs standardiserade sätt att designa och bygga innebär konsoliderade inköpsvolymerna och fördelar med ramavtal.



Mål: JM verkar för socialt hållbart ansvar i verksamheten och i leverantörskedjan

Uppförandekod

JM tar tydlig ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorrupktion. Därför har JM också undertecknat FN:s Global Compact och det är utifrån dessa principer som uppförandekoden tagits fram.

I uppförandekoden för medarbetare och leverantörer tydliggörs de värderingar som gäller inom JM. Syftet med koden är att definiera värdegrunden för bättre möjlighet att agera korrekt i det dagliga arbetet. I koden regleras bland annat relationer till varandra och omvärlden. Exempelvis slår koden fast att JM inte accepterar att krav på kort produktions tid och låga kostnader går ut över arbetarskydd och god arbetsmiljö.

Inom JM finns en god internkontroll och därutöver, för att så långt möjligt undvika och förebygga olika typer av oegentligheter som exempelvis stölder eller mutor, en visselblåsarfunktion. På så sätt får medarbetare och leverantörer samt andra personer de förutsättningar som behövs för att anonymt kunna rapportera misstankar till ett från JM fristående företag.

Social hållbarhet i leverantörskedjan

Alla företag som kan komma i fråga för ramavtal ska skriva under att de lever upp till ILO:s kärnkonventioner, JMs uppförandekod samt JMs specifika hållbarhetskrav. För hållbarhetskraven finns en särskild enkät som leverantören ska fylla i. Ett bland flera viktiga hållbarhetskrav är att byggmaterial inte får innehålla ämnen som kan ha negativa effekter på miljö och hälsa. JM tillämpar försiktighetsprincipen och arbetar med Svanenmärkning och andra miljövärderingssystem.

Hållbara leverantörskedjor innefattar även noga bevakning av att leverantörer har stabil ekonomi, har kollektivavtal samt att skatter och arbetsgivaravgifter betalas. Vidare ställs krav på att samtliga som vistas innanför grindarna i JMs projekt ska vara anslutna till ID06, vilket ger god kontroll över leverantörskedjorna.

För det operativa arbetet kring JMs uppförandekod och hållbarhetskrav har inköps- och hållbarhetsfunktioner nyckelroller. Till stöd finns resurser inom leverantörsvärdering för hantering av frågor som är direkt kopplade till värdering och revision, och genomförande av årliga hållbarhetsrevisioner. Revisioner genomförs av tredje part.

Läs mer om leverantörsvärdering och -revisioner på jm.se/om-oss/hallbarhet/ansvarfullt-foretagande/affarsetik/

Utveckling genom dialog internt

JMs inköpsarbete ska kännetecknas av involvering samt lyhördhet för kunders och medarbetares synpunkter och önskemål. Det innebär kontinuerligt nya möjligheter till förbättring och utveckling av såväl processer som produkter tillsammans med leverantörer.

JM ska utmana och utveckla leverantörer i god samverkan och dialog. För att säkra verksamhetens resursbehov till lägsta totalkostnad, med rätt kvalitet, i rätt tid och med beaktande av hållbarhetsaspekter, fordras att kraven JM ställer också utmanas och utvecklas. Det sker genom nära och tvärfunktionellt samarbete inom koncernen.

Rapportering av kritiska bekymmer

Om eventuella kritiska bekymmer identifierats i hållbarhetsvärdering, verksamhetsrevision eller incidentteam, kommuniceras det kvartalsvis till styrelsens revisionsutskott. Revisionsutskottet rapporterar i sin tur till styrelsen. Inga identifierade kritiska bekymmer har kommunicerats under 2023.

För resultat och nyckeltal gällande leverantörer, se hållbarhetsredovisning på sidan 41.

VIKTIGA INSATSER UNDER ÅRET

- JM har i den norska verksamheten utökat riskbedömningar av leverantörer för att uppfylla Åpenhetsloven, den norska lagstiftningen gällande Due Diligence för mänskliga rättigheter. Arbetet lägger grund för den framtida implementeringen av EU:s direktiv om Due Diligence för mänskliga rättigheter.
- En digital utbildning i affärsetik har hållits under året för samtliga medarbetare.



MÅLOMRÅDE

Kunder



JMs kunder ska ges möjlighet att leva mer hållbart. Med Svanenmärkta hus och bostäder har JM skapat en grund, som ständigt utmanas för att hitta nya lösningar som främjar hållbara livsstilar.

Mål: JM har branschens mest nöjda bostadskunder*Nöjda bostadskunder*

På JM mäts löpande hur nöjda kunderna är när det gäller olika områden inom hållbarhet. I undersökningen Nöjd Kund Index får kunder svara på frågor om vad de anser om bostadens uppvärmning, energibesparing, källsortering och vattenbesparing, det vill säga de olika hållbarhetsåtgärder som finns i deras bostäder.

Förutom att mäta kundnöjdhet, följs såväl befintliga som potentiella kunders attityder och beteenden kring hållbarhet. Hittills har hållbarhet inte tillhört de faktorer som värdesätts högst vid val av bostad, utan pris och läge har visat sig vara viktigare. Undersökningar under 2023 visar dock att allt fler börjar ta hänsyn till hållbarhet vid bostadsköp. Även om kunder till viss del ser hållbarhet som en hygienfaktor, där JM förväntas ta ansvar för att minska klimatutsläpp när bostäder uppförs, ökar andelen som tror att en energieffektiv bostad kommer att ha en större framtida värdeökning.

JMs projekt innehåller ett flertal insatser som skapar förutsättningar för kunderna att leva mer hållbart, till exempel laddplatser för elbilar, cykelparkering under tak, miljörum i husen och välplanerade ytor för källsortering i bostäderna.

Årligen undersöks allmänhetens inställning till ett antal hållbarhetsområden i rapporten Nordisk Boendebarameter. Den ger viktiga insikter till utvecklingsarbetet inom hållbarhet.

För resultat och nyckeltal gällande kunder se hållbarhetsredovisning på sidan 27.

VIKTIG INSATS UNDER ÅRET

JM fortsätter Svanenmärka hus, vilket bland annat innebär att förutsättningar skapas för kunder att sänka sin elförbrukning, något som efterfrågas alltmer med anledning av det rådande läget med energibrist och höga elpriser. Av avslutade projekt under 2023 blev 90 procent Svanenmärkta. Resterande 10 procent avser avslutade projekt för externa intressenter.



Organisation och styrning

För att säkerställa att samtliga delar av verksamheten är hållbara i största möjliga utsträckning finns såväl styrande som stödjande dokument integrerade i verksamhetssystemet, och är självklara i varje projektutveckling.

Från styrelse till medarbetare – alla är viktiga

Styrelse och koncernledning

Alla väsentliga policyer fastställs av styrelsen. Hållbarhet utgör en viktig del av styrelsens strategiarbete och JMs styrelse får därför regelbundet information om hållbarhetsarbetet på en övergripande nivå. Styrelsen orienteras också i förändringar av regelverk och informeras om trender, omvärldsbevakning och eventuella händelser av väsentlig betydelse. Revisionsutskottet får information om de hållbarhetsnyckeltal som presenteras i JMs kvartalsrapport. JMs styrelse och koncernledning har utbildats inom CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), vilket omfattar nytt regelverk avseende hållbarhetsstyrning och rapportering. Koncernchefen ansvarar för hållbarhetsfrågorna i koncernledningen, och hållbarhet är en återkommande punkt på koncernledningens möten. Hållbarhetschefen är adjungerad till koncernledningens möten fyra gånger per år för att informera om hållbarhetsarbetet och föredra beslutsärenden.

Kvalitets- och miljöråd

Kvalitets- och miljörådets uppgift är att ansvara för den gemensamma styrningen av verksamheten när det gäller hållbarhet. I rådet ingår koncernens affärsenhets- och regionchefer.

Hållbarhetschef

JMs hållbarhetschef ansvarar för att driva utvecklingen av JMs strategier och mål inom hållbarhetsområdet, samordna hållbarhetsarbetet, ge stöd till organisationen samt ansvara för uppföljning, förankring och ledning av hållbarhetsarbetet.

Medarbetare

Det som är avgörande för att JM ska kunna uppfylla fastställda mål inom hållbarhet är medarbetarna. Utan medarbetarnas engagemang är det omöjligt att genomföra insatser i praktiken.

Hållbarhet ingår i utbildningen av nyanställda och under ett verksamhetsår arrangeras ett flertal riktade utbildningsinsatser till olika medarbetargrupper och konsulter. Under 2023 har till exempel utbildningar för projekterande konsulter genomförts med fokus på att minska avfallsmängder och klimatavtryck.

Verksamhetssystem

JMs verksamhetssystem är medarbetarnas stöd för vilka hållbarhetsinsatser de ska genomföra i sitt arbete, och även koncernens verktyg för styrning av hållbarhetsarbetet.

Social hållbarhet i projektutveckling

När JM utvecklar bostäder och bostadsområden finns en unik möjlighet att kunna påverka livet och måendet för många människor under kommande år. Genom att utforma inbjudande upplysta innergårdar och roliga lekplatser kan till exempel naturliga och trygga mötesplatser skapas för att därigenom öka både trivselen och gemenskapen hos de boende.

Redan vid ritbordet påverkar JM viktiga värden som till exempel hälsa, trygghet, jämställdhet och mångfald. För JM är dessa

insatser inte något nytt. Social hållbarhet har ständigt ingått som en naturlig del i JMs projektutveckling.

Det finns en gemensam definition av vad JM menar med social hållbarhet samt ett stöd för det i verksamhetssystemet. Målsättningen är att göra det enklare att beakta sociala värden i samtliga projekt, genom hela utvecklingen. Social hållbarhet i JMs projektutveckling kan innebära olika saker för olika aktörer. För JM

innebär definitionen hållbar arkitektur, trygghet och gemenskap, jämställdhet och mångfald, tillgänglighet och inkludering samt hälsa och välbefinnande. JM arbetar även aktivt med att säkerställa social hållbarhet i leverantörskedjan och i den egna verksamheten.

Läs mer på sidan 32.



Hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter

Identifiering av klimatrisker och arbete med Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD)

Att arbeta med att minska klimatpåverkande utsläpp räcker inte. Verksamheten behöver ständigt anpassas – både till de förändringar som redan har skett och till de förändringar som kan komma att ske till följd av den globala uppvärmningen.

Att identifiera klimatrisker är därför prioriterat för JM. Vid minst ett tillfälle per år genomför en tvärfunktionell arbetsgrupp med deltagare från koncernledningen en scenarioanalys där JM:s klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter i hela värdekedjan bedöms. Även en känslighetsanalys för olika kostnads-kategorier genomförs.

De risker som JM har identifierat som de mest väsentliga i nuläget och på medellång och lång sikt är höjda vattennivåer och extremväder.

Eftersom riskvärdering är särskilt viktigt inför markförvärv, har JM ett verktyg som hjälper att värdera vilka hållbarhetsrisker som finns på de specifika platser som JM har för avsikt att förvärva. Det handlar dels om att identifiera eventuella risker, som till exempel översvämningar och jordskred, dels att analysera vilka åtgärder som skulle kunna vidtas för att minska de identifierade riskerna i området. Utöver detta definierar JM vilka konkreta klimatanpassningsåtgärder som är aktuella i varje enskilt fall. Dessa anpassningar kan bestå av en rad olika åtgärder. Till exempel att bostäder undviks i bottenplan, att bottenvåningen förses med tät fasad eller att val av extra fuktssäkrad konstruktion i källare och bottenvåning görs.

Klimatrelaterade risker en del av övriga risker

JM har sedan 2019 arbetat med TCFD:s rekommendationer för en enhetlig och konsekvent finansiell rapportering avseende klimatfrågan. En formell signering av att JM stödjer TCFD genomfördes år 2021.

I praktiken innebär arbetet med TCFD att JM har integrerat klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter med koncernens övriga risker och möjligheter. Utöver det har JM inkluderat klimatrelaterade risker och möjligheter i känslighetsanalysen.



Hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter



Klimatområde	Påverkan på JM	Risk	Möjlighet	Hantering
1. Kostnader för bränslen och drivmedel	Produktion Färdig byggnad	Ökad kostnad: • Koldioxidskatt • Energiskatt • Förnybart	Energieffektivt Attraktiv produkt Ökat kundvärde	Hanteras enligt: • Aktiv produkt-/ produktions-/ metodutveckling
2. Energihushållning/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
3. Kostnader för råvaror och material	Planering Produktion	Ökad kostnad: • Råvaror • Material • Import • Logistik	Effektiv planering Effektiv produktion Leverantörsväl	Hanteras enligt: • Avtalshantering • Upphandling • Ramavtal
4. Klimatpåverkande produkter (betong och stål)	Planering Produktion	Ökad kostnad: • Betong • Stål	Teknisk utveckling Andra material, t.ex. trä, klimatförbättrad betong och stål	Hanteras genom delaktighet i: • Branschutveckling • Forskning • Färdplaner
5. 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 vid genomlysning av förvärv • Robusta beprövade produkter • Aktiv produktutveckling • Strukturerad produktion • Eftermarknad
6. Höjda vattennivåer	Markförvärv Planering Produktion	Ökad kostnad: • Grundvattensäkring	Val av geografiskt och topografiskt läge	Hanteras enligt: • Boverkets krav • Kommunala krav (plushöjd) • Tekniska krav

Enligt TCFD kan de identifierade klimatrelaterade riskerna delas upp i två kategorier. Av de sex klimatrelaterade risker som bedöms ha störst påverkan på JM:s affär, har fyra av dem klassificerats som omställningsrisker medan två av dem är klassificerade som fysiska risker.

Omställningsrisker

1. Kostnader för bränslen och drivmedel
2. Energihushållning/konsumtion
3. Kostnader för råvaror och material
4. Klimatpåverkande produkter (betong och stål)

Fysiska risker

5. Ökning av extremväder
6. Höjda vattennivåer

I klassificeringen har känslighetsanalysen för kostnadskategorier utgjort bedömningsunderlag. Ytterligare bedömningsgrund har varit SMHI:s publicerade konsekvensanalys för Sverige som har ett 10-årsperspektiv och utgår från IPCC:s (Intergovernmental Panel on Climate Change) scenarion för temperaturhöjningar (RCP 2,6–8,5).

Styrelsen informeras regelbundet om arbetet med klimatrisker och TCFD, i enlighet med JM:s styrning av hållbarhetsarbetet, se sidan 34.

Uppföljning klimatrelaterade risker och möjligheter

JM följer årligen upp de omställnings- och fysiska risker som har identifierats utifrån mätetalet bedömd kostnadspåverkan, se tabellen Känslighetsanalys för kostnadskategorier kopplade till klimat nedan.

För kommande år kan konsekvenserna av ökat extremväder komma att tillta och sannolikheten för höjda vattennivåer bedöms öka under en tioårsperiod.

Sannolikheten för höjda kostnader avseende bränslen och energi har minskat då redan ökade kostnader nu har stagnerat.

För 2023 bedömdes ökade kostnader som sannolika för såväl klimatpåverkande produkter som betong och stål, som för andra råvaror och material. Prisökningen blev emellertid mer kännbar än JM:s initiala bedömningar.

För att minska kostnaderna krävs fortsatt fokus på att korta ledtider och resurseffektivitet. Prisutvecklingen för bränsle och material är dock inte enbart hänförlig till klimatrelaterade risker och scenarion. I en framåtblick gör JM därför bedömningen att risken för framtida påverkan, jämfört med det läge som nu råder, har minskat något för bränslen men ökat för material.

JM bedöms också ha goda förutsättningar att anpassa verksamheten efter eventuella klimatrelaterade utmaningar. I ett något kortare perspektiv har JM god nytta av satsningen på lågenergibostäder och långsiktiga leverantörssamarbeten.

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR KOSTNADSKATEGORIER KOPPLADE TILL KLIMAT

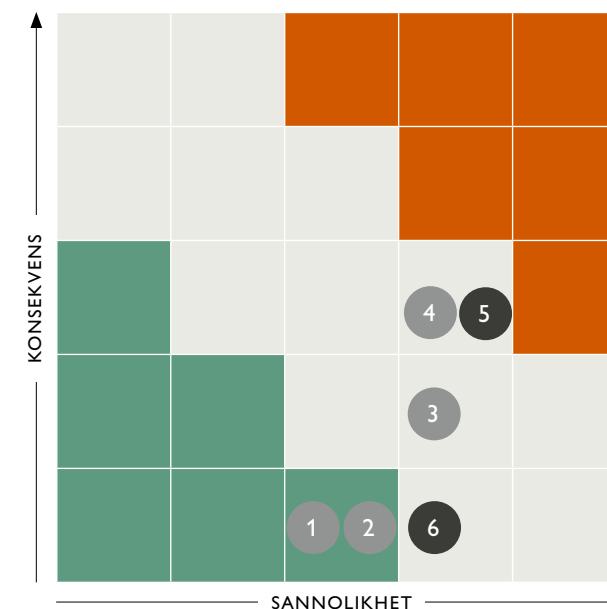
Kategori per klimatområde ²⁾	2023			2022 ¹⁾
	Bedömd andel av kostnad, % ³⁾	Förändring, %	Bedömd resultatpåverkan, mkr	Bedömd andel av kostnad, %
Bränslen och drivmedel	5	+/-10	+/- 56	2
Energi	1	+/-10	+/- 16	2
Material	18	+/-10	+/- 153	17
varav Betong	2	+/-10	+/- 18	2
varav Stål	4	+/-10	+/- 47	6
varav Trä	2	+/-10	+/- 21	2
Klimatskal	6	+/-10	+/- 64	6
varav Grundvattensäkring	3	+/-10	+/- 37	1

¹⁾ 2022 redovisade enbart kostnader hänförliga projektutveckling av bostäder.

²⁾ Kategorierna Betong, Stål och Trä är delmängder av Material. Grundvattensäkring är en delmängd av kategorin Klimatskal.

³⁾ Bedömd andel av kostnadsmassa för koncernen, 11,4 mdkr.

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, Stål och Trä avser dels kostnader för eget inköpt byggmaterial som innehåller betong, stål och trä, dels kostnader för inköpt byggmaterial via underentreprenader som innehåller betong, stål och trä. 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.



- Omställningsrisk
- Fysisk risk

Diagrammet baseras på en modellmässig bedömning i flera dimensioner som utvecklas över tid. Metoden bygger på kostnadsantaganden härledda ur känslighetsanalysen ovan utifrån bedömd sannolikhet för klimatmässiga effekter och kostnad för kopplade åtgärder.

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

JM gör regelbundet väsentlighetsanalys inom hållbarhetsområdet. Analysen identifierar de mest väsentliga hållbarhetsaspekterna för JM att arbeta med utifrån ett långsiktigt hållbart värdeskapande, både inom JM och i omvärlden.

Under 2023 har väsentlighetsanalysen uppdaterats baserat på en sammanställning av information från djupintervjuer med nyckelpersoner, enkätsvar från identifierade intressentgrupper samt interna utredningar. Uppdateringar har gjorts inom hälften av JM:s identifierade intressentgrupper: kunder, aktieägare och investerare samt intresseorganisationer. Samtliga intressentgruppers åsikter kommer att inkluderas i 2024 års uppdatering av analysen, som också förankras i JM:s styrelse.

Slutsatsen av analysen är att liten klimatpåverkan, energieffektiva bostäder och affärsetik har blivit ännu viktigare för JM och omvärlden. En del områden har tappat placering från föregående år, delvis beroende på att intressenterna har behövt rangordna samtliga ämnen i väsentlighetsordning.

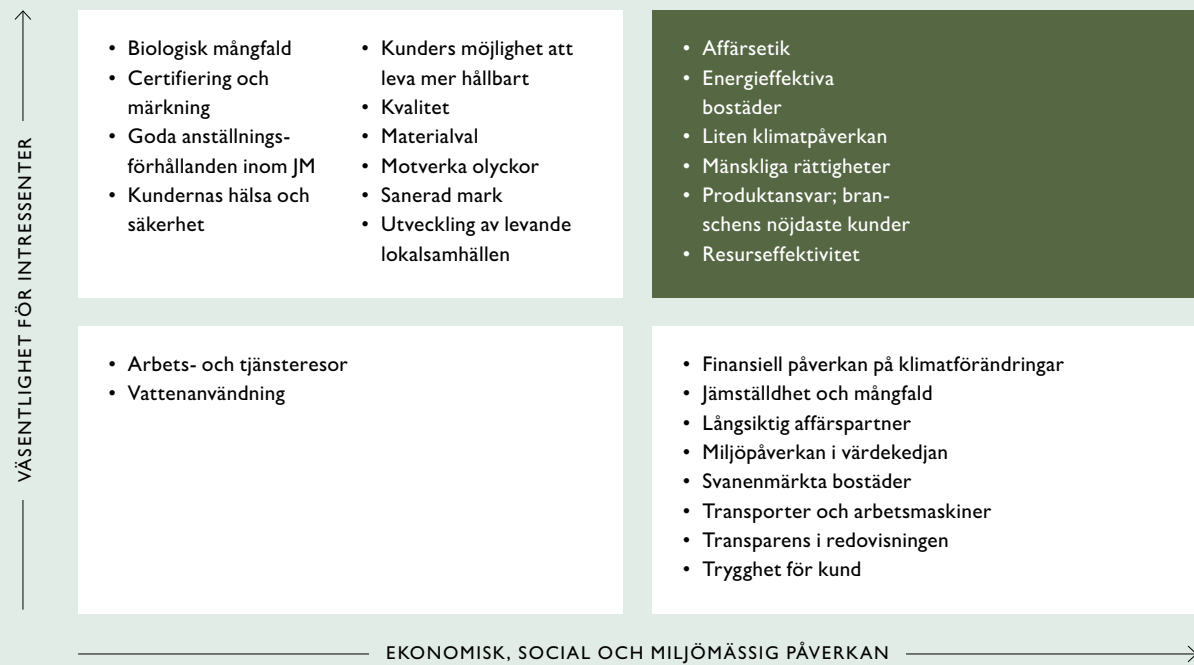
Nytt för 2023 är frågor specifikt om Svanenmärkning. Bland svaren syns inte en tydlig linje, utan vissa tycker att det är mycket viktigt, medan andra inte.

Hållbarhetsaspekter

Väsentliga hållbarhetsaspekter	Varför väsentliga	Omfattning av aspekt	Styrning	Uppföljning
Etik och värdeskapande (Hållbarhetsstyrning – ekonomiska resultat)	JM:s långsiktiga lönsamhet är grundläggande för ett långsiktigt värdeskapande inom JM.	JM skapar värden och säkerställer ansvar i leverantörskedjan, i den egna verksamheten och hos underentreprenörer.	Etiska riktlinjer, uppförandekod, mål, ekonomistyrning, riskhantering (se Risker och riskhantering, sidorna 63–64), incidentrapportering, skattepolicy.	Ekonomisk redovisning Incidentrapportering
Liten klimatpåverkan (Hållbarhetsstyrning – energi och utsläpp)	Det är av strategisk betydelse att JM:s 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.	Hållbarhetspolicy, hållbarhetsmål, JM:s strukturerade projekt- och produktutveckling, JM:s verksamhetssystem.	Nyckeltal – utsläpp och energi Bränsle och energistatistik Klimatberäkningar
Resurseffektivitet (Hållbarhetsstyrning – avfall)	Det är av strategisk betydelse att eftersträva resurseffektivitet i en materialintensiv verksamhet som JM:s.	Påverkan uppstår i hela leverantörskedjan, inklusive entreprenörer och kunder. JM ansvarar för styrningen i egen verksamhet.	Hållbarhetspolicy, hållbarhetsmål, JM:s processer för produktutformning, inköp och produktionsledning.	Nyckeltal – avfall Avfallsstatistik
Arbetsmiljö (Hållbarhetsstyrning – arbetsmiljö och säkerhet)	Det är av strategisk betydelse att JM har ett strukturerat arbetsmiljöarbete som minskar risken för olyckor och arbetsskador, då bygg är en verksamhet med hög risk.	JM ansvarar för utformning och samordning av egna byggarbetsplatser där risker och påverkan uppstår.	JM:s systematiska arbetsmiljöarbete, företagshälsövård, personalpolicy, hållbarhetsmål, handlingsprogram mot droger, uppförandekod, miljövarudatabas.	Nyckeltal – olycksfall Olycks- och skadestatistik Rapport hälsoundersökningar Dokumentationsrunder Säkerhetsmätningar
Kompetens (Hållbarhetsstyrning – utbildning)	Kännetecknande för en långsiktig personalpolitik är en arbetsplats som låter människor utvecklas och bidra till långsiktigt värdeskapande.	JM:s egen verksamhet.	Rutiner för kompetensutveckling, befattningsstruktur, hållbarhetsmål, personalpolicy, uppförandekod.	Registrering av kompetens och kompetensutveckling i JM Competence. Dokumentationsrunder
Jämställdhet och mångfald (Hållbarhetsstyrning – mångfald och lika rättigheter)	En långsiktig personalpolicy bygger på att jämställdhet och mångfald tillvaratas.	Påverkan uppstår i hela leverantörskedjan. JM ansvarar för utformningen i egen verksamhet.	Jämställdhetsplan, hållbarhetsmål, personalpolicy, uppförandekod, rekryteringsrutiner.	Nyckeltal – jämställdhet Jämställdhetskartläggning
Ansvarsfulla leverantörer (Hållbarhetsstyrning – social värdering av leverantörer)	JM köper och använder stora mängder material och byggsvaror. 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.	Uppförandekod, enkäter, hållbarhetspolicy, hållbarhetsmål, JM:s inköpsprocess, JM:s process för hållbarhetsvärdering och -revision.	Hållbarhetsvärdering Hållbarhetsrevisioner
Produktansvar (Hållbarhetsstyrning – marknadsföring och märkning)	JM utvecklar bostäder och bostadsområden med lång livslängd och många intressenter. Det är viktigt att JM tar ansvar för att produkten motsvarar intressenternas förväntningar och krav samt skapar förutsättningar för att leva mer hållbart.	JM påverkar utformningen av bostäder och bostadsområden. Påverkan uppstår i leverantörskedjan, i egna verksamheten, hos underentreprenörer och under drift och förvaltning.	Hållbarhetspolicy, kvalitetspolicy och styrning, hållbarhetsmål, kundundersökningar, säljare och inredningsansvariga, kommunikation, kundsupport och kundombud, dokumentation av materialval.	JM:s verksamhetssystem och nyckeltal

De viktigaste intressenterna är de grupper som i störst utsträckning berörs av och/eller påverkar JMs verksamhet: kunder, medarbetare, aktieägare/investerare, samarbetspartners/leverantörer, samhälle (tjänstemän och politiker) samt intresseorganisationer.

I intressentdialogen definieras genom vilka kanaler målgrupperna nås, exempel på viktiga frågor för dem samt hur frågorna ska hanteras.



Intressentdialog

Intressentgrupp	Kanaler för dialog	Hur viktiga aspekter hanteras
Kunder (befintliga och potentiella)	Kundmöten, kund- och marknadsundersökningar, inflyttningsenkäter, fokusgrupper, hemma hos-intervjuer, webbpaneler samt visningar och andra kundevent.	Hanteras vid markförvärv, planprocess, projektering samt vid inköp
Medarbetare (befintliga)	Utvecklingssamtal, utbildning, internkommunikation, medarbetarundersökning, förbättringsförslag, Safety Week	Hanteras i JM:s HR-process som inkluderar arbetsmiljö och hälsa, kompetensutveckling, jämställdhet- och mångfaldsplan, uppförandekod, pension, försäkringar och andra förmåner, hållbarhetspolicy och internkommunikation
Medarbetare (potentiella)	Praktikplatser, traineeprogram, examensarbeten, samarbete med skolor och universitet, rekrytering	Hanteras i JM:s HR-process enligt ovan samt Employer Branding-strategi samt arbetsgivarlöfte
Aktieägare och investerare	Kapitalmarknadsdag, analytiker möten, personliga möten, löpande kommunikation, årsredovisning och delårsrapporter, årsstämma	Hanteras i JM:s kommunikationsplanering
Leverantörer och samarbetspartners	Avtalsmöten, frågeenkäter, revisioner, utvecklingsprojekt, leverantörssamverkan	Hanteras i JM:s inköpsprocess, vårt kommunikationsarbete samt i vår process för hållbara leverantörskedjor
Samhälle (tjänstemän och politiker)	Kommundialoger, projektmöten, personliga möten, konferenser, JM Fokus	Hanteras vid markförvärv, planprocess och projektering
Intresseorganisationer	Företagsnätverk, branschforum, utvecklingsprojekt, medlemskap, sponsorskap, kontinuerliga dialoger	Hanteras i vårt samverkansarbete med utgångspunkt från vår hållbarhetspolicy, hållbarhetsstrategi och vårt hållbarhetsarbete

Hållbarhet ger resultat

Utmärkelser för hållbarhetsarbetet

Det målmedvetna arbetet med att vara en seriös och hållbar aktör i byggbranschen ger resultat. Under 2023 fick JM motta flera utmärkelser, bland annat följande:

- En av Europas klimatledare av Financial Times (Europe's Climate Leaders 2023)
- Topp tio av totalt 131 granskade börsnoterade företag i den årliga rankningen Hållbara Bolag utförd av Lunds universitet i samarbete med Dagens industri-gruppen, samt i samma rankning tredje plats i kategorin konsumentvaror och bästa biostadsutvecklare
- AA i MSCI Rating
- En av Sveriges mest attraktiva arbetsgivare av Karriärföretagen.

Beslut för utsläppsminskningar

Att JM har hållbarhetsfrågor högt på agendan ledde till att följande genomfördes under 2023:

- För samtliga projekt som genomgår program- och systemhandlingskede beslutades att de ska genomföra en klimatberäkning i tidigt skede för att möjliggöra förbättringar i projektet

- Merparten av den prefabricerade betongen till byggprojekt började levereras med klimatförbättrad betong, vilket medför reduktion av klimatutsläpp förenade med materialen
- Det första flerbostadshuset med trästomme byggstartades. Projektet utvärderas noggrant för att möjliggöra analys och erfarenhetsåterföring för möjliga framtida projekt med trä som stommaterial
- I Norge har Fossilfria arbetsplatser införts, vilket medför att det inte ska användas bensin eller diesel inne på byggarbetsplatsen. Innan införandet har testprojekt genomförts och analyserats i Norge
- En kravställning för ramavtalsleverantörer har utvecklats som medför att de ska ha publikt antagna klimatmål och handlingsplaner samt att de ska redovisa klimatbelastningen från produkter de levererar
- De tidigare införda rutinerna om återbruksinventering för samtliga projekt som står inför en rivning har resulterat i att flera material har sparats för återbruk, såsom tegel och fasadplåtar.



Redovisningsprinciper för hållbarhet, referenser och resultat

Hållbarhetsredovisningen ingår som en del av årsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen har förberetts i enlighet med GRI¹⁾-standarder 2021 på kärnnivå och kraven på hållbarhetsrapport i årsredovisningslagen, samt redogör för uppnådda resultat för redovisningsperioden mot bakgrunden 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. VD och koncernchef ansvarar för hållbarhetsredovisningen. JM:s styrelse avger redovisningen.

Hållbarhetsredovisningen avser verksamhetsåret 2023 och omfattar hela koncernens verksamhet, där inget annat anges. JM:s ambition är att ge en heltäckande redovisning av hållbarhetsarbetet, där såväl positiv som negativ utveckling tydligt framgår.

Som stöd för vilka frågor som är viktigast att hantera och redovisa utgår vi från vår väsentlighetsanalys som baseras på vad som är viktigast för våra intressenter, defacto-standarder och lagkrav inom hållbarhetsområdet, se sidan 38.

De GRI-indikatorer som ingår i redovisningen finns förtecknade med läshänvisningar i GRI-index på sidorna 44–45.

HÅLLBARHETSRAPPORT

JM redovisar sin hållbarhetsrapport för 2023 enligt kraven i årsredovisningslagen enligt nedan:

Företagets affärsmodell	Värdeskapande i JM:s affär (sidorna 13–14 och 16)
Polycys	JM:s aspekter och styrning inom hållbarhet (sidan 37)
Väsentliga risker och riskhantering	Risker och möjligheter (sidorna 35–36, 63–64 och 103)
Resultat	JM:s koncernövergripande mål (sidan 27), Fakta och nyckeltal (sidorna 41–43), Hållbara inköp och leverantörskedjor (sidan 32), Ansvarfullt agerande i alla led (sidan 32)
EU:s taxonomi	EU:s taxonomi (sidorna 46–50)



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 2023 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 21 mars 2024
PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

¹⁾ GRI – Global Reporting Initiative

Fakta och nyckeltal inom hållbarhet

ETIK OCH VÄRDESKAPANDE, Koncernen, 201-1		2023	2022
Skapat direkt ekonomiskt värde, mkr	Intäkter enligt segmentsredovisning	13 851	16 385
Distribuerat direkt ekonomiskt värde, mkr	Produktions- och driftkostnader m.m. (not 2)	-10 629	-12 068
	Löner, ersättningar och pensionskostnader (not 3)	-1 770	-1 783
	Finansiella intäkter (not 8)	33	19
	Finansiella kostnader (not 8)	-133	-89
	Kostnadsförd skatt och sociala avgifter (not 9 och not 3)	-661	-890
	Föreslagen utdelning/utdelning	-	-903
Behållet direkt ekonomiskt värde, mkr	Summa	691	672
Skatt JM Sverige, JM Norge och JM Finland, mkr	Resultat före skatt	1 385	1 889
	Total skatt JM Sverige	-326	-330
	Total skatt JM Norge	-61	-21
	Total skatt JM Finland	-34	-43

ANSTÄLLNING, Koncernen, 401-1		2023	2022
Totalt antal anställda		2 193	2 488
varav nyanställda		78	291
varav avslutade		230	258

	2023			2022		
	Antal nyanställda (andel nyanställda)			Antal avslutade (andel avslutade)		
	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total
Sverige						
≤ 25 år	2 (10 %)	14 (22 %)	16 (19 %)	4 (16 %)	20 (26 %)	24 (24 %)
26–35 år	5 (4 %)	12 (4 %)	17 (4 %)	19 (13 %)	34 (11 %)	53 (12 %)
36–45 år	8 (6 %)	8 (3 %)	16 (4 %)	20 (14 %)	22 (7 %)	42 (9 %)
46–55 år	1 (1 %)	9 (3 %)	10 (2 %)	8 (8 %)	14 (4 %)	22 (5 %)
>56 år	1 (2 %)	3 (1 %)	4 (1 %)	17 (25 %)	34 (12 %)	51 (15 %)
Total	17 (4 %)	46 (4%)	63 (3,7 %)	68 (14 %)	124 (9 %)	192 (11 %)
Norge						
≤25 år	1 (50 %)	-	1 (8 %)	-	-	-
26–35 år	2 (14 %)	1 (2 %)	3 (4 %)	6 (33 %)	7 (11 %)	13 (16 %)
36–45 år	3 (18 %)	2 (3 %)	5 (6 %)	4 (21 %)	6 (9 %)	10 (12 %)
46–55 år	-	-	-	1 (5 %)	5 (9 %)	6 (8 %)
>56 år	1 (5 %)	-	1 (1 %)	2 (9 %)	-	2 (2 %)
Total	7 (10 %)	3 (1 %)	10 (3 %)	13 (16 %)	18 (7 %)	31 (9 %)
Finland						
≤ 25 år	-	2 (18 %)	2 (14 %)	-	1 (8 %)	1 (6 %)
26–35 år	1 (5 %)	-	1 (2 %)	1 (5 %)	2 (5 %)	3 (5 %)
36–45 år	1 (5 %)	-	1 (2 %)	2 (10 %)	-	2 (4 %)
46–55 år	-	-	-	-	-	-
>56 år	1 (14 %)	-	1 (6 %)	-	1 (8 %)	1 (5 %)
Total	3 (5 %)	2 (2 %)	5 (3 %)	3 (5 %)	4 (3 %)	7 (4 %)

ANSVARFULLA LEVERANTÖRER, Koncernen, 414-1		2023	2022
Hållbarhetsvärdering	Andel av nya ramavtalsleverantörer som utvärderats	100 %	100 %

ARBETSMILJÖ, Koncernen, 403-9		2023	2022
Skador ¹⁾	Antal arbetsrelaterade skador (oavsett sjukfrånvaro)	196 (JM) 77 (underentreprenörer)	240 (JM) 79 (underentreprenörer)
Skadefrekvens ¹⁾	Frekvens av arbetsrelaterade skador (oavsett sjukfrånvaro) per miljon arbetade timmar	57,0 (JM) (statistik saknas för underentreprenörer)	65,8 (JM) (statistik saknas för underentreprenörer)
Förlorade dagar ¹⁾	Totalt antal sjukskrivningsdagar på grund av arbetsrelaterade skador relativt totalt antal arbetsdagar för alla anställda	342 av totalt 438 311 dagar (JM) (statistik saknas för underentreprenörer)	496 av totalt 465 031 dagar (JM) (statistik saknas för underentreprenörer)
Frånvaro	Totalt antal sjukfrånvardagar relativt totalt antal arbetsdagar för alla anställda	Kvinnor 5 794 (4,7%) Män 16 744 (4,8%) Totalt 22 538 (4,8%)	Kvinnor 6 425 (4,6 %) Män 20 953 (5,8 %) Totalt 27 378 (5,5 %)
Arbetsrelaterade dödsolyckor	Antal	- (JM) - (underentreprenörer)	- (JM) - (underentreprenörer)
Tillbud och observationer	Antal	15 799	10 546

¹⁾ 2023 var den vanligaste skadeorsakerna/skaderisken fall från samma nivå (snubbla, halka). Den vanligaste skadetyper var kross-, kläm- eller annan mjukdelsskada.

KOMPETENSUTVECKLING, Koncernen, 404-2		2023	2022
Utbildningstimmar			
Kvinnor		2 931	4 386
Män		11 622	11 813
Totalt		14 553	16 199
Tjänstemän		10 515	11 162
Hantverkare		4 038	5 037
Totalt		14 553	16 199

Fakta och nyckeltal inom hållbarhet, forts.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD, Sverige, Norge och Finland, 405-1							
		2023			2022		
Ålders- och könsfördelning ¹⁾	Antal	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Hantverkare							
≤ 25 år		13	73	86	16	81	97
26–35 år		28	183	211	35	211	246
36–45 år		12	156	168	15	157	172
46–55 år		4	187	191	3	200	203
≥ 56 år		1	172	173	1	155	156
Totalsumma		58	771	828	70	804	874
Tjänstemän							
≤ 25 år		13	13	26	20	26	46
26–35 år		130	182	312	170	223	393
36–45 år		157	247	404	153	208	361
46–55 år		122	223	345	110	187	297
≥ 56 år		89	188	277	88	152	240
Totalsumma		511	853	1 365	541	796	1 337
Chefer							
≤ 25 år		–	–	–	–	–	–
26–35 år		10	10	20	8	15	23
36–45 år		27	59	86	29	60	89
46–55 år		31	69	100	28	63	91
≥ 56 år		17	49	66	15	46	61
Totalsumma		85	187	272	80	184	264
Koncernledning							
≤ 25 år		–	–	–	–	–	–
26–35 år		–	–	–	–	–	–
36–45 år		1	–	–	1	–	1
46–55 år		2	3	3	2	4	6
≥ 56 år		1	4	4	1	3	4
Totalsumma		4	7	11	4	7	11
Styrelse							
≤ 25 år		–	–	–	–	–	–
26–35 år		–	–	–	–	–	–
36–45 år		–	–	–	1	–	1
46–55 år		2	1	3	1	1	2
≥ 56 år		1	3	4	1	3	4
Totalsumma		3	4	7	3	4	7
Anställningsform	Antal	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Sverige							
Heltid		437	1 245	1 682	513	1 358	1 871
Deltid		5	28	33	20	30	50
Tillsvidare		441	1 272	1 713	530	1 387	1 917
Visstid		1	1	2	3	0	3
Ej garanterade timmar		54	50	104	54	63	117
Norge							
Heltid		64	230	294	85	262	347
Deltid		4	12	16	11	12	23
Tillsvidare		67	240	307	91	272	363
Visstid		2	3	5	5	2	7
Ej garanterade timmar		2	2	4	5	3	8
Finland							
Heltid		54	101	155	63	124	187
Deltid		5	8	13	8	6	14
Tillsvidare		54	101	155	64	125	189
Visstid		5	8	13	7	5	12
Ej garanterade timmar		–	–	–	7	6	13

¹⁾ Data är hämtad från JMs personalsystem.

PROPORTION AV ÅRLIG TOTAL ERSÄTTNING, Koncernen, 2-21		
	2023	2022
Högst betald medarbetare / mediankompensation	93,6 / 6,4	95,2 / 4,8

RESURSEFFEKTIVITET, Sverige, 306-2					
		2023		2022	
Byggavfall till materialåtervinning	Ton (Andel)	7 962	(82 %)	6 597	(80 %)
Byggavfall till energiåtervinning	Ton (Andel)	1 219	(13 %)	1 064	(13 %)
Byggavfall till deponi	Ton (Andel)	147	(2 %)	126	(2 %)
Blandat avfall (osorterat)	Ton (Andel)	374	(4 %)	426	(5 %)
Farligt avfall	Ton (Andel)	25	(0 %)	44	(1 %)
Total mängd byggavfall ¹⁾	Ton	9 725		8 213	

RESURSEFFEKTIVITET, Norge, 306-2					
		2023		2022	
Byggavfall till materialåtervinning	Ton (Andel)	1 527	(79 %)	1 871	(77 %)
Byggavfall till energiåtervinning	Ton (Andel)	374	(19 %)	228	(9 %)
Blandat avfall (osorterat)	Ton (Andel)	220	(11 %)	298	(12 %)
Farligt avfall	Ton (Andel)	28	(1 %)	23	(1 %)
Total mängd byggavfall ¹⁾	Ton	1 927		2 418	

RESURSEFFEKTIVITET, Finland, 306-2					
		2023		2022	
Byggavfall till materialåtervinning	Ton (Andel)	1 475	(86 %)	2 032	(84 %)
Byggavfall till energiåtervinning	Ton (Andel)	230	(14 %)	397	(16 %)
Blandat avfall (osorterat)	Ton (Andel)	1	(0,1 %)	–	(0 %)
Farligt avfall	Ton (Andel)	2	(0,1 %)	3	(0,1 %)
Total mängd byggavfall ¹⁾	Ton	1 709		2 432	

RESURSEFFEKTIVITET, STÖRSTA FRAKTIONERNA, Sverige, 306-1					
		2023		2022	
Trä	Ton (Andel)	2 023	(23 %)	2 090	(25 %)
Fyllnadsmassor	Ton (Andel)	3 258	(37 %)	1 942	(24 %)
Brännbart	Ton (Andel)	1 034	(12 %)	1 098	(13 %)
Gips	Ton (Andel)	1 083	(12 %)	1 041	(13 %)
Metall	Ton (Andel)	683	(8 %)	763	(9 %)
Plast	Ton (Andel)	436	(5 %)	377	(5 %)
Wellpapp	Ton (Andel)	278	(3 %)	248	(3 %)

¹⁾ Statistik från JMs avfallsentreprenörer. Avfallet klassificeras av avfallsentreprenören och redovisas i fraktioner enligt nationella riktlinjer för källsortering.

KLIMATPÅVERKAN, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, CRE1, CRE3, CRE4			2023	2022
Koldioxidutsläpp JM, 305-1, 305-2, 305-3 ¹⁾	Ton CO ₂ e	Scope 1	2 753	2 677
		Varav biogena utsläpp	205	345
		Scope 2 ²⁾	953	1 131
		Scope 3 ³⁾	66 399	85 571
		Varav biogena utsläpp	1 749	1 854
		Totalt	70 105	89 379
Nyproducerade bostäders koldioxidutsläpp från energianvändning, CRE3	Kg CO ₂ e/m ² Atemp och år	2	2	
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4, Sverige ⁴⁾	Ton CO ₂ e/omsättning, mkr	8,0	8,2	
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4, Norge ⁴⁾	Ton CO ₂ e/omsättning, mkr	10,3	8,2	
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4, Sverige ^{4) 5)}	Kg CO ₂ e/m ² BTA, fbh/smh	331/164	355/180	
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4, Norge ^{4) 6)}	Kg CO ₂ e/m ² BTA, fbh/smh	314/164	363/180	
Nyproducerade bostäders beräknade energianvändning, CRE1	kWh/m ² Atemp, kWh/ m ² BTA	60 (S), 53 (N) ⁷⁾ , 78 (F) ⁷⁾	59 (S), 51 (N) ⁷⁾ , 77 (F) ⁷⁾	

¹⁾ Avser JM AB.

²⁾ Redovisas med market based-metod. Om location based-metod tillämpats skulle Scope 2 uppgå till 1 061 ton CO₂e.

³⁾ I Scope 3 inkluderar JM materialtransporter till arbetsplatser, inhyrda arbetsmaskiner, tjänsteresor, materialåtervinning, inköp av varor och tjänster samt energianvändning i nybyggda bostäder de första två åren.

⁴⁾ Omfattning enligt Boverkets förslag till utökad klimatdeklaration samt pålning och markarbeten.

⁵⁾ Produktionsstartade projekt 2023: 294,7 kg CO₂/BTA, exkl. mark och pålning (minskning 12% från Baseline 2022).

⁶⁾ Småhus är nycklat från svenskt projekt och ej klimatberäknat.

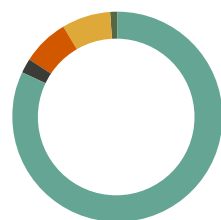
⁷⁾ Norskt och finskt utfall är kWh/m² BTA, medan Sveriges utfall är kWh/m² Atemp.

SCOPE-FÖRDELNING



- Scope 1, 4,0 % (3,0)
- Scope 2, 1,0 % (1,3)
- Scope 3, 95,0 % (95,7)

SCOPE 3



- Inköpta varor och tjänster, 78,0 % (84,5)
- Kapitalvaror, 0,0 % (0,0)
- Energi- och bränslerelaterade utsläpp, 2,0 % (1,4)
- Inköpta transporter samt uppströms transporter, 7,0 % (7,8)
- Avfallshantering, 0,0 % (0,1)
- Tjänsteresor, 0,0 % (0,2)
- Hyrda tillgångar, 7,0 % (4,9)
- Uthyrda tillgångar, 1,0 % (1,1)

Utsläpp (ton CO ₂ e)	2023	2022
Scope 1	2 753	2 677
Tjänsteresor med bil	2 047	1 966
Uppvärmning	706	711
Scope 2	953	1 131
El	–	–
Fjärrvärme	953	1 131
Scope 3	66 399	85 571
3.1 Inköp av varor och tjänster	54 863	72 310
3.2 Kapitalvaror	–	–
3.3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp	1 197	1 240
3.4 Inköpta transporter samt uppströms transporter	4 664	6 688
3.5 Avfallshantering ⁸⁾	169	55
3.6 Tjänsteresor	83	144
3.8 Hyrda tillgångar	4 584	4 193
3.13 Uthyrda tillgångar	839	941
TOTALT (exklusive klimatkompensation)	70 105	89 379
Klimatkompensation	–	126
TOTALT (inklusive klimatkompensation)	70 105	89 253

⁸⁾ Ökningen drivs av mängden fyllnadsmassor.

GRI-index

Indexet är tänkt att användas som en korsreferenslista som beskriver var i årsredovisningen som information för varje

GRI-kod finns tillgänglig. Information kan finnas i såväl löptext som i nyckeltal.

Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2023)	Skäl till utelämnad information	Externt granskad	Kommentarer
GRI 2: Standardredogörelser				
Organisationen och dess rapporteringsrutiner				
2-1 Organisationsdetaljer	115			
2-2 Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsredovisning	40			
2-3 Rapporteringsperiod, regelbundenhet och kontaktuppgifter	40			
2-4 Förändringar i redovisning	61			
2-5 Extern granskning	40			
Aktiviteter och medarbetare				
2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	13, 18, 32			
2-7 Medarbetare	30–31			
2-8 Medarbetare som inte är anställd	42			
Styrning				
2-9 Styrningsstruktur och uppbyggnad	100, 103			
2-10 Nominering och val av det högst styrande organet	98–99			
2-11 Ordförande för det högst styrande organet	99–101			
2-12 Det högst styrande organets roll i att se över hanteringen av påverkan	34, 99–100			
2-13 Delegering av ansvar för att hantera påverkan	34, 100			
2-14 Det högst styrande organets roll gällande hållbarhetsredovisning	34			
2-15 Intressekonflikter	99			Hanteras på varje styrelsemöte
2-16 Kommunikation av kritiska bekymmer	32			
2-17 Det högst styrande organets kollektiva kunskap	34			
2-18 Evaluering av det högst styrande organets prestationer	99			
2-19 Ersättningspolicier	66, 78, 104			
2-20 Process för att fastslå ersättning	66, 78, 79, 104			
2-21 Proportion av årlig total ersättning	42			

Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2023)	Skäl till utelämnad information	Externt granskad	Kommentarer
Strategi, styrdokument och rutiner				
2-22 Uttalande gällande strategi för hållbar utveckling	26, 34			
2-23 Policyåtaganden	32, 37			
2-24 Integrering av policier	26, 34			
2-25 Processer för att återställa negativ påverkan	25, 26, 30			
2-26 Mekanismer för att be om råd och lyfta klagomål	26, 32, 63			
2-27 Efterlevnad av lagar och regleringar				Inga aktuella fall
2-28 Medlemsorganisationer	26			
Intressentengagemang				
2-29 Inställning till intressentengagemang	38			
2-30 Kollektivavtal	32			
GRI 3: Redogörelser gällande materiella aspekter				
3-1 Process för att fastslå materiella aspekter	37, 38			
3-2 Lista över materiella aspekter	37, 38			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	25, 26, 28, 35, 36, 37			
Ämnesspecifika redogörelser				
Ekonomiska indikatorer				
201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	41			
207-1 Inställning till skatt				Skattepolicy kommuniceras enbart internt från och med i år.
207-2 Skattestyrning, kontroll och riskhantering	63–64			
207-3 Dialog med intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	38			
207-4 Rapportering land för land	41			
Miljöindikatorer				
Energi				
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	25, 26, 28, 35, 36, 37			
CRE1 Byggnaders energiprestanda	43			
Utsläpp				
CRE3 Utsläpp av växthusgaser från byggnader	43			
CRE4 Utsläpp av växthusgaser från byggprocessen	43			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	25, 26, 28, 35, 36, 37			
305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	43		Ja	
305-2 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 2)	43		Ja	
305-3 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	43		Ja	
305-4 Utsläppsintensitet	43			
305-5 Reduktion av växthusgasutsläpp	39			

GRI-index, forts.

Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2023)	Skäl till utelämnad information	Externt granskad	Kommentarer
Avfall				
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	29, 35, 36, 37			
306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	42			
306-2 Avfall per typ och hanteringsmetod	42			
306-3 Genererat avfall	42			
Sociala indikatorer				
401-1 Nyanställningar och personalomsättning	41			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	25, 26, 35, 36, 37			
403-1 CRE6 Ledningssystem för arbetsmiljö och säkerhet	30, 31			
403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning	30, 31			
403-3 Företagshälsovård	31			
403-4 Arbetarmedverkan, rådgivning och kommunikation om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	30, 31, 37			
403-5 Arbetarutbildning om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	30, 31			
403-6 Främjande av arbetstagarnas hälsa	31			
403-7 Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan direkt kopplade till affärsrelationer	27, 32			
403-9 Arbetsrelaterade skador	31			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	25, 26, 35, 36, 37			
404-2 Program för att uppgradera medarbetarnas kompetens och förflyttning	31			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	25, 26, 35, 36, 37			
405-1 Mångfald i styrande organ och anställda	30			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	25, 26, 35, 36, 37			
414-1 Nya leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier	27, 41			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	25, 26, 35, 36, 37			
417-1 Krav på produkt- och tjänsteinformation och märkning	29			

Global Compact

JM har undertecknat FN:s Global Compact och tar därmed tydlig ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorrupcion.

FN:s Global Compacts tio principer	Hänvisning
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	32, 47
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	
ARBETS RÄTT	32, 47
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	32, 47
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	32, 47
10. Företag ska arbeta mot alla former av korrupcion, inklusive utpressning och mutor	

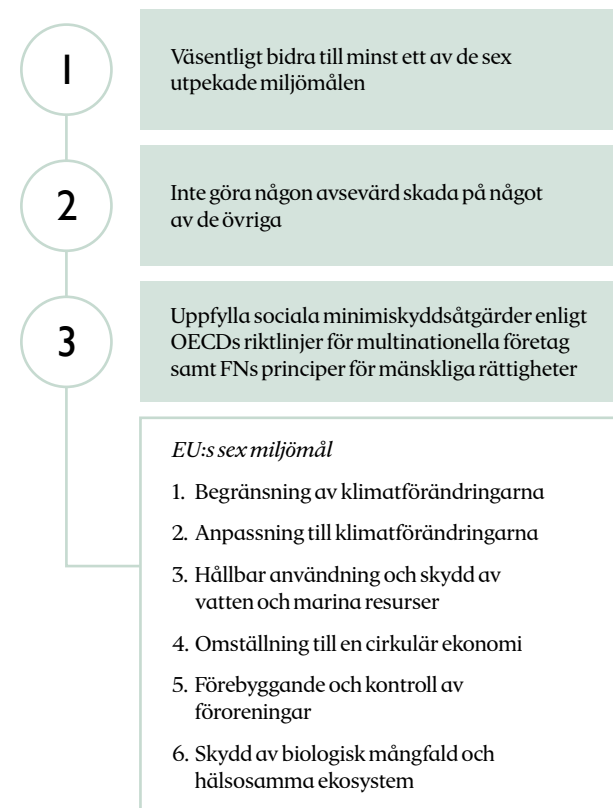
JMs efterlevnad av EU taxonomiförordningen

Nyproduktion av bostäder 7.1

EU taxonomiförordningens syfte är att definiera vilka ekonomiska aktiviteter som är hållbara, som en åtgärd för att kunna arbeta mot de uppsatta klimatmålen inom EU. JMs verksamhet ryms till största delen inom den ekonomiska aktiviteten Nyproduktion av bostäder (7.1).

Hållbart enligt EU taxonomiförordningen

För att en ekonomisk aktivitet ska klassas som hållbar enligt EU taxonomin behöver den;



JMs intäkter som är eligible

Det är JMs intäkter från affärssegmenten JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Norge och JM Finland samt nyproduktion av bostäder inom JM Fastighetsutveckling som omfattas av EU taxonomin (eligible). Affärssegmentet JM Entreprenad och intäkter inom JM@Home omfattas ej av EU taxonomin och är därmed inte hänförliga till eligible aktiviteter. Hyresintäkter inom JM Fastighetsförvaltning är interna varför inte heller dessa omfattas av EU taxonomin. Därmed är ingen av dessa intäkter hänförliga till eligible aktiviteter.

Andel av verksamheten som följer EU taxonomins krav (aligned)

JM rapporterar miljömål 1, vilket omfattar bidrag till begränsningen av klimatförändringar. För att rapportera hur stor andel av verksamheten som följer EU taxonomins krav (aligned) har JM tagit fram ett frågeformulär som använts för att utvärdera och klassificera tekniskt avslutade projekt inför rapporteringen i årsredovisningen för 2023.

JM har i avsaknad av vägledning i lagstiftningen behövt göra följande ställningstaganden:

- JM har definierat populationen för datainsamling till projekt som tekniskt avslutas under innevarande räkenskapsår. Allokeringsnyckeln för att beräkna andelen aligned omsättning baseras således enbart på projekt som tekniskt avslutats under innevarande år. Argument för definitionen är att enbart avslutade projekt har en fullständig sammanställning av den data och dokumentation som behövs i utvärderingen utifrån EU taxonomins tekniska kriterier. Att välja tekniskt avslutade projekt påverkar utfallet negativt, då flertalet av de hållbarhetsinsatser som är implementerade idag inte fanns på plats när projekten startade.

- JM har valt att mäta och rapportera det faktiska utfallet, och inte enbart huruvida vi har rutiner och instruktioner på plats, vilket också har en negativ inverkan på utfallet.

Under hösten 2023 har samtliga projekt som tekniskt avslutats under året rapporterat hur stor andel av projektet som efterlever EU taxonomins tekniska kriterier. Datainsamling från projekt har skett i koncernens samtliga tre länder och totalt har 47 projekt utvärderats.

Förtydligade krav under året

92 procent av projekten bidrar väsentligt till miljömål 1, begränsande av klimatförändringar. Däremot uppfyller endast 6 procent av de avslutade projekten kriterierna för miljömål 3; hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser. Detta leder till att den totala taxonomiförenliga andelen av omsättningen uppgår till 0 procent.

Taxonomikravet gällande vattenflöden i tappvattenarmaturer i kök förtydligades i början av 2023 varför detta krav inte har implementerats i färdigställda projekt under året.

92 PROCENT AV PROJEKTEN BEDÖMS VÄSENTLIGT BIDRA TILL MILJÖMÅL 1 OM ATT BEGRÄNSA KLIMATFÖRÄNDRING

Att så hög andel bedöms väsentligt bidra till miljömål 1 förklaras av JMs långsiktiga och framgångsrika arbete med att producera lågenergibostäder. Sedan 2008 har JM producerat lågenergibostäder som har en avsevärt lägre energianvändning än de nationella krav som finns.

I februari 2023 definierades Norges NZEB-nivå (Near Zero Energy Building) för de olika byggnadskategorierna. Denna definition är grunden för alla norska projekt som rapporterar för 2023.

Bland de svenska projekten finns några som följer en tidigare version av BBR (Boverkets byggregler) än BBR25 varför vi har använt specifik energianvändning för att beräkna aktuellt energikrav.

Orsakar inte betydande skada på övriga miljömål

Flertalet av de projekt som inrapporterat data startade vid tidpunkter då JM:s omfattande rutiner för klimatriskanalys och åtgärder för klimatanpassningar ännu inte var på plats, vilket förklarar den relativt låga andelen.

En stor andel av de avslutade projekten klarar kriteriet gällande avfall. Avfallshantering är något som JM har arbetat aktivt med under många år. Återbruk är relativt ny marknad och flera projekt har visat att de aktivt arbetar med cirkularitet. Övriga mål, som förebyggande och begränsningar av miljöföroreningar och skydd och återställande av biologisk mångfald, klarar JM till 71 procent respektive 62 procent.

JM ställer krav på att allt som byggs in eller används under byggproduktionen ska vara godkänt ur miljösynpunkt och vara registrerade i något av de nationella miljövärderingssystemen. Då JM Svanenmärker samtliga projekt i egen regi ställs krav på ingående ämnen även i syfte att erhålla märkningen. Att efterleva JM:s krav är en förutsättning för att få teckna ramavtal med JM. I avvaktan på att existerande miljövärderingssystem uppdateras för att fullt ut efterleva kravet som anges i EU taxonomins Appendix C om ytterligare begränsningar, fortsätter JM i enlighet med Byggföretagens tolkning att följa de krav som finns idag. Parallellt fortskrider arbetet med att säkerställa att de nya begränsningarna är kända hos våra leverantörer.

Efterlevnad av sociala minimiskyddsåtgärder

JM har sedan flera år tillbaka implementerade rutiner och processer för att i den dagliga verksamheten arbeta med mänskliga

rättigheter, korruption, skatt och sund konkurrens. JM har undertecknat FN:s Global Compact och arbetar kontinuerligt med frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorrupktion enligt OECD:s 6 steg för mänskliga rättigheter i Due Diligence. JM har hållbarhetsmålen ”JM har en långsiktig och affärsetisk sund ekonomisk tillväxt som bidrar till ökad välfärd i samhället” samt ”JM verkar för socialt ansvar i verksamheten och leverantörskedjan” och arbetar löpande för att nå dessa.

Se sidan 27 för beskrivning av JM:s hållbarhetsmål.

Under 2023 har JM inte deltagit i några rättsliga processer eller erhållit domslut avseende korruption, skatt, brott mot mänskliga rättigheter eller konkurrens.

Sammanfattningsvis kan konstateras att då JM valt att mäta faktiskt resultat baserat på avslutade projekt under 2023, och inte enbart att rutiner finns på plats för de projekt som löper på nu och framgent, och som intäktsförs i takt med projektens gång, blir andelen för taxonomiförenlig omsättning, Capex och Opex i år låg. Den strukturerade och långa processen för bostadsutveckling medför att andelen projekt som når alignment förväntas öka gradvis då de rutiner som implementerats successivt kommer att tillämpas i projekten och förbättra resultaten.

I upprättandet av 2022 års taxonomirapportering baserades beräkningsunderlaget på information som fanns tillgänglig i januari 2023. Utöver JM:s kärnverksamhet, rapporterar JM även tjänstebilar och lokalhyreavtal inom aktiviteterna 6.5 för tjänstebilar och 7.7 för hyreslokaler enligt kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2800. Årets investeringar består av en ny hyreslokal som klarar de energikrav som krävs enligt 7.7 och som certifierats med LEED på guldnivå.

Omsättning, Capex och Opex

IFRS	Total (mkr)	Andel av taxonomi-tillämpliga (eligible) aktiviteter (%) ¹⁾	Andel av ej taxonomi-tillämpliga (eligible) aktiviteter (%) ²⁾
Omsättning	15 969	93	7
Capex ³⁾	80	100	0
Opex ³⁾	324	0	100

¹⁾ Avser nyproduktion av bostäder inom affärssegmenten JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Norge, JM Finland samt nyproduktion av bostäder inom JM Fastighetsutveckling.

²⁾ Avser JM Entreprenad (anläggningsverksamhet) och JM@home samt hyresintäkter inom JM Fastighetsutveckling, då dessa aktiviteter ej omfattas av EU Taxonomiförordningen (2020/852).

³⁾ JM:s affärsmodell är att äga, projektutveckla och sälja sina tillgångar under en kortare tid. Huvuddelen av tillgångarna redovisas därmed som omsättningstillgångar (exempelvis nyttjanderätter för tomträtter, projekt- samt exploateringsfastigheter) och träffas därmed inte av definitionerna i Capex eller driftkostnaden till det (Opex). I tabellen är angiven Opex en så liten del varför JM använder väsentlighetsundantaget för uppdelningen av vad som är taxonomiberättigande aktiviteter. Opex avser kostnader för korttidsleasing för exempelvis arbetsbodar, vilka inte redovisas som en anläggningstillgång.

Tabellen ovan är baserad på rapportering enligt IFRS. Uppgifter om omsättning (se raden intäkter) återfinns i koncernens resultaträkning enligt IFRS sidan 58 och årets Capex (hänförligt från balansposterna nyttjanderätter kontor och bilar samt maskiner och inventarier) återfinns i koncernens balansräkning enligt IFRS på sidan 59 samt i not 12 samt 13 på sidan 90. För definition av omsättning, Capex och Opex, se sidan 114.

Andel av omsättningen/total omsättning

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomi
CCM	0,00 %	93,00 %
CCA	%	%
WTR	%	%
CE	0,00 %	93,00 %
PPC	%	%
BIO	%	%

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Rad	Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter	
1.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	NEJ
2.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsupptraderingar av dessa, med hjälp av bättre tillgänglig teknik.	NEJ
3.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, samt vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsupptraderingar av dessa.	NEJ
Fossilgasrelaterade verksamheter		
4.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
5.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
6.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2023

2023	År			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)									
	Kod (a) (2)	Omsättning (3) mkr	Andel av omsättningen, år 2023 (4) %	Begränsning av klimatförändringar (11) J; N; N/EL	Anpassning till klimatförändringar (12) J; N; N/EL	Vatten (13) J; N; N/EL	Föreningar (14) J; N; N/EL	Cirkulär ekonomi (15) J; N; N/EL	Biologisk mångfald (16) J; N; N/EL	Begränsning av klimatförändringar (11) J/N	Anpassning till klimatförändringar (12) J/N	Vatten (13) J/N	Föreningar (14) J/N	Cirkulär ekonomi (15) J/N	Biologisk mångfald (16) J/N	Minimiskyddsåtgärder (17) J/N	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) av omsättning, år 2022 (18) %	Kategori möjliggörande verksamhet (19) F	Kategori omställningsverksamhet (20) T
Ekonomiska verksamheter (1)																			
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)		0	%	%	%	%	%	%	%	J	J	J	J	J	J	J	26 %		
Varav möjliggörande verksamheter			%	%	%	%	%	%	%	J	J	J	J	J	J	J	%	E	
Varav omställningsverksamheter			%	%						J	J	J	J	J	J	J	%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																			
				EL; N/EL (f)	EL; N/EL (f)	EL; N/EL (f)	EL; N/EL (f)	EL; N/EL (f)	EL; N/EL (f)										
Nybyggnation	CE 3.1/CCM 7.1	14 901	93 %	EL	N/EL				EL								66 %		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		14 901	93 %	93 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								66 %		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		14 901	93 %	93 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								92 %		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		1 069	7 %																
TOTALT		15 969	100 %																

Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – uppgifter som omfattar år 2023

2023	År			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)									
	Kod (a) (2)	Kapitalutgifterna (3)	Andel av kapitalutgifterna, år 2023 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Ekonomiska verksamheter (1)	mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	F	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
6.5 Transport med motorcykel, personbil och lätta fordon	CCM 6.5	12	14 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	38 %		
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	7	8 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	22 %		
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		18	23 %	23 %	%	%	%	%	%	J	J	J	J	J	J	J	60 %		
Varav möjliggörande verksamheter			-	-	-	-	-	-	-	J	J	J	J	J	J	J	0 %	E	
Varav omställningsverksamheter			-	-						J	J	J	J	J	J	J			T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																			
				EL; N/EL (f)	EL; N/EL (f)	EL; N/EL (f)	EL; N/EL (f)	EL; N/EL (f)	EL; N/EL (f)										
6.5 Transport med motorcykel, personbil och lätta fordon	CCM 6.5	11	13 %	13 %	EL			EL									40 %		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		11	13 %	13 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								40 %		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		29	36 %	36 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		51	64 %																
TOTALT		80	100 %																

Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2023

2023	År			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)									
	Kod (a) (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifterna, år 2023 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) driftsutgifter, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Ekonomiska verksamheter (1)	mkr	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	F	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		0	0 %	%	%	%	%	%	%	J	J	J	J	J	J	J	0 %		
Varav möjliggörande verksamheter			%	%	%	%	%	%	%	J	J	J	J	J	J	J	%	E	
Varav omställningsverksamheter			%	%						J	J	J	J	J	J	J	%		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																			
				EL; N/EL (f)	EL; N/EL (f)	EL; N/EL (f)	EL; N/EL (f)	EL; N/EL (f)	EL; N/EL (f)										
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		0	0 %	%	%	%	%	%	%								0 %		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		0	0 %	%	%	%	%	%	%								0 %		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		324	100 %																
TOTALT		324	100 %																



Finansiell information



JM Bostad Stockholm

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

Marknad

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har under 2023 varit stabila. Det totala utbudet av bostäder har fortsatt varit högt men utbudet av nyproducerade bostäder har varit på en låg nivå.

Under hela 2023 har efterfrågan på JM:s bostäder varit låg och kunderna avvaktande, men successivt har intresset ökat. Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt har legat under normal nivå. Årets försäljning uppgick till 315 bostäder (657).

JM är marknadsledande på nyproduktion av bostadsrätter och ägarlägenheter i Storstockholm, med flera pågående projekt i länet. Några av de större projekten är Älvsjöstaden, Liljeholmen, Bromstensstaden (Spånga) och Sköndalshöjden i Stockholm, Kvarnholmen i Nacka, Söderdalen i Järfälla, Täby Park i Täby samt Igelsta i Södertälje.

Vid utgången av 2023 var antal bostäder i pågående produktion 1 906 (2 665).

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade till 4 248 mkr (4 966). Rörelseresultatet minskade till 112 mkr (720) och rörelsemarginalen minskade till 2,6 procent (14,5). Den lägre nivån av bostäder i pågående produktion tillsammans med den låga försäljningen resulterade i att intäkterna minskade jämfört med föregående år. Rörelseresultatet minskade jämfört med föregående år hänförligt till låg försäljning, prisjusteringar i pågående projekt, ökade finansieringskostnader, nedskrivningar av exploateringsfastigheter samt kostnader för genomförda besparingsåtgärder.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades nedskrivningsbehov i ett fåtal fastigheter om 75 mkr som belastade resultatet i det fjärde kvartalet. Årets rörelseresultat exklusive nedskrivningar uppgick till 187 mkr och rörelsemarginalen till 4,4 procent.

Årets kassaflöde försämrades jämfört med föregående år vilket huvudsakligen var hänförligt till ett lägre rörelseresultat, medan rörelsekapitalförändringen var positiv.

Byggrätter

Under 2023 förvärvades byggrätter motsvarande cirka 450 bostäder (720). Affärssegmentet har under året sålt fastigheter vid Brommaplan, Stockholm. Affären uppgick till 283 mkr med ett resultat om -15 mkr. Frånträde och betalning skedde under det fjärde kvartalet 2023.

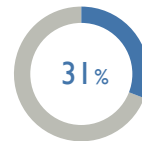
Produktionsstarter

Den låga försäljningen har varit gränssättande för affärssegmentets produktionsstarter. Utöver detta fortsätter avsaknaden av nödvändiga myndighetsbeslut att påverka affärssegmentets produktionsstarter negativt. Vid utgången av 2023 berördes ett projekt om totalt 46 bostäder.

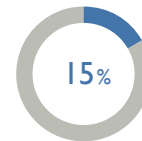
Under året produktionsstartades totalt 231 bostäder (721) i flerbostadshus, varav 98 i Ekerö och 133 i Stockholm.

JM BOSTAD STOCKHOLM

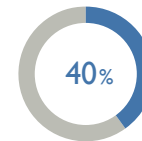
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



JANUARI – DECEMBER

Mkr	2023	2022
Intäkter	4 248	4 966
Rörelseresultat ¹⁾	112	720
Rörelsemarginal, %	2,6	14,5
Genomsnittligt operativt kapital	5 021	4 494
Avkastning operativt kapital, %	2,2	16,0
Operativt kassaflöde	-532	298
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 097	4 033
Antal disponibla byggrätter	12 300	12 400
– varav byggrätter i balansräkningen	6 700	6 400
Antal sålda bostäder	315	657
Antal produktionsstartade bostäder	231	721
Antal bostäder i pågående produktion	1 906	2 665
Antal anställda	870	804
– varav tjänstemän	444	409
– varav hantverkare	426	395
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-75	-



Sköndalshöjden

Sköndalshöjden i Sköndal blir ett levande kvarter med stor, grönskande innergård. Här kommer JM att erbjuda 77 bostäder nära vacker natur vid Drevviken, bad och kommunikationer.

JM Bostad Riks

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

Marknad

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden för både bostadsrätter och småhus minskade under 2023 på samtliga av affärssegmentets delmarknader. Det totala utbudet av nyproducerade bostäder var på en fortsatt låg nivå, förutom i Göteborg med jämförelsevis höga nivåer. I Malmö, Göteborg och Uppsala var utbudet av nyproducerade bostäder på lägre nivå än 2022.

Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt låg under normal nivå och kunderna var under 2023 avvaktande. Försäljningen uppgick till 534 bostäder (946).

Affärssegmentets största delmarknader är Göteborg, Malmö, Lund, Uppsala, Linköping, Västerås och Örebro. Större projekt finns i Eriksberg och i Södra centrum i Göteborg, Dockanområdet i Malmö samt Lomma Strandstad i Lomma. I Lund pågår projekt i Vipeholm. Större projekt finns även i Kungsängen och Rickomberga i Uppsala, i Öster Mälarstrand och Skiljebo i Västerås, i Sörby i Örebro samt i Lindö i Norrköping.

Vid utgången av 2023 var antal bostäder i pågående produktion 1 477 (2 234).

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade till 3 476 mkr (4 500) och rörelseresultatet till 139 mkr (682). Rörelsemarginalen uppgick till 4,0 procent (15,2). Intäkterna och rörelseresultatet minskade jämfört med föregående år till följd av låg pågående produktion, prisjusteringar i pågående projekt, lägre försäljning, ökade produktions- och finansieringskostnader, nedskrivningar av exploateringsfastigheter samt kostnader för genomförda besparingsåtgärder.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades nedskrivningsbehov om 75 mkr i ett fåtal specifika fastigheter, vilket belastade resultatet i det fjärde kvartalet. Årets rörelseresultat exklusive nedskrivningar uppgick till 214 mkr och rörelsemarginalen till 6,2 procent.

Årets kassaflöde försämrades jämfört med föregående år på grund av ökat bundet rörelsekapital och ett ökat antal inköpta bostäder i balansräkningen.

Byggrätter

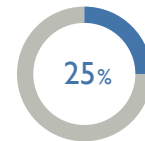
Under 2023 förvärvades byggrätter motsvarande cirka 200 bostäder (1 550) i Mölnlycke och Norrköping.

Produktionsstarter

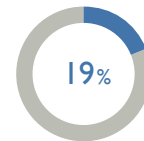
Under året produktionsstartades totalt 443 bostäder (1 022): 422 (1 022) var bostäder i flerbostadshus, varav 148 i Lomma, 119 i Göteborg, 72 i Mölndal, 40 i Härryda, och 43 i Örebro samt 21 småhus i Lomma och Partille.

JM BOSTAD RIKS

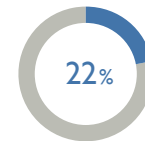
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



JANUARI – DECEMBER

Mkr	2023	2022
Intäkter	3 476	4 500
Rörelseresultat ¹⁾	139	682
Rörelsemarginal, %	4,0	15,2
Genomsnittligt operativt kapital	2 431	1 656
Avkastning operativt kapital, %	5,7	41,2
Operativt kassaflöde	-424	112
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 927	2 270
Antal disponibla byggrätter	11 900	11 500
– varav byggrätter i balansräkningen	8 000	8 000
Antal sålda bostäder	534	946
Antal produktionsstartade bostäder	443	1 022
Antal bostäder i pågående produktion	1 477	2 234
Antal anställda	472	568
– varav tjänstemän	298	372
– varav hantverkare	174	196
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-75	-



Fabrikören

I området Gamlestaden, bara några minuter med spårvagn från Göteborgs city, utvecklar JM kvarteret Fabrikören med 119 bostäder om ett till fyra rum och kök. Här skapas en levande stadsdel där gatukonst och street food bidrar till en härlig stämning.

JM Norge

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

Marknad

Prisnivån på andrahandsmarknaden steg under det första halvåret, för att sedan utvecklas negativt under den andra halvan och var vid utgången av 2023 i nivå med föregående år.

Norges Bank har under året kontinuerligt höjt styrräntan vilket medfört ökade bolånekostnader för kunderna. Samtidigt förväntar sig marknaden att räntetoppen är nådd i Norge. Försäljningen av bostäder på andrahandsmarknaden var på samma nivå som föregående år medan försäljningen av nyproducerade bostäder var väsentligt lägre än föregående år. Efterfrågan på JM:s bostäder har även varit lägre än normalt. Kostnadstrycket i den norska byggsektorn minskade under året, dock från höga nivåer.

Årets försäljning uppgick till 488 bostäder (527). JM Norges största delmarknader är Storoslo, Drammen, Bergen och Trondheim. Några av de större pågående projekten finns i Oslo, Nordre Follo, Asker och Lørenskog i Oslo-området, samt i Drammen och Trondheim.

Vid utgången av 2023 var antal bostäder i pågående produktion 1 071 (1 335).

Intäkter och resultat

JM Norges intäkter minskade till 2 589 mkr (3 392) och rörelseresultatet minskade till 149 mkr (238). Rörelsemarginalen uppgick till 5,7 procent (7,0). Intäkter och rörelseresultat har försämrats mot föregående år till följd av lägre försäljning och ökade produktions- och finansieringskostnader.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades nedskrivningsbehov om 11 mkr i två fastigheter, vilket belastade resultatet i det fjärde kvartalet. Årets rörelseresultat exklusive nedskrivningar uppgick till 160 mkr och rörelsemarginalen till 6,2 procent.

Årets kassaflöde försämrades jämfört med föregående år vilket främst beror på lägre rörelseresultat samt större investeringar i exploateringsfastigheter.

Byggrätter

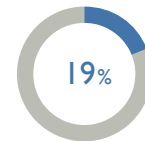
Under 2023 har avtal med 1 090 bostäder tillträtts i Oslo och i Jessheim utanför Oslo.

Produktionsstarter

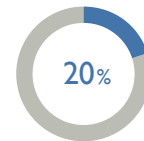
Under året produktionsstartades totalt 405 bostäder (605) i flerbostadshus, varav 156 i Oslo kommun, 41 i Rælingen kommun, 6 i Sandefjord kommun, 68 i Nordre Follo kommun och 134 i Asker.

JM NORGE

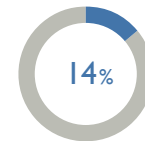
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen

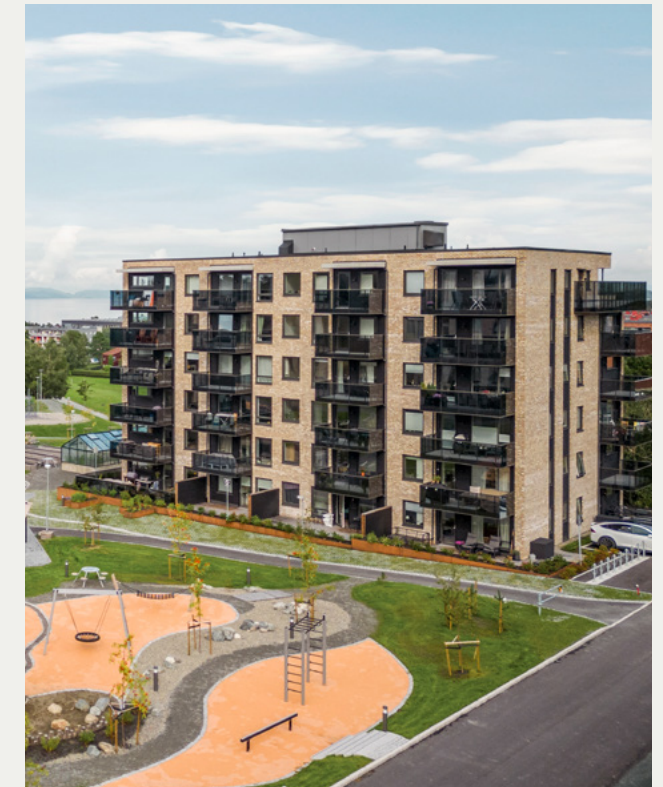


ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



JANUARI – DECEMBER

Mkr	2023	2022
Intäkter	2 589	3 392
Rörelseresultat ¹⁾	149	238
Rörelsemarginal, %	5,7	7,0
Genomsnittligt operativt kapital	2 063	2 158
Avkastning operativt kapital, %	7,2	11,0
Operativt kassaflöde	38	203
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 328	1 034
Antal disponibla byggrätter	6 400	7 100
– varav byggrätter i balansräkningen	3 900	3 300
Antal sålda bostäder ²⁾	488	527
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	405	605
Antal bostäder i pågående produktion	1 071	1 335
Antal anställda	312	370
– varav tjänstemän	183	243
– varav hantverkare	129	127
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–11	–
²⁾ Varav bostäder till investerare	156	–



Strindalia

Strax utanför Trondheims centrum utvecklar JM ett nytt bostadsområde i fina och luftiga friluftsområden med utsikt över Trondheimsfjorden. JM har under 2023 färdigställt projektet om totalt 174 bostäder.

JM Finland

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

Marknad

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingforsregionen avtog under årets första sex månader för att öka under det andra halvåret 2023. Under året har den Europeiska centralbanken vid ett flertal tillfällen höjt styrräntan men i det fjärde kvartalet började inflationen sjunka och styrräntan lämnades oförändrad. Dock fanns det en fortsatt försiktighet bland konsumenterna gällande bostadsköp och kundernas förtroende inför framtiden var fortsatt låga. Prisnivån på andrahandsmarknaden i Helsingforsregionen sjönk under året men stabiliserades under fjärde kvartalet.

Årets försäljning uppgick till 346 bostäder (459). Försäljningen för 2023 var lägre än föregående år men högre i det fjärde kvartalet främst hänförlig ökad försäljning till investerare. Större pågående projekt finns i Storhelsingfors i Hertonäs, Finno, Kånala och Alberga.

Vid utgången av 2023 var antal bostäder i pågående produktion 917 (1 337).

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter och rörelseresultat minskade till 1 591 mkr (1 729) jämfört med föregående år, framför allt hänförligt till lägre försäljning, prisjusteringar i pågående projekt och lägre antal produktionsstarter. Rörelsemarginalen om 8,8 procent (9,2) var dock i linje med föregående år. Rörelseresultat minskade till 140 mkr (158) jämfört med föregående år, främst på grund av lägre försäljning, kostnader för genomförda besparingsåtgärder och prisjusteringar i pågående projekt.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades en nedskrivning om 3 mkr, vilken belastade årets resultat. Årets rörelseresultat exklusive nedskrivningar uppgick till 143 mkr och rörelsemarginalen till 9,0 procent.

Årets kassaflöde försämrades jämfört med föregående år som ett resultat av ett ökat bundet rörelsekapital.

Byggrätter

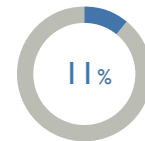
Under året har byggrätter motsvarande cirka 490 bostäder (2 310) förvärvats.

Produktionsstarter

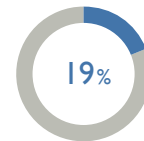
Under året produktionsstartades totalt 375 bostäder (599) i flerbostadshus varav 266 i Helsingfors och 109 i Esbo.

JM FINLAND

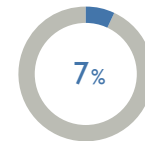
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



JANUARI – DECEMBER

Mkr	2023	2022
Intäkter	1 591	1 729
Rörelseresultat ¹⁾	140	158
Rörelsemarginal, %	8,8	9,2
Genomsnittligt operativt kapital	1 718	1 618
Avkastning operativt kapital, %	8,1	9,8
Operativt kassaflöde	-56	193
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 115	1 046
Antal disponibla byggrätter	6 900	6 800
– varav byggrätter i balansräkningen	3 500	3 500
Antal sålda bostäder ²⁾	346	459
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	375	599
Antal bostäder i pågående produktion	917	1 337
Antal anställda	168	201
– varav tjänstemän	145	178
– varav hantverkare	23	23
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-3	-
²⁾ Varav bostäder till investerare	290	359



Aurinkotuuli

Med 51 bostäder är Aurinkotuuli vackert beläget vid havet, och med närhet till tunnelbana och anslutande busstrafik i Finno, Esbo.

JM Fastighetsutveckling

Inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling 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.

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter ökade jämfört med föregående år. Detta var främst hänförligt till projekt i pågående produktion. Entreprenadintäkter samt försäljning av tjänster för helåret uppgick till 1 423 mkr (1 224) och hyresintäkter 35 mkr (34).

Rörelseresultatet försämrades jämfört med föregående år vilket främst är hänförligt till nedskrivningar i två projektfastigheter om 77 mkr. Fastigheterna som skrivits ned avser pågående projekt med planerat färdigställande första halvåret 2024.

Årets kassaflöde förbättrades jämfört med föregående år till följd av ökad projektfinansiering, erhållen handpenning i sålda fastigheter under uppförande samt försäljning av en projektfastighet i Dalénum-området, Lidingö.

Kommersiell projektutveckling

Produktion pågår av kontorsfastigheten K1 Karlbergs strand, Solna. Fastigheten omfattar drygt 20 000 kvadratmeter. Projektet såldes under 2022 till Fortifikationsverket med beräknat tillträde första kvartalet 2025.

Vård- och omsorgsboenden

Produktion pågår av vård- och omsorgsboendet Pilhamns Gårdar omfattande 70 bostäder på Ingarö i Värmdö kommun. Projektet är sålt med beräknad inflyttning tredje kvartalet 2024.

Hyresbostäder

Under året har projektet Kvarter 8 sålts, med 218 hyresrättsbostäder i Söderdalen, Järfälla. Även nästa bostadsetapp i området, projektet Flora, med 155 hyresrättsbostäder, produktionsstartades under året. Projektet har planerat inflyttning från fjärde kvartalet 2024.

Produktion pågår i ytterligare två hyresrättsprojekt i egen balansräkning, Dyrvers Kulle i Sundbyberg med 123 hyresrättsbostäder samt Igelsta Trädkrona i Södertälje med 96 hyresrättsbostäder.

JM@home

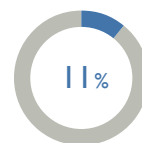
JM@home tillgodoser JM-kundernas efterfrågan av såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. Under 2023 har verksamheten fortsatt utvecklats och vuxit med fler kunder och ökad omsättning. Genom JM@Home breddas JM:s kunderbjudande och värdefulla erfarenheter återkopplas till kommande projekt.

Byggrätter

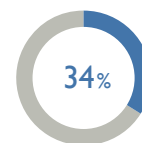
Disponibla byggrätter för hyresrättsbostäder och vård- och omsorgsboenden motsvarar cirka 1 600 bostäder (1 700).

JM FASTIGHETSUTVECKLING

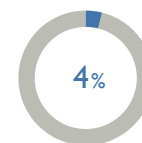
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



JANUARI – DECEMBER

Mkr	2023	2022
Intäkter	1 458	1 224
Rörelseresultat ^{1) 2) 3)}	248	306
Rörelsemarginal, %	17,0	25,0
Genomsnittligt operativt kapital	1 372	1 325
Avkastning operativt kapital, %	18,1	23,1
Operativt kassaflöde	824	-666
Bokfört värde projektfastigheter	1 030	914
Antal disponibla byggrätter	1 600	1 700
– varav byggrätter i balansräkningen	600	800
Antal sålda bostäder ⁴⁾	218	70
Antal produktionsstartade bostäder ⁴⁾	155	166
Antal bostäder i pågående produktion ⁴⁾	662	507
Antal anställda	77	80
– varav tjänstemän	61	65
– varav hantverkare	16	15
¹⁾ Varav nedskrivningar i projektfastigheter	-77	-
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	14	-
³⁾ Varav resultat från joint venture	-5	-11
⁴⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder		



Flora

I Järfälla produktionsstartades Flora, med 155 hyresrättsbostäder, under det andra kvartalet 2023 med beräknat färdigställande under det tredje kvartalet 2025.

JM Entreprenad

Inom affärssegmentet JM Entreprenad bedrivs byggproduktion åt externa kunder inom Storstockholmsområdet. Affärssegmentet fokuserar på anläggningsentreprenader åt externa professionella kunder.

Marknad

Efterfrågan på anläggningsmarknaden i Stockholm var under perioden fortsatt stabil med stark konkurrens om uppdragen, men med något avvaktande kunder.

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade jämfört med föregående år, främst till följd av verksamhetsövergången av interna projekt och lägre extern aktivitet för JM inom anläggningsverksamheten.

Den 1 juli genomfördes en verksamhetsövergång av den del av affärsenheten som utfört interna anläggningsprojekt till JM Bostad Stockholm. I samband med detta övergick JM Entreprenad till en renodlad anläggningsverksamhet med fokus på att leverera lönsamma anläggningsprojekt med hög kvalitet. Pågående koncerninterna projekt överförs successivt till JM Bostad Stockholm.

Rörelsemarginalen försvagades något på grund av lägre grad av upparbetade intäkter, samt ökade materialkostnader i tidigare ingångna avtal som inte har kunnat regleras fullt ut mot beställare. Intäkterna minskade till 781 mkr (1 077). Rörelseresultatet uppgick till 8 mkr (12).

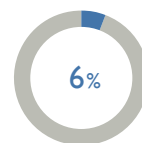
Årets kassaflöde förbättrades jämfört med föregående år vilket främst beror på minskad rörelsekapitalbindning.

Projekt

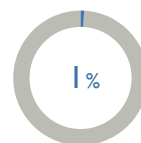
De största pågående externa uppdragen är flera infrastrukturprojekt i Tyresö, exploateringsarbeten för ett kommande industriområde i Länna, mark- och ledningsarbeten för nya avloppsreningsverk i Haninge, samt exploaterings- och finplaneringsarbeten i en ny stadsdel i Vallentuna.

JM ENTREPRENAD

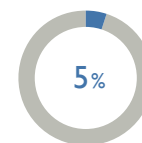
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



JANUARI – DECEMBER

Mkr	2023	2022
Intäkter ¹⁾	781	1 077
Rörelseresultat	8	12
Rörelsemarginal, %	1,0	1,1
Operativt kassaflöde	42	20
Bokfört värde exploateringsfastigheter	8	10
Antal anställda	120	259
– varav tjänstemän	61	144
– varav hantverkare	59	115
¹⁾ Varav koncerninternt	294	505



Norra Länna i Huddinge

Mark- och gatuutbyggnad för industritomter i Norra Länna industriområde i Huddinge, för Huddinge kommun och Stockholm Vatten och Avfall.

Koncernens resultaträkning – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2023	2022
Intäkter	1, 2	13 851	16 385
Produktions- och driftkostnader	3, 4	-11 877	-13 216
Bruttoresultat		1 973	3 169
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	-985	-1 094
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	7	-256	-11
Rörelseresultat		732	2 064
Finansiella intäkter	8	33	19
Finansiella kostnader	8	-133	-89
Resultat före skatt		632	1 994
Skatter	9	-199	-419
Årets resultat		433	1 575
Övrigt totalresultat		-205	568
Årets totalresultat		229	2 143
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	10	6,70	23,40
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	10	64 504 840	67 384 072
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	10	3,00	14,00

KOMMENTARER

Intäkter

(2023: 13 851 mkr, 2022: 16 385 mkr)

Koncernens intäkter minskade med 15 procent jämfört med 2022. De minskade intäkterna var främst hänförliga till en låg nivå av bostäder i pågående produktion och minskad försäljningsgrad i samtliga affärssegment, vilket till viss del motverkas av kommersiella projekt i produktion.

Intäkterna består till 95 procent av upparbetade intäkter i bostadsprojekt och kommersiella projekt. 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.

JM Entreprenads intäkter står för 4 procent av koncernens intäkter.

Hyresintäkter från hyresbostäder och kommersiella lokaler motsvarar 1 procent av totala intäkter.

Rörelseresultat

(2023: 732 mkr, 2022: 2 064 mkr)

Rörelseresultatet minskade med 65 procent i jämförelse med föregående år, till följd av prisjusteringar i pågående projekt, ökade kostnader i

pågående produktion, samt nedskrivningar av exploaterings- och projektfastigheter om -258 mkr (-). Försäljnings- och administrationskostnader minskade med 10 procent i jämförelse med föregående år främst till följd av genomförda besparingsåtgärder.

Finansiella intäkter och kostnader

(2023: -100 mkr, 2022: -70 mkr)

Finansnettot försämrades med 30 mkr 2023 jämfört med 2022. Huvudsakligen beror detta på en något högre genomsnittlig räntebärande skuldnivå och högre genomsnittlig räntesats.

Skatter

(2023: -199 mkr, 2022: -419 mkr)

Den redovisade skattekostnaden 2023 utgör 31 procent (21) av redovisat resultat före skatt.

Den effektiva skattesatsen är högre än den nominella skattesatsen främst hänförligt till ränteavdragsbegränsningar.

Koncernens balansräkning – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	217	219
Maskiner och inventarier	12	10	8
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	14, 15	93	102
Uppskjutna skattefordringar	28	–	–
Finansiella anläggningstillgångar	16, 25	32	22
Summa anläggningstillgångar		351	351
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	17	1 030	932
Exploateringsfastigheter	17	8 504	8 465
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	803	308
Kundfordringar	25	576	424
Övriga kortfristiga fordringar	20	642	613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	58	58
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	22	3 266	4 131
Likvida medel	24, 25	1 582	1 840
Summa omsättningstillgångar		16 461	16 771
SUMMA TILLGÅNGAR		16 812	17 122

Mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	10	68	68
Övrigt tillskjutet kapital		936	936
Reserver		-51	70
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		7 378	7 931
Summa eget kapital		8 332	9 006
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	23, 24, 25	397	268
Övriga långfristiga skulder	23, 24, 25	364	414
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23, 26	1 546	1 404
Övriga långfristiga avsättningar	27	488	458
Uppskjutna skatteskulder	28	525	855
Summa långfristiga skulder		3 319	3 399
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	24, 25	774	963
Kortfristiga räntebärande skulder	24, 25	1 526	507
Övriga kortfristiga skulder	24, 25	832	388
Aktuella skatteskulder		167	147
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	29	868	1 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	881	1 281
Kortfristiga avsättningar	27	113	122
Summa kortfristiga skulder		5 161	4 717
Summa skulder		8 480	8 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 812	17 122
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	31		

KOMMENTARER

Goodwill

(2023: 217 mkr, 2022: 219 mkr)
Redovisad goodwill avser goodwill vid förvärv av de norska bolagen JM Norge AS och AS Projektfinans samt det finska bolaget Gradina Tampere OY. Förändringen under 2023 avser en justering i förvärvsanalysen av Gradina Tampere OY samt valutakursförändringar.

Projektfastigheter

(2023: 1 030 mkr, 2022: 932 mkr)
Beståndet avser mindre kommersiella fastigheter samt mark för kontorsändamål.
Det externt bedömda marknadsvärdet uppgår till 1 069 mkr (1 089) vilket innebär ett övervärde om 39 mkr (157).

Exploateringsfastigheter

(2023: 8 504 mkr, 2022: 8 465 mkr)
Förvärvstakten under 2023 är i linje med föregående år. Under året har exploateringsfastigheter om 1 628 mkr (1 700) förvärvats där huvuddelen av förvärvan utgör exploateringsfastigheter

avsedda för bostäder. Exploateringsfastigheter överfört till produktion har uppgått till –829 mkr (–1 538). Försäljningar av exploateringsfastigheter har uppgått till –313 mkr och nedskrivningar till –181 mkr (–).

Marknadsvärderingen av exploateringsfastigheterna visar ett övervärde om 5,6 mkr (6,7).

Totalt har JM 22 700 byggrätter (22 000) i balansräkningen.

Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

(2023: 803 mkr, 2022: 308 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 235 (63) och ökningen är hänförlig till större inköp i avslutade projekt främst i JM Bostad Riks och JM Finland.

Upparbetad men ej fakturerad intäkt

(2023: 3 266 mkr, 2022: 4 131 mkr)
Tillgångsposten avser nettot mellan upparbetade intäkter i pågående projekt samt den ackumulerade å conto fakture-

ringen i dessa projekt. De pågående projekt som har ett positivt saldo redovisas i denna tillgångspost. Minskningen är främst hänförlig till ett lägre antal bostäder i pågående produktion.

Avsättningar för pensioner

(2023: 1 546 mkr, 2022: 1 404 mkr)
Skulden har ökat främst på grund av ökad intjänad pensionsrätt fram till 2024 som har uppräknats jämfört med de antaganden som tidigare använts.

Övriga långfristiga avsättningar

(2023: 488 mkr, 2022: 458 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 garantiavsättningarna löper på två till fem år efter projektavslut.

Uppskjutna skatteskulder

(2023: 525 mkr, 2022: 855 mkr)
Posten uppskjutna skatteskulder avser 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

(2023: 397 mkr, 2022: 268 mkr)
Avser framför allt långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut och långfristiga räntebärande reverser vid förvärv av exploateringsfastigheter. Förändringen avser huvudsakligen en ökning till kreditinstitut i JM:s utländska dotterbolag.

Kortfristiga räntebärande skulder

(2023: 1 526 mkr, 2022: 507 mkr)
Avser framför allt finansiering av projekt inom JM Fastighetsutveckling som byggs i egen balansräkning fram till försäljning

samt långfristiga räntebärande skulder i JM:s utländska dotterbolag som avser förvärv av exploateringsfastigheter.

Övriga kortfristiga skulder

(2023: 832 mkr, 2022: 388 mkr)
Till övervägande del utgörs posten av kortfristiga reverser i samband med förvärv av exploateringsfastigheter. Posten avser skuld för ovillkorliga ingångna avtal med framskjuten betalning. Ökningen mot föregående år förklaras av fler kortfristiga reverser i samband med förvärv av exploateringsfastigheter främst i den utländska verksamheten.

Fakturerad men ej upparbetad intäkt

(2023: 868 mkr, 2022: 1 309 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. Minskningen är främst hänförlig till ett lägre antal bostäder i pågående produktion.

Förändringar i koncernens eget kapital – segmentsredovisning

Mkr	2023	2022
Ingående balans vid årets början	9 006	8 608
Årets totalresultat	229	2 143
Utdelning till moderbolagets ägare	-903	-922
Konvertering av konvertibellån	-	1
Återköp av aktier	-	-825
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	-	-
Utgående balans vid årets slut	8 332	9 006

KOMMENTARER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Eget kapital

(2023: 8 332 mkr, 2022: 9 006 mkr)

Det egna kapitalet minskade med 674 mkr jämfört med utgången av 2022. Koncernens eget kapital per den 31 december 2023 uppgick till 8 332 mkr (9 006) vilket motsvarar 129 kronor (140) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 5,0 procent (17,9).

Utdelning till moderbolagets aktieägare

Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 903 mkr (922), vilket motsvarar 14,00 kronor (13,50) per aktie.

Konvertering av konvertibellån

Under året har inga aktier konverterats i utestående konvertibelprogram.

Återköp av aktier

Under året har inga aktier återköpts (825 mkr). Antalet utestående aktier uppgick vid årets slut till 64 504 840 (64 504 840).

KOMMENTARER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital

(2023: 458 mkr, 2022: 929 mkr)

Kassaflödet före förändringen i rörelsekapital har försämrats jämfört med föregående år vilket nästan uteslutande är hänförligt till ett lägre rörelse-resultat. Nedskrivningar om 258 mkr (-) återläggs då de ej har en kassa-flödespåverkande effekt.

Den löpande verksamheten

(2023: -48 mkr, 2022: -261 mkr)

Kassaflödet från den löpande verksamheten har stärkts mot föregående år. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter och projektfastigheter har minskat jämfört med föregående år på grund av ett lägre antal investeringar tillsammans med större försäljningar. Samtidigt har 829 mkr (1 538) tagits i produktion i samband med produktionsstarter.

Innehav av återköpta bostäder har ökat under året och uppgick vid årets utgång till 235 (63) vilket innebar ett negativt kassaflöde om totalt -484 mkr (88).

Kortfristiga rörelsefordringar och skulder har totalt förbättrat kassaflödet med 609 mkr (-230). Förbättringen jämfört med föregående år är främst hänförligt till ökad projektfinansiering samt erhållen handpenning i sålda fastigheter under uppförande inom segmentet JM Fastighetsutveckling och lägre antal bostäder i pågående produktion.

Finansieringsverksamheten

(2023: -172 mkr, 2022: -1 869 mkr)

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har förbättrats jämfört med föregående år vilket främst beror på att inga återköp skett under 2023, något högre upplåning i de utländska dotterbolagen samt lägre amortering. Under året har utdelning till aktieägare uppgått till 903 mkr (922).

Koncernens kassaflödesanalys – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1		
Rörelseresultat		732	2 064
Avskrivningar och nedskrivningar		285	4
Övriga ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Resultat av fastighetsförsäljning</i>	7	-7	-
<i>Förändring av pensionsskuld</i>		143	-357
<i>Övriga avsättningar m.m.</i>		-340	-221
Erhållen ränta		33	9
Erhållna utdelningar		5	5
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-50	-42
Betald skatt		-344	-532
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		458	930
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	7, 17	-247	-333
Ökning/minskning bostäder i balansräkning		-484	88
Ökning/minskning kundfordringar		-156	223
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m		1 273	-848
Ökning/minskning leverantörsskulder		-177	171
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-331	224
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		336	455
Investering i projektfastigheter		-429	-795
Försäljning av projektfastigheter		46	79
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-48	-261
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-1	-4
Avyttrade materiella anläggningstillgångar		-	-
Förvärv av verksamhet		-	-26
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-1	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2	-29
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		976	538
Amortering av skulder		-245	-661
Återköp av aktier		-	-825
Utdelning		-903	-922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-172	-1 869
Årets kassaflöde		-221	-2 159
Likvida medel vid årets början		1 840	3 981
Valutakursdifferens i likvida medel		-37	18
Likvida medel vid periodens slut		1 582	1 840

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ), organisationsnummer 556045-2103, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2023.

Ändrad redovisningsprincip för bostadsutveckling genom svenska bostadsrättsföreningar

I april 2023 vann Kammarrättens dom laga kraft, varför JM från och med den 1 januari 2023, i enlighet med IFRS 10 Koncernredovisning, konsoliderar svenska bostadsrättsföreningar under produktionsfasen fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina bostäder. Detta innebär att koncernens balans- och resultaträkning enligt IFRS inkluderar bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. Denna princip benämns häfter som "Färdigställandemetoden". JM redovisar projekten i balansräkningen där de största posterna utgörs av pågående arbeten på tillgångssidan samt upplåningen i bostadsrättsföreningar som en del av koncernens räntebärande skulder. Intäkter och kostnader för projekten redovisas vid den tidpunkt bostadsköparna tillträder bostäderna.

Den förändrade redovisningsprincipen innebär att JM redovisar samtliga egenutvecklade bostadsprojekt i Sverige, Norge och Finland enligt färdigställandemetoden. Tidigare intäktsredovisades bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar i Sverige successivt över tid.

För att ge en tydlig och jämförbar bild av JM:s resultatutveckling över tid avseende bostadsutveckling med bostadsrättsföreningar kommer JM fortsatt presentera en segmentsredovisning där intäkten i dessa projekt kommer att redovisas enligt successiv vinstavräkning. Även finansiella nyckeltal kommer att redovisas med hänsyn tagen till dessa förutsättningar. Detta är i linje med JM:s interna styrmodell. Vare sig JM:s riskbild eller befintliga finansieringsavtal påverkas av den förändrade redovisningen. För ytterligare information se not 1.

Samtliga jämförelsetal är omräknade om inget annat anges.

¹⁾ Varav 218 hyresrättsbostäder (70) inom JM Fastighetsutveckling ²⁾ Varav 446 bostäder (359) till investerare inom JM Finland och JM Norge
³⁾ Varav 155 hyresrättsbostäder (166) inom JM Fastighetsutveckling ⁴⁾ Varav 446 bostäder (359) till investerare inom JM Finland och JM Norge

Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

2023 har präglats av en inbromsning i världsekonomin till följd av rådande omvärldsfaktorer såsom hög inflation, höga marknadsräntor och krig. På samtliga av koncernens delmarknader har inflationen dock bromsat in under det fjärde kvartalet. Den allmänna bedömningen är att räntetoppen är nådd och att inga ytterligare räntehöjningar är att vänta från centralbankerna. Inbromsningen i ekonomin har fortsatt haft en stor inverkan på bostadsmarknaden och följaktligen på JM:s verksamhet. Bostadsmarknaden på koncernens delmarknader har också påverkats negativt av ett stort utbud på andrahandsmarknaden. Sammantaget har konsumenternas köpkraft försvagats och kunderna är fortsatt avvaktande. Ofta är tidsperioden lång från det att kunden tecknar avtal fram till att inflyttning sker, vilket gör att marknaden för nyproducerade bostäder är mer utsatt än andrahandsmarknaden när hushållens ekonomi försvagas. Priserna på andrahandsmarknaden har under året varit stabila eller sjunkit något på den svenska marknaden men fortsatt nedåt på den norska och finska. Det underliggande behovet av bostäder är fortsatt stort men koncernens produktionsstarter har nästan halverats i antal bostäder räknat jämfört med föregående år på grund av vikande efterfrågan.

Försäljningen har minskat till följd av den svaga marknaden vilket resulterat i att antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt minskade till 1901 (2 659)¹⁾²⁾. Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 54 procent (62), där intervallet om 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 315 (657), i JM Bostad Riks 534 (946), i JM Norge 488 (527), i JM Finland 346 (459) och i JM Fastighetsutveckling 218 (70).

Antalet produktionsstartade bostäder minskade till 1 609 (3 113)³⁾⁴⁾. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 231 (721), i JM Bostad Riks 443 (1 022), i JM Norge 405 (605), i JM Finland 375 (599) och i JM Fastighetsutveckling 155 (166). Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 6 033 (8 078).

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION	2023-12-31	2022-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ¹⁾²⁾	6 033	8 078
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	52	59
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	2	3
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	54	62
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling	662	507
²⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder ej avsedda för försäljning i pågående produktion, JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	444	–

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

Intäkter

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisning minskade till 13 851 mkr (16 385). De minskade intäkterna var främst hänförliga till en låg nivå av bostäder i pågående produktion och minskad försäljningsgrad i samtliga affärssegment, vilket till viss del motverkas av kommersiella projekt i produktion. Intäkterna omräknat enligt IFRS ökade till 15 969 mkr (14 577). Förändringen är främst hänförlig till kommersiella projekt i produktion samt ett större antal överlämnade och resultatavräknade bostäder än föregående år. Under 2023 överlämnades och resultatavräknades 2 729 bostäder vilket är att jämföra med 2 352 under 2022.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 732 mkr (2 064) och rörelsemarginalen minskade till 5,3 procent (12,6). Förändringen är främst till följd av genomförda prissänkningar i pågående projekt, ökade kostnader i pågående produktion och nedskrivningar i exploateringsfastigheter och projektfastigheter om totalt 258 mkr (–). Rörelseresultatet exklusive nedskrivningar uppgick till 990 mkr och rörelsemarginalen till 7,1 procent. Under det andra kvartalet belastades resultatet med 67 mkr (–) avseende kostnader för genomförda personalavgångar.

Rörelseresultatet enligt IFRS minskade till 1 510 mkr (1 978) och rörelsemarginalen minskade till 9,5 procent (13,6). Minskningen är främst hänförlig till nedskrivningar av exploaterings- och projektfastigheter om 258 mkr (–) samt överlämnade och resultatavräknade bostäder med lägre marginal, främst till följd av genomförda prissänkningar och ökade kostnader i pågående produktion.

AFFÄRSSEGMENT	Intäkter		Rörelse- resultat		Rörelse- marginal, %	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Mkr						
JM Bostad Stockholm	4 248	4 966	112	720	2,6	14,5
JM Bostad Riks	3 476	4 500	139	682	4,0	15,2
JM Norge	2 589	3 392	149	238	5,7	7,0
JM Finland	1 591	1 729	140	158	8,8	9,2
JM Fastighetsutveckling	1 458	1 224	248	306	17,0	25,0
JM Entreprenad	781	1 077	8	12	1,0	1,1
Eliminering	–294	–505				
Koncerngemensamma kostnader			–64	–53		
Totalt enligt segmentsredovisning	13 851	16 385	732	2 064	5,3	12,6
Omräkning färdigställandemetoden	2 119	–1 808	753	–105		
Omräkning IFRS 16			24	18		
Totalt enligt IFRS	15 969	14 577	1 510	1 978	9,5	13,6

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot har försämrats något jämfört med föregående år främst hänförligt till något högre genomsnittlig räntebärande låneskuld och genomsnittlig räntesats.

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella intäkter	33	19
Finansiella kostnader ¹⁾	-159	-108
Finansiella intäkter och kostnader	-125	-89
¹⁾ Varav räntekostnader leasing	-25	-19

Resultat före skatt

Resultatet före skatt enligt segmentsredovisningen minskade till 632 mkr (1 994). Resultatet omräknat enligt IFRS minskade till 1 385 mkr (1 889).

Skatter och årets resultat

Årets resultat enligt segmentsredovisningen minskade till 433 mkr (1 575). Årets resultat omräknat enligt IFRS minskade till 1 029 mkr (1 495). Den totala skattekostnaden uppgick till -199 mkr (-419) och enligt IFRS -356 mkr (-395) varav aktuell skatt -346 mkr (-472) och uppskjuten skatt 147 mkr (68) enligt IFRS. Den högre skattekostnaden för 2023 jämfört med den nominella skattesatsen förklaras främst av begränsningar i ränteavdragsreglerna. Fastighetsskatt, som behandlas som en rörelsekostnad har belastat resultatet med 48 mkr (49).

Bostadsprojekt och projektfastigheter

Bostadsbyggrätter

Antalet disponibla bostadsbyggrätter vid utgången av året uppgick till 39 100 (39 500) varav 22 700 (22 000) redovisas i balansräkningen.

TOTALT ANTAL BOSTADSBYGGRÄTTER (Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter)

	2023		2022	
JM Bostad Stockholm	12 300	(6 700)	12 400	(6 400)
JM Bostad Riks	11 900	(8 000)	11 500	(8 000)
JM Norge	6 400	(3 900)	7 100	(3 300)
JM Finland	6 900	(3 500)	6 800	(3 600)
JM Fastighetsutveckling	1 600	(600)	1 700	(800)
Totalt	39 100	(22 700)	39 500	(22 000)

Värdet på byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder ökade till 8 496 mkr (8 454).

Värderingen av JM:s totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 8,5 mdkr (8,5) visar ett övervärde om 5,6 mdkr (6,7). Denna värdering är likt tidigare år gjord i samarbete med externt värderingsföretag. Det stora övervärdet bekräftar JM:s geografiska förvävsstrategi. Ett nedskrivningsbehov av ett fåtal specifika exploateringsfastigheter identifierades vilket resulterade i nedskrivningar om totalt 181 mkr (-) varav 17 mkr avsåg exploateringsfastigheter i Belgien.

Under 2023 har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 628 mkr (1 700) förvärvats varav 805 mkr (417) avser JM Bostad Stockholm, 40 mkr (1 073) JM Bostad Riks, 644 mkr (37) JM Norge och 139 mkr (173) JM Finland.

Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter under året uppgick till 489 mkr (165). Portföljen av byggrätter uppgår därefter till 8 504 mkr (8 465). Innehavet utgör en förutsättning för JM:s projekt för utveckling av bostäder.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

Miljarder kr	2023-12-31		2022-12-31	
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokfört värde
JM Bostad Stockholm	7,8	4,1	8,2	4,0
JM Bostad Riks	2,9	1,9	3,5	2,3
JM Norge	1,9	1,3	1,9	1,1
JM Finland	1,5	1,1	1,6	1,1
Totalt	14,1	8,5	15,2	8,5

Projektfastigheter

Det externt bedömda marknadsvärdet på JM:s projektfastigheter har beräknats till 1 069 mkr (1 089) med ett bokfört värde om 1 030 mkr (932) vilket innebär ett övervärde om 39 mkr (157). I samband med genomförda marknadsvärderingar skrevs två projektfastigheter ned om totalt 77 mkr (-) inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling.

Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 36 mkr (35). Driftnettot uppgick till 11 mkr (11). Investeringar i projektfastigheter under året uppgick till 429 mkr (433).

PROJEKTFASTIGHETER

2023-12-31	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyrningsgrad årshyra, %
Fastigheter under utveckling	1 055	1 024	27	91
Färdigställda hyresrättsfastigheter	-	-	-	-
Färdigställda kontorsfastigheter	14	6	1	100
Totalt	1 069	1 030	28	91

Osålda bostäder i balansräkningen

Antalet osålda bostäder i balansräkningen enligt segmentsredovisningen uppgick till 235 (63) vilket motsvarade ett värde om 803 mkr (308). Ökningen är främst hänförlig till större antal återköpta bostäder främst i affärssegmenten JM Bostad Riks och JM Finland. Utöver de 235 osålda bostäderna i balansräkningen har 74 bostäder till ett värde av 220 mkr sålts men ännu ej överlämnats till kund varför de ej resultatavräknats enligt IFRS och således ökar värdet på osålda bostäder i balansräkningen till 1 023 mkr.

OSÅLDA BOSTÄDER¹⁾

	2023-12-31	2022-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ²⁾	308	91
Antal osålda bostäder i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	235	63

¹⁾ Enligt segmentsredovisning.

²⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.

Finansiella poster

Räntebärande skulder och medelräntesats

Per den 31 december 2023 uppgick räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisningen till 1 877 mkr (334). Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 782 mkr (492). Av dessa skulder var 419 mkr (78) kortfristiga. Enligt IFRS uppgick räntebärande nettoskulden till 15 903 mkr (15 619) efter tillägg av projektfinansieringen om 7 302 mkr (7 001), svenska bostadsrättsföreningar om 6 087 mkr (7 575) samt skulder leasingavtal enligt IFRS 16 om 637 mkr (709). Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick per den 31 december 2023 till 3 469 mkr (2 179) varav pensionsskulden utgjorde 1 546 mkr (1 404). Den aktuariella förlusten är 85 mkr (-414) och förklaras främst av ökad intjänad

pensionsrätt fram till 2024 som har uppräknats jämfört med de antaganden som tidigare använts. Enligt IFRS uppgick den totala räntebärande skulden till 16 040 mkr (16 372) varav pensionskulden utgjorde 1 546 mkr (1 404). Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen, inklusive pensionsskulden, 4,7 procent (3,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,2 år (0,3). Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebindning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till -48 mkr (-261). Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om -247 mkr (-333). Det ökade innehavet av återköpta bostäder innebar ett negativt kassaflöde om -484 mkr (88). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under året uppgick till -383 mkr (-716). Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt IFRS uppgick till 1 057 mkr (-1 912). Förändringen från motsvarande period föregående år beror främst på lägre investeringar samt ökad projektfinansiering.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet enligt segmentsredovisningen uppgick till 4 382 mkr (4 640). Förutom likvida medel om 1 582 mkr (1 840) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtal om 2 400 mkr (2 400) hade en genomsnittlig löptid om 2,7 år (3,5). Koncernens tillgängliga likviditet enligt IFRS uppgick till 10 873 mkr (8 962). Förutom likvida medel om 1 673 mkr (2 151) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 9 200 mkr (6 811). Den genomsnittliga löptiden för dessa kreditlöften exklusive checkkredit uppgår till 1 år (1,8).

Eget kapital

Per den 31 december 2023 uppgick koncernens eget kapital enligt segmentsredovisningen till 8 332 mkr (9 006) och omräknat enligt IFRS till 7 972 mkr (8 039). Balanserade vinstmedel enligt IFRS uppgick till 7 018 mkr (6 976). Under 2023 uppgick utdelningen

till aktieägarna till 14 kronor (13,50) per aktie, totalt 903 mkr (922). Soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick till 50 procent (53). Soliditeten enligt IFRS uppgick till 27 procent (25).

Personal

Antalet anställda minskade under 2023 med 12 procent och uppgick vid årets utgång till 2 193 (2 488). Nuvarande bemanning är dimensionerad för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Antalet hantverkare var 828 (871) och antalet tjänstemän 1 365 (1 617). Medeltalet anställda under året uppgick till 2 382 (2 472) varav 529 (564) i JMs utländska dotterbolag. Löner och sociala kostnader uppgick till 2 232 mkr (2 253) varav de sociala kostnaderna utgjorde 719 mkr (715).

Hållbarhetsarbete

Hur JM arbetar med hållbarhetsfrågor idag sätter spår långt fram i tiden. Hållbarhetsarbetet 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 driftkostnader, förbättrad kvalitet och mer hållbara boenden. JMs hållbarhetsarbete utvecklas ständigt med hjälp av verksamhetssystem, förbättringsarbete, mätbara mål och miljöutbildningar. Uppföljning sker genom avvikelse- och nyckeltalsrapportering samt internrevisioner. Prioriterade områden är energianvändning, materialval, byggavfall, transporter och maskiner samt förorenad mark.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen definieras i avsnittet ”Redovisningsprinciper för hållbarhet, referenser och resultat” på sidan 40.

Risker och riskhantering

JMs verksamhet är exponerad för ett antal risker som påverkar koncernen i olika grad beroende på deras karaktär. Riskerna kan vara direkt hänförliga till beslutsfattande inom koncernen men kan också vara en effekt av händelser utanför JMs kontroll. Tillsammans med den tydliga fokuseringen på långsiktighet och uthålligt värdeskapande som ligger i JMs affärsidé och strategi, bidrar riskhanteringen till att balansera risktagandet

i verksamheten. Riskhanteringen är därmed en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM.

En god riskhantering upprätthålls genom kompetenta medarbetare, interna styrdokument och dokumenterade processer. Genom löpande uppföljningar och ett proaktivt och strukturerat arbetssätt är JMs målsättning att i så stor utsträckning som möjligt säkerställa att riskerna minimeras eller förblir latenta. JMs riskhantering är föremål för strategiska insatser från styrelse och ledning, och aktuell riskanalys redovisas löpande i Revisionsutskottet.

En ökad osäkerhet med en avvaktande bostadsmarknad till följd av hög inflation och räntenivåer, ökade kostnader i projekten samt effekterna av det pågående kriget i Ukraina, är risker som varit påtagliga under 2023.

Högre räntenivåer

Centralbankerna på JMs marknader fortsatte under större delen av 2023 att höja styrräntorna för att dämpa inflationen. De höga styrräntorna påverkar JM både direkt och indirekt. En högre styrränta resulterar i ökade finansieringskostnader i bostadsproduktionen och JM påverkas indirekt genom att kundernas betalningsförmåga minskar. De högre räntekostnaderna har resulterat i att kunderna blivit mer avvaktande då hushållens ekonomi försämrats, vilket har haft en negativ inverkan på JMs försäljning.

Exponering för råvarupriser och högt kostnadstryck

Råvarupriserna stabiliserades under 2023, dock på fortsatt höga nivåer på samtliga av koncernens marknader, vilket belastar både JMs pågående projekt men också kommande produktionsstarter. Långa avtal med JMs leverantörer har medfört att den resultatmässiga effekten begränsats.

Ukraina

Rysslands invasion av Ukraina har utöver mänskligt lidande fortsatt påverkat världsekonomin under 2023. JM har inga ramavtalsleverantörer i Ryssland, Belarus eller Ukraina. Sanktionerna mot Ryssland och Belarus har dock indirekt påverkat JM under 2023 då dessa resulterat i ytterligare prisökningar på råvaror och energi, vilket medfört ökade kostnader i JMs projekt.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer listas nedan. JMs största risker är hänförliga till omvärldsförändringar.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2023
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.	Priser och efterfrågan på nyproducerade bostäder har minskat på alla JMs marknader under året främst på grund av hög inflation och ökade räntekostnader.
Demografi	Befolkningsstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder.	JMs strategi är att verka i städer och områden med bäst demografiska och ekonomiska förutsättningar.	De fundamentala demografiska trenderna är stabila och positiva 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.	Utbudet av osålda nyproducerade bostäder är lågt på majoriteten av våra marknader, samtidigt finns det fortsatt många konkurrenter inom projektutveckling.
Politiska risker	Politiska beslut, såsom villkor för upplåtelseformer, investeringar i infrastruktur och kommunal planering med mera kan förändra förutsättningarna.	Flexibelt detaljplanearbete och beslut om upplåtelseform så sent som möjligt.	I grunden oförändrade politiska risker i våra tre länder.
Akuta omvärldsförändringar	Allvarliga störningar med stor global spridning. Riskerar att påverka efterfrågan, utbud och flöde av varor och tjänster inom och mellan länder (till exempel terrorism, konflikter, finanskris, pandemi, naturkatastrof).	Snabb anpassningsförmåga, följa riktlinjer från regering och myndigheter, krisberedskap och löpande scenarionalyser.	Konsumentförtroendet påverkades i stor utsträckning av hög inflation och höga styrräntor samt pågående krig i Ukraina, vilket dämpade efterfrågan väsentligt.
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.	Antalet produktionsstarter under året begränsades av utmaningar med att få tillståndsbeslut inom rimligen förväntad tid.
Genomförandrisk	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 samt en strukturerad projektutveckling.	Höga priser på byggmaterial där JMs långa inköpsavtal begränsat påverkan på genomförande. En avvaktande marknad medförde färre produktionsstarter.
Osålda bostäder	Osålda bostäder innebär sämre lönsamhet för projektet och en oönskad 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 utgången av året hade JM enligt segmentsredovisningen, köpt 235 (osålda) bostäder till ett bokfört värde om 803 mkr i balansräkningen.
Prisutveckling under produktionstiden	Prisfall på bostäder under projekttiden gör bostäderna svårålda eller projektet olönsamt.	Mindre etapper innebär större möjligheter att anpassa priser till efterfrågan.	En avvaktande marknad medförde lägre prisnivåer på bostäder samt färre sålda bostäder.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2023
FINANSIELLA RISKER (se not 25, finansiell riskhantering på sidorna 83–84)			
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.	Höga räntor under året påverkade både efterfrågan på våra bostäder och kostnadsbilden i våra projekt.
Finanseringsrisk	Risken att refinansiering av lån som förfaller försvåras eller blir för kostsam.	God soliditet gör JM attraktiv för långivare. JM:s finanspolicy hanterar concernens finansieringsstrategi.	Möjligheterna till finansiering av JM:s bostadsproduktion har varit goda under året, dock har kreditivkostnaderna ökat.
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.	Fokus på kassaflödet och likviditet på grund av lägre försäljning. Fortsatt god likviditet och vid utgången av året var samtliga checkkrediter utnyttjade.
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. Detaljaner anpassas för förhöjda vattennivåer. Material och tekniska lösningar väljs för ökad robusthet mot fukt. Fuktskyddsbeskrivning upprättas i alla projekt. Klimatförbättrade material och beräkningar av klimatbelastning.	Energianvändningen i de bostäder som JM bygger är väsentligt lägre än myndigheternas krav. Under 2023 har vi fortsatt följa rekommendationerna i ramverket TCFD, vilket beskrivs närmare på sidorna 35–36. Klimatbelastningen per byggd kvadratmeter beskrivs på sidan 43.
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.	Pågående arbete med att stärka vårt arbetsgivarvarumärke och en inkluderande kultur. Kontinuerlig utbildning av chefer i engagerat och situationsanpassat ledarskap.
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. Uppförandekod bifogas ramavtal med leverantörer. Årliga revisioner genomförs av utvalda leverantörer och projekt.
Mänskliga rättigheter	Brister 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.	90 genomförda hållbarhetsvärderingar av tilltänkta leverantörer. Cirka 20 fördjupade hållbarhetsanalyser av befintliga leverantörer, vilka låg till grund för fyra hållbarhetsrevisioner som genomfördes på plats.
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. Medarbetare utbildas och övas regelbundet i att hantera etiska dilemman.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 97–104.

Styrelsearbetet under 2023

Vid årsstämman 2023 valdes sju ledamöter. Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsen har haft fjorton sammanträden. Därutöver har Revisionsutskottet haft sex sammanträden, Ersättningsutskottet tre sammanträden och Investeringsutskottet sex sammanträden. De viktigaste ärendena för styrelsen under 2023 var beslut om produktionsstarter av större bostadsprojekt, de större förvärven av exploateringsfastigheter, den strategiska planen, försäljning av ett hyresrättsprojekt, föreslå årsstämman om förvärv av egna aktier, minskning av aktiekapitalet och ökning av aktier genom fondemission, beslut om JM:s befintliga policyer och riktlinjer samt beslut om till kort- och långsiktiga rörliga löneprogram. Styrelseledamöternas deltagande framgår av uppställning på sidan 102. Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Resultatet av utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen och valberedningen. Beskrivning av respektive utskott och ledamöter framgår i Bolagsstyrningsrapporten på sidan 99–100.

Utdelning

Fritt eget kapital i moderbolaget att disponera uppgår till 3 537 mkr (4 242). För 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 3,00 kronor (14,00) per aktie, totalt 194 mkr (903). Återstående fritt eget kapital om 3 344 mkr (3 339) föreslås att överföras i ny räkning. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 22 april 2024. Beslutet årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen att utsändas torsdagen den 25 april 2024.

Förutsatt att utsikterna för bostadsmarknaden framåt förbättras i rimlig omfattning, är JM:s ambition att kalla till extra bolagsstämma under det fjärde kvartalet 2024 för att föreslå beslut om ytterligare utdelning om 3,00 kronor.

Återköp, indrag och innehav av egna aktier

Under 2023 har inga aktier återköpts och per den 31 december 2023 innehar JM inga egna aktier. I enlighet med årsstämmans beslut den 30 mars 2023 har minskning av aktiekapitalet skett för avsättning till fritt eget kapital med 3 774 001 kronor genom

indragning av 3 774 001 egna stamaktier. Aktiekapitalet är oförändrat, då det samtidigt med beslutet om minskning av aktiekapitalet genom indragning av egna stamaktier även fattades beslut om en fondemission, utan utgivande av nya aktier, genom överföring från fritt eget kapital till aktiekapitalet. Härigenom återställdes aktiekapitalet till samma nivå som innan minskningen.

Utestående aktier

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per den 31 december 2023 till 64 504 840. En aktieägare, AMF Pension och Fonder, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av rösttalet för samtliga aktier i bolaget. Deras aktieinnehav uppgår per den 31 december 2023 till 19,7 procent.

Aktiekapital

JM:s aktiekapital uppgick den 31 december 2023 till 68 mkr (68) fördelat på 64,5 miljoner aktier. Alla aktier ger samma rätt att rösta och lika del i bolagets eget kapital samt har ett kvotvärde om 1,06 krona. De utgivna aktierna är fritt överlåtbara utan begränsningar till följd av lag eller JM:s 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 (2 800) sägas upp av långivarna.

Riktlinjer för ledande befattningshavare

Styrelsen föreslog att årsstämman 2023 beslutade om riktlinjer för ersättning till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare enligt följande. Med övriga ledande befattningshavare avses medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2023. Riktlinjerna ska gälla fram till årsstämman 2027 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare. 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 stadsområden 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 policier, 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. Programmen beslutas av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. Under år 2022 har inget erbjudande om att teckna konvertibler lämnats och styrelsen har beslutat att inte bjuda in till nytt program de närmaste åren.

Formerna av ersättning m.m.

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

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av kort rörlig kontantersättning 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 kontantersättning 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 premiebase-rad 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 kontantersättning 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 bland annat 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 extraordnåna omständigheter, förutsatt att sådana extraordnåna arrangemang endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordnåna 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 uppsägninglönen 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 koncern-

chefen. 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, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning 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. I 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 frångå 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

Inga betydande förändringar av riktlinjerna har skett. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare inför årsstämman 2023 överensstämmer med de riktlinjer som beslutades vid årsstämman 2020. Inom ramen för den maximala möjliga långsiktiga rörliga kontantersättningen har alla anställda inklusive ledande befattningshavare erbjudits att delta i det aktiesparprogram som infördes under 2022. Vi har för avsikt att erbjuda samtliga anställda detta program årligen. Programmet går i korthet ut på att deltagarna gör en egeninvestering och erhåller ett kontantbidrag som motsvarar hälften av det investerade beloppet fördelat på tre utbetalningstillfällen under programmets treåriga löptid. Efter att skatteavdrag gjorts investeras netto-beloppet i nya JM-aktier.

Med anledning av att vi inte längre erbjuder deltagande i konvertibelprogram till ledande befattningshavare kommer de från och med år 2023 erbjudas utökade möjligheter till egeninvestering och därmed också möjlighet till högre kontantbidrag i aktiesparprogrammet. VD kan maximalt göra en egeninvestering om 600 000 kr och kan då maximalt erhålla ett kontantbidrag om 300 000 kr fördelat över tre år. Övriga medlemmar i koncernledningen erbjuds investera maximalt 300 000 kr och få ett kontantbidrag på 150 000 kr. Även kategorin Enhetschefer ges utökade investeringsmöjligheter till ett maximalt belopp om 75 000 kr. Övriga anställda erbjuds investera maximalt 20 000 kr.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Inga betydande förändringar av riktlinjerna har skett. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare inför årsstämman 2024 överensstämmer med de riktlinjer som beslutades vid årsstämman 2023. Inom ramen för den maximala möjliga långsiktiga rörliga kontantersättningen har alla anställda inklusive ledande befattningshavare erbjudits att delta i det

aktiesparprogram som infördes under 2022. Vi har för avsikt att erbjuda samtliga anställda detta program årligen. Programmet går i korthet ut på att deltagarna gör en egeninvestering och erhåller ett kontantbidrag som motsvarar hälften av det investerade beloppet fördelat på tre utbetalningstillfällen under programmets treåriga löptid. Efter att skatteavdrag gjorts investeras netto-beloppet i nya JM-aktier.

Med anledning av att vi inte längre erbjuder deltagande i konvertibelprogram till ledande befattningshavare kommer de från och med år 2024 erbjudas utökade möjligheter till egeninvestering och därmed också möjlighet till högre kontantbidrag i aktiesparprogrammet. VD kan maximalt göra en egeninvestering om 600 000 kr. Övriga medlemmar i koncernledningen erbjuds investera maximalt 300 000 kr. Även kategorin Enhetschefer ges utökade investeringsmöjligheter till ett maximalt belopp om 150 000 kr. Övriga anställda erbjuds investera maximalt 20 000 kr.

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 78–79.

Moderbolaget

Moderbolagets huvudsakliga verksamhet består av projektutveckling av bostäder som bedrivs inom affärssegmenten JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Fastighetsutveckling. Moderbolaget redovisar intäkter och resultat från bostadsprojekt successivt över tid i takt med projektets upparbetning och försäljning. För ytterligare information se not 1.

Nettoomsättningen under 2023 uppgick till 8 547 mkr (9 597). Förändringen är främst hänförlig till en låg nivå av bostäder i pågående produktion och minskad försäljningsgrad i JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks, vilket till viss del motverkas av kommersiella projekt i produktion.

Rörelseresultatet minskade till 221 mkr (1 150). Förändringen är främst till följd av genomförda prissänkningar i pågående projekt och ökade kostnader i pågående produktion. Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt

uppgick till 17 mkr (1 847). Minskningen är främst hänförlig till lägre utdelning från koncernbolag jämfört med föregående år. Investeringar i fastigheter uppgick till 317 mkr (434).

Medeltalet anställda var 1 599 (1 606) varav 1 183 män (1 172) och 416 kvinnor (434). Löner och sociala kostnader uppgick till 1 612 mkr (1 595). Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner lämnas i moderbolagets not 2.

Förslag till vinstdisposition

	SEK
Fritt eget kapital exklusive årets resultat	3 432 168 982
Årets resultat	104 939 239
Summa	3 537 108 221

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras på följande sätt:

	SEK
till aktieägarna utdelas 3,00 SEK per aktie ¹⁾	193 514 520
I ny räkning överförs	3 343 593 701
Summa	3 537 108 221

¹⁾ I moderbolaget finns 64 504 840 registrerade aktier per den 31 december 2023, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 64 504 840.

Koncernens resultaträkning – IFRS

Mkr	NOT	2023	2022
Intäkter	1, 2	15 969	14 577
Produktions- och driftkostnader	3, 4, 6	-13 205	-11 481
Bruttoresultat		2 764	3 096
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5, 6	-998	-1 108
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	7	-256	-11
Rörelseresultat		1 510	1 978
Finansiella intäkter	8	33	19
Finansiella kostnader	8	-159	-108
Resultat före skatt		1 385	1 889
Skatter	9	-356	-395
Årets resultat		1 029	1 495
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-110	148
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		-105	515
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		22	-106
Årets totalresultat		835	2 051
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 029	1 495
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		835	2 051
Resultat per aktie före utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	16,00	22,30
Resultat per aktie efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	16,00	22,20
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	10	3,00	14,00

KOMMENTARER

Intäkter

(2023: 15 969 mkr, 2022: 14 577 mkr)

Koncernens intäkter ökade med 10 procent jämfört med 2022 hänförligt till ett större antal överlämnade bostäder än föregående år, 2 729 under 2023 att jämföra med 2 352 under 2022, samt kommersiella projekt i produktion.

Intäkterna består till 85 procent av intäkter från färdigställda överlämnade bostadsprojekt. Intäkterna redovisas vid ett tillfälle vilket infaller när konsolideringen upphör vilket är när bostäderna överlämnats till de slutgiltiga ägarna. 11 procent av intäkterna avser upparbetade intäkter i kommersiella projekt. 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.

JM Entreprenads intäkter står för 3 procent av koncernens intäkter.

Hysesintäkter från hyresbostäder och kommersiella lokaler motsvarar 1 procent av totala intäkter.

Rörelseresultat

(2023: 1 510 mkr, 2022: 1 978 mkr)

Rörelseresultatet minskade med 24 procent i jämförelse med föregående år, vilket främst är hänförligt till nedskrivningar av exploaterings- och

projektfastigheter om -258 mkr (-) samt överlämnade och resultatavräknade bostäder med lägre marginal. Försäljnings- och administrationskostnader minskade med 10 procent i jämförelse med föregående år främst till följd av genomförda besparingsåtgärder.

Finansiella intäkter och kostnader

(2023: -126 mkr, 2022: -89 mkr)

Finansnettot minskade med 37 mkr 2023 jämfört med 2022. Huvudsakligen beror detta på en något högre genomsnittlig räntebärande skuldnivå och högre genomsnittlig räntesats.

Skatter

(2023: -356 mkr, 2022: -395 mkr)

Den redovisade skattekostnaden 2023 utgör 26 procent (21) av redovisat resultat före skatt.

Den effektiva skattesatsen är högre än den nominella skattesatsen främst hänförligt till ränteavdragsbegränsningar.

Koncernens balansräkning – IFRS

Mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31	2022-01-01
TILLGÅNGAR	2			
Anläggningstillgångar				
Goodwill	11	217	219	180
Maskiner och inventarier	12	10	8	8
Nyttjanderätter kontor och bilar	13	179	214	255
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	14, 15	93	102	118
Uppskjutna skattefordringar	28	1	0	1
Finansiella anläggningstillgångar	16, 25	32	22	23
Summa anläggningstillgångar		532	565	584
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter	17	1 030	932	813
Exploateringsfastigheter	17	8 504	8 465	8 205
Nyttjanderätter tomträtt	13	476	513	456
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	1 023	308	377
Pågående arbeten	19	13 203	15 217	12 628
Kundfordringar	25	380	365	354
Övriga kortfristiga fordringar	20	422	613	419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	299	1 155	798
Upparbetade men ej fakturerad intäkter	22	2 531	1 634	828
Likvida medel	24, 25	1 673	2 151	4 362
Summa omsättningstillgångar		29 542	31 354	29 240
SUMMA TILLGÅNGAR		30 073	31 919	29 824

Mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31	2022-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Aktiekapital		68	68	68
Övrigt tillskjutet kapital		936	936	936
Reserver		-51	59	-89
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		7 018	6 976	6 818
Summa eget kapital		7 972	8 039	7 734
Skulder				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	23, 24, 25	951	892	818
Övriga långfristiga skulder	23, 24, 25	364	414	373
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23, 26	1 546	1 404	1 761
Övriga långfristiga avsättningar	27	488	458	678
Uppskjutna skatteskulder	28	436	606	416
Summa långfristiga skulder		3 785	3 774	4 046
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	24, 25	774	963	780
Kortfristiga räntebärande skulder	23, 24, 25	15 089	15 480	13 778
Övriga kortfristiga skulder	24, 25	1 241	1 841	1 479
Aktuella skatteskulder		167	147	60
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	29	51	271	372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	881	1 281	1 430
Kortfristiga avsättningar	27	113	122	145
Summa kortfristiga skulder		18 317	20 105	18 044
Summa skulder		22 102	23 879	22 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 073	31 919	29 824
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	31			

KOMMENTARER

Goodwill

(2023: 217 mkr, 2022: 219 mkr)
Redovisad goodwill avser goodwill vid förvärv av de norska bolagen JM Norge AS och AS Projektfinans samt det finska bolaget Gradina Tampere OY. Förändringen under 2023 avser en justering i förvärvsanalysen av Gradina Tampere OY samt valutakursförändringar.

Projektfastigheter

(2023: 1 030 mkr, 2022: 932 mkr)
Beståndet avser mindre kommersiella fastigheter samt mark för kontorsändamål.
Det externt bedömda marknadsvärdet uppgår till 1 069 mkr (1 089) vilket innebär ett övervärde om 39 mkr (157).

Exploateringsfastigheter

(2023: 8 504 mkr, 2022: 8 465 mkr)
Förvärvstakten under 2023 är i linje med föregående år. Under året har exploateringsfastigheter om 1 628 mkr (1 700)

förvärvats där huvuddelen av förvärven utgör exploateringsfastigheter avsedda för bostäder. Exploateringsfastigheter överfört till produktion har uppgått till -829 mkr (-1 538). Försäljningar av exploateringsfastigheter har uppgått till -313 mkr och nedskrivningar till -181 mkr (-).
Marknadsvärderingen av exploateringsfastigheterna visar ett övervärde om 5,6 mkr (6,7).
Totalt har JM 22 700 byggrätter (22 000) i balansräkningen.

Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

(2023: 1 023 mkr, 2022: 308 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 309 (63) och ökningen är hänförlig till större inköp i avslutade projekt främst i JM Bostad Riks och JM Finland. Skillnaden jämfört med segmentsredovisningen avser 74 bostäder till ett värde av 220 mkr (0) som har sålts med bindande avtal men ännu inte överlämnats till slutkund.

Pågående arbeten

(2023: 13 203 mkr, 2022: 15 217 mkr)
Tillgångsposten avser aktiverade kostnader i bostadsprojekt där kunden inte har flyttat in och betalt bostaden. Minskningen från föregående år beror på färre produktionsstarter under året.

Avsättningar för pensioner

(2023: 1 546 mkr, 2022: 1 404 mkr)
Skulden har ökat främst på grund av ökad intjänad pensionsrätt fram till 2024 som har uppräknats jämfört med de antaganden som tidigare använts.

Övriga långfristiga avsättningar

(2023: 488 mkr, 2022: 458 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 garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år efter projektavslut.

Uppskjutna skatteskulder

(2023: 436 mkr, 2022: 606 mkr)
Posten uppskjutna skatteskulder avser 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

(2023: 951 mkr, 2022: 892 mkr)
Avser framför allt en omklassificering av leasingåtaganden enligt IFRS 16 men även långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut och långfristiga räntebärande reverser vid förvärv av exploateringsfastigheter.

Övriga kortfristiga räntebärande skulder

(2023: 15 089 mkr, 2022: 15 480 mkr)
Avser framför allt motsvarande byggnadskreditiv för finansiering av JM:s pågående bostads- och kontorsprojekt. Finansieringen löses när slutkund flyttar in på tillträdesdagen. Ökningen från föregående år avser ordnad finansiering för ett pågående kontorsprojekt.

Övriga kortfristiga skulder

(2023: 1 241 mkr, 2022: 1 841 mkr)
Till övervägande del utgörs posten av kortfristiga reverser i samband med förvärv av exploateringsfastigheter. Posten avser skuld för ovillkorliga ingångna avtal med framskjuten betalning. Skillnaden jämfört med segmentsredovisningen avser bland annat förskott från kunder som inte har tillträtt bostaden.

Förändringar i koncernens eget kapital – IFRS

Mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2022	70	936	-89	7 468	8 385
Justering konsolidering svenska bostadsrättsföreningar	-1			-652	-652
Justerat eget kapital 1 januari 2022	68	936	-89	6 818	7 734
Årets totalresultat			148	1 903	2 051
Utdelning till moderbolagets aktieägare, 13,50 kr per aktie				-922	-922
Återköp av aktier				-825	-825
Konvertering av konvertibellån		1			1
Indragning av återköpta aktier	-1			1	-
Utgående balans den 31 december 2022	68	936	59	6 976	8 039
Ingående balans den 1 januari 2023	68	936	59	6 976	8 039
Årets totalresultat			-110	945	835
Utdelning till moderbolagets aktieägare, 14,00 kr per aktie				-903	-903
Återköp av aktier					-
Konvertering av konvertibellån	4			-4	-
Indragning av återköpta aktier	-4			4	-
Utgående balans den 31 december 2023	68	936	-51	7 018	7 972

KOMMENTARER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Eget kapital

(2023: 7 972 mkr, 2022: 8 039 mkr)

Det egna kapitalet minskade med 67 mkr jämfört med utgången av 2022.

Koncernens eget kapital per den 31 december 2023 uppgick till 7 972 mkr (8 039) vilket motsvarar 124 kronor (125) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 12,9 procent (18,9).

Utdelning till moderbolagets aktieägare

Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 903 mkr (922), vilket motsvarar 14,00 kronor (13,50) per aktie.

Konvertering av konvertibellån

Under året har inga aktier konverterats i utestående konvertibelprogram.

Återköp av aktier

Under året har inga återköp av aktier skett. Antalet utestående aktier uppgick vid årets slut till 64 504 840 (64 504 840).

KOMMENTARER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

(2023: 1 822 mkr, 2022: 925 mkr)

Kassaflödet före förändringen i rörelsekapital har förbättrats jämfört med föregående år vilket nästan uteslutande är hänförligt återläggning av årets nedskrivningar om 258 mkr (-) samt förändringen i pensionsskulden samt avsättningar.

Den löpande verksamheten

(2023: 1 057 mkr, 2022: -1 912 mkr)

Kassaflödet från den löpande verksamheten har stärkts mot föregående år. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter och projektfastigheter har minskat jämfört med föregående år på grund av ett lägre antal investeringar tillsammans med större försäljningar. Samtidigt har 829 mkr (1 538) tagits i produktion i samband med produktionsstartar. Innehav av återköpta bostäder har

ökat under året och uppgick vid årets utgång till 309 (63) vilket innebar ett negativt kassaflöde om totalt -484 mkr (88). Kortfristiga rörelsefordringar och skulder har totalt förbättrat kassaflödet med 856 mkr (-988). Förbättringen jämfört med föregående år är främst hänförligt till ökad projektfinansiering samt erhållen handpenning i sålda fastigheter under uppförande inom segmentet JM Fastighetsutveckling och lägre antal bostäder i pågående produktion.

Finansieringsverksamheten

(2023: -1 496 mkr, 2022: -288 mkr)

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har förbättrats jämfört med föregående år vilket främst beror på att inga återköp skett under 2023, något högre upplåning i de utländska dotterbolagen samt lägre amortering. Under året har utdelning till aktieägare uppgått till 903 mkr (922).

Koncernens kassaflödesanalys – IFRS

Mkr	NOT	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1, 23		
Rörelseresultat		1 510	1 978
Avskrivningar och nedskrivningar		392	105
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		301	-578
Erhållen ränta		33	9
Erhållna utdelningar		5	5
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-75	-61
Betald skatt		-344	-532
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		1 822	925
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		-753	-1 221
Ökning/minskning bostäder i balansräkning		-484	88
Ökning/minskning kundfordringar		-19	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m		2 186	-1 844
Ökning/minskning leverantörsskulder		-177	171
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-1 134	685
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		1 440	-1 196
Investering i projektfastigheter		-429	-795
Försäljning av projektfastigheter		46	79
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 057	-1 912
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-1	-4
Avyttrade materiella anläggningstillgångar		-	-
Förvärv av verksamhet		-	-26
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-1	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2	-29
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		976	538
Amortering av skulder		-245	-661
Amortering av skulder leasing		-106	-121
Upptagna lån, projektfinansiering		11 409	11 342
Amortering av skulder, projektfinansiering		-12 628	-9 639
Återköp av aktier		-	-825
Utdelning		-903	-922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 496	-288
Årets kassaflöde		-441	-2 229
Likvida medel vid årets början		2 151	4 362
Valutakursdifferens likvida medel		-37	18
Likvida medel vid periodens slut		1 673	2 151

Koncernens noter

	Sida		Sida		
not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper	71	not 23	Förklaringsposter kassaflödesanalys	82
not 2	Segmentsinformation	76	not 24	Finansiella skulder	83
	Koncernens resultaträkning per affärssegment	76	not 25	Finansiell riskhantering och finansiella instrument	83
	Koncernens balansräkning per affärssegment	77	not 26	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	84
	Intäkter	78	not 27	Övriga avsättningar	85
not 3	Anställda och personalkostnader	78	not 28	Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	85
not 4	Avskrivningar enligt plan	79	not 29	Fakturerade men ej upparbetade intäkter	85
not 5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	79	not 30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85
not 6	Rörelsens kostnader fördelat på kostnadsslag	79	not 31	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	85
not 7	Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	79	not 32	Upplysningar om närstående	85
not 8	Finansiella intäkter och kostnader	79	not 33	Händelser efter rapportperiodens utgång	85
not 9	Skatter	80			
not 10	Resultat och utdelning per aktie	80			
not 11	Goodwill	80			
not 12	Maskiner och inventarier	80			
not 13	Nyttjanderätter	81			
not 14	Andelar i joint venture	81			
not 15	Andelar i gemensamma verksamheter	81			
not 16	Finansiella anläggningstillgångar	81			
not 17	Projektfastigheter och exploateringsfastigheter	81			
not 18	Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	82			
not 19	Pågående arbeten	82			
not 20	Övriga kortfristiga fordringar	82			
not 21	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82			
not 22	Upparbetade men ej fakturerade intäkter	82			

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor (SEK) som också är moderbolagets rapporteringsvaluta. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Siffrorna i rapporten är baserade på koncernens konsolideringssystem som är i tusentals kronor. Genom avrundning av siffror i tabeller kan det förekomma att totalbelopp inte motsvarar summan av ingående avrundade heltal.

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 18 mars 2024 och kommer att föreläggas årsstämman 2024 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. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland.

UTTALANDE OM ÖVERENSSTÄMMELSE MED TILLÄMPADE 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 hållbarhet och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för hållbarhet och 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 moderföretaget och dess dotterföretag. Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning. 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 dotterföretags finansiella rapporter tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras. Svenska bostadsrättsföreningar och ägarbostäder,

norska ägarbostäder och bostadsrättslägenheter samt finska bostadsaktiebolag konsolideras fram tills att de färdigställda bostäderna överlämnas till de slutliga bostadsköparna. Under denna period uppfylls kriterierna ovan avseende bestämmande inflytande över de relevanta aktiviteterna i projekten.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BERÄKNINGSMETODER

Ändrad redovisningsprincip rörelsesegment

Från och med räkenskapsåret 2023 delas rörelsesegmentet JM Utland upp i JM Norge och JM Finland som två nya rörelsesegment. Beslutet är i linje med JM:s strategi att vara en av de ledande projektutvecklarna av bostäder i Norden samt hur verksamheten styrs och rapporteras. JM Norge omfattar utveckling av bostadsprojekt, förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder i Norge. JM Finland omfattar utveckling av bostadsprojekt, förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder i Finland.

Ändrad redovisningsprincip för bostadsutveckling genom svenska bostadsrättsföreningar

Från och med räkenskapsåret 2023, i enlighet med IFRS 10 koncernredovisning, konsoliderar JM svenska bostadsrättsföreningar under produktionsfasen fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina bostäder. Detta innebär att koncernens resultat- och balansräkning inkluderar bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. JM redovisar projekten i balansräkningen där de största posterna utgörs av pågående arbeten på tillgångssidan samt upplåningen i bostadsrättsföreningar som en del av koncernens räntebärande skulder. Intäkter och kostnader för projekten redovisas vid den tidpunkt bostadsköparna tillträder bostäderna.

Den förändrade redovisningsprincipen innebär att JM redovisar intäkter och kostnader från samtliga egenutvecklade bostadsprojekt i Sverige, Norge och Finland vid en viss tidpunkt. Tidigare intäktsredovisades bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar i Sverige successivt över tid, se vidare under Redovisning av intäkter.

För att ge en tydlig och jämförbar bild av JM:s resultatutveckling över tid avseende bostadsutveckling med bostadsrättsföreningar kommer JM fortsatt presentera en segmentsredovisning där intäkten i dessa projekt kommer att redovisas enligt successiv vinstavräkning. Även finansiella nyckeltal kommer att redovisas med hänsyn tagen till dessa förutsättningar. Detta är i linje med JM:s interna styrmodell. Vare sig JM:s riskbild eller befintliga finansieringsavtal påverkas av den förändrade redovisningen.

Förändringen genomfördes från den 1 januari 2023 med retroaktiv omräkning av jämförelseåret 2022. I nedanstående tabeller presenteras omräkning till de nya redovisningsprinciperna och ingående balans per 2022-01-01. Samtliga jämförelsetal för 2022 är omräknade om inget annat anges. Omräknade resultat- och balansräkningar med redovisad effekt per kvartal finns tillgängligt på bolagets hemsida.

IFRS	Rapporterad IFRS	Effekt av omräkning	Omräknad IFRS
KONCERNENS BALANSRÄKNING 1 JAN 2022, MKR			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	180		180
Maskiner och inventarier	8		8
Nyttjanderätter kontor och bilar	255		255
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	118		118
Uppskjutna skattefordringar	1		1
Finansiella anläggningstillgångar	23		23
Summa anläggningstillgångar	584		584
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	813		813
Exploateringsfastigheter	8 205		8 205
Nyttjanderätter tomträtt	456		456
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	377		377
Pågående arbeten	4 073	8 555	12 628
Kundfordringar	636	-282	354
Övriga kortfristiga fordringar	419		419
Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	749	798
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	4 798	-3 970	828
Likvida medel	3 981	381	4 362
Summa omsättningstillgångar	23 807	5 433	29 240
SUMMA TILLGÅNGAR	24 391	5 433	29 824
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	70	-2	68
Övrigt tillskjutet kapital	935	1	936
Reserver	-89		-89
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)	7 468	-650	6 818
Summa eget kapital	8 385	-651	7 734
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	818		818
Övriga långfristiga skulder	373		373
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1 761		1 761
Övriga långfristiga avsättningar	678		678
Uppskjutna skatteskulder	584	-168	416
Summa långfristiga skulder	4 214	-168	4 046
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	780		780
Kortfristiga räntebärande skulder	7 566	6 212	13 778
Övriga kortfristiga skulder	844	635	1 479
Aktuella skatteskulder	60		60
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	967	-595	372
Upplupna kostnader och förtutbetalda intäkter	1 430		1 430
Kortfristiga avsättningar	145		145
Summa kortfristiga skulder	11 793	6 252	18 044
Summa skulder	16 007	6 084	22 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 391	5 433	29 824

Fortsättning not 1

KONCERNENS RESULTATRÄKNING 2022, MKR	Rapporterad IFRS	Effekt av omräkning	Omräknad IFRS
Intäkter	15 747	-1 170	14 577
Produktions- och driftkostnader	-12 607	1 126	-11 481
Bruttoresultat	3 140	-44	3 096
Försäljnings- och administrationskostnader	-1 108		-1 108
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	-11		-11
Rörelseresultat	2 021	-43	1 978
Finansiella intäkter	19		19
Finansiella kostnader	-108		-108
Resultat före skatt	1 933	-43	1 889
Skatter	-404	9	-395
Årets resultat	1 529	-33	1 495

KONCERNENS BALANSRÄKNING 31 DEC 2022, MKR	Rapporterad IFRS	Effekt av omräkning	Omräknad IFRS
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	219		219
Maskiner och inventarier	8		8
Nyttjanderätter kontor och bilar	214		214
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	102		102
Uppskjutna skattefordringar	-		-
Finansiella anläggningstillgångar	22		22
Summa anläggningstillgångar	565		565
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	932		932
Exploateringsfastigheter	8 465		8 465
Nyttjanderätter tomträtt	513		513
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	308		308
Pågående arbeten	5 095	10 122	15 217
Kundfordringar	424	-59	365
Övriga kortfristiga fordringar	613		613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37	1 118	1 155
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	5 591	-3 957	1 634
Likvida medel	1 840	311	2 151
Summa omsättningstillgångar	23 818	7 536	31 354
SUMMA TILLGÅNGAR	24 383	7 536	31 919
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	68		68
Övrigt tillskjutet kapital	936		936
Reserver	59		59
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)	7 661	-685	6 976
Summa eget kapital	8 725	-685	8 039

KONCERNENS BALANSRÄKNING 31 DEC 2022, MKR	Rapporterad IFRS	Effekt av omräkning	Omräknad IFRS
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	892		892
Övriga långfristiga skulder	414		414
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1 404		1 404
Övriga långfristiga avsättningar	458		458
Uppskjutna skatteskulder	784	-178	606
Summa långfristiga skulder	3 952	-178	3 774
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	963		963
Kortfristiga räntebärande skulder	7 593	7 887	15 480
Övriga kortfristiga skulder	743	1 098	1 841
Aktuella skatteskulder	147		147
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	857	-586	271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 281		1 281
Kortfristiga avsättningar	122		122
Summa kortfristiga skulder	11 707	8 398	20 105
Summa skulder	15 659	8 221	23 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 383	7 535	31 919
Ställda säkerheter	463	6 955	7 418
Eventualförpliktelser	8 787	-6 731	2 056

Fortsättning not 1

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS 2022, MKR	Rapporterad IFRS	Effekt av omräkning	Omräknad IFRS
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat	2 021	-43	1 978
Avskrivningar	105		105
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-2 566	1 988	-578
Erhållen ränta	9		9
Erhållna utdelningar	5		5
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader	-61		-61
Betald skatt	-532		-532
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-1 019	1 945	925
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	-1 221		-1 221
Ökning/minskning bostäder i balansräkning	88		88
Ökning/minskning kundfordringar	1 493	-1 493	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m.	-1 668	-176	-1 844
Ökning/minskning leverantörsskulder	171		171
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	238	447	685
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter	-1 919	723	-1 196
Investering i projektfastigheter	-795		-795
Försäljning av projektfastigheter	79		79
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 635	723	-1 912
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar	-4		-4
Förvärv av verksamhet	-26		-26
Förändring i finansiella anläggningstillgångar	2		2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29		-29
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	538		538
Amortering av skulder	-661		-661
Amortering av skulder leasing	-121		-121
Upptagna lån, projektfinansiering	5 097	6 245	11 342
Amortering av skulder, projektfinansiering	-2 602	-7 037	-9 639
Återköp av aktier	-825		-825
Utdelning	-922		-922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	504	-792	-288
Årets kassaflöde	-2 159	-69	-2 229
Likvida medel vid årets början	3 981	381	4 362
Valutakursdifferens likvida medel	18		18
Likvida medel vid periodens slut	1 840	312	2 151

NYA STANDARDER FRÅN OCH MED 2023

Ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som koncernen tillämpar från och med 1 januari 2023, innebär att JM ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper i stället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Ändringen i IAS 1 har inarbetats och redovisningsprinciperna har justerats utifrån dessa ändringar. EU:s Pillar II-direktiv som ska tillämpas från och med 1 januari 2024 har utvärderats och bedöms inte ha någon väsentlig inverkan på JM:s finansiella rapporter. Övriga ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 bedöms inte ha haft en väsentlig inverkan på denna finansiella rapport.

NYA STANDARDER SOM TRÄDER I KRAFT FRÅN OCH MED 2024

Inga nya standarder, ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som ännu ej trätt i kraft har tillämpats i förtid i JM:s finansiella rapporter.

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.

Bedömning av bestämmande inflytande över svenska bostadsrättsföreningar

JM:s 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. Då JM aldrig är ägare av bostadsrättsföreningarna är bedömningen viktig på vilka andra grunder bostadsrättsföreningen ska anses utgöra en del av koncernen under tiden innan bostäderna överlämnas till slutkunderna, vilka är medlemmarna i bostadsrättsföreningarna. Koncernen kan anses ha ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna när koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i bostadsrättsföreningarna och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande. JM bedömer att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna föreligger under produktionsfasen fram till att bostäderna överlämnas till slutkunden. Vid successiva tillträden över en period görs en bedömning tillsammans med andra faktorer av när bestämmande inflytande inte längre föreligger. En viktig faktor i denna bedömning är huruvida majoriteten av slutkunderna tillträtt bostäderna.

Projekt- och exploateringsfastigheter samt pågående projekt

Projekt- och exploateringsfastigheter uppgår till 9 534 mkr (9 397) och pågående projekt uppgår till 13 203 mkr (15 217). Posterna redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Förändringar i utbud och efterfrågan kan förändra det redovisade värdet och nedskrivningsbehov kan uppstå. För de pågående projekten är bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baserat på antaganden som inkluderar viktiga uppskattningar och bedömningar, däribland försäljningspriser och produktionskostnader. För projekt- och exploateringsfastigheterna genomför JM årligen, under det fjärde kvartalet, en marknadsvärdering som bygger på externa marknadsvärderingar. Se not 17 för ytterligare information.

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHET I UPPSKATTNINGAR

Intäktsredovisning över tid i pågående kommersiell fastighetsutveckling och entreprenadprojekt

JM tillämpar successiv vinstavräkning i sina kommersiella och entreprenadprojekt 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 22 och not 29. Motsvarande uppskattningar och bedömningar tillämpas i koncernens bostadsutveckling vilket ligger till grund för bedömningen av eventuella förlustprojekt.

Avsättningar för pensionsförpliktelser

Det redovisade värdet av JM:s förpliktelser för förmånsbaserade pensionsplaner påverkas av de så kallade aktuariella antaganden i form av till exempel diskonteringsränta, inflation, mortalitet, framtida löneökningar och personalomsättning och där antagen diskonteringsränta normalt har störst påverkan. Se vidare not 26 och not 27 där not 26 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 andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad fungera. Reserveringens storlek prövas löpande under garantiperioden och justeras i de fallen så bedöms erfordrigt baserat på erfarenhetsdata i allmänhet och i förekommande fall för specifika skador i synnerhet. Verkliga

Fortsättning not 1

utfall kan komma att avvika från de avsättningar som baseras på nu gjorda uppskattningar. Se vidare not 27.

Twister m.m.

Inom ramen för den löpande affärsverksamheten blir JM från tid till annan involverad i tvister och rättsliga processer. I dessa fall krävs bedömningar av JMs åtaganden och sannolikheten för olika utfall. Faktiska framtida utfall kan avvika från nu gjorda bedömningar. Se vidare not 25 och not 31.

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 omsättningstillgångar klassificeras en tillgång som förväntas realiseras under JMs normala verksamhetscykel eller, vad gäller fordringar, inom tolv månader.

TILLGÅNGSFÖRVARV

Vid förvärv sker en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas som ett tillgångsförvärv. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar utan betydande processer, fördelans anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

JOINT VENTURE

Innehav i joint venture 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. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i joint venture initialt i koncernens balansräkning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint venture efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen. Utdelningar från joint venture redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde. När koncernens andel av förlusterna i ett joint venture är lika stora som eller överstiger innehavet i detta joint venture (inklusive alla långfristiga fordringar som i realiteten utgör en del av koncernens nettoinvestering i detta joint venture), redovisar koncernen inga ytterligare förluster såvida inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller har gjort betalningar å joint ventures vägnar. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess joint venture elimineras till omfattningen av koncernens innehav i joint venture. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen utgör en indikation på nedskrivning av tillgången som överförs.

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.

Valutakurser använda i koncernbokslutet anges i följande tabell.

Valutakurser Land	Valuta	Genomsnittskurs		Kurs 31 december	
		2023	2022	2023	2022
Finland	EUR	11,4765	10,6317	11,0960	11,1283
Norge	NOK	1,0054	1,0522	0,9871	1,0572

SEGMENTSRAPPORTERING

JMs segmentsredovisning skiljer sig från IFRS i tre avseenden;

- I segmentsredovisningen sker intäktsredovisningen av koncernens bostadsutveckling successivt över tid
- Därutöver redovisas JM Norges, JM Finlands samt del av JM Bostad Stockholms, JM Bostad Riks och JM Fastighetsutvecklings projektfinansiering som en avdragspost mot "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller "Fakturerad ej upparbetad intäkt" och upptagen/återbetald projektfinansiering redovisas i kassaflödet från den löpande verksamheten
- Redovisningen av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

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

REDOVISNING AV INTÄKTER

Projektutveckling av bostäder

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder består av svenska bostadsrättsföreningar och ägarbostäder, norska ägarbostäder och bostadsrättslägenheter samt finska bostadsaktiebolag vilka konsolideras i JMs koncernredovisning till dess att bostäderna överlämnats till de slutliga bostadsköparna. Konsolideringen innebär att koncernens balans- och resultaträkning inkluderar bostadsprojektens samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. JM redovisar projekten i balansräkningen där nedlagda kostnader redovisas som pågående arbeten

och upplåningen för att finansiera projekten redovisas som en del av koncernens räntebärande skulder. Intäkter och kostnader redovisas vid den tidpunkt när den sålda bostaden överlämnas till och reglerats av slutkund. Konsolideringen upphör när alla bostäder överlämnats till de slutliga ägarna och slutplacering av lånen har genomförts. I samband med detta övertar den slutgiltiga ägaren kontrollen över bostaden från JM. Bostäder som är osålda och som är återköpta av JM i enlighet med avtalade garantier om återköp, redovisas som andelar i bostadsrättsföreningar till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Kommersiell fastighetsutveckling

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 successivt över tid 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.

Entreprenaduppdrag

Intäkter från entreprenadavtal erhålls från affärssegmentet JM Entreprenad. JM Entreprenads intäkter genereras i nästan uteslutande från arbeten utförda under entreprenadavtal med kunder (beställare). Då entreprenaden utförs på mark som kunden kontrollerar redovisas intäkten successivt över tid 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 och belastar resultatet. 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 garantiåtaganden ingår i projektkostnaderna och den bedömda sammanlagda garantikostnaden ingår i projektets totala förväntade kostnader.

Resultat av fastighetsförsäljning

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.

INKOMSTSKATTER

I resultaträkningsposten Skatter redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt. Bolagen i koncernen är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Aktuell skatt beräknas på redovisat resultat justerat för permanenta skillnader i form av tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag. Eventuella korrige-

ringar av beskattningen av tidigare år redovisas som aktuell skatt. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas 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. 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.

PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Fastigheter, obebyggda 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 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 skälig andel 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 ingås.

PÅGÅENDE ARBETEN OCH ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M

Vid byggstart omrubriceras exploateringsfastigheter till pågående arbeten, tillsammans med nedlagda kostnader efter byggstart och innefattar nedlagda kostnader i pågående produktion av bostäder som inte ännu tillträtts av slutkunden.

Andelar i bostadsrättsföreningar utgörs av bostäder där JM har förbundit sig i avtal att förvärva eventuellt osålda bostäder. Skyldigheten gäller från sex månader efter färdigställandet.

Redovisning sker i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet då avsikten är att sälja bostäderna och lämna över dessa till kund efter färdigställandet.

LÅNEKOSTNADER

I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande (projektfastigheter) och i pågående arbete. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställts. 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.

Fortsättning not 1

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.

LEASINGAVTAL

I all väsentligt består JM:s leasingavtal av de fastigheter i vilka JM bedriver verksamhet, förhyring av de fordon som används i verksamheten samt av förhyring av mark (så kallade tomträtter). Avtalen redovisas som en nyttjanderättstillgång och som en motsvarande skuld per den dag tillgången finns tillgänglig att nyttjas. Utgifterna för leasingavtal med en leasingperiod som understiger 12 månader och leasingavtal avseende tillgångar av lågt värde periodiseras linjärt och redovisas som en kostnad.

Tillgången och skulden upptas initialt till det diskonterade nuvärdet 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 i kraft. Räntan som tillämpas vid nuvärdesberäkningen är den implicita räntan i avtalet. Om denna inte är känd tillämpas den marginella låneräntan.

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.

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 tomträtter 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 tomträtten för evig tid. Nyttjanderätten avseende tomträtter skrivs inte av och skulden amorteras inte. All nuvärdesberäkning utgår från periodiska hyreskostnader, amorteringsperioder och avtalad/beslutad ränta. Tomträttsavgälden redovisas som räntekostnad i resultaträkningen.

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

IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

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 särskilda 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.

Ersättningar vid uppsägning

Vid uppsägningar av personal redovisas en avsättning för ersättningar endast om JM är bevisligen förpliktigt att avsluta anställningen före den normala tidpunkten, saknar möjlighet att återkalla beslutet, samt att berörda grupper av anställda har informerats om uppsägningsskottet. Avsättning sker för den del av ersättningen som kommer att betalas utan krav på erhållande av tjänster från den anställda.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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
- 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 kontraktstillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde och redovisar förlustriskreservering 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 livslängd.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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 fallen 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.

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.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets redovisningsprinciper avviker från koncernens på följande punkter:

- 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, med tillämpning av successiv vinstavräkning. Intäkter och resultat i projektet 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
- Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt bestämmelserna i Tryggandelagen
- Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 för IFRS 16 Leasingavtal och kostnaderna för samtliga leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden
- Obeskattade reserver redovisas i sin helhet utan att fördelas som eget kapital och uppskjuten skatt
- Andelar i dotterbolag, intresseföretag och joint venture 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

Belopp i mkr där ej annat anges.

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 Norge utvecklar bostadsprojekt i Norge
- Affärssegmentet JM Finland utvecklar bostadsprojekt i Finland

- Affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklar i huvudsak hyresrätts- och kontorsfastigheter samt vård- och omsorgsboenden i Storstockholm
- Affärssegmentet JM Entreprenad bedriver byggproduktion åt externa beställare inom Storstockholmsområdet.

Inga segment har aggregerats för att bilda ovan angivna rapporterbara affärssegment.

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.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Norge	JM Finland	JM Fastighets- utveckling	JM Entreprenad	Övrigt och eliminering	Summa enligt segments- redovisning	Omräkning till färdigställande- metoden ⁴⁾	Leasingavtal IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
Koncernen 2023											
Intäkter – externt	4 248	3 476	2 589	1 591	1 458	488	–	13 851	2 119	–	15 969
Intäkter – internt	–	–	–	–	–	294	–294	–	–	–	–
Summa intäkter	4 248	3 476	2 589	1 591	1 458	781	–294	13 851	2 119	–	15 969
Produktions- och driftkostnader ¹⁾	–3 714	–3 000	–2 284	–1 360	–1 077	–735	292	–11 877	–1 365	37	–13 205
Bruttoresultat	535	477	305	231	381	46	–2	1 973	753	37	2 764
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	–333	–263	–152	–89	–66	–39	–45	–985	–	–13	–998
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ^{2) 3)}	–90	–75	–4	–3	–67	–	–17	–256	–	–	–256
Rörelseresultat	112	139	149	140	248	8	–64	732	753	24	1 510
Finansiella intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–	–100	–100	–	–25	–125
Resultat före skatt							–164	632	753	–1	1 385
Skatter	–	–	–	–	–	–	–199	–199	–157	–	–356
Årets resultat							–363	433	596	–1	1 029
Rörelsemarginal, %	2,6	4,0	5,7	8,8	17,0	1,0	–	5,3	–	–	9,5
¹⁾ Varav: avskrivningar på maskiner, inventarier och nyttjanderätter	–	–	–1	–1	–	–	–1	–4	–	–107	–110
²⁾ Varav: nedskrivningar	–75	–75	–11	–3	–77	–	–	–258	–	–	–258
³⁾ Varav: resultatandelar från joint venture	–	–	–	–	–5	–	–	–5	–	–	–5
Koncernen 2022											
Intäkter – externt	4 966	4 500	3 392	1 729	1 224	572	2	16 385	–1 808	–	14 577
Intäkter – internt	–	–	–	–	–	505	–505	–	–	–	–
Summa intäkter	4 966	4 500	3 392	1 729	1 224	1 077	–503	16 385	–1 808	–	14 577
Produktions- och driftkostnader ¹⁾	–3 849	–3 520	–2 984	–1 485	–869	–1 012	503	–13 216	1 704	31	–11 481
Bruttoresultat	1 117	981	408	243	355	65	–	3 169	–105	32	3 096
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	–397	–298	–170	–85	–37	–53	–53	–1 094	–	–14	–1 108
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ²⁾	–	–	–	–	–11	–	–	–11	–	–	–11
Rörelseresultat	720	682	238	158	306	12	–53	2 064	–105	18	1 978
Finansiella intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–	–70	–70	–	–19	–89
Resultat före skatt							–123	1 994	–105	–	1 889
Skatter	–	–	–	–	–	–	–419	–419	24	1	–395
Årets resultat							–542	1 575	–81	–	1 495
Rörelsemarginal, %	14,5	15,2	7,0	9,2	25,0	1,1	–	12,6	–	–	13,6
¹⁾ Varav: avskrivningar på maskiner, inventarier och nyttjanderätter	–	–	–2	–1	–	–	–1	–4	–	–101	–105
²⁾ Varav: resultatandelar från joint venture	–	–	–	–	–11	–	–	–11	–	–	–11

⁴⁾ Omräkningseffekt för intäcks- och resultatredovisning enligt färdigställandemetoden (IFRS) i förhållande till segmentsredovisning.

Fortsättning not 2

KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2023-12-31	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Norge	JM Finland	JM Fastighets- utveckling	JM Entreprenad	Ofördelade poster koncernen ^{1) 2)}	Summa enligt segments- redovisning	Omräkning till färdigställande- metoden	Omklassificering projektfinansiering räntebärande ³⁾	Omklassificering projektfinansiering ej räntebärande ⁴⁾	Tillkommande projekt- finansiering svenska bostadsrättsföreningar	Leasingavtal IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
TILLGÅNGAR														
Anläggningstillgångar	–	–	173	43	93	–	42	351	–	–	–	–	180	532
Projektfastigheter	–	–	–	–	1 030	–	–	1 030	–	–	–	–	–	1 030
Exploateringsfastigheter	4 097	1 927	1 328	1 115	–	8	31	8 504	–	–	–	–	–	8 504
Nyttjanderätter tomträtt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	476	476
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	158	335	115	195	–	–	–	803	220	–	–	–	–	1 023
Pågående arbeten	–	–	–	–	–	–	–	–	1 808	5 215	–	6 179	–	13 203
Kortfristiga fordringar	1 184	847	855	776	257	208	415	4 541	–3 290	1 995	410	–	–23	3 633
Likvida medel	–	–	–	–	–	–	1 582	1 582	–	91	–	–	–	1 673
Summa omsättningstillgångar	5 439	3 109	2 298	2 086	1 287	216	2 028	16 461	–1 262	7 302	410	6 179	453	29 542
SUMMA TILLGÅNGAR	5 439	3 109	2 471	2 129	1 379	216	2 069	16 812	–1 262	7 302	410	6 179	633	30 073
EGET KAPITAL OCH SKULDER														
Eget kapital	–	–	–	–	–	–	8 332	8 332	–357	–	–	–	–3	7 972
Långfristiga skulder	–	–	–	–	–	–	3 319	3 319	–89	–	–	–	554	3 785
Kortfristiga skulder	466	560	274	220	52	159	3 430	5 161	–816	7 302	410	6 179	83	18 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	466	560	274	220	52	159	15 081	16 812	–1 262	7 302	410	6 179	633	30 073
Summa operativt kapital per affärssegment	4 972	2 549	2 197	1 910	1 328	57								
Investering i maskiner och inventarier							6	6						6

Koncernen 2022-12-31

TILLGÅNGAR														
Anläggningstillgångar	–	–	186	33	102	–	30	351	–	–	–	–	214	565
Projektfastigheter	–	–	18	–	914	–	–	932	–	–	–	–	–	932
Exploateringsfastigheter	4 033	2 270	1 034	1 046	–	10	70	8 465	–	–	–	–	–	8 465
Nyttjanderätter tomträtt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	513	513
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	148	99	39	23	–	–	–	308	–	–	–	–	–	308
Pågående arbeten	–	–	–	–	–	–	–	–	803	6 527	–	7 887	–	15 217
Kortfristiga fordringar	1 137	585	972	739	942	299	550	5 225	–3 053	162	1 453	–	–20	3 767
Likvida medel	–	–	–	–	–	–	1 840	1 840	–	311	–	–	–	2 151
Summa omsättningstillgångar	5 319	2 954	2 063	1 808	1 856	309	2 461	16 771	–2 250	7 001	1 453	7 887	492	31 354
SUMMA TILLGÅNGAR	5 319	2 954	2 249	1 842	1 958	309	2 491	17 122	–2 250	7 001	1 453	7 887	706	31 919
EGET KAPITAL OCH SKULDER														
Eget kapital	–	–	–	–	–	–	9 006	9 006	–964	–	–	–	–3	8 039
Långfristiga skulder	–	–	–	–	–	–	3 399	3 399	–249	–	–	–	624	3 774
Kortfristiga skulder	651	852	234	250	50	218	2 461	4 717	–1 038	7 001	1 453	7 887	85	20 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	651	852	234	250	50	218	14 866	17 122	–2 250	7 001	1 453	7 887	706	31 919
Summa operativt kapital per affärssegment	4 668	2 102	2 015	1 591	1 908	91								
Investering i maskiner och inventarier							4	4						4

¹⁾ De tillgångar och skulder samt eget kapital som ej ingår i JM:s definition av operativt kapital fördelas ej på affärssegment.

²⁾ Materiella anläggningstillgångar ingår ej i JM:s definition av operativt kapital, således redovisas dessa investeringar som en ofördelad post.

³⁾ Omklassificering projektfinansiering enligt IFRS i förhållande till segmentsredovisning

⁴⁾ Avser à conto fakturering till kund.

Fortsättning not 2

INTÅKTER							
Intäkter per land (enligt segmentsredovisning)							
	Sverige		Norge		Finland	Belgien	Totalt
2023	9 671		2 589		1 591	–	13 851
2022	11 263		3 392		1 729	2	16 385

Intäkter 2023	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Norge	JM Finland	JM Fastighetsutveckling	JM Entreprenad	Elimineringar	Summa Koncernen
Intäkter enligt IFRS	5 318	4 076	3 243	1 386	1 458	781	–294	15 969
Intäkter enligt segmentsredovisning	4 248	3 476	2 589	1 591	1 458	781	–294	13 851

Intäkter 2022	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Norge	JM Finland	JM Fastighetsutveckling	JM Entreprenad	Elimineringar	Summa Koncernen
Intäkter enligt IFRS	4 227	4 070	2 404	2 078	1 224	1 077	–503	14 577
Intäkter enligt segmentsredovisning	4 966	4 500	3 392	1 729	1 224	1 077	–503	16 385

Tidpunkt för intäktsredovisning (IFRS)						
Över tid					•	•
Vid en tidpunkt	•	•	•	•	•	

Intäkter i JM Entreprenad och delar av intäkterna i JM Fastighetsutveckling redovisas över tid (successivt) vilket återspeglas i tidpunkterna för kundinbetalningar, vilka normalt sker i form av forskott under avtalens löptid. Intäkter från bostadsutveckling redovisas vid en tidpunkt (vid färdigställande) vilket normalt också sammanfaller med tidpunkten för den huvudsakliga betalningen från kund.

Den 31 december 2023 hade JM ingått kundavtal där prestationsåtaganden om cirka 11 mdkr ännu inte uppfyllts. JM förväntar att dessa prestationsåtaganden i allt väsentligt fullgörs och intäkter därmed redovisas under framförallt 2024 och 2025 samt med mindre del 2026. Motsvarande belopp föregående år var 15 mdkr för perioden 2023–2025.

not 3 Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda fördelat per land	2023	Varav män, %	Varav kvinnor, %	2022	Varav män, %	Varav kvinnor, %
Sverige	1 853	75	25	1 908	74	26
Norge	342	76	24	374	74	26
Finland	187	64	36	190	65	35
Summa	2 382	74	26	2 472	73	27

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2023			2022		
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa
Koncernen	1 513	719	2 232	1 538	715	2 253
(varav pensionskostnader)		(256)			(245)	

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda	2023			2022		
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa
Sverige	19	1 099	1 118	18	1 110	1 128
(varav rörlig ersättning)	(6)	(52)	(58)	(6)	(58)	(64)
Norge	3	240	243	4	271	275
(varav rörlig ersättning)	(1)	(12)	(13)	(1)	(19)	(20)
Finland	5	147	152	3	132	135
(varav rörlig ersättning)	(3)	(10)	(13)	(1)	(7)	(8)
Summa koncernen	27	1 486	1 513	25	1 513	1 538
(varav rörlig ersättning)	(10)	(74)	(84)	(8)	(84)	(92)

Ersättning till styrelse

JMs styrelse består av sju ledamöter valda av årsstämman. Till styrelsens ordförande har styrelse- och utskottsarvode utbetalats om 1 103 tkr (1 073). Övriga årsstämmovalda styrelseledamöter har erhållit 2 853 tkr (3 010). 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 2023 grundas till 60 procent på koncernens ekonomiska resultat, till 30 procent på resultat per aktie samt till 10 procent på mätningen av hur nöjda JMs kunder är (Nöjd Kund Index, NKI). Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende 2024 kan högst uppgå till 1 333 tkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för verksamhetsåret 2023 uppgår till 155 tkr (2 710) vilket kommer att utbetalas under våren 2024.

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 2024 kan högst uppgå till 9,1 mkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för övriga medlemmar i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2023 uppgår totalt till 1,1 mkr (5,4) vilket kommer att utbetalas under våren 2024.

Därtill finns för medlemmarna i koncernledningen (inklusive VD) långsiktiga rörliga löneprogram.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2020 uppgick till maximalt 42 procent av fast lön för VD och 90 procent för en medlem i koncernledningen och grundades sig på koncernens ekonomiska resultat 2022. Utfallet blev 70 procent av maximalt möjligt. Utbetalning gjordes våren 2023 och uppgick till 2 029 tkr för VD samt 5,6 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2021 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2023. Utfallet blev 0 procent för både VD och övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2022 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2024. Möjlig utbetalning sker våren 2025 och kan maximalt uppgå till 2 444 tkr för VD samt 8,1 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2023 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2025. Möjlig utbetalning sker våren 2026 och kan maximalt uppgå till 1 480 tkr för VD samt 9,3 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 1 455 tkr (1 345).

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. Utestående pensionsförpliktelse till övriga i koncernledningen uppgår till 18,3 mkr (16,1).

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.

Personalkonvertibler

2023 har inget nytt konvertibelprogram antagits. I de utestående konvertibelprogrammen betalade de anställda marknadspris för de erhållna konvertiblerna och programmen 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 JMs sida.

Konvertibler

År	2019	2020
Antal konvertibler	153 778	157 067
Antal lösta konvertibler	–	–
Antal förfallna konvertibler	–153 778	–
Totalt	–	157 067
Lösenpris	212	217
Konverteringsperiod	2022-06-01–2023-04-21	2023-06-01–2024-04-24

Fortsättning not 3

Sammanställning av fasta och rörliga ersättningar samt pensioner till styrelsen och koncernledningen under 2023 och 2022

Tkr	2023					Summa
	Grundlön/ Styrelsearvode ²⁾	Kortsiktig rörlig ersättning ³⁾	Långsiktig rörlig ersättning ⁴⁾	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	
Styrelseordförande ¹⁾						
Fredrik Persson	1 103					1103
Övriga styrelseledamöter ¹⁾						
Thomas Thuresson	572					572
Olav Line	478					478
Kerstin Gillsbro	452					452
Camilla Krogh	442					442
Jenny Larsson	424					424
Stefan Björkman	230					230
Kaj-Gustaf Bergh	255					255
VD	7 602	2 710	2 029	207	2 665	15 213
Övriga i koncernledningen ^{5) 6)}	25 485	5 364	5 610	1 119	9 753	47 331
Summa	37 043	8 074	7 639	1 326	12 418	66 500

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 1 298 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 5 323 tkr.

³⁾ Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2023. Samtliga utbetalningar under 2023 är hänförligt till verksamhetsåret 2022. De belopp som hänförs till 2023 framgår av sidan 78 och kommer att utbetalas under 2024.

⁴⁾ Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2023. Samtliga utbetalningar under 2023 är hänförligt till verksamhetsåren 2020–2022. Belopp som hänförs till 2021–2023 framgår av sidan 78 och kommer att utbetalas under 2024. På sidan 78 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2022–2024 och 2023–2025.

⁵⁾ JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt tio personer, sex män och fyra kvinnor.

⁶⁾ I beloppet ingår arvode till en koncernledningsmedlem som varit inhyrd konsult under del av året. Arvodet inkluderar belopp som ska täcka konsultens lönebikostnader.

Tkr	2022					Summa
	Grundlön/ Styrelsearvode ²⁾	Kortsiktig rörlig ersättning ³⁾	Långsiktig rörlig ersättning ⁴⁾	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	
Styrelseordförande ¹⁾						
Fredrik Persson	1 073					1 073
Övriga styrelseledamöter ¹⁾						
Kaj-Gustaf Bergh	505					505
Thomas Thuresson	525					525
Olav Line	465					465
Annica Ånäs (t o m 2022-09-28)	460					460
Kerstin Gillsbro	440					440
Camilla Krogh	430					430
Jenny Larsson	185					185
VD	7 410	2 875	1 808	198	2 545	14 836
Övriga i koncernledningen ⁵⁾	23 770	7 255	3 262	1 303	8 370	43 960
Summa	35 263	10 130	5 070	1 501	10 915	62 879

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 940 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 5 343 tkr.

³⁾ Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2022. Samtliga utbetalningar under 2022 är hänförligt till verksamhetsåret 2021. De belopp som hänförs till 2022 framgår av sidan 78 och betalades ut under 2023.

⁴⁾ Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2022. Samtliga utbetalningar under 2022 är hänförligt till verksamhetsåren 2019–2021. Belopp som hänförs till 2020–2022 framgår av sidan 78 och betalades ut under 2023. På sidan 78 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2021–2023 och 2022–2024.

⁵⁾ JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt tio personer, sex män och fyra kvinnor.

not 4 Avskrivningar enligt plan

	2023	2022
Maskiner och inventarier	–4	–4
Summa	–4	–4

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Byggmaskiner 10 procent.
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.
Avskrivning nyttjanderätter se not 13.

not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2023	2022
Revisionsuppdrag ¹⁾	6,6	6,0
Skatterådgivning	0,1	–
Övriga tjänster ²⁾	0,5	1,2
Summa	7,2	7,2

¹⁾ I PricewaterhouseCoopers revisionsuppdrag ingår revision utanför uppdraget avseende granskning av delårsrapport om 0,2 mkr (0,2).

²⁾ Av dessa tjänster har 0,3 mkr (0,8) tillhandahållits av PricewaterhouseCoopers AB, varav 0,1 mkr (0,2) avser lagstadgade tilläggs tjänster. I övrigt ingår bland annat konsultationer i redovisningsfrågor och finansiell rapportering.

not 6 Rörelsens kostnader fördelat på kostnadslag

IFRS	2023	2022
Produktionskostnader	11 643	10 067
Personalkostnader	2 232	2 253
Avskrivningar ¹⁾	110	105
Andra rörelsekostnader (driftkostnader)	217	175
Summa	14 202	12 599

¹⁾ Effekter av tillkommande IFRS 16, leasingavtal 107 mkr (101).

not 7 Resultat av fastighetsförsäljning m.m.

	IFRS		Segmentsredovisning	
	2023	2022	2023	2022
Försäljningsvärden				
Projektfastigheter	46	–	46	–
Exploateringsfastigheter	297	–	297	–
Summa	343	–	343	–
Bokförda värden				
Projektfastigheter	–23	–	–23	–
Exploateringsfastigheter	–313	–	–313	–
Summa	–336	–	–336	–
Resultat				
Projektfastigheter	23	–	23	–
Exploateringsfastigheter	–16	–	–16	–
Summa	7	–	7	–
Nedskrivningar av fastigheter				
Projektfastigheter	–77	–	–77	–
Exploateringsfastigheter	–181	–	–181	–
Summa	–258	–	–258	–
Resultat från joint venture				
Resultat från joint venture	–5	–11	–5	–11
Totalt	–256	–11	–256	–11

not 8 Finansiella intäkter och kostnader

	Finansiella intäkter	
	2023	2022
Ränteintäkter	18	7
Övriga finansiella intäkter	16	12
Summa	33	19

	Finansiella kostnader	
	2023	2022
Räntekostnader hänförliga till lån m.m.	–82	–55
Räntekostnader leasing	–25	–19
Räntedel i årets pensionskostnader	–51	–34
Summa	–159	–108

	Finansiella kostnader	
	2023	2022
Räntekostnader hänförliga till lån m.m.	–82	–55
Räntedel i årets pensionskostnader	–51	–34
Summa	–133	–89

not 9 Skatter

IFRS	2023	2022
<i>Resultat före skatt</i>		
Sverige	907	1 576
Övriga länder	457	313
Summa	1 385	1 889
<i>Aktuell skatt</i>		
Sverige	-202	-434
Övriga länder	-145	-37
Summa	-346	-472
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Sverige	-59	104
Övriga länder	50	-27
Summa	-9	77
<i>Total skatt</i>		
Sverige	-261	-330
Övriga länder	-95	-65
Summa	-356	-395

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 20,6 % (20,6 %).

IFRS	2023	2022
Resultat före skatt x 20,6 %	-285	-442
Justering skatt tidigare år	-	1
Skillnad utländsk skatt	-	-2
Ej skattepliktiga intäkter	15	93
Ej avdragsgilla kostnader	-40	-1
Ej avdragsgilla räntekostnader	-64	-
Skatt periodiseringsfond	-9	-3
Omvärdering uppskjuten skatt	27	11
Summa	-356	-343

Den effektiva skattesatsen enligt IFRS är 25,7 procent (20,9). Skillnaden mellan effektiv skattesats och nominell skattesats om 20,6 procent förklaras i allt väsentligt i ovanstående tabell.

not 10 Resultat och utdelning per aktie

IFRS	Före utspädning		Efter utspädning	
	2023	2022	2023	2022
Resultat per aktie, kronor	16,00	22,30	16,00	22,20

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 2023 har baserats på årets resultat uppgående till 1 029 mkr (1 495), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2023 till 64 504 840 (67 073 227).

Antal aktier	2023	2022
Totalt antal utestående aktier 1 januari	64 504 840	68 648 746
Konvertering	-	5 492
Återköp av aktier	-	-1 581 011
Vägt genomsnittligt utestående antal aktier under året före utspädning	64 504 840	67 073 227

Resultat per aktie efter utspädning

Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2023 har baserats på årets resultat justerat för räntekostnaden för konvertibla skuldebrev efter skatt uppgående till 1 029 mkr (1 497), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier justerad för utspädningseffekten av samtliga utestående potentiella stamaktier under 2023 uppgående till 64 504 840 (67 384 072). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Årets resultat	2023	2022
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 029	1 495
Justering av ränta på konvertibla skuldebrev (efter skatt)	-	2
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning	1 029	1 497

Antal aktier	2023	2022
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året före utspädning	64 504 840	67 073 227
Beräknat antal potentiella aktier avseende konvertibelprogram	-	310 845
Vägt genomsnittligt utestående antal aktier under året efter utspädning	64 504 840	67 384 072

Utestående antal aktier och instrument som kan ge potentiell utspädningseffekt

Vid utgången av 2023 hade JM 64 504 840 utestående aktier (64 504 840). JM innehar totalt 0 återköpta aktier (3 774 001). Instrument som ger potentiell utspädningseffekt 2023 är JM:s två konvertibelprogram (2019 och 2020) där utspädningen kan ske under åren 2023–2024. I beräkning av resultat per aktie innebär JM:s konvertibelprogram en utspädning av antalet aktier. Effekten är begränsad. För programmet 2019 är konverteringskursen 212 kronor och för programmet 2020, 217 kronor. För mer information se not 1 och not 3.

Kontant utdelning (för 2023 enligt styrelsens förslag)	2023	2022
– per aktie, kronor	3,00	14,00
– totalt, mkr	194	903

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster:

Segmentsredovisning	Före utspädning		Efter utspädning	
	2023	2022	2023	2022
Resultat per aktie, kronor	6,70	23,50	6,70	23,40
Årets resultat	433	1 575	433	1 577

not 11 Goodwill

	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	219	180
Justering förvärvsanalys	10	-
Nyanskaffningar	-	32
Omräkningsdifferenser	-12	7
Vid årets slut	217	219

Redovisade värden på goodwill är allokerade till följande kassagenererande enheter:

	2023	2022
JM Norge	173	186
JM Finland	43	33
Totalt	217	219

Per den 31 december 2023 provades de redovisade värdena på goodwill i affärssegmenten JM Norge och JM Finland. Återvinningsvärdena i bägge de kassagenererande enheterna befanns överstiga de redovisade värdena. Nedskrivning av goodwill var således ej nödvändig.

Återvinningsvärde har bestämts genom beräkning av nyttjandevärdet i respektive kassagenererande enhet. Nyttjandevärdet har beräknats baserat på diskonterade kassaflöden, vilka för de första två åren, efter 2023, 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 lönsamhetsnivå och effektivitet för verksamheten, tillgång till nyckelpersoner och kvalificerad arbetskraft, tillgång till interna resurser, kostnadsutveckling för löner, material och underentreprenörer samt förväntningar på den framtida marknadsutvecklingen på bostadsmarknaden
- 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 verksamhets-specifika uppgifter.

Känslighetsanalys

Om det uppskattade rörelseresultatet efter strategiperiodens utgång hade varit 5 procent lägre än ledningens bedömning skulle återvinningsvärdet minska med 5 procent.

Om den uppskattade tillväxttakten för att extrapolera kassaflöden bortom strategiperioden hade varit 50 procent lägre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 19 procent (16) i JM Norge och 21 procent (-) i JM Finland.

En känslighetsanalys avseende diskonteringsräntan utvisar att diskonteringsräntan efter skatt kan uppgå till cirka 10 procent (16) för JM Norge och cirka 7 procent (-) för JM Finland innan nedskrivningsbehov föreligger.

För alla kassagenererande enheter finns ett väsentligt utrymme innan förändringar i de väsentliga antagandena skulle leda till att ett nedskrivningsbehov skulle uppstå, då återvinningsvärdet är väsentligt högre än det bokförda värdet.

not 12 Maskiner och inventarier

	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	133	126
Nyanskaffningar	6	4
Omräkningsdifferenser	-3	3
Försäljningar och utrangeringar	-31	-
Vid årets slut	106	133
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-125	-119
Årets avskrivningar	-4	-4
Omräkningsdifferenser	3	-3
Försäljningar och utrangeringar	31	-
Vid årets slut	-96	-125
Planenligt restvärde vid årets slut	10	8

not 13 Nyttjanderätter

IFRS Nyttjanderätter	2023	2022
Kontor	118	171
Bilar	61	43
Tomträtter	476	513
Vid årets slut	655	727

Tillkommande nyttjanderätter under räkenskapsåret 2023 uppgår till 103 mkr (160).

Avskrivning nyttjanderätter	2023	2022
Kontor	-72	-66
Bilar	-35	-34
Summa	-107	-101
Räntekostnader (inkluderade i finansiella kostnader) för leasingkulder	25	19
Kostnader för leasingavtal avseende korttidsavtal samt leasingavtal där tillgången har ett lågt värde	324	339

Totalt kassautflöde avseende leasingavtal under räkenskapsåret uppgår till 106 mkr (457). Se not 24 avseende leasingavtalens påverkan på skulder.

not 14 Andelar i joint venture

	2023	2022
Vid årets början	102	118
Resultat från joint venture	-5	-11
Erhållen utdelning	-5	-5
Vid årets slut ¹⁾	93	103

¹⁾ Vid årets utgång består ägandet av andelarna i bolaget JMJV Hyresbostäder Holding AB. JM's ägarandel uppgår till 20 procent. Bolaget ska äga och förvalta hyresrättsbostäder.

JM JV Hyresbostäder Holding AB (559269-4318)	2023	2022
Nettoomsättning	57	55
Driftkostnader	-18	-15
Värdeförändring fastigheter	-59	-101
Finansiella kostnader	-8	-9
Skatt	6	14
Periodens resultat	-23	-56
Anläggningstillgångar ¹⁾	1 236	1 295
Kortfristiga fordringar	5	5
Kassa och bank	53	47
Summa tillgångar	1 294	1 346
Eget kapital	464	511
Långfristiga skulder och avsättningar	822	828
Kortfristiga skulder	8	8
Summa eget kapital och skulder	1 294	1 346

¹⁾ Avser hyresrättsfastigheter som redovisas till marknadsvärde.

not 15 Andelar i gemensamma verksamheter

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i gemensamma verksamheter

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr	
					2023	2022
Dockan Exploatering AB	556594-2645	Malmö	50 000	33	16 834	16 834
Kvarnholmen Utveckling AB	556710-5514	Stockholm	50 000	50	165 886	165 886
Mälarstrandens Utvecklings AB	556695-5414	Västerås	44	44	2 200	2 200
Bokfört värde vid årets slut					184 920	184 920

Specifikation av koncernens övriga innehav av aktier och andelar i gemensamma verksamheter ¹⁾

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr	
					2023	2022
Fastighets AB Kranlyftet	556829-3251	Lidingö	250	50	71 039	135 226
Täby Park Exploatering AB	556833-6555	Stockholm	500	50	371 473	321 473
Grefsen Utvikling AS, Norge	982913209	Oslo	500	50	494	26 305
Grefsen Utvikling Næring 1 AS	928160300	Oslo	300	50	15	16
Grefsen Utvikling Næring 2 AS	828160672	Oslo	300	50	15	16
Hans Nielsen Haugesgate 50 AS, Norge ²⁾	987719427	Oslo	60 000	50	-	52 953
Husebyplatået AS, Norge	913864948	Oslo	5 000	50	494	526
Larvik Saneringselskap AS, Norge	918044051	Larvik	100	50	239	255
Lillestrøm Kvartal 37 AS, Norge	935267269	Lillestrøm	75	50	148	7 892
Lykkebacken Utveckling AB	559386-3466	Stockholm	12 500	50	359 455	363 274
Merbraine, Belgien	450160865	Bryssel	625	50	344	345
Noreveien 26 AS, Norge	990351465	Oslo	10	50	43	46
Son Utvikling AS, Norge	990341419	Oslo	23 050	50	10 967	12 921
Torstvet Utvikling AS, Norge	959639159	Larvik	5 000	50	11 393	12 144
Bokfört värde vid årets slut					826 119	933 392
Omklassificering i koncernen					-826 119	-933 392
Andelarnas bokförda värde i koncernen vid årets slut					-	-

¹⁾ Exploateringsfastigheter 874 mkr (1 045).

²⁾ Koncernföretag som har fusionerats.

De gemensamma verksamheterna innehåller främst fastigheter för bostadsutveckling.

not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22	23
Tillkommande fordringar	12	64
Reglerade fordringar	-1	-66
Omräkningsdifferens	-1	1
Vid årets slut	32	22

Finansiella tillgångar avser i huvudsak reversfordringar.

not 17 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projektfastigheter		Exploateringsfastigheter	
	2023	2022	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	932	813	8 470	8 212
Nyanskaffningar	485	795	1 628	1 700
Omklassificeringar	-56	27	-186	-35
Omräkningsdifferenser	-1	1	-81	132
Överfört till produktion	-230	-703	-829	-1 538
Försäljningar	-23	-	-313	-
Vid årets slut	1 107	932	8 690	8 470
Akkumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	-	-	-6	-6
Årets nedskrivningar	-77	-	-181	-
Omräkningsdifferenser	-	-	1	-
Vid årets slut	-77	-	-186	-6
Planenligt restvärde vid årets slut	1 030	932	8 504	8 465
Marknadsvärde vid årets slut	1 069	1 089	14 100	15 200

Marknadsvärderingen av samtliga fastigheter har gjorts i samarbete med externt värderingsföretag. Värderingarna för exploateringsfastigheter baseras på objektens 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 18 Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.

IFRS	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	308	377
Nyanskaffningar	1 947	269
Sålda ej överlämnade	220	–
Omräkningsdifferens	–10	3
Omvärdering	–72	–
Försäljningar	–1 370	–340
Vid årets slut	1 023	308
Segmentsredovisning	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	308	377
Nyanskaffningar	1 947	269
Omräkningsdifferens	–10	3
Omvärdering	–72	–
Försäljningar	–1 370	–340
Vid årets slut	803	308

Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår enligt IFRS till 309 (63). I posten ingår visningsbostäder inför kommande bostadsetapper värderade till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Antalet osålda bostäder i balansräkningen enligt segmentsredovisning uppgår till 235 (63).

not 19 Pågående arbeten

IFRS	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 217	12 268
Nyanskaffningar	9 160	12 199
Avyttringar	–11 174	–9 250
Omräkningsdifferens	–	–
Summa	13 203	15 217

not 20 Övriga kortfristiga fordringar

IFRS	2023	2022
Fordringar fastighetsförsäljningar	57	55
Handpenning investering exploateringsfastigheter	182	188
Övrigt	182	370
Summa	422	613
Segmentsredovisning	2023	2022
Fordringar fastighetsförsäljningar	57	55
Fordringar sålda bostadsrättsandelar	248	65
Handpenning investering exploateringsfastigheter	182	188
Övrigt	154	305
Summa	642	613

not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

IFRS	2023	2022
Förutbetalda kostnader	35	35
Upplupna intäkter	265	1 120
Summa	299	1 155
Segmentsredovisning	2023	2022
Förutbetalda kostnader	58	56
Upplupna intäkter	–	2
Summa	58	58

not 22 Upparbetade men ej fakturerade intäkter

IFRS	2023	2022
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	3 111	1 922
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	–580	–288
Summa	2 531	1 634
Segmentsredovisning	2023	2022
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	12 059	12 450
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	–8 794	–8 319
Summa	3 266	4 131

För ytterligare upplysningar om JM:s intäkter se not 29.

not 23 Förklaringsposter kassaflödesanalys

IFRS	NOT	2023	2022	Ökning/minskning exploateringsfastigheter	NOT	2023	2022
Ökning/minskning bostäder i balansräkning							
Förvärv av bostadsrättsandelar	18	–1 761	–269	Investering i exploateringsfastigheter	17	–1 637	–1 692
Försäljning av bostadsrättsandelar	18	1 150	340	Förändring av reverser		299	–178
Förändring av reverser		126	17	A conto betalning för exploateringsfastigheter		323	649
Totalt		–484	88	Försäljning av exploateringsfastigheter		282	–
Övriga ej kassaflödespåverkande poster				Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter		–20	–
Resultat av fastighetsförsäljning	7	–7	–	Totalt		–753	–1 221
Förändring av pensionsskuld		143	–357				
Övriga avsättningar m. m.		165	–221				
Totalt		301	–578				

IFRS	Likvida medel/ checkräknings- kredit	Kortfristiga låneskulder	Långfristiga låneskulder	Kortfristiga skulder projekt- finansiering	Kortfristiga skulder i svenska bostadsrätts- föreningar	Kortfristiga leasingskulder	Långfristiga leasingskulder	Summa
Nettoskuld den 31 december 2022	2 151	–507	–268	–7 002	–7 886	–85	–624	–14 221
Kassaflöde	–441	–651	–80	–489	1 708	53	55	154
Valutakursdifferenser	–37	24	15	188	–	1	3	194
Övriga ej kassaflödes- påverkande poster	–	–391	–64	–	–	–51	12	–495
Nettoskuld den 31 december 2023	1 673	–1 526	–397	–7 302	–6 179	–83	–554	–14 367
Nettoskuld den 31 december 2021	4 362	–667	–190	–6 813	–6 212	–86	–628	–10 234
Kassaflöde	–2 229	154	–30	–29	–1 674	15	107	–3 686
Valutakursdifferenser	18	–40	–3	–160	–	–1	–24	–210
Övriga ej kassaflödes- påverkande poster	–	46	–45	–	–	–13	–79	–91
Nettoskuld den 31 december 2022	2 151	–507	–268	–7 002	–7 886	–85	–624	–14 221

not 24 Finansiella skulder

IFRS

Långfristiga räntebärande skulder	2023	2022
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	373	210
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	24	24
Konvertibellån 1–5 år	–	34
Långfristiga leasingsskulder	554	624
Summa	951	892

Kortfristiga räntebärande skulder	2023	2022
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år ¹⁾	14 973	15 362
Konvertibellån –1 år ²⁾	34	32
Kortfristiga leasingsskulder	83	85
Summa	15 089	15 480

¹⁾ Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 6 179 (7 887).

²⁾ Se not 3 för ytterligare information om konvertibellånen.

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2023	2022
Långfristiga räntebärande skulder	397	268
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	15 007	15 395
Långfristiga leasingsskulder	554	624
Kortfristiga leasingsskulder	83	85
Avsatt till pensioner	1 546	1 404
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	–1 683	–2 157
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	15 904	15 619

¹⁾ Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 6 179 (7 887).

Övriga finansiella skulder	2023	2022
Övriga långfristiga skulder 1–5 år från balansdagen ¹⁾	364	414
Leverantörsskulder	774	963
Kortfristiga reverser, exploateringsfastigheter	419	78
Övriga kortfristiga skulder	822	1 763
Summa	2 379	3 219

¹⁾ Avser främst reverser för genomförda fastighetsförvärv.

Löptid finansiella skulder	2023	2024	2025	2026	2027–	Summa
Finansiella skulder	17 875	647	124	12	12	18 658
Leasingsskulder	83	47	27	480		636
Summa	17 958	694	151	492	19 294	

	2022	2023	2024	2025	2026–	Summa
Finansiella skulder	18 860	560	138	–	–	19 558
Leasingsskulder	84	64	30	531		709
Summa	18 944	624	168	531	20 267	

Segmentsredovisning

Långfristiga räntebärande reverssskulder	2023	2022
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	373	210
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	24	24
Konvertibellån 1–5 år ¹⁾	–	34
Summa	397	268

Kortfristiga räntebärande skulder	2023	2022
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år	1 492	475
Konvertibellån –1 år ¹⁾	34	32
Summa	1 526	507

¹⁾ Se not 3 för ytterligare information om konvertibellånen.

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2023	2022
Långfristiga räntebärande skulder	397	268
Kortfristiga räntebärande skulder	1 526	507
Avsatt till pensioner	1 546	1 404
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	–1 592	–1 845

Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	2023	2022
	1 877	334

Löptid finansiella skulder	2023	2022
2023		1 889
2024	3 226	560
2025	648	138
2026	124	–
2027>	12	–
Summa	4 010	2 587

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 om 1 år. Övriga långfristiga skulder avser reverssskulder för fastighetsförvärv som blir betalbara då olika villkor uppfylls. Se not 25 för Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

not 25 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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
- Kreditrisker hänförliga till finansiella och kommersiella aktiviteter
- Valutarisker avseende resultat och nettoinvesteringar i utländska dotterbolag.

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. De utländska dotterbolagen ansvarar samtidigt för lokala aktiviteter i enlighet med finanspolicyns riktlinjer.

Redovisningsprinciper beskrivs i Not 1. Avsnitt Risker och riskhantering på sidorna 63–64 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 marknadsläge för räntor med olika löptider. För att nå den önskade räntebindningstiden arbetar koncernen i första hand med räntederivat, främst förlängande ränteswappar, om volym långfristig finansiering bedöms vara väsentlig.

Då volymen av långfristig upplåning under 2023 har varit relativt begränsad har koncernen främst arbetat med kort räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionssskulden var den 31 december 2023 0,2 (0,2) enligt IFRS och 0,2 (0,3) enligt segmentsredovisning.

Verkligt värde på räntebärande lån, exklusive skulder leasing, var 15 403 mkr (15 662) enligt IFRS och 1 923 mkr (775) 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 2023-12-31.

Exponering ränterisk, inklusive derivat

IFRS	2023		2022	
	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %
År för räntekonvertering				
2023			15 608	4,2
2024	15 349	5,8	–	–
2025	54	2,7	54	2,7
Pensionssskuld ¹⁾	1 546	3,3	1 404	3,6
Totalt	16 949	5,6	17 066	4,1

¹⁾ Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Segmentsredovisning

År för räntekonvertering	2023		2022	
	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %
2023			721	4,3
2024	1 869	6,0	–	–
2025	54	2,7	54	2,7
Pensionssskuld ¹⁾	1 546	3,3	1 404	3,6
Totalt	3 469	4,7	2 179	3,8

¹⁾ Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Snitträntan på räntebärande skulder per 31 december 2023 inklusive pensionssskulden och exklusive leasingsskulder, uppgår till 5,6 procent (4,1) enligt IFRS och 4,7 procent (3,8) enligt segmentsredovisning. En förändring av marknadsränta med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 110 mkr enligt IFRS och cirka 13 mkr enligt segmentsredovisning för den del av låneportföljen som omsätts under 2024. Beräkningen är approximativ och baseras på ett antagande om en simultan förändring av samtliga räntekurvor.

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 policyn ska genomsnittlig löptid för ramavtalen vara 1,5 till 2,5 år.

Bindande kreditlöften

IFRS	Förfalloår	Totalt	Check-kredit				
			2024	2025	2026	2027	
	Kreditlöften, mkr	24 246	496	12 589	9 162	1 850	150

Bindande kreditlöften exklusive projektfinansiering

IFRS	Förfalloår	Totalt	Check-kredit				
			2024	2025	2026	2027	
	Kreditlöften, mkr	2 800	400	–	500	1 750	150

Av beviljade kreditlöften enligt IFRS är 9 200 mkr outnyttjat. Den genomsnittliga löptiden för dessa kreditlöften exklusive checkkredit uppgår till 1 år. Outnyttjade kreditlöften, exklusive projektfinansiering uppgår till 2 800 mkr där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,7 år.

De likvida medlen tillsammans med bekräftade outnyttjade krediter ska uppgå till minst 15 procent av JM:s intäkter enligt segmentsredovisningen för att koncernen ska kunna hantera investeringar och löpande betalningar. Utfall 2023 uppgår till 32 procent (28).

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

Fortsättning not 25

Standard & Poor's eller liknade instituts värdering. Placeringarna är kortfristiga med löptider mellan en dag och tre månader.

Kreditrisk

Kreditrisken är att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Kreditriskexponering i form av motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och vid handel med derivatinstrument.

JM-koncernens upplåning är i hög grad kopplad till projektfinansiering. Inom bostadsutvecklingen är JM exponerad mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som koncernen ingått avtal om försäljning av. För att minimera dessa risker anger interna styrdokument att finansiering ska finnas på plats innan byggnation startar. Vid projekt med försäljning till bostadsrättsföreningar ska även slutfinansieringen vara klar. När JM utvecklar bostadsprojekt till bostadsrättsföreningar tar bostadsrättsföreningen upp bankfinansiering och JM har borgensåtaganden för de krediter där bostadsrättsföreningar är låntagare. Som lämnad säkerhet för bostadsrättsföreningarnas upptagna kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i de fastigheter som bostadsrättsföreningarna äger.

JM-koncernens kunder utgörs till största del av medlemmar i bostadsrättsföreningar och blivande ägare av egna hem. Koncernen arbetar också med entreprenadverksamhet och har också hyresgäster i både bostäder och kommersiella lokaler. Kreditriskexponeringen mot medlemmar i 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 205 mkr (142). JM-koncernen bedömer reservering för kundfordringar avseende bostadsproduktionen 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 170 mkr (213).

Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 1,7 mkr (1,7) och är främst hänförlig till kundfordringar från uthyrningsverksamheten. Under året har koncernen ianspråktagit 0,2 mkr (0,0) av tidigare avsättning. Fordringar äldre än 60 dagar uppgår till 108 mkr (142). Per 31 december 2023, uppgår förfallna kundfordringar över 90 dagar till 106 mkr (141) och är främst hänförlig till ett fåtal pågående diskussioner/tvister med kunder och inte en fråga om beställarens kreditvärdighet. Likt tidigare är utgör utestående kundfordringar ingen kreditrisk.

Avsättning och ianspråktagande av avsättning för osäkra kundfordringar har tagits över resultaträkningen.

Kreditriskexponering i form av motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och vid handel med derivatinstrument.

Åldersanalys kundfordringar

2023-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling						
bostäder	205	179	8	2	2	14
Entreprenad	170	55	19	4	–	92
Övrigt	5	3	2	–	–	–
Summa	380	237	29	6	2	106

2022-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling						
bostäder	142	94	11	11	1	25
Entreprenad	213	91	6	–	–	116
Övrigt	10	10	–	–	–	–
Summa	365	195	17	11	1	141

Kreditriskanalys kunder

2023-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr		533	93
Exponering intervall 1–5 mkr		20	3
Exponering intervall > 5 mkr		21	4
Totalt	572	100	100

2022-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr		622	94
Exponering intervall 1–5 mkr		26	4
Exponering intervall > 5 mkr		13	2
Totalt	661	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 2023 och 2022. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. Reverssskulder avseende fastighetsförvärv blir betalbara i samband med att olika villkor uppfyllts till exempel att detaljplaner antagits eller då projektstart sker. Verkligt värde på reverssskulder 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/anskningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagsredovisning.

Tabellen till höger visar redovisat värde och uppgift om vilken kategori JM-koncernens finansiella instrument tillhör enligt IFRS 9 Finansiella instrument.

IFRS

Finansiella instrument	Kategori enligt IFRS 9 ²⁾	2023-12-31	2022-12-31
		Redovisat värde ¹⁾	Redovisat värde ¹⁾
Tillgångar			
Finansiella tillgångar	FTUA	32	22
Varav andra långfristiga fordringar	FTUA	26	17
Varav andra långfristiga värdepappersinnehav	FTUA	6	5
Kundfordringar	FTUA	380	365
Övriga kortfristiga fordringar	FTUA/n/a	420	613
Varav derivatinstrument ³⁾	FTD	–	7
Varav fordringar			
fastighetsförsäljningar	FTUA	57	55
Varav övrigt	n/a	363	551
Likvida medel	FTUA	1 673	2 151
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	951	892
Varav konvertibellån	FSUA	–	34
Varav leasingsskulder	FSUA	554	624
Varav övriga långfristiga räntebärande lån	FSUA	397	234
Övriga långfristiga skulder	FSUA	364	414
Leverantörsskulder	FSUA	774	963
Kortfristiga räntebärande skulder ⁴⁾	FSUA	15 089	15 480
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	1 241	1 841
Varav derivatinstrument ³⁾	FSvRR	–	–
Varav övriga kortfristiga skulder	FSUA	1 241	1 841

Segmentsredovisning

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster:

Tillgångar			
Kundfordringar	FTUA	576	424
Likvida medel	FTUA	1 582	1 840
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	397	268
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	1 526	507
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	832	388

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.

⁴⁾ Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 6 179 (7 887).

Valutarisk

Transaktionsvolymerna i utländsk valuta är mycket begränsade varför inga valutasekringar skett för dessa volymer. Samtliga lån är upptagna i funktionell valuta i respektive land.

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 att begränsa riskerna 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.

JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 31 december 2023. Utestående valutaderivat uppgår per 31 december 2023 till 0 mkr (7).

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 liknade verksamhet och riskprofil.

JM:s 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 26 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 2 808 personer varav 481 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	2023	2022
Pensionsförpliktelser ofonderade planer	1 546	1 404

Fortsättning not 26

Pensionsförpliktelser och avsättningar för pensionsåtaganden samt aktuariella vinster/förluster för de förmånsbaserade pensionsplanerna har utvecklats på följande sätt:

Totala pensionsförpliktelser	2023	2022
Vid årets början	1 404	1 761
Förmåner intjänade under året	38	64
Räntekostnader	51	34
Betalda förmåner	-49	-41
Avgångspensioner	17	-
Aktuariella vinster (-)/förluster (+)	85	-414
Vid årets slut	1 546	1 404

Den aktuariella förlusten 2023 förklaras främst av ökad intjänad pensionsrätt fram till 2024 som har uppräknats jämfört med de åtaganden som tidigare använts.

Aktuariella vinster (+)/förluster (-)	2023	2022	2021	2020	2019
Totala pensionsförpliktelser	1 546	1 404	1 761	1 804	1 702
Erfarenhetsbaserade justeringar, andel av årets oredovisade aktuariella vinst (+) och förlust (-):					
Pensionsförpliktelser, mkr	-88	-111	8	3	17
I procent av värdet på pensionsförpliktelsernas totala värde, %	5,7	7,9	0,5	0,2	1
Pensionskostnader	2023	2022			
Förmåner intjänade under året	55	64			
Ränta på förpliktelser	51	34			
Pensionskostnader förmånsbaserade planer	106	98			
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	146	131			
Sociala kostnader, förmåns- och avgiftsbaserade planer	55	50			
Summa	307	279			

Av ovanstående pensionskostnader redovisades 51 mkr (34) som finansiell kostnad. Detta motsvarar räntan på förpliktelserna.

Framtida bedömning av pensionsavsättningen kassaflöde	2024	2025	2026	2027	2028
Pensionsutbetalningar	-61	-50	-51	-52	-53

Aktuariella antaganden

De viktigaste aktuariella antagandena per balansdagen framgår av nedanstående tabell.

	Sverige	
	2023	2022
%		
Diskonteringsränta	3,30	3,60
Förväntad löneökning	3,10	3,50
Inflation	1,60	2,00
Inkomstbasbelopp	2,60	3,00
Avgångsintensitet	6,00	6,00

Diskonteringsräntan är fastställd med hänsyn till marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och en premie för en längre löptid adderats med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration. Durationen på förpliktelserna är 18 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 inflationsmålet, som satts upp av Sveriges Riksbank, med utfall av inflationen i Sverige den senaste 10-årsperioden.

JM Sverige har livslängdstabellen DUS23 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.

Pensionsförpliktelserna känslighet för ändrad diskonteringsränta	2023	2022
Pensionsförpliktelser per den 31 december	1 546	1 404
Diskonteringsräntan ökar med 0,25 %	1 484	1 346
Diskonteringsräntan minskar med 0,25 %	1 611	1 465

not 27 Övriga avsättningar

	Garantiavsättningar		Särskild löneskatt på pensionskuld	
	2023	2022	2023	2022
Vid årets början	505	616	75	208
Avsättningar	192	276	-3	-133
Omklassificering	213	95	-	-
lansspråket under året	-369	-465	-	-
Återförda avsättningar	-7	-22	-	-
Omräkningsdifferens	-5	5	-	-
Vid årets slut ¹⁾	529	505	72	75
¹⁾ Varav kortfristig del av garantiavsättningar	113	122		

Avsättningar för garantiåtaganden avser kostnader som kan uppstå under garanti-tiden 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 projektavslut.

Då effekten av när i tiden betalning sker inte är väsentlig nuvärdesberäknas 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 28 Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar

IFRS	2023	2022
Uppskjuten skatteskuld för periodiseringsfond	403	493
Övriga uppskjutna skatteskulder ¹⁾	438	674
Delsumma	841	1 167
Avgår uppskjutna skattefordringar	-405	-561
Netto uppskjutna skatteskulder	436	606
Uppskjutna skattefordringar	-	-
¹⁾ Övriga uppskjutna skatteskulder fördelar sig på:		
Exploateringsfastigheter ²⁾	247	394
Reservering för ännu ej godkänd taxering	-	28
Övriga omsättningstillgångar	191	252
Summa	438	674

²⁾ Skillnad skattemässigt och bokfört värde.

Uppskjutna skattefordringar hänförs främst till pensionskuld, andra personalrelaterade poster samt garantirikreserv. Utöver ovanstående har JM ej avdrags-gilla räntor, som inte redovisas som uppskjutna skattefordringar, om 313 mkr vilka är tidsbegränsade inom 6 år.

not 29 Fakturerade men ej upparbetade intäkter

IFRS	2023	2022
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	2 317	2 985
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-2 266	-2 714
Summa	51	271
Segmentsredovisning	2023	2022
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	17 320	18 273
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-16 453	-16 965
Summa	868	1 309

Hela 2022 års utgående balans har fullgjorts och intäktsredovisats under 2023.

not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Personalrelaterade poster	389	539
Förutbetalda hyresintäkter	18	16
Övriga upplupna kostnader ¹⁾	474	726
Summa	881	1 281

¹⁾ Avser främst upplupna projektkostnader.

not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

IFRS	2023	2022
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar	100	100
Fastighetsinteckningar	6 064	7 318
Summa	6 164	7 418
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga	5	-
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	1 698	1 968
Betalnings- och hyresgarantier	47	66
Övriga ansvarsförbindelser	25	22
Summa	1 776	2 056

Företagsinteckningen avser den pensionskuld som JM Sverige har hos PRI. Fastighetsinteckningar lämnas endast för finansiering hos kreditinstitut.

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 32 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 joint venture. De är av begränsad omfattning och har skett på marknadsmässiga villkor.

not 33 Händelser efter rapportperiodens utgång

Efter 38 år i JM, varav 22 som verkställande direktör, har Johan Skoglund meddelat styrelsen att han beslutat gå i pension under 2024. Johan Skoglund kommer som längst att fortsätta som vd fram till och med den 1 juni 2024.

JM Entreprenad kommer från och med det första kvartalet 2024 att ingå i koncerngemensamt, då verksamheten inte längre uppgår till en så väsentlig del att den utgör ett eget affärssegment.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	NOT	2023	2022
	1		
Nettoomsättning		8 547	9 597
Produktions- och driftkostnader	2	-7 588	-7 629
Bruttoresultat		959	1 968
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	-744	-828
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	6	6	-
Rörelseresultat		221	1 140
Resultat från finansiella poster	9		
Resultat från koncernföretag		-219	758
Resultat från gemensamma verksamheter och intresseföretag		95	-
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1	1
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		25	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106	-69
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		17	1 847
Bokslutsdispositioner	5	249	34
Resultat före skatt		265	1 881
Skatter	8	-160	-243
Årets resultat		105	1 638
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, Mkr		2023	2022
Årets resultat		105	1 638
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		105	1 638

Moderbolagets balansräkning

Mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	7	1	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	2 390	2 720
Andelar i gemensamma verksamheter	10	185	185
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	10	17	17
Övriga långfristiga fordringar	10	8	8
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 600	2 930
Summa anläggningstillgångar		2 601	2 932
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	11	92	171
Exploateringsfastigheter	11	3 725	3 785
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	12	493	247
Kundfordringar		263	81
Övriga kortfristiga fordringar		302	203
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		1 486	2 383
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	13	3 342	3 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37	23
Likvida medel	14	573	1 294
Summa omsättningstillgångar		10 311	11 955
SUMMA TILLGÅNGAR		12 913	14 887

Mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		68	68
Bundet eget kapital		68	68
Överkursfond		187	187
Balanserat resultat		3 245	2 417
Årets resultat		105	1 638
Fritt eget kapital	25	3 537	4 242
Summa eget kapital		3 605	4 310
Obeskattade reserver	15	1 900	2 300
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	16	1 110	972
Uppskjutna skatteskulder	8	4	8
Garantiavsättningar och övriga avsättningar	17	408	376
Summa avsättningar		1 522	1 356
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18	–	34
Övriga långfristiga skulder		352	392
Summa långfristiga skulder		352	426
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		415	570
Kortfristiga räntebärande skulder	18	2 150	2 790
Övriga kortfristiga skulder	19	504	311
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	18	1 667	1 426
Aktuella skatteskulder		38	–
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	20	134	476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	624	923
Summa kortfristiga skulder		5 534	6 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 913	14 887
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	22		

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2022	70	186	4 161	4 417
Årets totalresultat			1 638	1 638
Utdelning			-922	-922
Konvertering av konvertibellån		1		1
Återköp av aktier			-825	-825
Indragning av återköpta aktier	-1		1	-
Utgående balans den 31 december 2022	68	187	4 055	4 310
Ingående balans den 1 januari 2023	68	187	4 055	4 310
Årets totalresultat			105	105
Utdelning			-903	-903
Konvertering av konvertibellån				-
Återköp av aktier				-
Fondemission	4		-4	-
Fusion av koncernföretag			93	93
Indragning av återköpta aktier	-4		4	-
Utgående balans den 31 december 2023	68	187	3 350	3 605

Antal aktier (1 röst/aktie) per 31 december 2023 uppgår till 64 504 840 (68 278 841) varav 0 aktier (3 774 001) är återköpta av JM AB och ej utdelningsberättigade. Kvotvärde per aktie uppgår till 1,06 krona.

Föreslagen utdelning för 2023 är 3,00 kronor per aktie (14,00).

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	NOT	2023	2022
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		221	1 140
Avskrivningar och nedskrivningar		9	1
Övriga ej kassaflödespåverkande poster ¹⁾		-1 452	-2 408
Erhållen ränta		24	9
Erhållna utdelningar		83	170
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-67	-37
Betald skatt		-232	-412
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-1 413	-1 537
Ökning/minskning exploateringsfastigheter ¹⁾		-223	-354
Ökning/minskning bostäder i balansräkning		32	88
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m		671	441
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-345	-224
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		-1 278	-1 586
Investering i projektfastigheter		-	-18
Försäljning av projektfastigheter		21	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten ¹⁾		-1 257	-1 604
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring materiella anläggningstillgångar		-	-1
Investering i koncernföretag och intresseföretag m.m.		-23	-693
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		88	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		65	-689
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		100	1
Amortering av skulder		2 015	-8
Upptagna lån, projektfinansiering ¹⁾		1 695	2 706
Amortering av skulder, projektfinansiering ¹⁾		-2 436	-845
Återköp av aktier		-	-825
Utdelning		-903	-922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		471	108
Årets kassaflöde		-720	-2 185
Likvida medel vid årets början		1 294	3 479
Likvida medel vid periodens slut		573	1 294

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.

not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där annat ej anges.

För moderbolagets redovisningsprinciper hänvisas till koncernens redovisnings- och värderingsprinciper sidorna 71–75.

not 2 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medeltalet anställda (samtliga i Sverige) <i>(varav män, %)</i>	1 599 <i>(74)</i>	1 606 <i>(73)</i>
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD <i>(varav rörlig ersättning)</i>	12 <i>5</i>	16 <i>5</i>
Övriga anställda <i>(varav rörlig ersättning)</i>	969 <i>50</i>	949 <i>54</i>
Summa löner och andra ersättningar <i>(varav rörlig ersättning)</i>	981 <i>54</i>	964 <i>59</i>
Sociala kostnader <i>(varav pensionskostnader)</i>	631 <i>311</i>	631 <i>319</i>
Totalt moderbolaget	1 612	1 595

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 3,3 mkr (3,2) VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 1,1 mkr (1,0). För styrelsen i övrigt har bolaget inga pensionskostnader eller pensionsförpliktelser.

Förmåner till ledande befattningshavare i JM AB, se koncernens not 3.

not 9 Resultat från finansiella poster

	Resultat från koncernföretag		Resultat från gemensamma verksamheter		Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		Resultat från finansiella omsättningstillgångar		Räntekostnader och liknande resultatposter		Summa	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Utdelning	83	1 086	95	–	–	–	–	–	–	–	178	1 086
Realisationsresultat	–25	–	–	–	–	–	8	3	–	–	–17	3
Resultatandel	4	3	–	–	–	–	–	–	–	–	4	3
Nedskrivning	–281	–331	–	–	–	–	–	–	–	–	–281	–331
Ränteintäkter	–	–	–	–	–	–	12	11	–	–	12	11
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	–	–	1	1	4	3	–	–	5	4
Räntekostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–74	–42	–74	–42
Räntedel i årets pensionskostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–31	–27	–31	–27
Summa	–219	758	95	–	1	1	25	17	–106	–69	–204	707

not 3 Avskrivningar enligt plan

	2023	2022
Inventarier och andra verktyg	–1	–1
Summa	–1	–1

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.

not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2023	2022
Revisionsuppdrag	4,0	3,3
Övriga tjänster ¹⁾	0,5	0,8
Summa	4,5	4,1

¹⁾ Se koncernens not 5.

not 5 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	–130	–260
Återföring tidigare års avsättning till periodiseringsfond	530	350
Erhållna koncernbidrag	12	8
Lämnade koncernbidrag	–164	–64
Summa	249	34

not 6 Resultat av fastighetsförsäljning

	2023	2022
Försäljningsvärden		
Exploateringsfastigheter	–	–
Projektfastigheter	38	114
Summa	38	114
Bokförda värden		
Exploateringsfastigheter	–	–
Projektfastigheter	–23	–114
Summa	–23	–114
Resultat		
Exploateringsfastigheter	–	–
Projektfastigheter	14	–
Summa	14	–
Nedskrivningar av fastigheter		
Exploateringsfastigheter	–8	–
Totalt	6	–

not 7 Maskiner och inventarier

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	52	51
Nyanskaffningar	–	1
Försäljningar	–	–
Vid årets slut	52	52
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	–50	–49
Årets avskrivningar	–1	–1
Försäljningar	–	–
Vid årets slut	–51	–50
Planenligt restvärde vid årets slut	1	2

not 8 Skatter

	2023	2022
Resultat före skatt	265	1 881
Aktuell skatt	–164	–238
Uppskjuten skatt	4	–5
Total skatt	–160	–243
Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 20,6 procent		
Resultat före skatt x 20,6 %	–55	–387
Ej skattepliktiga intäkter	37	224
Ej avdragsgilla kostnader	–126	–73
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	–16	–7
Summa	–160	–243
Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	2023	2022
Uppskjutna skattefordringar hänförligt till personalrelaterade avsättningar och garantiavsättningar	–36	39
Uppskjuten skatteskuld hänförligt till temporär skillnad projekt- och exploateringsfastigheter	40	–47
Netto uppskjutna skatteskulder	4	–8

Se koncernens not 9 för ytterligare information.

not 10 Finansiella anläggningstillgångar

	Andelar i koncernföretag		Andelar i gemensamma verksamheter		Långfristiga fordringar gemensamma verksamheter		Övriga långfristiga fordringar		Summa	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>										
Vid årets början	2 720	1 997	185	190	17	17	8	8	2 930	2 212
Nyanskaffningar	388	1 053	–	–	–	–	0	–	388	1 053
Tillkommande fordringar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Fusion	–361	–	–	–	–	–	0	–	–361	–
Försäljningar	–75	–	–	–5	–	–	0	–	–75	–5
Årets nedskrivningar	–281	–331	–	–	–	–	0	–	–281	–331
Vid årets slut	2 390	2 720	185	185	17	17	8	8	2 600	2 930

För specifikation av moderbolagets och koncernens andelar i gemensamma verksamheter, se koncernens not 15.

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2023	2022
AB Borätt	556257-9275	Stockholm	500	1 978	1 978
AB Garantihus ¹⁾	556073-0524	Stockholm	–	–	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	56 961	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
Fastighetsbolaget Metallfabriken i Örebro AB	559077-9582	Stockholm	500	27 562	27 562
Fastighetsbolaget Mossen 3 AB	559291-5655	Stockholm	500	27 339	33 440
Fastighetsbolaget 33:21 AB	559381-2778	Stockholm	500	19 078	27 567
Förvaltningsbolaget Isotolv AB ¹⁾	559277-3229	Stockholm	–	–	25
JM Bostad Holding AB	559278-9449	Stockholm	2 000	285 366	200
JM Byrån Holding AB	556752-9630	Stockholm	1 000	3 100	100
JM Construction S.A., Belgien	413662141	Bryssel	10 000	28 711	51 906
JM Entreprenad AB	556060-8837	Stockholm	200 000	107 750	107 750
JM Fastighetsutveckling Holding AB ¹⁾	556847-3259	Stockholm	–	–	50
JM Fastighetsutveckling 2 Holding AB	559034-9089	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 3 Holding AB	559109-6960	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB	559315-1037	Stockholm	1 000	100	100
JM Fastighetsutveckling 5 Holding AB	559398-1979	Stockholm	1 000	100	100
JM Hyresbostäder Holding AB ¹⁾	556977-0471	Stockholm	–	–	360 130
JM Hyresbostad Holding AB	559213-7029	Stockholm	500	44 007	44 007
JM Kammarsadeln Holding AB	556853-8465	Stockholm	500	50	50
JM Klostergården Holding AB	559369-7195	Stockholm	2 000	359 642	363 461
JM Lomma Borgeby AB	559373-0905	Stockholm	250	29 973	29 973
JM Norge AS, Norge	829350122	Oslo	20 000	120 243	120 243
JM Olskroken AB	559256-2176	Stockholm	1 000	52 587	124 116
JM Riiks Holding AB	559327-9796	Stockholm	2 000	49 394	84 248
JM Suomi OY, Finland	1974161-8	Helsingfors	1 000	868 011	844 879
JM Supply AB	559126-3644	Stockholm	500	50	50
JM Tegelbruket Ekerö Strand AB	559124-0147	Stockholm	500	50	52 432
JM Värmdöstrand AB	556001-6213	Värmdö	4 400	158 000	158 000
JM@Home AB	559091-8289	Stockholm	1 000	100	100
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 ²⁾	556852-1297	Stockholm	–	–	74 722
Trollhagen Fastighets AB	559082-6235	Uppsala	1 000	71 982	71 982
Bokfört värde vid årets slut				2 390 358	2 719 820

¹⁾ Koncernföretag som har fusionerats in i JM AB. ²⁾ Koncernföretag som har avyttrats.

not 11 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projektfastigheter		Exploateringsfastigheter	
	2023	2022	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	171	300	3 791	3 931
Nyanskaffningar	–	18	317	416
Omklassificeringar	–56	–33	–	–17
Överfört till produktion	–	–	–369	–539
Försäljningar	–23	–114	–	–
Vid årets slut	92	171	3 739	3 791
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	–	–	–6	–6
Nedskrivningar	–	–	–8	–
Vid årets slut	–	–	–14	–6
Planenligt restvärde vid årets slut	92	171	3 725	3 785

not 12 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	247	312
Nyanskaffningar	1 598	221
Omvärderingar	–72	–
Försäljningar	–1 280	–286
Vid årets slut	493	247

not 13 Upparbetade men ej fakturerade intäkter

	2023	2022
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	7 300	7 927
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	–3 958	–4 160
Summa	3 342	3 767

not 14 Likvida medel

	2023	2022
Kassa och bank	573	1 294
Summa	573	1 294

not 15 Obeskattade reserver

	2023	2022
Periodiseringsfond 2018 års taxering	–	530
Periodiseringsfond 2019 års taxering	380	380
Periodiseringsfond 2020 års taxering	360	360
Periodiseringsfond 2021 års taxering	410	410
Periodiseringsfond 2022 års taxering	360	360
Periodiseringsfond 2023 års taxering	260	260
Periodiseringsfond 2024 års taxering	130	–
Summa	1 900	2 300

not 16 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2023	2022
Vid årets början	972	809
Förmåner intjänade under perioden	44	33
Räntekostnader	30	27
Utbetalning av pensioner	–46	–39
Övrigt	110	142
Vid årets slut	1 110	972

not 17 Garantiansättningar och övriga avsättningar

	Avsättningar	
	2023	2022
Vid årets början	376	493
Avsättningar	136	246
Omklassificering	218	89
lanspråktaget under året	–318	–433
Återförda avsättningar under året	–4	–18
Vid årets slut	408	376

not 18 Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder	2023	2022
Övriga skulder 1–5 år från balansdagen	–	–
Konvertibellån 1–5 år	–	34
Summa	–	34
Kortfristiga räntebärande skulder	2023	2022
Konvertibellån 1 år	34	32
Övriga skulder 1 år	2 116	2 757
Skulder till koncernföretag	1 667	1 426
Summa	3 818	4 215

Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter	2023	2022
Kreditavtal		
Checkräkningskredit	400	400
Beviljade kreditavtal förfalldatum bortom 1 år	2 400	2 400
Outnyttjad del	–2 800	–2 800
Utnyttjat kreditavtal	–	–

Kreditavtalen löper med fast ränta. Se koncernens not 25 för textkommentarer.

not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023	2022
Kortfristiga reverser exploateringsfastigheter	172	40
Övriga kortfristiga skulder	333	271
Summa	504	311

not 20 Fakturerade men ej upparbetade intäkter

	2023	2022
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	12 627	12 025
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	–12 493	–11 549
Summa	134	476

not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Personalrelaterade poster	285	356
Förutbetalda hyresintäkter	8	8
Övriga upplupna kostnader ¹⁾	331	559
Summa	624	923

¹⁾ Avser främst upplupna projektkostnader.

not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023	2022
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar	100	100
Fastighetsinteckningar	–	–
Summa	100	100
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga ¹⁾	8 241	6 731
Borgen till förmån för koncernföretag ²⁾	2 126	2 006
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	130	185
Betalnings- och hyresgarantier	1	2
Övriga ansvarsförbindelser	25	22
Summa	10 524	8 946

¹⁾ Under en bostadsrättsförenings produktionstid ställer JM ut 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. JM har ett åtagande att förvärva bostad som inte upplåtits med bostadsrätt näraste kvartalskifte efter godkänd slutbesiktning, från bostadsrättsföreningar, med vilka JM har tecknat totalentreprenadkontrakt.

²⁾ Borgen till förmån för koncernföretag avser främst åtaganden för de utländska dotterbolagen och JM Entreprenad AB.

not 23 Upplysningar om närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag och gemensamma verksamheter, se koncernens not 15.

	2023	2022
Inköp av varor och tjänster från koncernföretag	294	505
Ränteintäkter från koncernföretag	1	1
Utdelning från koncernföretag	83	1 086
Resultatandel från koncernföretag	4	3
Utdelning från gemensamma verksamheter	95	–
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	17	17
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag	1 486	2 383
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	1 667	1 426
Borgenförbindelser till förmån för koncernföretag	2 126	2 006

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning återfinns i not 2. Samtliga transaktioner med närstående personer och företag genomfördes till marknads-mässiga villkor.

not 24 Händelser efter rapportperiodens utgång

Efter 38 år i JM, varav 22 som verkställande direktör, har Johan Skoglund meddelat styrelsen att han beslutat gå i pension under 2024. Johan Skoglund kommer som längst att fortsätta som vd fram till och med den 1 juni 2024.

not 25 Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:	
Balanserade vinstmedel och överkursfond	3 432 168 982 kronor
Årets nettovinst	104 939 239 kronor
Summa	3 537 108 221 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:	
att till aktieägarna utdelas 3,00 kronor per aktie ¹⁾	193 514 520 kronor
samt att återstående belopp överförs i ny räkning	3 343 593 701 kronor
Summa	3 537 108 221 kronor

¹⁾ I moderbolaget finns 64 504 840 registrerade aktier per den 31 december 2023, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 64 504 840.

Stockholm den 18 mars 2024

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisnings-
sed 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

Stefan Björkman
Ledamot

Kerstin Gillsbro
Ledamot

Camilla Krogh
Ledamot

Jenny Larsson
Ledamot

Olav Line
Ledamot

Thomas Thuresson
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 21 mars 2024
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 2023. Bolagets års- och koncernredovisning ingår på sidorna 61–92 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 2023 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 2023 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 de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. 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.

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 värdering av de pågående bostadsprojekten i bostadsutvecklingen. 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 JM Norge som samtliga varit föremål för en s.k. full revision. För JM Finland genomförs specifika granskningsåtgärder inriktad i första hand på pågående projekt. Vad gäller JM Fastighetsutveckling 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 revisions-teamet 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

Värdering av bostadsutvecklingsprojekt i Sverige

Under året har JM:s princip för redovisning av intäkter och kostnader från den svenska bostadsutvecklingen av bostadsrättsföreningar ändrats till att redovisas vid en viss tidpunkt. Tidigare redovisades intäkter och kostnader enligt IFRS för bostadsutvecklingsprojekt av bostadsrättsföreningar i Sverige över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning beaktande även så kallad försäljningsgrad.

Den nya redovisningsprincipen innebär också att JM redovisar bostadsutvecklingsprojekten i balansräkningen som pågående arbeten fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina bostäder. Per den 31 december 2023 uppgick JM:s pågående arbeten till 13 203 mkr vilket utgör 45 % av koncernens tillgångar per den 31 december 2023.

JM redovisar också andelar i bostadsrättsföreningar i balansräkningen vilket består av de bostadsrättslägenheter vilka JM enligt avtal med bostadsrättsföreningen ska återköpa vid en viss tidpunkt i det fall dessa inte har sålts till en slutlig bostadsköpare. Andelar i bostadsrättsföreningar uppgår per den 31 december 2023 till 1 023 mkr.

De nedlagda kostnaderna i de pågående projekten och andelar i bostadsrättsföreningar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet är till sin natur behäftat med antaganden och bedömningar av de poster som ingår i projektens slutlägesprognoser av totala intäkter och kostnader. I dessa ingår bedömningar av bl.a. försäljningspris, kostnader för t.ex. arbetskraft, material, underentreprenörer och garantiåtaganden.

De senare kan från tid till annan kräva uppdaterade bedömningar även för avslutade projekt. Detta ställer därför krav på goda processer för kalkylering, rapportering, analys och prognos. För färdigställda bostäder som ägs av JM finns inte längre möjlighet till att kompensera för kostnadsbesparingar varför antaganden och bedömningar om försäljningspris får en större påverkan på värderingen.

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 värdering av de pågående arbetena samt den marginal som används i resultatframtagningen i samband med överlämning av bostäderna till slutkund. Vi har också i granskningen följt upp de principer, metoder och antaganden som ligger till grund för bedömningen av de redovisade andelarna i bostadsrättsföreningar och garantiåtaganden.

Se bland annat avsnitten "Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar", "Redovisning av intäkter från projektutveckling av bostäder", "Pågående arbeten och andelar i bostadsrättsföreningar m.m." i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 18 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m., not 19 Pågående arbeten och not 27 Övriga avsättningar.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har utvärderat processer, rutiner och metodik i JM:s projektutvecklingsprocess, från markförvärv till projektavslut. Vi har därutöver testat nyckelkontroller i processer för försäljningsstart, produktionsstart samt 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 projektintäkter och aktiverade projekt-kostnader. Stickprovsvis har vi även testat överlämningsgraden i projekten och att den baseras på faktiska tillträden. Vi har även testat den matematiska riktigheten i beräkningen av överlämningsgraden. Vidare har vi deltagit i flera projektrevisioner utförda av JM:s Verksamhetsrevision och därtill genomfört platsbesök på pågående bostadsutvecklingsprojekt. Vi har utvärderat JM:s modell för värdering av andelar i bostadsrättsföreningar samt stickprovis testat värderingar av enskilda andelar i projekt.

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 JM:s bedömningar baseras.

Särskilt betydelsefullt område

Ändrade redovisningsprinciper för bostadsutveckling genom svenska bostadsrättsföreningar

Sedan 2018 har det pågått en process mellan JM och Finansinspektionen avseende grunderna för JM:s bedömning av bostadsrättsföreningarnas självständighet enligt IFRS. I april 2023 fastställdes slutligen Kammarrättens dom, vilket innebär att JM anses ha ett bestämmande inflytande över sina bostadsrättsföreningar enligt IFRS 10.

Konsekvenserna av detta är JM från den 1 januari 2023 med retroaktiv omräkning av jämförelseåret 2022 konsoliderar svenska bostadsrättsföreningar under produktionsfasen i enlighet med IFRS 10 Koncernredovisning, fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparen tillträder sin bostad. Som framgår av sida 61 och sida 71 i årsredovisningen innebär detta att koncernens balans- och resultaträkning inkluderar bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader.

Med beaktande av denna principförändring i koncernen och dess påverkan på den finansiella rapporteringen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Se förvaltningsberättelsen samt avsnittet "Ändrad redovisningsprincip för bostadsutveckling genom svenska bostadsrättsföreningar" i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

I vår revision har vi bland annat tagit del av den fastställda domen, JM:s beskrivningar av förändrade redovisningsprinciper och JM:s bedömning av bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen under produktionsfasen, samt implementering av en ny konsolideringsprocess.

I vår revision har vi analyserat och testat omräknade historiska perioder, vilka presenteras i not 1 i årsredovisningen och innevarande period vad gäller bostadsrättsföreningarnas intäkter, kostnader, tillgångar och skulder. Denna granskning har bland annat innefattat att vi stickprovsvis testat överlämningsgrader, bankengagemang och byggkreditiv för de konsoliderade bostadsrättsföreningarna.

Vi har även granskat att de upplysningar som JM lämnat i förvaltningsberättelsen samt i erforderliga noter i årsredovisningen inklusive de omräknade jämförelsetalen. Detta har även utvärderats vad gäller ändamålsenlighet och förenlighet med IAS 1 Utformning av finansiella rapporter samt IAS 8 Redovisningsprinciper; ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel.

Vi har fört en dialog med företagsledningen och revisionsutskottet och som ett led i detta diskuterat och kommunicerat våra observationer, reflektioner och dess implikationer.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–60 och sidorna 105–116. Den andra informationen består även av JMs ersättningsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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 IFRS, såsom de antagits av EU. 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 revisionsssed 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 2023 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 revisionsssed 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, medelsförvaltningen 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 revisionsssed 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.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för JM AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till JM AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorans ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 en-skilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och nära-liggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitets-

kontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassa-flödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till JM AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 30 mars 2023 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2017.

Stockholm den 21 mars 2024
PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor



Bolagsstyrning



Bolagsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2023

Bolagsstyrningsrapport

98 PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA

- 98 ÅRSSTÄMMA
- 98 AKTIEÄGARE MED STÖRRE INNEHAV
- 98 VALBEREDNING
- 99 REVISORER

STYRELSE

- 99 SAMMANSÄTTNING
- 99 OBEROENDE
- 99 ARBETSUPPGIFTER/ANSVARSMRÅDEN
- 99 STYRELSENS UTVÄRDERING AV EGET ARBETE
- 100 STYRELSENS UTVÄRDERING AV VD
- 100 VIKTIGA ÄRENDEN UNDER 2023
- 100 UTSKOTTENS ARBETE
- 100 STYRNINGS- OCH RAPPORTSTRUKTUR

101 STYRELSE, VD OCH REVISORER

- 103 DELEGATIONSORDNING – VDs BESLUTSRÄTT

RAMVERK FÖR KONTROLL

- 103 DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN
- 103 STYRELSENS BESKRIVNING AV INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN
- 103 STYRNINGSSTRUKTUR
- 103 KONTROLLMILJÖ
- 103 RISKBEDÖMNING

- 104 KONTROLLAKTIVITETER
- 104 KOMMUNIKATION OCH UPPFÖLJNING

ERSÄTTNINGSPRINCIPER

- 104 ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDNING

104 REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

LEDNING OCH FÖRETAGSSTRUKTUR

- 105 KONCERNLEDNING

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 många 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 fastställande av årsredovisningen, 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. Senast i samband med tredje kvartalsrapporten 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 2023 hölls den 30 mars på JM:s huvudkontor. Vid stämman var 245 aktieägare företrädare, representerande cirka 70 procent av rösterna. Ett av de beslut som fattades på årsstämman 2023 var att årsstämman bemyndigade styrelsen att fatta beslut om förvärv av egna aktier. Protokollet från årsstämman återfinns på JM:s webbplats jm.se. Årsstämman 2024 kommer att hållas den 18 april.

Aktieägare med större innehav

En aktieägare, AMF Tjänstepension och AMF Fonder, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Deras innehav uppgår per den 31 december 2023 till 19,97 procent av aktierna och rösterna i bolaget. JM:s bolagsordning begränsar inte aktieägarnas rätt att rösta för samtliga aktier som någon äger eller företräder. Bolagsordningen saknar bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt bestämmelser om ändring av bolagsordningen.

JM tillämpar inte några särskilda bestämmelser i fråga om bolagsstämman, 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, styrelsens utskott och revisor. 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 2024 sammankallades i september 2023 av styrelsens ordförande och består av följande personer: Anders Oscarsson, AMF Tjänstepension och AMF Fonder Marianne Nilsson, Swedbank Robur Fonder Anders Algotsson, AFA Försäkring Frank Larsson, Handelsbanken Fonder Fredrik Persson, styrelseordförande i JM.

Valberedningen representerar cirka 33 procent av det totala antalet aktier i JM. Ordförande i Valberedningen är Anders Oscarsson. Valberedningen har haft tre 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 2023 Pricewaterhouse Coopers AB (PwC) till revisor. Valet gäller fram till slutet av årsstämman 2024. 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	2023	2022
Revisionsuppdrag	6,6	6,0
Skatterådgivning	0,1	0,0
Övriga tjänster	0,5	1,2
Summa	7,2	7,2

Information om revisionsbolagets tjänster till JM utöver revisionen lämnas i not 5 på sidan 79 i års- och hållbarhetsredovisningen.

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 2023: Valberedningen anser att JM har en väl fungerande styrelse och att den befintliga styrelsen, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingskede 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 en ledamot, Stefan Björkman, som har för JM relevant erfarenhet från den finska marknaden. Denna kompetens är viktig att säkerställa när Kaj-Gustaf Bergh nu avböjt omval.

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, industri, 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. Förslaget uppfyller därmed Kodens krav på en jämn könsfördelning i styrelsen. Samtliga föreslagna ledamöter anses som oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större ägare i bolaget.

Årsstämman 2023 beslutade om val av de sju ledamöter som Valberedningen föreslagit.

Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsens sammansättning framgår på sidorna 101–102 liksom fördelningen av de stämموvalda ledamöterna inom styrelsens utskott (R = Revisionsutskott, E = Ersättningsutskott, I = Investeringsutskott).

Vidare redovisas närvaron under kalenderåret 2023.

Styrelsen har haft 14 sammanträden. Revisionsutskottet har haft sex sammanträden. Ersättningsutskottet har haft tre 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 ägarna.

Styrelsesammanträden 2023

JANUARI (ETT SAMMANTRÄDE)

Bokslutskommuniké, förslag till utdelning, återköp av aktier, minskning av aktiekapital och fondemission, genomgång med revisorer, ersättningsystem, beslut om fastighetsförvärv

APRIL (ETT SAMMANTRÄDE)

Delårsrapport för januari–mars, hållbart samhällsbyggande, beslut om arbetsordning och policyer samt riktlinjer, beslut om produktionsstart

JUNI (ETT SAMMANTRÄDE)

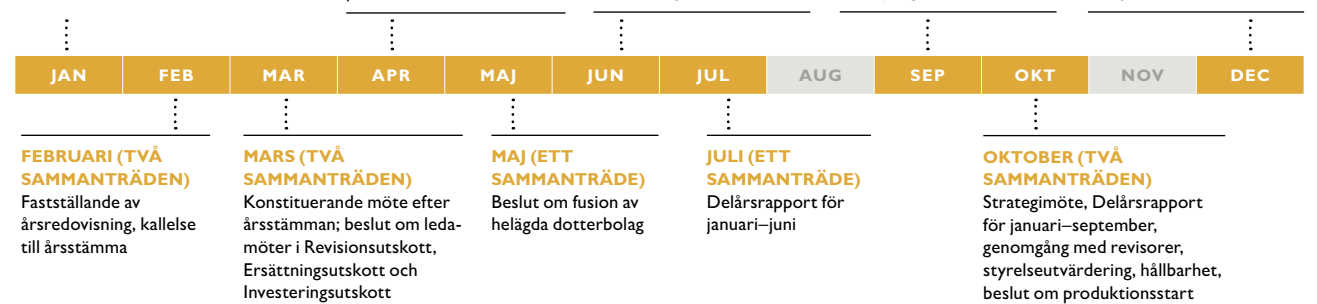
Beslut om produktionsstart

SEPTEMBER (TVÅ SAMMANTRÄDE)

Beslut om fastighetsförsäljning

DECEMBER (ETT SAMMANTRÄDE)

Beslut om fastighetsförvärv och produktionsstart



Under de ordinarie styrelsemötena är fasta ärenden bland annat VDs lägesrapport, marknadsrådet och återkoppling från utskotten.

STYRELSENS ARBETSUPPGIFTER/ANSVAROMRÅDEN

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 nedan i erforderlig omfattning.

Arbetsuppgifter/ansvarsområden

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, Integritetsskyddspolicy, Informations-säkerhetspolicy, Medarbetarpolicy, Arbetsmiljöpolicy, Kommunikationspolicy, Finanspolicy, Skattepolicy och Inköpspolicy)

- JMs etiska riktlinjer, JMs uppförandekod, riktlinjer mot kränkande särbehandling, sexuella trakasserier och diskriminering, 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 2023 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 2023 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 2023

Styrelsen har under 2023 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 fem 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 fyra förvärv av exploateringsfastigheter, försäljning av tre exploateringsfastigheter, vilka har en köpeskilling överstigande till VD delegerad nivå om 100 miljoner kronor
- Styrelsen har beslutat om att föreslå årsstämman att dels bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma fatta beslut om att förvärva egna aktier, dels besluta om minskning av aktiekapitalet och ökning av aktier genom fondemission
- Styrelsen har beslutat om kort- och långsiktiga rörliga löneprogram
- Styrelsen har fattat beslut om JMs befintliga policyer och riktlinjer.

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.

Stämموالدا ledamöter är ledamöter i utskotten. 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), Jenny Larsson och Fredrik Persson. Utskottet har under kalenderåret haft sex sammanträden.

Revisionsutskottets arbete har under året främst inriktats på:

- Granskning och genomgång av bokslut, delårsrapporter och års- och hållbarhetsredovisning
- Kvalitetsbedömning av interna kontrollsystem och kontrollrutiner samt av intern revision och riskhantering
- Genomgång av de externa revisorernas revisionsplan samt övrig intern planering för intern revision och riskhantering
- Beredning av bolagsstyrningsrapporten
- 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
- Avrapportering och genomgång av koncernens hållbarhetsarbete
- Initiering 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), Camilla Krogh och Thomas Thuresson. Utskottet har haft tre 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 incitamentsprogram
- 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

- Bereda förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Följa och utvärdera dels tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om, dels gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet har tre ledamöter: Olav Line (ordförande), Stefan Björkman och Kerstin Gillsbro. Utskottet har under kalenderåret haft sex sammanträden.

Investeringsutskottets uppgifter under året har varit att inom ramen för JMs 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

JMs verksamhet är operativt indelad i sex affärsenheter. Respektive affärsenhetschef är direkt underställd VD.

Koncernledningen utgörs av VD och samtliga affärsenhetschefer samt stabschefer, totalt elva personer, och sammanträder minst en gång i månaden. I chefsansvaret ingår att alltid verka för att styrelsens och VDs riktlinjer följs.

Rapportstrukturen framgår på sidan 103.

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.

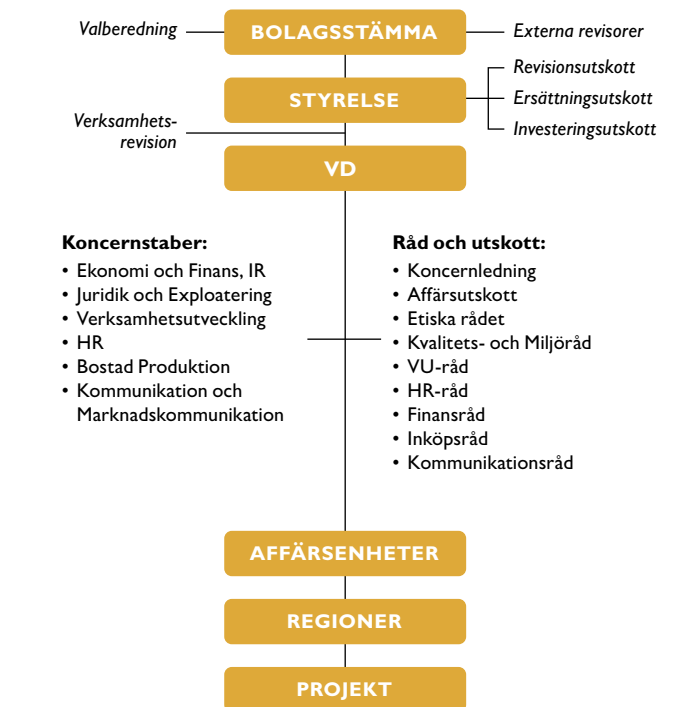
Varje projekt drivs av en projektledare som är ansvarig för projektets intäkter och kostnader. Projektledaren rapporterar till regionchefen, som är direkt underställd affärsenhetschefen. Samtliga dessa har resultatansvar. Affärsenhetschefen ansvarar för att fastställa intäktsnivån i projekten.

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 JMs Verksamhetsrevision och föredras i Revisionsutskottet.

Styrningsstrukturen framgår nedan:



Styrelse, verkställande direktör och revisorer



Fredrik Persson
Ordförande

Född 1968. Svensk. Invald i styrelsen 2017. Ordförande i Ersättningsutskottet, ledamot i Revisionsutskottet.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: 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.

Andra väsentliga uppdrag: Ordförande i Ellevio AB. Styrelseledamot i AB Electrolux, Hufvudstaden AB, Holmen AB, Interogo Holding AG, ICA Gruppen AB och Ahlström Capital OY.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 4 000



Stefan Björkman

Född 1963. Finsk. Invald i styrelsen 2023. Ledamot i styrelsen och Investeringsutskottet.

Utbildning: Diplomingenjör, Tekniska högskolan i Helsingfors.

Arbetslivserfarenhet: Verksam inom Kone-koncernen och bank- och försäkringsbranschen i Finland.

Andra väsentliga uppdrag: VD för Föreningen Konstsamfundet i Finland, Styrelseordförande i Alandia Försäkring Abp och Cor Group Oy samt styrelseledamot i Stockmann Abp.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 0



Kerstin Gillsbro

Född 1961. Svensk. Invald i styrelsen 2019. Ledamot i styrelsen och Investeringsutskottet.

Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare verksam inom NCC, senast som VD för NCC Boende AB.

Andra väsentliga uppdrag: VD för Jernhusen AB sedan 2011. Styrelseledamot i Christian Berner Tech Trade AB.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 1 365



Camilla Krogh

Född 1977. Norsk. Invald i styrelsen 2020. Ledamot i styrelsen och Ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilingenjör. Executive MBA, Norges handelshøgskole.

Arbetslivserfarenhet: OBOS-koncernen 2018–2020, senast som VD för Construction City Eiendom och Ulven AS. Tidigare verksam inom Skanska Norge.

Andra väsentliga uppdrag: VD för Ferd Eiendom AS.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 0



Jenny Larsson

Född 1973. Svensk. Invald i styrelsen 2022. Ledamot i styrelsen och Revisionsutskottet.

Utbildning: Civilingenjör Miljö- och vattenteknik, Uppsala Universitet.

Arbetslivserfarenhet: 25 års erfarenhet från energibranschen, bland annat som VD för Hitachi Energy Sweden AB (tidigare ABB) samt 20 år i ledande befattningar inom Vattenfall.

Andra väsentliga uppdrag: VD för Schneider Electric Sverige AB.

Styrelseledamot i Nibe Industrier AB och Vectura Fastigheter AB. Ledamot i Energiutvecklingsnämnden och Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA).

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 0



Olav Line

Född 1958. Norsk. Invald i styrelsen 2017. Ledamot i styrelsen, ordförande i Investeringsutskottet.

Utbildning: Civilingenjör, NTH (NTNU), Trondheim.

Arbetslivserfarenhet: 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: VD för Mustad Eiendom AS.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 1 500



Thomas Thuresson

Född 1957. Svensk. Invald i styrelsen 2016. Ledamot i styrelsen, ordförande i Revisionsutskottet, ledamot i Ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet. IMD (BPSE).

Arbetslivserfarenhet: 29 år i olika befattningar inom Alfa Laval Group, som Ekonomi- och finansdirektör under 26 år.

Andra väsentliga uppdrag: Verkställande direktör för Tetra Laval Real Estate AB. Styrelseordförande i Terratech Group AB. Styrelseledamot i Proact IT Group AB (publ) och Skiold A/S. Medlem i Solix Group AB:s Advisory Board.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 4 200



Johan Skoglund
Verkställande direktör och
koncernchef i JM AB

Född 1962. Svensk.

Utbildning: Civilingenjör KTH och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: 38 år på JM i olika befattningar såsom platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef. Sedan 2002 VD och koncernchef.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Mentor Sverige. Styrelseordförande i Polhem Infra AB och i Vectura Fastigheter AB.

Aktier i JM: 50 118

Konvertibler i JM: 2 166 094 kr

Styrelse, verkställande direktör och revisorer

Arbetstagarrepresentanter



Jan Strömberg

Arbetstagarrepresentant. Född: 1959. Civilingenjör. Suppleant sedan 2011, ledamot sedan 2015.

Antal aktier i JM: 2 058

Konvertibler: 269 514 kr



Peter Olsson

Arbetstagarrepresentant. Född 1977. Snickare. Suppleant sedan 2014, ledamot sedan 2018.

Antal aktier i JM: 263

Konvertibler: 0 kr



Jonny Änges

Arbetstagarrepresentant. Född 1962. Byggnadsingenjör. Suppleant sedan 2015.

Antal aktier i JM: 248

Konvertibler: 0 kr



Per Petersén

Arbetstagarrepresentant. Född 1970. Murare. Suppleant sedan 2018.

Antal aktier i JM: 0

Konvertibler: 0 kr

Styrelsens sekreterare

Maria Bäckman

Chefsjurist i JM AB. Född 1973.

Styrelsens sekreterare sedan 2012.

Antal aktier i JM: 1 347

Konvertibler: 109 802 kr

Revisorer

Ann-Christine Hägglund

PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor, huvudansvarig. Född 1966. Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor i bl.a. NCC, Scandi Standard och Business Sweden.

Fredrik Kroon

PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor. Född 1985. Andra uppdrag:

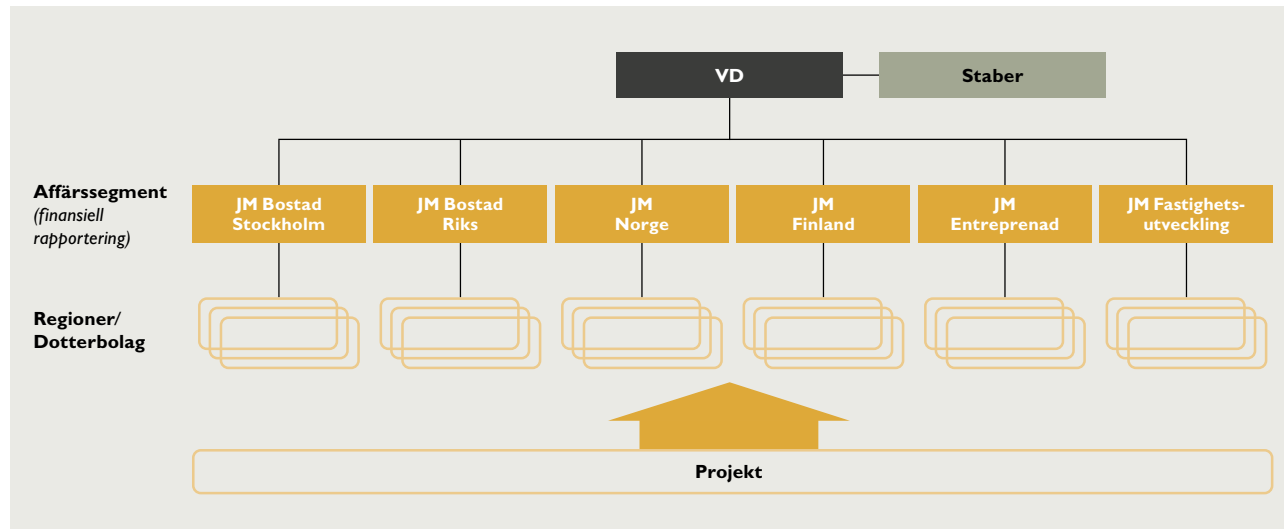
Huvudansvarig revisor i bl.a. Nordr Sverige samt granskningsledare NCC inom affärsområdena Infrastructure och Building Sweden.

Styrelsens närvaro	Funktion i styrelsen	Utskott ¹⁾	Styrelsemöten	Möten i utskott		
				RU	EU	IU
Fredrik Persson	Ordförande	RU, EU (ordf.)	14 av 14	5 av 6	3 av 3	
Kaj-Gustaf Bergh ²⁾	Ledamot	EU, IU	4 av 14		1 av 3	1 av 6
Stefan Björkman ³⁾	Ledamot	IU	10 av 14			5 av 6
Kerstin Gillsbro	Ledamot	IU	13 av 14			6 av 6
Camilla Krogh	Ledamot	EU	13 av 14		3 av 3	
Jenny Larsson	Ledamot	RU	14 av 14	4 av 6		
Olav Line	Ledamot	IU (ordf.)	12 av 14			6 av 6
Thomas Thuresson	Ledamot	RU (ordf.), EU	14 av 14	6 av 6	1 av 3	
Peter Olsson	Arbetstagarrepresentant		12 av 14			
Jan Strömberg	Arbetstagarrepresentant		14 av 14			
Per Petersén	Arbetstagarrepresentant suppleant		14 av 14			
Jonny Änges	Arbetstagarrepresentant suppleant		14 av 14			

¹⁾ Revisionsutskott=RU, Ersättningsutskott=EU, Investeringsutskott= IU.
²⁾ Kaj-Gustaf Bergh lämnade styrelsen vid årsstämman i mars 2023.
³⁾ Stefan Björkman valdes in vid årsstämman i mars 2023.

¹⁾ Angivna innehav avser eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i JM AB per 2023-12-31.

Rapportstrukturen:



Delegationsordning – VDs 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
- 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 på sidan 104.

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 13 samt 63–64.

Styrelsen har lagt särskild tonvikt på effektiva kontrollstrukturer. Kvaliteten på JM:s processer och system för att säkerställa en god intern

Beslutsprocessen illustreras nedan:



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 förhör sig 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 sidorna 15-16. 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 Visseblåsarfunktionen säkerställs att allvarliga missförhållanden kan rapporteras och via Etiska 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 inrättar, delegationsordning och auktorisationsbestämmelser, instruktioner för attesträtt 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.

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 Koncernledningensmöten där investeringar i fastigheter och produktionsstarter av bostadsprojekt bereds. Affärsenhetschefer, stabschefer och regionchefer/dotterbolagschefer deltar (månadsvis)
- Prognosgenomgångar med affärsenhetsledningarna (kvartalsvis)
- Fördjudad bevakning av de större projekten där VD, Ekonomi- och finansdirektör, ansvarig för Verksamhetsrevision, affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef deltar (kvartalsvis)
- Stygruppsmöten i de större projekten (kvartalsvis)
- Styrelsemöten i dotterbolagen
- JM:s Verksamhetsrevisions granskning och kontroll av de affärskritiska kraven samt granskning av de ekonomiska riskerna i de större projekten (löpande)
- Särskild granskning av efterlevnaden av JM:s uppförandekod för leverantörer genom bland annat platsbesök
- Visselblåsarfunktion som säkerställer systematisk och professionell hantering av rapporterade oegentligheter
- Etiska rådet, som ger vägledning vid svårigheter att tolka de etiska riktlinjerna och JM:s 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 JM:s intranät och Verksamhetssystem.

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 JM:s intranät samt i Verksamhetssystemet.

De viktigaste dokumenten för finansiell rapportering:

- JM:s 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 2023 om arvoden till styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget enligt följande:

- Arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 955 000 kronor och till ordinarie styrelseledamot som inte är anställd i bolaget med 380 000 kronor

- Arvode för arbetet i Revisionsutskottet ska utgå med 165 000 kronor till ordföranden och 98 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Investeringsutskottet ska utgå med 105 000 kronor till ordföranden och 80 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Ersättningsutskottet ska utgå med 68 000 kronor till ordförande respektive ledamöter.

Vid årsstämman 2023 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som ska gälla fram till årsstämman 2027 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare. 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 JM:s ledande befattningshavare återfinns i förvaltningsberättelsen på sidorna 61–66. Information om ersättning till VD och koncernledning återfinns i års- och hållbarhetsredovisningen, not 3 på sidan 78, koncernens noter.

Drygt 500 av JM:s 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 kort-siktiga rörliga delen som, beroende på befattning, varierar mellan en och fem månadslöner. Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, baseras den rörliga lönedelen bland annat också på individuell måluppfyllelse, arbetsmiljömål, mål för återvinning 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. Efter beslut i styrelsen erbjöds dessutom alla prov- och tillsvidareanställda medarbetare i koncernen att, för andra året, delta i ett aktiesparprogram som kortfattat innebär att medarbetarna gör en egeninvestering i JM-aktier. Den maximalt möjliga investeringsnivån var 600 000 kr för vd, 300 000 kr för övriga koncernledningsmedlemmar, 150 000 kr för enhetschefer och 20 000 kr för övriga medarbetare. Deltagarna erhåller sedan ett bidrag från JM som innan skatteavdrag gjorts motsvarar hälften av det investerade beloppet. Nettobidraget används till att köpa nya JM-aktier som sätts in på deltagarnas konton. Bidraget portioneras ut vid tre tillfällen under programmets treåriga löptid. All aktieutdelning som sker under programmet återinvesteras också i aktier. Cirka 20 procent av medarbetarna deltog i 2023 års program.

Stockholm den 18 mars 2024

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 2023 på sidorna 98–104 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation 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 21 mars 2024

PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Koncernledning



Johan Skoglund

*Verkställande direktör
och koncernchef*

Född 1962. Civilingenjör KTH, Stockholm 1986 och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm 1998.

Anställd år: 1986. VD och koncernchef 2002.

I koncernledningen: 2000

Tidigare befattningar: 38 år på JM i olika befattningar såsom platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Mentor Sverige, styrelseordförande i Polhem Infra AB och Vectura Fastigheter AB.

Aktier i JM: 50 118

Konvertibler i JM: 2 166 094 kr



Tobias Bjurling

*Ekonomi- och
finansdirektör,
Investor relations*

Född 1972. Ekonomie Magisterexamen, Uppsala universitet.

Anställd år: 2023

I koncernledningen: 2023

Tidigare befattningar: CFO Svevia 2019-2023, Ekonomichef Bonava 2016-2019, dessförinnan ledande befattningar inom ekonomi i NCC-koncernen och Intenia samt inom revision i PwC.

Aktier i JM: 1 500

Konvertibler i JM: 0



Maria Bäckman

*Chefsjurist,
Koncernstab Juridik
och Exploatering*

Född 1973. Jur. kand. Stockholms Universitet 1997.

Anställd år: 2000

I koncernledningen: 2012

Tidigare befattningar: Biträdande jurist Advokatfirman Lindahl, tingsnotarie Uppsala tingsrätt.

Aktier i JM: 1 347

Konvertibler i JM: 109 802 kr



Markus Heino

*Verkställande direktör
JM Suomi Oy*

Född 1965. Jur. kand. Helsingfors universitet 1991.

Anställd år: 2013

I koncernledningen: 2022

Tidigare befattningar: Skanska Finland 1998–2012 som jurist, regionchef bostadsutveckling och landschef bostadsutveckling.

Aktier i JM: 2 218

Konvertibler i JM: 0



Malin Lundgren

HR-direktör

Född 1978. Fil. kand. Uppsala universitet 2005. Executive Management Handelshögskolan 2019.

Anställd år: 2020

I koncernledningen: 2020

Tidigare befattningar: Olika roller inom HR i NCC-koncernen 1999–2016, HR-chef Bonava Sverige 2016–2018, HR-chef Klöver 2018–2020.

Aktier i JM: 1 167

Konvertibler i JM: 0



Per Lundquist

*Chef Verksamhets-
utveckling (Produkt,
Hållbarhet och IT)*

Född 1967. Civilingenjör LiTH, Teknisk Fysik och Elektroteknik 1993.

Anställd år: 2016

I koncernledningen: 2016

Tidigare befattningar: Senior Vice President Operations på Cramo AB, Toyota Material Handling Europe, Toyota Industries och Cap Gemini.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i JM Norge AS och JM Suomi Oy.

Aktier i JM: 2 206

Konvertibler i JM: 1 237 768 kr



Susanne Persson

*Affärsenhetschef
JM Bostad Riks*

Född 1969. Civilingenjör Lunds Tekniska Högskola 1992. Bachelor of Science Ecole National de Ponts et Chaussées Paris.

Anställd år: 2013

I koncernledningen: 2018

Tidigare befattningar: Skanska-koncernen som trainee, projektingenjör, affärschef och regionchef, regionchef PEAB Sverige. Regionchef JM Bostad Riks, Region Syd 2013–2017.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i JM Norge AS. Styrelseledamot i Borätt AB, Seniorgården AB och Midway Holding AB, samt ledamot i Byggföretagens Förbundsstyrelse.

Aktier i JM: 2 075

Konvertibler i JM: 299 460 kr



Hilde Vatne

*Verkställande direktör
JM Norge AS*

Född 1965. MBA, BI/ESCP Business School, Norge och Frankrike 2006, Business Administration, Handelsakademiet 1989.

Anställd år: 2011

I koncernledningen: 2022

Tidigare befattningar: CFO Coor Service Management Norge AS och Selvaagbygg AS. Ekonomichef Norges Idrottsförbund och Norges Olympiska Kommitté. Group Controller Selvaag Gruppen, Marknads- och försäljningschef Norwegian Insurance Computer Environment AS. Regionchef JM Norge AS 2011–2021.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot Norgesgruppen ASA, Pareto Bank ASA, DnB Næringsseidom AS, JM Suomi Oy och JM@home.

Aktier i JM: 4 716

Konvertibler i JM: 0



Pär Vennerström

*Affärsenhetschef
JM Bostad Stockholm*

Född 1974. Civilingenjör KTH, Väg och Vatten 1999. Executive Management Program Handelshögskolan 2015.

Anställd år: 2001

I koncernledningen: 2014

Tidigare befattningar: Projektledare JM, Regionchef JM Stockholm Nordväst 2008–2009, Regionchef JM Stockholm Syd 2009–2014.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i JM Entreprenad AB samt styrelseledamot i JM@Home AB, Borätt AB och Seniorgården AB.

Aktier i JM: 8 000

Konvertibler i JM: 0



Anders Wimmerstedt

*Produktionsdirektör
och Affärsenhetschef
JM Entreprenad*

Född 1964. Byggnadsingenjör. Executive Management Program Handelshögskolan 2017.

Anställd år: 1984

I koncernledningen: 2018

Tidigare befattningar: Projektledare, arbetschef och produktionschef i JM. Sedan 2011 Chef Stockholm Produktion med övergripande ansvar för utvecklingen av produktionsverksamheten inom JM Bostad.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i JM Norge AS och JM Entreprenad AB.

Aktier i JM: 100

Konvertibler i JM: 0



Mikael Åslund

*Affärsenhetschef
JM Fastighets-
utveckling*

Född 1972. Civilingenjör LTU, Väg och Vatten 1997. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 2005. Executive Management Program Handelshögskolan 2017.

Anställd år: 2000

I koncernledningen: 2020

Tidigare befattningar: Kvalitetsledare, Projekteringsledare och Projektledare i JM, Regionchef JM Stockholm Stad 2009–2020.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande Seniorgården AB och Borätt AB, styrelseledamot JM@Home AB.

Aktier i JM: 4 516

Konvertibler i JM: 688 758 kr

Carl Bandhold, Ekonomi- och finansdirektör, var medlem av koncernledningen augusti 2021 till mars 2023. Claes Magnus Åkesson, tidigare Ekonomi- och finansdirektör i JM AB, var tillförordnad Ekonomi- och finansdirektör från april till oktober 2023.



Aktieägarinformation



Fokus på långsiktig värdeutveckling medger utdelning även på svag marknad

Aktiekapital

JM-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap. Aktiekapitalet uppgår till 68,7 mkr fördelat på 64,5 miljoner aktier med ett kvotvärde om 1,06 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.

Kursutveckling och avkastning

JM-aktien ingår i Nasdaq Stockholm index "SX351010" Real Estate Investment & Services". Under 2023 steg JM:s aktiekurs med 3 procent, att jämföras med en ökning om 17 procent för SX351010. Det generella indexet på Nasdaq Stockholm, OMX Stockholm_PI, steg 16 procent under 2023. JM-aktien noterades som högst under året till 248,00 kronor den 2 februari och som lägst till 107,30 kronor den 25 oktober. Direktavkastningen, det vill säga föreslagen utdelning i förhållande till börskurs i slutet av året, uppgick till 1,7 procent (8,1). Totalavkastningen under 2023 uppgick till 11 procent (-55).

Omsättning och börsvärde

JM-aktier till ett värde av totalt 17,8 mdkr (14,3) omsattes under 2023. Den genomsnittliga dagsomsättningen var cirka 71 mkr (57). Omsättningshastigheten, det vill säga aktiens likviditet, uppgick till 176 procent (101). Bolagets börsvärde uppgick vid årets utgång till 11,4 mdkr (11,1).

Ägarstruktur

Per den 31 december 2023 uppgick antalet aktieägare till 32 174 (30 937). De tio största ägarna stod för 61,2 procent (69,8) av kapitalet. Det utländska ägandet stod för 37,5 procent (15,4) och svenska ägandet 72,5 procent (84,6) 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 2023 uppgår till 3,00 kronor (14,00) per aktie, med intention att kalla till extra bolagsstämma under det fjärde kvartalet 2024 för att föreslå beslut om ytterligare utdelning om 3,00 kronor.

Överföring till aktieägare, mkr	Utdelning	Återköp	Summa
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
2020	870	–	870
2021	887	375	1 262
2022	922	825	1 747
2023	903	–	903
Summa	7 617	3 200	10 817

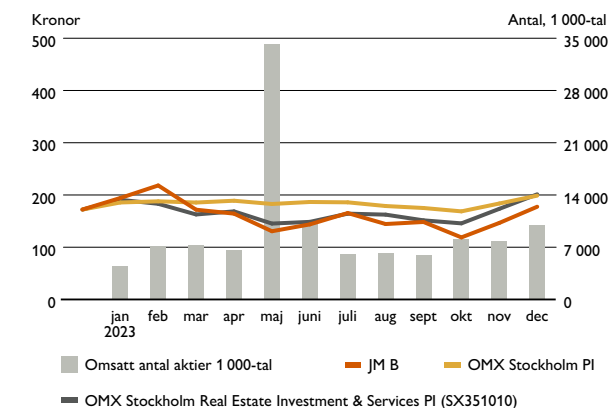
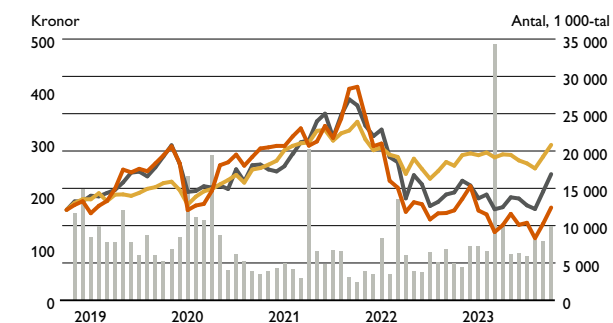
Totalavkastning, %	2023	Genomsnitt per år 2019–2023	Genomsnitt per år 2014–2023
JM	11	6	5
Nasdaq Stockholm	19	15	11

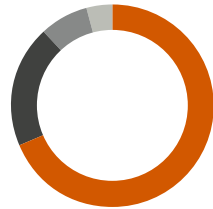
Totalavkastning JM, 2014–2023	%	Index
2023	11	156
2022	-55	140
2021	45	309
2020	9	213
2019	67	195
2018	-2	117
2017	-25	118
2016	7	159
2015	5	148
2014	41	141
2014-01-01	–	100
Genomsnittligt 5 år		6
Genomsnittligt 10 år		5

FÖRÄNDRINGAR I AKTIEKAPITALET 2019–2023

År	Inlösen återköpta aktier, mkr	Fondemission, mkr	Utnyttjande av konvertibelprogram, mkr	Antal aktier	Kvotvärde/aktie	Aktiekapital mkr
2019	0,0	0,0	0,0	69 583 262	1 kr	69,6
2020	0,0	0,0	0,0	69 583 262	1 kr	69,6
2021	0,0	0,0	0,2	69 750 296	1 kr	69,8
2022	-1,5	0,0	0,0	68 278 841	1 kr	68,3
2023	-3,8	3,8	0,0	64 504 840	1,06 kr	68,3

KURSUUTVECKLING





ÄGARFÖRDELNING EFTER LAND

- Sverige, 72,5 %
- USA, 20,6 %
- Norge, 8,0 %
- Finland, 4,3 %
- Övriga/anonymt ägande, 0,0 %



ÄGARTYP

- Svenska institutionella ägare, 47,5 %
- Utländska institutionella ägare, 29,5 %
- Övriga ägare¹⁾, 14,2 %
- Svenska privatpersoner, 16,5 %
- Anonymt ägande, 0,0 %

¹⁾ Varav cirka 5,7 % utländskt ägande.

Aktiekapital, %

AMF Pension & Fonder	19,7
Swedbank Robur Fonder	9,8
Fidelity Investments (FMR)	8,7
Vanguard	3,7
Fredrik W. Mohn	3,6
Nordea Funds	3,5
AFA försäkring	3,4
Dimensional Fund	
Advisors	3,3
Samhällsbyggnadsbolaget I	
Norden AB	3,0
Norges Bank	2,6
Övriga	38,9
Summa	100,0

Per den 31 december 2023:

Antal aktieägare, 32 174.

Antal aktier, 64 504 840.

Av det totala aktiekapitalet per den 31 december 2023 ägdes cirka 37,5 procent av utländska placerare.

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen per den 31 december 2023. Siffrorna är avrundade.

AKTIEDATA – SEGMENTSREDOVISNING

Kronor per aktie	2023	2022	2021	2020	2019
Börskurs per den 31/12	177,50	172,10	408,60	290,60	277,40
Högst/lägst betalkurs under året	248,0/107,30	421,10/146,50	419,50/284,80	313,30/153,50	282,90/162,35
Direktavkastning per den 31/12 (%)	1,7	8,1	3,3	4,4	4,5
Börsvärde per den 31/12 (mkr)	11 450	11 101	28 050	20 221	19 302
Resultat per aktie efter utspädning	6,70	23,40	25,90	22,50	22,50
Exploateringsfastigheter					
Marknadsvärde	219	235	224	206	224
Bokfört värde	132	131	120	113	128
Projektfastigheter					
Marknadsvärde	17	17	16	24	25
Bokfört värde	16	14	12	18	20
Räntebärande nettoskuld	29	5	-20	-4	6
Eget kapital (redovisat)	129	140	125	112	105
Utdelning	3,00 ¹⁾	14,00	13,50	12,75	12,50
Utdelning i % av resultat per aktie	45	60	52	57	56
P/E tal per den 31/12	26	7	16	13	12
Antal aktier per den 31/12	64 504 840	64 504 840 ²⁾	68 648 746 ²⁾	69 583 262	69 583 262
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	64 504 840	67 073 227	69 220 764	69 583 262	69 583 262
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 504 840	67 384 072	69 560 505	70 061 421	69 985 557

¹⁾ Enligt styrelsens förslag.

²⁾ 3 774 001 respektive 1 101 550 återköpta aktier ingår ej.

ÄGARBILD PER 2023-12-31

Aktieinnehav	Antal aktieägare	% av alla aktieägare	Äger	
			tillsammans antal aktier	% av aktiekapital
1-500	28 168	87,5	2 731 157	4,2
501-1 000	2 012	6,3	1 611 699	2,5
1 001-5 000	1 621	5,0	3 515 797	5,5
5 001-20 000	246	0,8	2 403 641	3,7
20 001-100 000	72	0,2	3 389 766	5,3
100 001-	55	0,2	50 852 780	78,8
Summa	32 174	100,0	64 504 840	100,0

Koncernen femårsöversikt – segmentsredovisning

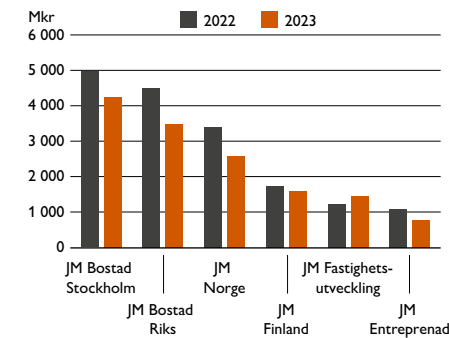
Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	13 851	16 385	14 608	15 388	15 692
Produktions- och driftkostnader	-11 877	-13 216	-11 814	-12 607	-12 994
Bruttoresultat	1 973	3 169	2 795	2 781	2 698
Försäljnings- och administrationskostnader	-985	-1 094	-1 015	-944	-966
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	-256	-11	436	191	276
Rörelseresultat	732	2 064	2 216	2 028	2 008
Finansiella intäkter och kostnader	-100	-70	-58	-73	-80
Resultat före skatt	632	1 994	2 158	1 955	1 928
Skatter	-199	-419	-360	-380	-358
Årets resultat	433	1 575	1 798	1 575	1 570
FUNKTIONSinDELAD RESULTATRÄKNING					
Produktion					
Upparbetade intäkter	13 612	16 172	14 422	15 157	15 439
Produktionskostnader	-11 660	-13 041	-11 663	-12 457	-12 834
Produktionsresultat	1 951	3 131	2 759	2 700	2 605
Exploateringsfastigheter					
Hysesintäkter	202	178	145	151	167
Driftkostnader	-146	-105	-91	-83	-95
Fastighetsskatt	-45	-47	-37	-44	-37
Resultat exploateringsfastigheter	11	27	18	24	35
Projektfastigheter					
Hysesintäkter	36	35	41	80	86
Driftkostnader	-22	-21	-21	-22	-26
Fastighetsskatt	-3	-2	-2	-1	-2
Resultat projektfastigheter	11	11	18	57	58
Bruttoresultat	1 973	3 169	2 795	2 781	2 698
Försäljnings- och administrationskostnader	-942	-1 042	-965	-904	-931
Fastighetsförsäljning m.m					
Försäljningsvärden	343	-	1 308	1 078	923
Bokförda värden	-336	-	-912	-891	-647
Nedskrivningar m.m	-262	-11	40	4	-
Resultat av fastighetsförsäljning m.m	-256	-11	436	191	276
Koncerngemensamma kostnader	-44	-52	-50	-40	-35
Rörelseresultat	732	2 064	2 216	2 028	2 008

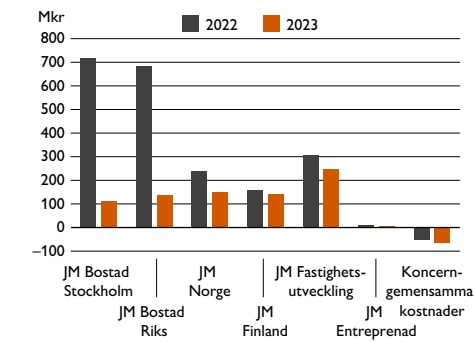
BALANSRÄKNING	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	351	351	330	278	219
Projektfastigheter	1 030	932	813	1 246	1 399
Exploateringsfastigheter	8 504	8 465	8 205	7 831	8 938
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	803	308	377	445	366
Kortfristiga fordringar ¹⁾	4 541	5 225	3 528	3 828	4 274
Likvida medel	1 582	1 840	3 981	3 037	2 397
Summa omsättningstillgångar	16 461	16 771	16 903	16 387	17 374
SUMMA TILLGÅNGAR	16 812	17 122	17 233	16 665	17 593
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾					
Eget kapital	8 332	9 006	8 608	7 817	7 326
Långfristiga räntebärande skulder	397	268	190	354	425
Övriga långfristiga skulder	364	414	373	372	765
Långfristiga avsättningar	2 559	2 717	3 078	3 290	3 223
Summa långfristiga skulder	3 319	3 399	3 641	4 016	4 413
Kortfristiga räntebärande skulder	1 526	507	667	579	690
Övriga kortfristiga skulder	3 522	4 088	4 172	4 120	5 030
Kortfristiga avsättningar	113	122	145	133	134
Summa kortfristiga skulder	5 161	4 717	4 984	4 832	5 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 812	17 122	17 233	16 665	17 593
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	57	55	14	1	76
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	806	516	675	459	949

KASSAFLÖDESANALYS	2023	2022	2021	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-48	-261	2 287	1 715	1 291
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2	-29	-17	-79	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-172	-1 869	-1 338	-988	-576
Summa årets kassaflöde	-221	-2 159	933	648	708
Likvida medel vid årets slut	1 582	1 840	3 981	3 037	2 397
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN					
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets början	334	-1 363	-300	420	546
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	1 544	1 697	-1 063	-720	-126
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut	1 877	334	-1 363	-300	420
EXPLOATERINGSFASTIGHETER					
Bokfört värde vid årets början	8 465	8 205	7 831	8 938	8 306
Nyanskaffningar	1 628	1 700	1 754	1 022	1 745
Överfört till produktion	-829	-1 538	-1 388	-1 888	-1 068
Övrigt	-760	97	8	-241	-45
Bokfört värde vid årets slut	8 504	8 465	8 205	7 831	8 938
EXPLOATERINGSFASTIGHETER					
Marknadsvärden	14 100	15 200	15 400	14 300	15 600
Bokförda värden	8 500	8 500	8 200	7 800	8 900
Övervärden	5 600	6 700	7 200	6 500	6 700
BOSTADSPRODUKTION					
Antal disponibla byggrätter	39 100	39 500	35 600	37 800	35 900
– varav redovisade i balansräkningen	22 700	22 000	20 000	20 400	21 100
Antal sålda bostäder	1 901	2 659	4 248	4 026	3 595
Antal produktionsstartade bostäder	1 609	3 113	3 972	3 199	3 269
Antal bostäder i pågående produktion	6 033	8 078	8 094	7 976	7 813
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	52	59	64	60	53
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	2	3	13	14	12
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	54	62	76	74	65
PROJEKTFASTIGHETER					
Marknadsvärden	1 069	1 089	1 088	1 651	1 769
Bokförda värden	1 030	932	813	1 246	1 399
Övervärden	39	157	275	405	370
PERSONAL					
Medeltal anställda	2 382	2 472	2 461	2 600	2 598
– varav i utlandet	529	564	533	543	545
Löner och ersättningar	1 513	1 538	1 478	1 474	1 516
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal, %	5,3	12,6	15,2	13,2	12,8
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	5,0	17,9	21,9	20,8	22,2
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	6,7	18,6	20,4	19,7	21,0
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	4,5	12,1	13,1	11,9	11,8
Soliditet, %	50	53	50	47	42
Räntebärande låneskuld, mkr	3 469	2 179	2 618	2 737	2 817
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,0	–	–	0,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	23,4	35,8	25,7	23,4
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	21	13	15	16	16
Kapitalomsättningshastighet, ggr	0,82	0,95	0,86	0,90	0,92

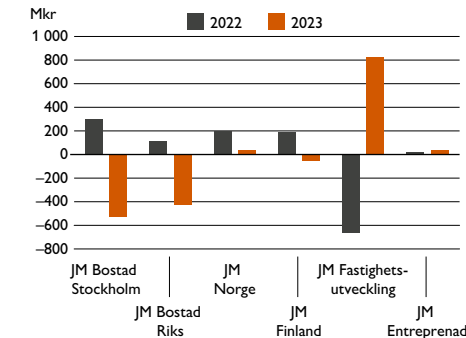
INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



OPERATIVT KASSAFLÖDE



Definitioner och ordlista

Beskrivning av finansiella resultatmätt i JMs årsredovisning som inte återfinns i IFRS-regelverket

Segmentsredovisningen speglar den ekonomiska innebörden i JMs 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Räntebärande skulder enligt segmentsredovisning					
Avsättning pensioner	1 546	1 404	1 761	1 804	1 702
Långfristiga räntebärande skulder	397	268	190	354	425
Kortfristiga räntebärande skulder	1 526	507	667	579	690
Likvida medel och räntebärande fordringar	-1 592	-1 845	-3 981	-3 037	-2 397
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) enligt segmentsredovisning	1 877	334	-1 363	-300	420

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.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	732	2 064	2 216	2 028	2 008
Intäkter enligt segmentsredovisning	13 851	16 385	14 608	15 388	15 692
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	5,3	12,6	15,2	13,2	12,8

Definition

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till intäkter enligt segmentsredovisning.

Orsak till användning av mått

Mäter lönsamhet i verksamheten i aktuellt marknadsläge.

Räntabilitet efter skatt på eget kapital

	2023	2022	2021	2020	2019
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	433	1 575	1 798	1 575	1 570
Genomsnittligt eget kapital enligt segmentsredovisning	8 669	8 807	8 213	7 572	7 062
Eget kapital vid årets början	9 006	8 608	7 817	7 326	6 798
Eget kapital vid årets slut	8 332	9 006	8 608	7 817	7 326
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	5,0	17,9	21,9	20,8	22,2

Definition

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

Orsak till användning av mått

Mäter lönsamhet och finansiell position.

Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital

	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	765	2 083	2 220	2 034	2 014
Genomsnittligt sysselsatt kapital	11 493	11 205	10 890	10 349	9 585
Sysselsatt kapital vid årets början	11 185	11 226	10 555	10 143	9 026
Sysselsatt kapital vid årets slut	11 801	11 185	11 226	10 554	10 143
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	6,7	18,6	20,4	19,7	21,0

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.

Sysselsatt kapital

	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 332	9 006	8 608	7 817	7 326
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning					
Avsatt till pensioner	1 546	1 404	1 761	1 804	1 702
Långfristiga räntebärande skulder	397	268	190	354	425
Kortfristiga räntebärande skulder	1 526	507	667	579	690
Sysselsatt kapital	11 801	11 185	11 226	10 554	10 143

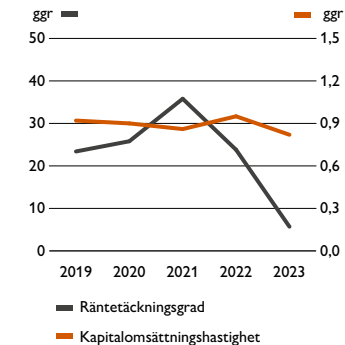
Definition

Eget kapital enligt segmentsredovisning ökat med räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning.

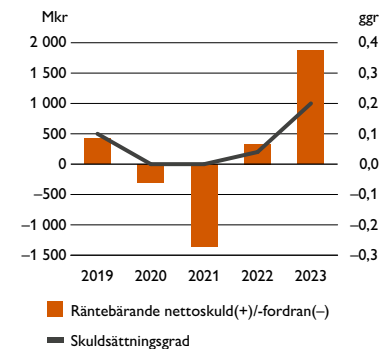
Orsak till användning av mått

Mäter kapitalanvändning.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD OCH KAPITALOMSÄTTNINGSHASTIGHET



RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD



Belopp i mkr där ej annat anges.

Räntabilitet före skatt på totalt kapital	2023	2022	2021	2020	2019	Definition
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	765	2 083	2 220	2 034	2 014	Resultat före skatt enligt segmentsredovisning med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning.
Genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning	16 967	17 178	16 949	17 129	17 040	
Balansomslutning vid årets början	17 122	17 233	16 665	17 593	16 487	
Balansomslutning vid årets slut	16 812	17 122	17 233	16 665	17 593	
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	4,5	12,1	13,1	11,9	11,8	Orsak till användning av mått Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet.
Soliditet enligt segmentsredovisning	2023	2022	2021	2020	2019	Definition
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 332	9 006	8 608	7 817	7 326	Eget kapital enligt segmentsredovisning i förhållande till balansomslutning enligt segmentsredovisning.
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	16 812	17 122	17 233	16 665	17 593	
Soliditet enligt segmentsredovisning, %	50	53	50	47	42	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.
Skuldsättningsgrad	2023	2022	2021	2020	2019	Definition
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning	1 877	334	-1363	-300	420	Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning i förhållande till eget kapital enligt segmentsredovisning.
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 332	9 006	8 608	7 817	7 326	
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	-	-	-	0,1	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.
Räntetäckningsgrad	2023	2022	2021	2020	2019	Definition
Resultat före skatt enligt segmentsredovisning	632	1 994	2 158	1 955	1 928	Resultat före skatt enligt segmentsredovisning med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.
Finansiella kostnader	133	89	62	79	86	
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	23,4	35,8	25,7	23,4	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.
Räntebärande skulder/balansomslutning	2023	2022	2021	2020	2019	Definition
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning	3 469	2 179	2 618	2 737	2 817	Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning i förhållande till balansomslutning enligt segmentsredovisning.
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	16 812	17 122	17 233	16 665	17 593	
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	21	13	15	16	16	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.
Kapitalomsättningshastighet	2023	2022	2021	2020	2019	Definition
Intäkter enligt segmentsredovisning	13 851	16 385	14 608	15 388	15 692	Intäkter enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning.
Genomsnittlig balansomslutning segmentsredovisning	16 967	17 178	16 949	17 129	17 040	
Balansomslutning vid årets början	17 122	17 233	16 665	17 593	16 487	
Balansomslutning vid årets slut	16 812	17 122	17 233	16 665	17 593	
Kapitalomsättningshastighet, ggr	0,82	0,95	0,86	0,90	0,92	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.

Belopp i mkr där ej annat anges.

DEFINITIONER FINANSIELLA NYCKELTAL – IFRS

Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (-)	2023	2022	2021	2020	2019	Definition
Räntebärande skulder						Räntebärande skulder minskat med likvida medel och räntebärande fordringar.
Avsättning pensioner	1 546	1 404	1 761	1 804	1 702	
Långfristiga räntebärande skulder	951	892	818	1 179	1 359	Orsak till användning av mått
Kortfristiga räntebärande skulder	15 089	15 480	7 566	6 480	5 320	Mäter extern finansiering jämfört med egna likvida medel.
Likvida medel och räntebärande fordringar	-1 683	-2 156	-3 981	-3 037	-2 397	
	15 904	15 619	6 163	6 426	5 984	
Soliditet	2023	2022	2021	2020	2019	Definition
Eget kapital	7 972	8 039	8 385	7 598	7 126	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Balansomslutning	30 073	31 919	24 391	23 088	22 972	Orsak till användning av mått
Soliditet, %	27	25	34	33	31	Mäter finansiell position.
Skuldsättningsgrad	2023	2022	2021	2020	2019	Definition
Räntebärande nettoskuld	15 904	15 619	6 163	6 426	5 984	Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital.
Eget kapital	7 972	8 039	8 385	7 598	7 126	
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,9	0,7	0,8	0,8	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.
Räntetäckningsgrad	2023	2022	2021	2020	2019	Definition
Resultat före skatt	1 385	1 889	2 147	1 917	1 882	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.
Finansiella kostnader	159	108	85	107	106	
Räntetäckningsgrad, ggr	9,7	18,5	26,4	18,9	18,8	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.
Resultat per aktie (efter utspädning)	2023	2022	2021	2020	2019	Definition
Periodens resultat efter utspädning	1 029	1 497	1 807	1 543	1 529	Periodens resultat efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier.
Genomsnittligt antal aktier	64 504 840	67 384 072	69 560 505	70 061 421	69 985 557	
Resultat per aktie (efter utspädning), kr	16,00	22,20	26,00	22,00	21,90	Orsak till användning av mått Mäter vinst per aktie.

Belopp i mkr där ej annat anges.

JM-AKTIE

Totalavkastning ¹⁾	2023	2022	2021	2020	2019
Aktiekursens förändring, kr	5,40	-236,50	118,00	13,20	104,40
Utbetald utdelning, kr	14,00	13,50	12,75	12,50	12,00
Aktiekurs i början på året, kr	172,10	408,60	290,60	277,40	173,00
Totalavkastning, %	11	-55	45	9	67

Definition

Summa aktiekursens förändring under året och utbetald utdelning i förhållande till aktiekurs i början på året.

Orsak till användning av mått

Mäter total avkastning för aktieägaren en specifik period.

Direktavkastning ¹⁾	2023	2022	2021	2020	2019
Utdelning enligt förslag, kr	3,00	14,00	13,50	12,75	12,50
Börskurs i slutet av året, kr	177,50	172,10	408,60	290,60	277,40
Direktavkastning, %	1,7	8,1	3,3	4,4	4,5

Definition

Utdelning enligt förslag i förhållande till börskurs vid periodens slut.

Orsak till användning av mått

Mäter avkastning likviditet för aktieägaren.

Resultat per aktie (efter utspädning) enligt segmentsredovisning	2023	2022	2021	2020	2019
Periodens resultat efter utspädning	433	1 577	1 801	1 575	1 573
Genomsnittligt antal aktier	64 504 840	67 384 072	69 560 505	70 061 421	69 985 557
Resultat per aktie (efter utspädning) enligt segmentsredovisning, kr	6,70	23,40	25,90	22,50	22,50

Definition

Periodens resultat efter utspädning enligt resultaträkning segmentsredovisning hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt antal genomsnittligt antal aktier.

Orsak till användning av mått

Mäter vinst per aktie.

Exploateringsfastigheter per aktie, marknadsvärde ¹⁾	2023	2022	2021	2020	2019
Exploateringsfastigheter, marknadsvärde	14 100	15 200	15 400	14 300	15 600
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	68 648 746	69 583 262	69 583 262
Exploateringsfastigheter per aktie, marknadsvärde, kr	219	236	224	206	224

Definition

Exploateringsfastigheters marknadsvärde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Orsak till användning av mått

Mäter marknadsvärdet av exploateringsfastigheter per aktie oaktat finansiering.

Exploateringsfastigheter per aktie, bokfört värde ¹⁾	2023	2022	2021	2020	2019
Exploateringsfastigheter, bokfört värde	8 504	8 465	8 205	7 831	8 938
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	68 648 746	69 583 262	69 583 262
Exploateringsfastigheter per aktie, bokfört värde, kr	132	131	120	113	128

Definition

Exploateringsfastigheters bokförda värde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Orsak till användning av mått

Mäter bokfört värde av exploateringsfastigheter per aktie oaktat finansiering.

Projektfastigheter per aktie, marknadsvärde ¹⁾	2023	2022	2021	2020	2019
Projektfastigheter, marknadsvärde	1 069	1 089	1 088	1 651	1 769
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	68 648 746	69 583 262	69 583 262
Projektfastigheter per aktie, marknadsvärde, kr	17	17	16	24	25

Definition

Projektfastigheters marknadsvärde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Orsak till användning av mått

Mäter marknadsvärde av projektfastigheter per aktie oaktat finansiering.

Projektfastigheter per aktie, bokfört värde ¹⁾	2023	2022	2021	2020	2019
Projektfastigheter, bokfört värde	1 030	932	813	1 246	1 399
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	68 648 746	69 583 262	69 583 262
Projektfastigheter per aktie, bokfört värde, kr	16	14	12	18	20

Definition

Projektfastigheters bokförda värde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Orsak till användning av mått

Mäter bokfört värde av projektfastigheter per aktie oaktat finansiering.

Eget kapital per aktie	2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 332	9 006	8 608	7 817	7 326
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	68 648 746	69 583 262	69 583 262
Eget kapital per aktie, kr	129	140	125	112	105

Definition

Eget kapital enligt segmentsredovisning vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Orsak till användning av mått

Mäter värdet av eget kapital per aktie, substansvärdering.

Räntebärande nettoskuld per aktie	2023	2022	2021	2020	2019
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning	1 877	334	-1 363	-300	420
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	68 648 746	69 583 262	69 583 262
Räntebärande nettoskuld per aktie, kr	29	5	-20	-4	6

Definition

Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

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	Intäkter 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 joint venture samt nedskrivningar.	Mäter resultat i takt med färdigställande och aktuellt marknadsläge
Eget kapital enligt segmentsredovisning	Eget kapital enligt IFRS justerat för historisk resultatframtagning enligt successiv vinstavräkning för koncernens bostadsutveckling samt justerat för leasingavtal.	Mäter eget kapital enligt segmentsredovisning
Skulder enligt segmentsredovisning	Skulder enligt IFRS justerade med upparbetade intäkter enligt successiv vinstavräkning för pågående projekt inom koncernens bostadsutveckling nettoredovisade mot projektfinansiering samt justerade för leasingavtal. Projekt på skuldsidan överstiger projektfinansieringen upparbetade intäkter.	Mäter skulder enligt segmentsredovisning
Tillgångar enligt segmentsredovisning	Tillgångar enligt IFRS justerade med upparbetade intäkter enligt successiv vinstavräkning för pågående projekt inom koncernens bostadsutveckling istället för aktiverade kostnader (pågående arbete) nettoredovisade mot projektfinansiering samt justerade för leasingavtal. Projekt på tillgångssidan överstiger upparbetade intäkter projektfinansiering.	Mäter tillgångar 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 kommersiella 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 samt 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 och joint venture 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

Definitioner enligt EU Taxonomin

	Definition
Omsättning	Omsättning inbegriper intäkter som redovisas enligt IAS 1.82a.
Capex	Totala kapitalutgifter innefattar förvärv av materiella och immateriella anläggningstillgångar som gjorts under räkenskapsåret samt årets tillkommande nyttjanderättstillgångar.
Opex	Totala driftsutgifter (Opex) består av utgifter för forskning och utveckling (FoU) som kostnadsförts under perioden, renovering av byggnader (ägda eller hyrda), utgifter för reparation och underhåll av materiella anläggningstillgångar (ägda eller hyrda), övriga direkta utgifter såsom service avseende löpande underhåll av materiella anläggningstillgångar som krävs för att säkerställa dessa tillgångars löpande funktion och kostnadsförda leasingavgifter avseende kortfristiga leasingavtal.
Eligible	Verksamhet som omfattas av EU Taxonomin.
Aligned	Verksamhet som följer EU Taxonomins krav.

JMs årsstämma

JM ABs årsstämma äger rum torsdagen den 18 april 2024 kl. 16.00 på JM's huvudkontor, Gustav III:s boulevard 64, i Solna.

Entrén öppnar kl. 15.00. Enklare förtäring serveras före årsstämman.

Rätt att delta i årsstämman och anmälan

Delta i stämmolokalen

Den som vill närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud ska (i) vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 10 april 2024, och (ii) senast fredagen den 12 april 2024 anmäla sig till stämman på bolagets webbplats jm.se, per post till Computershare AB, "JM ABs årsstämma", Box 5267, 102 46 Stockholm, via e-post till proxy@computershare.se eller per telefon 0771-24 64 00 (vardagar mellan kl. 09.00 och 16.00). Vid anmälan ska aktieägaren uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress, telefonnummer och antalet eventuella biträden (högst två) samt i förekommande fall uppgift om ombud.

Om en aktieägare företräds genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt utfärdas för ombudet. Fullmaktformulär finns tillgängligt på bolagets webbplats, jm.se. Om fullmakten utfärdats av juridisk person ska registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling bifogas. För att underlätta registreringen vid stämman bör fullmakt samt registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda till ovanstående adress senast onsdagen den 17 april 2024.

Delta genom poströstning

Den som vill delta i årsstämman genom poströstning ska (i) vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 10 april 2024, och (ii) senast fredagen den 12 april 2024 anmäla sig genom att avge sin poströst enligt anvisningar nedan så att poströsten är Computershare AB tillhanda senast den dagen.

Den som vill närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud, måste anmäla detta enligt vad som anges under Delta i stämmolokalen ovan. Det betyder att en anmälan genom endast poströstning inte räcker för den som vill närvara i stämmolokalen.

För poströstningen ska ett särskilt formulär användas.

Poströstningsformuläret finns tillgängligt på bolagets webbplats, jm.se. Ifyllt och undertecknat poströstningsformulär kan skickas med post till Computershare AB, "JM ABs årsstämma", Box 5267, 102 46 Stockholm eller med e-post till proxy@computershare.se. Ifyllt formulär ska vara Computershare AB tillhanda senast fredagen den 12 april 2024. Aktieägare kan även avge poströst elektroniskt genom verifiering med BankID via JM ABs webbplats, jm.se/bolagsstyrning. Aktieägaren får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är poströsten i sin helhet ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av poströstningsformuläret.

Om en aktieägare poströstar genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt bifogas poströstningsformuläret. Fullmaktformulär finns tillgängligt på bolagets hemsida www.jm.se. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling bifogas formuläret. Om aktieägare poströstat, och därefter deltar i årsstämman personligen eller genom ombud, är poströsten fortsatt giltig i den mån aktieägaren inte deltar i en omröstning under stämman eller annars återkallar avgiven poströst. Om aktieägaren under stämmans gång väljer att delta i en omröstning kommer avgiven röst att ersätta tidigare inskickad poströst på den punkten.

Förvaltarregistrerade innehav

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per den 10 april 2024. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistrering som har gjorts av förvaltaren senast den 12 april 2024 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Utdelning

För 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 3,00 kronor (14,00) per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 22 april 2024. Beslutet om årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen att utsändas torsdagen den 25 april 2024.

Förutsatt att utsikterna för bostadsmarknaden framåt förbättras i rimlig omfattning, är JM's ambition att kalla till extra bolagsstämma under det fjärde kvartalet 2024 för att föreslå beslut om ytterligare utdelning om 3,00 kronor.

Kommande informationstillfällen

23 april	Delårsrapport januari–mars 2024
22 maj	Kapitalmarknadsdag
10 juli	Delårsrapport januari–juni 2024
22 oktober	Delårsrapport januari–september 2024

Rapporterna finns på svenska och engelska på www.jm.se/investerare

JM AB (publ), Organisationsnummer 556045-2103.
Säte i Stockholm.



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, 753 20 Uppsala
Besöksadress: Dragarbrunnsgatan 78 B,
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

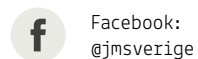
Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Tel. 019-764 15 10

Göteborg

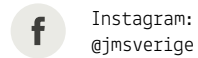
Odinsgatan 13, 411 03 Göteborg
Tel. 031-703 57 00

Malmö

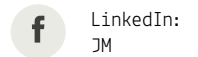
Navigationsgatan 1 A, 211 20 Malmö
Tel. 040-16 56 00



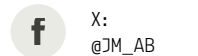
Facebook:
@jmsverige



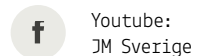
Instagram:
@jmsverige



LinkedIn:
JM



X:
@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

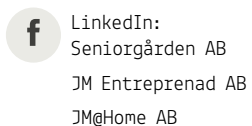
Box 6048, 171 06 Solna
Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. 08-626 66 30
www.seniorgarden.se

JM Entreprenad AB

169 82 Stockholm
Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. 08-782 87 00
www.jm-entreprenad.se

JM@Home AB

169 82 Stockholm
Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. 08-782 87 00



LinkedIn:
Seniorgården AB
JM Entreprenad AB
JM@Home AB

DOTTERBOLAG UTLAND

Norge:

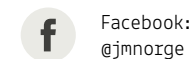
JM Norge AS

Postboks 453
N-1327 Lysaker
Besöksadress: Mustads vei 1, N-0283 Oslo
Tel. +47 67 17 60 00
www.jm.no

Finland:

JM Suomi Oy

Hevosenenkä 3
FI-02600 Espoo
Tel. +358 2 0743 0777
www.jmsuomi.fi



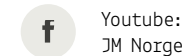
Facebook:
@jmnoige



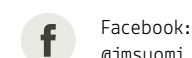
Instagram:
@jmnoige



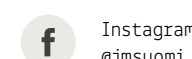
LinkedIn:
JM Norge AS



Youtube:
JM Norge AS



Facebook:
@jmsuomi



Instagram:
@jmsuomi



Produktion: JM och Lindermyr Produktion

Text: JM, Annette Björklund och Evidens

Grafisk form: Paulin Design

Repro och original: POD Stockholm och Sonho

Foto/illustrationer: Aksel Alvarez Jurgeson, Fredric Berggren, Sandra Birgersdotter Ek, Walti Hösli, Gustav Kaiser, Sandra Kvistborn, Locka, Aki Rask, Alicia Sjöström, Therese A Svensson, 3D Visual, Visulent, Anders G Warne, WEC360, Louise Weibull och JM

Tryckeri: POD Stockholm, 2023

Papper: Invercote Creato 260g/Galerie Art Matt 150g