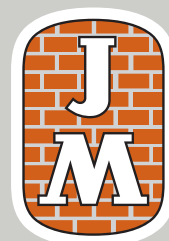


Delårsrapport januari–juni 2024

*”Vi hade en positiv
utveckling av försäljning
och kassaflöde i kvartalet”*

MIKAEL ÅSLUND, VD OCH KONCERNCHEF



Delårsrapport januari–juni 2024

JANUARI - JUNI 2024

- Intäkterna minskade till 6 617 mkr (7 598).
- Rörelseresultatet minskade till 329 mkr (676). Rörelsemarginalen minskade till 5,0 procent (8,9).
- Resultatet före skatt minskade till 251 mkr (626) och resultatet efter skatt minskade till 155 mkr (494).
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 1,1 procent (16,4).
- Resultat per aktie uppgick till 2,40 kronor (7,50).
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till –285 mkr (–351).
- Antal sålda bostäder ökade till 1 555 (842) och produktionsstarter ökade till 867 (668).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 7 432 mkr (8 071) och resultat per aktie till 3,30 kronor (10,80).

APRIL - JUNI 2024

- Intäkterna uppgick till 3 583 mkr (3 636).
- Rörelseresultatet minskade till 169 mkr (258). Rörelsemarginalen minskade till 4,7 procent (7,1).
- Resultatet före skatt minskade till 123 mkr (232) och resultatet efter skatt minskade till 75 mkr (182).
- Resultat per aktie uppgick till 1,20 kronor (2,70).
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 663 mkr (–1 143).
- Antal sålda bostäder ökade till 1 075 (363) och produktionsstarterna ökade till 722 (454).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 4 668 mkr (3 375) och resultat per aktie till 2,60 kronor (3,30).

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. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas enligt successiv vinstavräkning. Koncernens räkningar enligt IFRS framgår på sidorna 17–18. För definitioner av finansiella nyckeltal se dokument "Definitioner finansiella nyckeltal" på jm.se/investerare

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

Där inget annat framgår baseras belopp och kommentarer i denna delårsrapport på JM:s segmentsredovisning.

Koncernens nyckeltal

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	6 617	7 598	3 583	3 636	12 870	13 851
Rörelseresultat ¹⁾	329	676	169	258	385	732
Rörelsemarginal, %	5,0	8,9	4,7	7,1	3,0	5,3
Resultat före skatt	251	626	123	232	257	632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-285	-351	663	-1 143	18	-48
Räntabilitet på eget kapital, %					1,1	5,0
Soliditet, %	55	53				50
Resultat per aktie, kr	2,40	7,50	1,20	2,70	1,50	6,70
Antal sålda bostäder ^{2) 3)}	1 555	842	1 075	363	2 614	1 901
Antal produktionsstartade bostäder ^{4) 5)}	867	668	722	454	1 808	1 609
ENLIGT IFRS, MKR						
Intäkter	7 432	8 071	4 668	3 375	15 331	15 969
Rörelseresultat	414	962	288	314	962	1 510
Resultat per aktie, kr	3,30	10,80	2,60	3,30	8,30	16,00
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter	-	-	-	-	-258	-258
²⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	278	218	278	-	278	218
³⁾ Varav bostäder inom JM Norge och JM Finland till investerare	292	-	242	-	738	446
⁴⁾ Varav bostäder inom JM Norge och JM Finland till investerare	207	-	207	-	653	446
⁵⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	-	155	-	155	-	155

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	4 914	6 657	6 033
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	55	54	52
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	3	4	2
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	58	58	54
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	443	662	662
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	70	444	444
³⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund			

OSÅLDA BOSTÄDER	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	393	266	308
Antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen	153	106	235

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan

Ökad försäljning på en fortsatt avvaktande marknad

Priserna på andrahandsmarknaden förbättrades från låga nivåer på alla JMs marknader under det andra kvartalet 2024, där förväntningar om fortsatta räntesänkningar haft en positiv inverkan. Samtidigt är utbudet på andrahandsmarknaden på höga eller mycket höga nivåer och konsumenternas köpkraft är fortsatt begränsad, varför vi bedömer att det kommer att dröja innan vi ser en markant förbättring på marknaden för nyproduktion. Vi ser ändå ett ökat intresse för JMs bostäder, vilket har medfört att vi har kunnat starta fler projekt.

JMs fokus på försäljning har gett effekt, och den goda försäljningen och ökade antalet produktionsstarter medförde ett kraftigt förbättrat kassaflöde i det andra kvartalet.

Ökad försäljning och fler produktionsstarter

Den positiva försäljningsutvecklingen till privatpersoner fortsatte under det andra kvartalet, framför allt i våra svenska affärssegment, trots en avvaktande marknad. Den goda försäljningen i kvartalet medförde en ökad andel sålda och bokade bostäder i produktion samtidigt som vi har startat fler bostäder i kvartalet. Vi har också kraftigt ökat försäljningen av hyresrättsbostäder, såväl inom JM Fastighetsutveckling i Sverige som i JM Finland och efter kvartalets utgång såldes ett hyresrättsprojekt i JM Bostad Riks.

Priserna på andrahandsmarknaden förbättrades i både Sverige och Norge, dock med lokala skillnader. Prisnivån vände uppåt även i Finland i slutet av kvartalet. Vi förväntar oss ökade priser på samtliga delmarknader under det andra halvåret 2024. Utbudet av nyproduktion är lågt på alla våra marknader.

JM Bostad Stockholm ökade sin försäljning jämfört med föregående kvartal och mer än tredubblade försäljningen jämfört med samma kvartal föregående år. Tre projekt i Nacka, Solna och Stockholm produktionsstartades. Produktionsstarterna gav ökade intäkter men rörelsemarginalen pressades av prisjusteringar och höga finansieringskostnader.

Försäljningen förbättrades även för JM Bostad Riks där tre projekt produktionsstartades. Antalet bostäder i produktion är dock lägre än föregående år. Minskade intäkter tillsammans med framförallt prisjusteringar och höga finansieringskostnader, gav en lägre marginal än föregående år.

JM Norges försäljning var i linje med föregående år och antalet produktionsstarter ökade i kvartalet. Rörelseresultatet minskade något på grund av färre bostäder i produktion.

Aktivitetsnivån på den finska marknaden för försäljning till privatpersoner var fortsatt låg, men JM Finland fortsatte sin framgångsrika försäljning till investerare. Antal sålda och startade bostäder ökade och rörelseresultatet förbättrades.

JM Fastighetsutveckling sålde två projekt till investerare under kvartalet och intäkterna ökade. Rörelseresultatet påverkades positivt av pågående kontorsprojekt och var högre än föregående år. Inga nya projekt startades i affärssegmentet under kvartalet.

JMs hållbarhetsarbete uppmärksammas

Som en av de ledande bostadsutvecklarna i Norden är vår ambition att vara ledande även inom hållbar utveckling. Det är därför



”Vi hade en positiv utveckling av försäljning och kassaflöde i kvartalet”

glädjande att JM under det andra kvartalet erhöll den svenska utmärkelsen ”Bäst i byggbranschen 2024” gällande jämställda arbetsvillkor. Dessutom har våra ansträngningar för att minska utsläppen på våra byggarbetsplatser resulterat i att JM för andra året i rad finns med i Financial Times årliga sammanställning över de 300 europeiska bolag som minskat sina utsläpp mest under en femårsperiod. Detta är ett kvitto på att vårt arbete ger resultat.

Förbättrat kassaflöde

JM prioriterar en god likviditet för att upprätthålla produktionskapaciteten. Vi har i begränsad omfattning fortsatt att anpassa priserna i projekt nära inflyttning i Sverige och vi är selektiva med investeringar i exploateringsfastigheter. Det ökade antalet produktionsstarter, tillsammans med erhållen betalning för utvecklad mark i Norge och projektförsäljning inom JM Fastighetsutveckling, gav ett kraftigt förbättrat kassaflöde i kvartalet. Vi har även utökat kreditfaciliteterna och vår finansiella styrka har därmed förstärkts ytterligare.

Det är med entusiasm och ödmjukhet jag nu klivit in i rollen som koncernchef för JM. Bostadsmarknaden har stora utmaningar med minskad köpkraft hos konsumenterna och ökade kostnader för bostadsbyggande. Det kommer att ta tid innan marknaden återhämtar sig, samtidigt som vi på JM med vår starka byggrättsportfölj, effektiva produktion och goda finansiella ställning har bra förutsättningar att gå stärkta ur denna lågkonjunktur. Jag ser fram emot att tillsammans med alla mina kollegor fortsätta utveckla företaget och skapa långsiktigt värde för JMs aktieägare.

Mikael Åslund,
Verkställande direktör och koncernchef

Marknad, försäljning och produktionsstartade bostäder

JANUARI–JUNI 2024

Under det första halvåret sjönk inflationen på samtliga av koncernens delmarknader. Som en följd av detta genomförde Europeiska centralbanken samt Sveriges riksbank en första sänkning av marknadsräntorna. Sveriges riksbanks ränteprognos indikerar ytterligare flera sänkningar under 2024, Europeiska centralbanken förutspår en långsam men stadig sänkning medan Norges bank är avvaktande avseende räntesänkningar under 2024. Världsekonomin är fortsatt instabil till följd av omvärldsfaktorer såsom höga marknadsräntor och geopolitisk osäkerhet. Det rådande marknadsläget tillsammans med ett stort utbud på andrahandsmarknaden fortsätter att påverka bostadsmarknaden och följaktligen JM:s försäljning och kostnader.

Konsumenternas köpkraft har under det första halvåret stärkts något men då tidsperioden ofta är lång från det att kunden tecknar avtal fram till att inflyttning sker, är marknaden för nyproducerade bostäder mer utsatt än andrahandsmarknaden när hushållens ekonomi är ansträngd. Signaler på en förbättrad bostadsmarknad märks främst på våra svenska och norska delmarknader. Hushållens förväntningar på kommande räntesänkningar samt bostadsprisernas utveckling ökar konsumenternas benägenhet att köpa ny bostad.

Priserna på andrahandsmarknaden har under det första halvåret ökat på den svenska och norska marknaden. I Finland har priserna under den senare delen av det andra kvartalet ökat något med en förväntan om att det långsamt ska fortsätta stiga under det andra halvåret.

Under det andra kvartalet sänkte SCB prognosen för befolkningstillväxten i Sverige men det underliggande behovet av bostäder är dock fortsatt större än de årliga produktionsstarterna på samtliga av koncernens delmarknader. Koncernens produktionsstartar och försäljning ökade men var under det första halvåret

på en fortsatt historiskt låg nivå. För att bostadsmarknaden ska stabiliseras och fler konsumenter ska vara beredda att köpa en ny bostad krävs ökad köpkraft, sannolikt genom ytterligare räntesänkningar.

Försäljningen ökade jämfört med motsvarande period föregående år och antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 1 555 (842).

Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgick till 58 procent (58). Intervallet 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 391 (117), i JM Bostad Riks 350 (253), i JM Norge 205 (221), i JM Finland 331 (33) och i JM Fastighetsutveckling 278 (218).

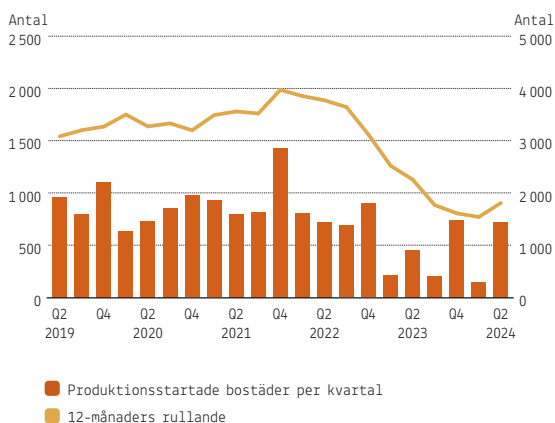
Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 867 (668). Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 398 (0), i JM Bostad Riks 74 (298), i JM Norge 188 (181), i JM Finland 207 (34) och i JM Fastighetsutveckling 0 (155). Antalet bostäder i pågående produktion minskade till 4 914 (6 657) varav 443 (662) var hyresrättsbostäder inom JM Fastighetsutveckling.

Bostadsbyggrätter

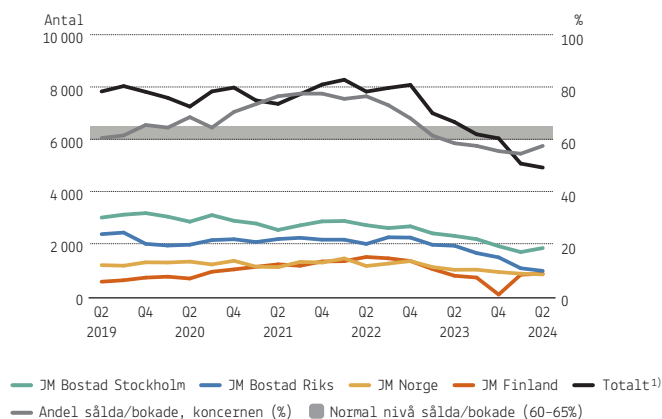
Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgick till 37 200 (40 400) vid utgången av det första halvåret, varav 22 100 (23 100) redovisas som exploateringsfastigheter i balansräkningen. Det bokförda värdet på exploateringsfastigheter minskade under första halvåret till 8 110 mkr (8 736).

Under första halvåret har exploateringsfastigheter för bostäder om 351 mkr (710) förvärvats varav 269 mkr (627) avser JM Bostad Stockholm, 7 mkr (49) JM Bostad Riks, 3 mkr (0) JM Norge och 73 mkr (34) JM Finland.

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER
KONCERNEN



BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION



¹⁾ Inklusive 443 hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling – där hyresrättsbostäder avsedda för försäljning ingår i andel sålda/bokade.

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

JANUARI–JUNI 2024

Koncernens intäkter för det första halvåret enligt segmentsredovisningen minskade till 6 617 mkr (7 598). De minskade intäkterna var främst hänförliga till en låg nivå av bostäder i pågående produktion, vilket till viss del motverkades av kommersiella projekt i produktion.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 329 mkr (676) och rörelsemarginalen minskade till 5,0 procent (8,9) främst till följd av genomförda prissänkningar i utvalda pågående projekt, flertalet produktionsstarter med låg försäljningsgrad och höga kostnader i pågående produktion.

Intäkterna omräknat enligt IFRS minskade till 7 432 mkr (8 071) vilket främst är hänförligt till ett lägre antal överlämnade bostäder än föregående år, vilket till viss del motverkades av kommersiella projekt i produktion samt försäljningen av det färdigställda hyresprojektet Dyrvers Kulle. Under första halvåret överlämnades och resultatavräknades 1 321 bostäder (1 401).

Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS minskade till 414 mkr (962). Minskningen var främst hänförligt till ett lägre antal överlämnade och resultatavräknade bostäder med lägre marginal.

APRIL–JUNI 2024

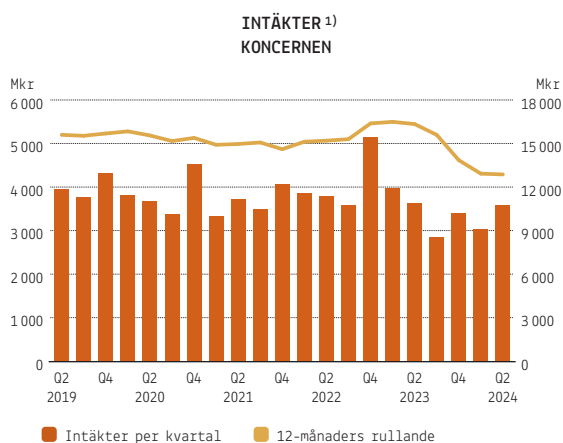
Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under det andra kvartalet var i linje med motsvarande föregående år och uppgick till 3 583 mkr (3 636).

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 169 mkr (258) och rörelsemarginalen minskade till 4,7 procent (7,1) vilket främst är hänförligt till flera produktionsstarter med låg försäljningsgrad, prisjusteringar i utvalda pågående projekt samt fortsatt höga kostnader i pågående produktion.

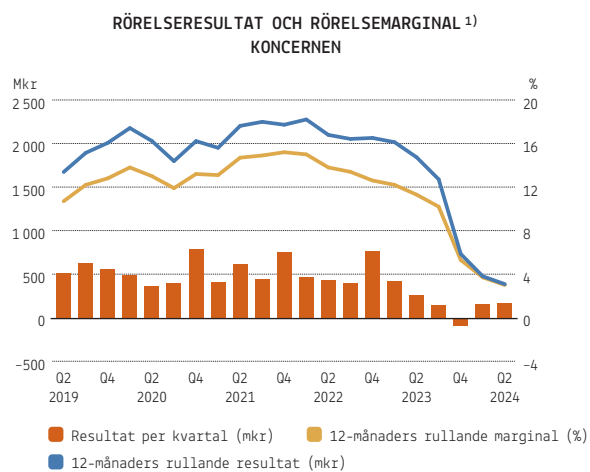
Intäkterna omräknat enligt IFRS ökade till 4 668 mkr (3 375) vilket främst var hänförligt till försäljningen av det färdigställda hyresprojektet Dyrvers Kulle. Under andra kvartalet överlämnades och resultatavräknades 687 bostäder (735). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS minskade till 288 mkr (314) vilket främst var hänförligt till ett lägre antal överlämnade och resultatavräknade bostäder med lägre marginal.

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
JM Bostad Stockholm	-43	206	4	90	-136	112
JM Bostad Riks	32	178	15	51	-7	139
JM Norge	97	86	28	43	160	149
JM Finland	64	67	38	29	137	140
JM Fastighetsutveckling	202	164	97	60	286	248
Övrigt	-23	-24	-13	-14	-56	-56
Totalt	329	676	169	258	385	732
Varav nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter					-258	-258
Varav fastighetsförsäljningar	3	2	3	2	8	7
Varav resultat från joint venture	7	-5	5	-1	7	-5

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT, %	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
JM Bostad Stockholm	-2,0	9,1	0,3	7,6	-3,3	2,6
JM Bostad Riks	2,7	8,4	2,5	5,2	-0,3	4,0
JM Norge	8,5	6,7	6,0	6,7	6,5	5,7
JM Finland	7,3	8,1	7,7	7,5	8,3	8,8
JM Fastighetsutveckling	20,7	18,7	16,0	19,4	18,4	17,0



¹⁾ Enligt segmentsredovisning



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

Finansiella poster

JANUARI-JUNI 2024

Finansnettot enligt segmentsredovisningen försämrades jämfört med motsvarande period föregående år, främst på grund av högre nivå räntebärande skulder i kombination med en genomsnittligt högre räntenivå. Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 574 mkr (2 202) varav pensionsskulden utgjorde 1 525 mkr (1 305). Vid halvårets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,4 procent (4,3). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,3 år (0,3).

Koncernens tillgängliga likviditet enligt segmentsredovisningen minskade till 3 267 mkr (3 499). Förutom likvida medel om 417 mkr (699) ingick ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 850 mkr (2 800) av totalt 3 150 mkr (2 800), där kreditavtalen om 2 750 mkr (2 400) hade en genomsnittlig löptid om 2,4 år (3,0).

Räntebärande nettoskuld inklusive pensionsskulden, enligt segmentsredovisningen, uppgick till 2 151 mkr (1 498) vid periodens utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 517 mkr (492). Av dessa skulder var 278 mkr (80) kortfristiga.

Värderingen av finansiella tillgångar och skulder visade ingen väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

Den effektiva skattesatsen enligt segmentsredovisningen uppgick till 38 procent (21) och har främst påverkats negativt av ränteavdragsbegränsningar.

Kassaflöde

JANUARI-JUNI 2024

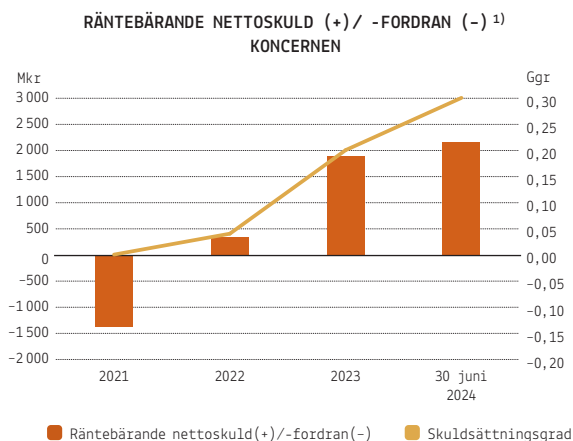
Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till -285 mkr (-351) och förbättrades jämfört med motsvarande period föregående år. Förbättringen var främst hänförlig till att nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter minskade jämfört med motsvarande period föregående år och medförde ett positivt kassaflöde om 110 mkr (-308). Förändringen av osålda bostäder i balansräkningen medförde ett positivt kassaflöde om 168 mkr (-244). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) medförde ett positivt kassaflöde om 322 mkr (-307) främst tack vare erhållen likvid från fastighetsförsäljning om 410 mkr (3). Detta motverkas något av ett försämrat rörelseresultat samt en negativ förändring i övrigt rörelsekapital.

APRIL-JUNI 2024

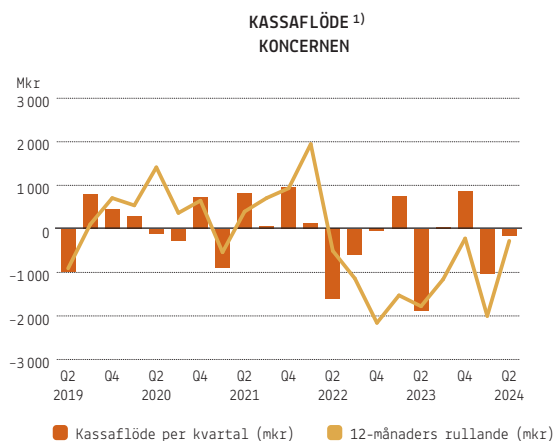
Kassaflödet från den löpande verksamheten för det andra kvartalet uppgick till 663 mkr (-1 143) och förbättrades jämfört med motsvarande period föregående år. Förbättringen var hänförlig till att nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter minskade och medförde ett positivt kassaflöde om 127 mkr (-470). Förändringen av osålda bostäder i balansräkningen innebar ett negativt kassaflöde om -2 mkr (-102). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) medförde ett positivt kassaflöde om 429 mkr (-158), främst tack vare erhållen likvid från fastighetsförsäljning om 410 mkr (3). Övrigt rörelsekapital förbättrades främst till följd av erhållen likvid för såld utvecklad mark. Under det andra kvartalet utbetalades 194 mkr (903) i utdelning.

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Finansiella intäkter	7	21	2	10	20	33
Finansiella kostnader	-84	-70	-48	-36	-147	-133
Finansiella intäkter och kostnader	-77	-50	-46	-27	-128	-100

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran(-) vid periodens början	1 877	334	2 731	-549	1 498	334
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	274	1 164	-580	2 047	653	1 544
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran(-) vid periodens slut	2 151	1 498	2 151	1 498	2 151	1 877



¹⁾ Enligt segmentsredovisning



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

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.

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden fortsatte att öka under andra kvartalet. Det totala utbudet av bostäder var högt men utbudet av nyproducerade bostäder var fortfarande på en låg nivå.

Bostadsmarknaden i Stockholm var avvaktande men med något högre aktivitet under våren. Den allmänna förväntan om kommande räntesänkningar under senare delen av året har medfört att kunderna uppvisat ett ökat intresse för JM:s projekt och försäljningen har ökat jämfört med motsvarande period föregående år. Benägenheten att teckna kontrakt tidigt har förbättrats mot föregående kvartal.

Avsaknaden av nödvändiga myndighetsbeslut påverkade affärssegmentets produktionsstarter negativt, vilket under det andra kvartalet berörde ett projekt om 46 bostäder.

Jämfört med motsvarande period föregående år ökade intäkterna i det andra kvartalet främst till följd av ökat antal produktionsstarter. Dock försämrades rörelseresultatet, främst på grund av fortsatta prisjusteringar i utvalda pågående projekt.

Intäkterna för det första halvåret var i linje med föregående år men rörelseresultatet försämrades, främst hänförligt till högre finansieringskostnader, prisjusteringar i utvalda pågående projekt samt en sämre projektmix.

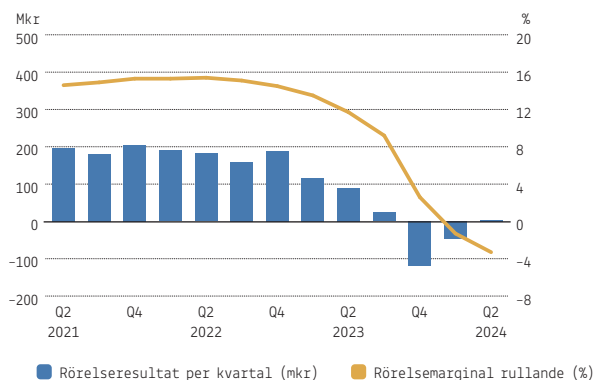
Kassaflödet för både det andra kvartalet samt första halvåret förbättrades mot motsvarande period föregående år främst till följd av lägre investeringar i exploateringsfastigheter och fler produktionsstarter. Dock belastades kassaflödet av ökat rörelsekapital samt ett lägre rörelseresultat.

Under det andra kvartalet produktionsstartades totalt 253 bostäder i flerbostadshus i Nacka, Solna och Stockholm. En tidigare markanvisning avseende cirka 230 byggrätter i Kista, Stockholm tillträdades och betalades.

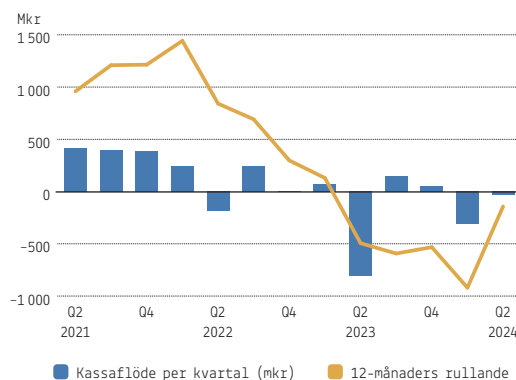
Affärssegmentet ingick avtal om försäljning av en fastighet i Frihamnen, Stockholm. Affären uppgår till 92 mkr med ett resultat om cirka 17 mkr, och redovisas i det tredje kvartalet.

MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	2 162	2 271	1 280	1 176	4 139	4 248
Rörelseresultat ¹⁾	-43	206	4	90	-136	112
Rörelsemarginal, %	-2,0	9,1	0,3	7,6	-3,3	2,6
Genomsnittligt operativt kapital					5 230	5 021
Avkastning operativt kapital, %					-2,6	2,2
Operativt kassaflöde	-342	-730	-30	-806	-143	-532
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 926	4 619				4 097
Antal disponibla byggrätter	11 700	12 900				12 300
Antal sålda bostäder	391	117	223	66	589	315
Antal produktionsstartade bostäder	398	–	253	–	629	231
Antal bostäder i pågående produktion	1 834	2 299				1 906
Antal anställda	827	807				870
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–	–	-75	-75

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM BOSTAD STOCKHOLM



KASSAFLÖDE
JM BOSTAD STOCKHOLM



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.

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden för bostadsrätter ökade något på de flesta av affärssegmentets delmarknader under det andra kvartalet. Även småhuspriserna ökade på samtliga delmarknader.

På andrahandsmarknaden låg utbudet fortfarande på mycket höga nivåer och väsentligt högre än motsvarande period föregående år. Utbudet av nyproduktion var på fortsatt mycket låga nivåer med undantag av Göteborg, och var i linje med motsvarande period föregående år.

Affärssegmentets försäljningstakt var på samma nivå som föregående kvartal med fortsatt stort fokus på försäljning av bostäder med tillträde i närtid eller färdigställda. Benägenheten att teckna kontrakt tidigt låg under normal nivå, men i vissa projekt produktionsstartade under senare tid var viljan större att teckna kontrakt tidigt.

Intäkterna och rörelseresultatet för både det andra kvartalet samt första halvåret minskade jämfört med motsvarande period föregående år till följd av låg pågående produktion, prisjusteringar i utvalda pågående projekt, lägre antal produktionsstarter och fortsatt höga finansieringskostnader.

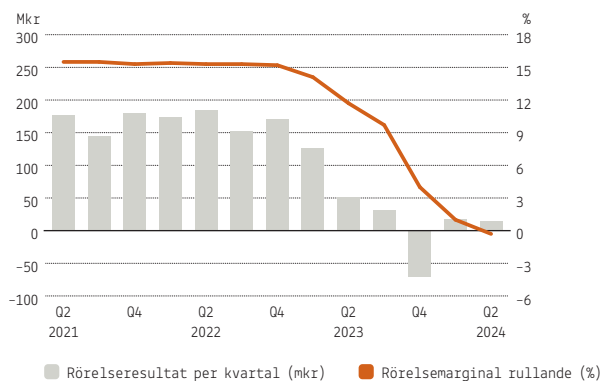
Både det andra kvartalets och första halvårets kassaflöde förbättrades något mot motsvarande period föregående år främst till följd av ett minskat bundet rörelsekapital.

Under det andra kvartalet produktionsstartades totalt 74 bostäder i Hjärap i Staffanstorps kommun, i Öjersjö i Partille kommun och i Skölsta i Uppsala kommun.

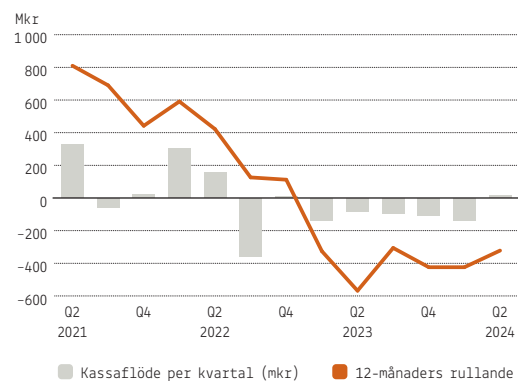
Inga byggrätter förvärvades under det andra kvartalet.

MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	1 184	2 112	584	982	2 549	3 476
Rörelseresultat ¹⁾	32	178	15	51	–7	139
Rörelsemarginal, %	2,7	8,4	2,5	5,2	–0,3	4,0
Genomsnittligt operativt kapital					2 606	2 431
Avkastning operativt kapital, %					–0,3	5,7
Operativt kassaflöde	–118	–220	16	–85	–322	–424
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 903	2 092				1 927
Antal disponibla byggrätter	11 500	12 100				11 900
Antal sålda bostäder	350	253	178	140	631	534
Antal produktionsstartade bostäder	74	298	74	159	219	443
Antal bostäder i pågående produktion	960	1 922				1 477
Antal anställda	422	552				472
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–75	–75

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM BOSTAD RIKS



KASSAFLÖDE
JM BOSTAD RIKS



JM Norge

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

Prisnivån på andrahandsmarknaden fortsatte att stiga under det andra kvartalet. Norges Bank lämnade styrräntan oförändrad och signalerade att räntesänkningar sannolikt inte genomförs förrän första kvartalet 2025.

Under det första halvåret var försäljningen av bostäder på andrahandsmarknaden högre än motsvarande period föregående år. Även försäljningen av nyproducerade bostäder var på en högre nivå än motsvarande period föregående år. Dock var efterfrågan på nyproducerade bostäder under det andra kvartalet låg.

Intäkterna och rörelseresultatet för det andra kvartalet försämrades jämfört med motsvarande period föregående år främst till följd av lägre försäljning och lägre produktionsvolym.

Intäkterna för första halvåret försämrades mot föregående år som ett resultat av lägre försäljning och färre produktionsstartade bostäder. Rörelseresultatet förbättrades tack vare

försäljning av utvecklad mark vilket till viss del motverkades av lägre försäljning. Ökade produktions- och finansieringskostnader från tidigare perioder belastade fortsatt rörelseresultatet.

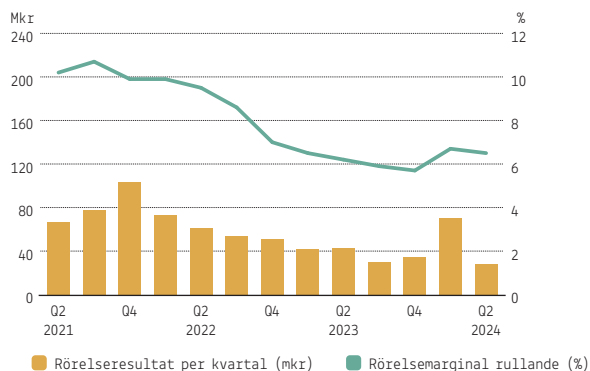
Kassaflödet för det andra kvartalet förbättrades jämfört med motsvarande period föregående år främst hänförligt erhållen likvid för såld utvecklad mark. Kassaflödet för det första halvåret försämrades jämfört med motsvarande period föregående år främst på grund av större investeringar och erlagd betalning för mark.

Under det andra kvartalet produktionsstartades den första etappen av projektet Allergottskogen på Jessheim utanför Oslo om 65 bostäder, den femte etappen på Bergerløkka i Asker om 41 bostäder och sista etappen på Myrvoll i Nordre Follo om 77 bostäder.

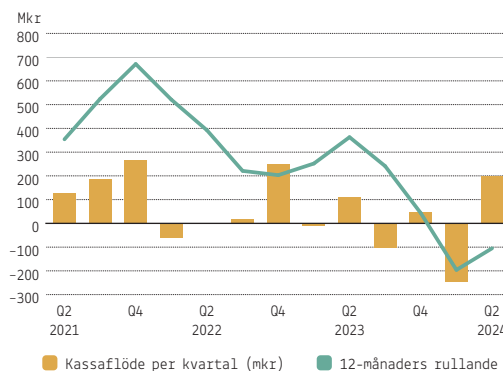
Inga byggrätter förvärvades under det andra kvartalet.

MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	1 147	1 277	457	645	2 459	2 589
Rörelseresultat ¹⁾	97	86	28	43	160	149
Rörelsemarginal, %	8,5	6,7	6,0	6,7	6,5	5,7
Genomsnittligt operativt kapital					2 185	2 063
Avkastning operativt kapital, %					7,3	7,2
Operativt kassaflöde	–45	98	200	109	–105	38
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 189	888				1 328
Bokfört värde projektfastigheter	–	15				–
Antal disponibla byggrätter	5 900	6 700				6 400
Antal sålda bostäder ²⁾	205	221	143	144	472	488
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	188	181	188	140	412	405
Antal bostäder i pågående produktion	825	1 001				1 071
Antal anställda	299	350				312
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–11	–11
²⁾ Varav bostäder till investerare	–	–	–	–	156	156

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM NORGE



KASSAFLÖDE
JM NORGE



JM Finland

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

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingforsregionen ökade något under det andra kvartalet. Europeiska centralbanken genomförde en första räntesänkning men signalerade samtidigt att framtida justeringar av styrräntan kommer att ske i långsam takt. Detta tillsammans med det fortsatt låga konsumentförtroendet begränsade kundernas benägenhet att köpa bostad. Prisnivån på andrahandsmarknaden var vid utgången av det andra kvartalet på en lägre nivå än motsvarande period föregående år men har under de senaste månaderna utvecklats positivt och ökat svagt under det andra kvartalet.

Affärssegmentets försäljning var högre än motsvarande period föregående år. Under det andra kvartalet har 35 färdigställda bostäder sålts och överlämnats till ett joint venture som ägs av JM tillsammans med en extern investerare.

Intäkterna och rörelseresultatet för det andra kvartalet ökade jämfört med motsvarande period föregående år vilket framför allt var hänförligt till fler produktionsstarter och ökad försäljning till investerare.

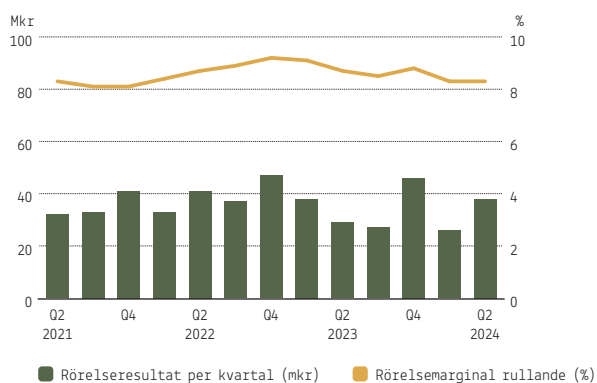
Intäkterna för det första halvåret ökade jämfört med motsvarande period föregående år till följd av fler produktionsstarter. Rörelseresultatet minskade jämfört med motsvarande period föregående år främst hänförligt lägre försäljning till privatkunder och prisjusteringar i utvalda projekt.

Både kvartalets och halvårets kassaflöde förbättrades jämfört med föregående år främst till följd av fler produktionsstarter.

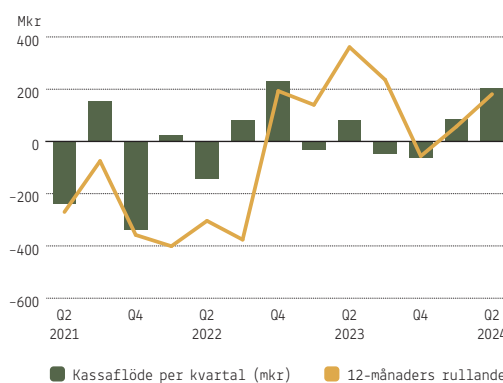
Under det andra kvartalet produktionsstartades totalt 207 bostäder i Esbo och Helsingfors och 37 byggrätter förvärvades i Esbo.

MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	882	828	494	389	1 645	1 591
Rörelseresultat ¹⁾	64	67	38	29	137	140
Rörelsemarginal, %	7,3	8,1	7,7	7,5	8,3	8,8
Genomsnittligt operativt kapital					1 767	1 718
Avkastning operativt kapital, %					7,8	8,1
Operativt kassaflöde	287	50	203	79	181	-56
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 093	1 086				1 115
Antal disponibla byggrätter	6 400	7 100				6 900
Antal sålda bostäder ²⁾	331	33	253	13	644	346
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	207	34	207	–	548	375
Antal bostäder i pågående produktion	852	773				917
Antal anställda	165	181				168
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–	–	-3	-3
²⁾ Varav bostäder till investerare	292	–	242	–	582	290
³⁾ Varav bostäder till investerare	207	–	207	–	497	290

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM FINLAND



KASSAFLÖDE
JM FINLAND



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.

Affärssegmentets intäkter och rörelseresultat för både det andra kvartalet samt första halvåret ökade jämfört med motsvarande period föregående år till följd av en ökad projektvolym i pågående projekt och indexreglering på köpeskilling i pågående kontorsprojekt samt försäljningen av hyresrättsprojektet Flora som genomfördes i det andra kvartalet. Projektet, som omfattar 155 bostäder, är i pågående produktion och resultat- och intäktsredovisas successivt från och med det andra kvartalet 2024.

Under det andra kvartalet såldes och frånträdades det färdigställda hyresrättprojektet Dyrvers Kulle med 123 bostäder.

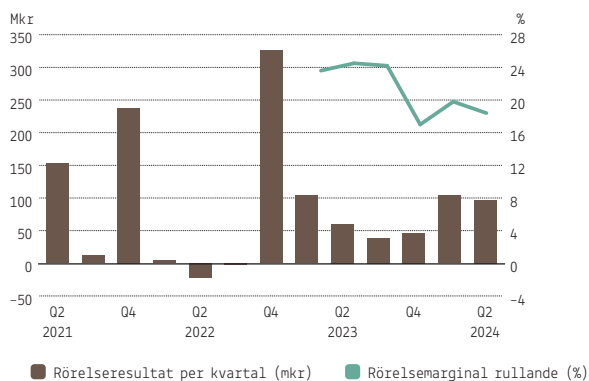
Kassaflödet för det andra kvartalet förbättrades jämfört med föregående år till följd av erhållen likvid för projektet Dyrvers Kulle. Kassaflödet för det första halvåret minskade i jämförelse

med föregående period då affärssegment under 2023 erhöll handpenning och projektfinansiering i såld fastighet under uppförande samt har en ökad projektvolym i pågående projekt under 2024.

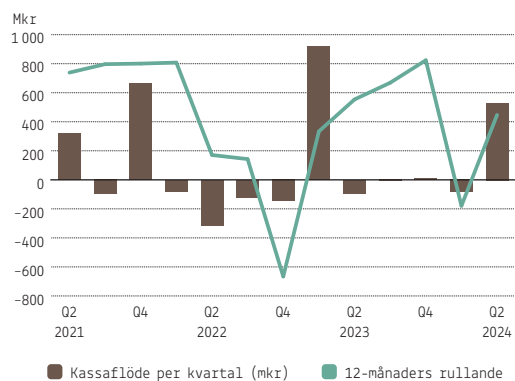
Affärssegmentet har fyra projekt i pågående produktion som resultat- och intäktsredovisas successivt under uppförandet; kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand med beräknat färdigställande första kvartalet, 2025, hyresrättsprojektet Kvarter 8 med beräknat färdigställande tredje kvartalet 2024, vård- och omsorgsboendet Pilhamns Gårdar med beräknat färdigställande fjärde kvartalet, 2024, samt hyresrättsprojektet Flora med beräknat färdigställande tredje kvartalet 2025. Under det andra kvartalet färdigställdes hyresrättsprojektet Igelsta Trädkrona i Södertälje med 96 bostäder.

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	976	876	609	310	1 559	1 458
Rörelseresultat ^{1) 2) 3)}	202	164	97	60	286	248
Rörelsemarginal, %	20,7	18,7	16,0	19,4	18,4	17,0
Genomsnittligt operativt kapital					1 291	1 372
Avkastning operativt kapital, %					22,2	18,1
Operativt kassaflöde	448	824	531	-95	447	824
Bokfört värde projektfastigheter	580	944				1 030
Antal disponibla bostadsbyggrätter	1 700	1 600				1 600
Antal sålda bostäder ⁴⁾	278	218	278	-	278	218
Antal produktionsstartade bostäder ⁴⁾	-	155	-	155	-	155
Antal bostäder i pågående produktion	443	662				662
Antal anställda	72	79				77
¹⁾ Varav nedskrivningar i projektfastigheter	-	-	-	-	-77	-77
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	3	-	3	-	18	14
³⁾ Varav resultat från joint venture	8	-5	7	-1	8	-5
⁴⁾ Avser hyresrättsbostäder						

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM FASTIGHETSUTVECKLING



KASSAFLÖDE
JM FASTIGHETSUTVECKLING



Hållbar utveckling

Hållbarhet är en integrerad del av JM:s bostads- och stadsutveckling. Från markförvärv, genom hela projekteringen och till dess att kunderna flyttar in och lever i Svanenmärkta bostäder i områden som främjar en hållbar livsstil. Strukturerat arbetsmiljöarbete, olycksförebyggande insatser, kvalitetssäkrade leverantörskedjor samt ett aktivt arbete för ökad jämställdhet och mångfald är viktiga delar i JM:s hållbarhetsarbete.

Likt föregående år har JM:s insatser för minskade utsläpp uppmärksamats i Financial Times årliga analys, där JM återigen placerar sig bland de 300 företag i Europa som minskat sina utsläpp mest under en femårsperiod. Företagen på listan är de företag som minskat sina utsläpp samt energiförbrukning i den egna produktionen mest (Scope 1 och 2). Transparens kring utsläpp som uppstår inom hela värdekedjan (Scope 3) vägs också in i sammanställningen. JM var ett av cirka 50 svenska företag bland de 300, tack vare våra ansträngningar för ökad energieffektivitet på byggarbetsplatserna och minskade utsläpp från våra arbetsmaskiner.

Under det andra kvartalet har JM erhållit den svenska utmärkelsen "Bäst i byggbranschen 2024" gällande jämställda arbetsvillkor. Det visar det årliga index som tas fram av Nyckeltalsinstitutet och som mäter jämställdhet i företag utifrån nio nyckeltal som belyser viktiga aspekter av jämställdhet. För att öka jämställdheten på byggarbetsplatserna har JM ett lärlingsprogram för kvinnliga hantverkare samt tillgodosett att JM:s leverantörer av arbetskläder även utvecklat ett sortiment som passar kvinnor.

För att minska klimatriskerna kopplade till ökad förekomst av extremväder samt säkra efterlevnaden av EU-taxonomin och Svanen 4.0 har JM uppdaterat sitt arbetssätt för att upptäcka och hantera klimatrisker på ett effektivt sätt. Samtliga byggprojekt inom JM kommer numera att genomgå en gedigen riskanalysprocess

när JM utvärderar förvärvsmöjligheter i detaljplaneskedet samt utvärdera riskanalysen vid avslutade projekt. Resultatet av detta uppdaterade arbetssätt kommer att leda till lägre kostnader för klimatanpassning då det möjliggör relevanta anpassningar i tidigt skede.

Under det andra kvartalet införde JM krav på att 80 procent av fabriksbetongen på byggarbetsplatsen ska vara i "nivå 2" eller bättre i Sverige och Norge. Det innebär att den betong som används har ett reducerat koldioxidavtryck med minst 20 procent jämfört med branschreferens. Införandet av kravet kommer uppskattningsvis att innebära en reduktion på minst 2 000 ton CO₂e per år eller 8 kg CO₂e/m² BTA.

JM arbetar för att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan och vill även inspirera andra aktörer att minska sin klimatpåverkan, och är sedan länge en del av Hagaintiativet som under kvartalet har släppt sitt fjortonde klimatbokslut. Tillsammans med tjugo andra ledande bolag inom olika branscher arbetar JM för att påverka näringslivet och beslutsfattare i en mer hållbar riktning. Totalt minskar företagens utsläpp med 11,9 miljoner ton eller 20 procent mot basår. Utfallet från JM:s hållbarhetsarbete och färdplan har under kvartalet presenterats på JM:s årliga kapitalmarknadsdag samt i olika externa forum såsom HS30 och Klimatarena Stockholm. JM:s medarbetare har tillgång till ett webinarium där utfallet presenterats.

MÅLSÄTTNING 2033	VERKSAMHETSMÅL 2026	JANUARI-JUNI 2024	JANUARI-JUNI 2023	JULI-JUNI 2023/2024	HELÅR 2023
JM har branschens bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor	Inga allvarliga (enligt nationell arbetsmiljömyndighets definition) olyckor hos vare sig egen personal eller underentreprenörer	5 (Sverige) 1 (Norge) 1 (Finland)	2 (Sverige) 0 (Norge) 0 (Finland)	11 (Sverige) 1 (Norge) 2 (Finland)	9 (Sverige) 1 (Norge) 1 (Finland)
20 procent kvinnor bland JM:s hantverkare	Andel kvinnor bland JM:s hantverkare minst 10 procent	6,5 %	7,6 %	7,0 %	7,0 %
JM verkar för en jämn könsfördelning och mångfald bland medarbetarna (minst 40/60 kvinnor/män)	Jämn könsfördelning bland våra tjänstemän, minst 35/65 kvinnor/män	37/63	38/62	37/63	38/62
	Jämn könsfördelning bland våra chefer, minst 35/65 kvinnor/män	31/69	30/70	31/69	31/69
Minskad total mängd byggavfall till 15 kg/BTA (bruttototalarea) till år 2030	Minskad total mängd byggavfall till max 25 kg/BTA exkl. garage	37 (Sverige) 25 (Norge) 30 (Finland)	30 (Sverige) 27 (Norge) 49 (Finland)	35 (Sverige) 28 (Norge) 29 (Finland)	32 (Sverige) 29 (Norge) 40 (Finland)
JM:s verksamhet har klimatpåverkande utsläpp nära noll	Det beräknade energibehovet för bostäder understiger respektive nations gällande norm med 10 procent för Sverige och 25 för Norge samt med 15 för Finland	20 % (Sverige) 26 % (Norge) 19 % (Finland)	15 % (Sverige) 33 % (Norge) 14 % (Finland)	21 % (Sverige) 27 % (Norge) 15 % (Finland)	27 % (Sverige) 31 % (Norge) 17 % (Finland)
Samtliga projekt i egen regi ska erhålla Svanenmärkning	Samtliga avslutade projekt i egen regi under perioden ska erhålla Svanenmärkning	94 %	81 %	97 %	90 % ¹⁾
JM:s bostäder ska ha låg energianvändning	kwh/kvm (Atemp i Sverige samt BTA i Norge och Finland)	61 (Sverige) 54 (Norge) 73 (Finland)	60 (Sverige) 50 (Norge) 75 (Finland)	60 (Sverige) 55 (Norge) 76 (Finland)	60 (Sverige) 53 (Norge) 78 (Finland)

¹⁾ Samtliga projekt som avslutades under året – inte enbart egen regi.

Övrig information

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet består främst av extern entreprenadverksamhet som bedrivs av JM ABs dotterbolag JM Entreprenad AB. Omsättningen för det första halvåret uppgick till 284 mkr (441) och rörelseresultatet till 2 mkr (5).

Risker och osäkerhetsfaktorer

JMs risker och riskhantering presenteras i års- och hållbarhetsredovisningen för 2023 på sidorna 63–64. Riskbedömningen är oförändrad i förhållande till vad som presenteras där.

Innehav av egna aktier

JM innehar per utgången av det andra kvartalet 2024 inga egna aktier. Antalet utestående aktier uppgick per 30 juni 2024 till 64 504 840.

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av det andra kvartalet till 2 076 (2 401). Antal hantverkare uppgick till 782 (853) och antal tjänstemän uppgick till 1 294 (1 548).

Närstående

Inga väsentliga transaktioner med närstående har inträffat under perioden, utöver sedvanliga transaktioner mellan JMs koncernbolag och samarbetsarrangemang. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet utgång

Malin Lundgren, HR-direktör, har valt att lämna sin roll på JM. Malin har varit HR-direktör sedan november 2020 och lämnar sin tjänst under juli 2024.

Koncernen – segmentsredovisning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	6 617	7 598	3 583	3 636	12 870	13 851
Produktions- och driftkostnader	-5 849	-6 363	-3 196	-3 073	-11 364	-11 877
Bruttoresultat	768	1 235	387	562	1 506	1 973
Försäljnings- och administrationskostnader	-449	-556	-227	-305	-878	-985
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	10	-3	9	1	-243	-256
Rörelseresultat	329	676	169	258	385	732
Finansiella intäkter och kostnader	-77	-50	-46	-27	-128	-100
Resultat före skatt	251	626	123	232	257	632
Skatter	-96	-132	-48	-49	-163	-199
Periodens resultat	155	494	75	182	95	433
Övrigt totalresultat	83	90	3	93	-212	-205
Periodens totalresultat	237	584	78	276	-118	229
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning, kr	2,40	7,50	1,20	2,70	1,50	6,70
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 504 840	64 815 685	64 504 840	64 815 685	64 504 840	64 504 840
¹⁾ Varav nedskrivningar	-	-	-	-	-258	-258
²⁾ Periodens resultat						

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	388	335	351
Projektfastigheter	580	960	1 030
Exploateringsfastigheter	8 118	8 746	8 504
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	648	503	803
Kortfristiga fordringar ¹⁾	5 034	5 126	4 541
Likvida medel	417	699	1 582
Summa omsättningstillgångar	14 796	16 034	16 461
Summa tillgångar	15 184	16 369	16 812
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	8 376	8 687	8 332
Långfristiga räntebärande skulder	264	186	397
Övriga långfristiga skulder	240	413	364
Långfristiga avsättningar	2 382	2 671	2 559
Summa långfristiga skulder	2 886	3 270	3 319
Kortfristiga räntebärande skulder	785	711	1 526
Övriga kortfristiga skulder	3 029	3 577	3 522
Kortfristiga avsättningar	109	124	113
Summa kortfristiga skulder	3 923	4 412	5 161
Summa eget kapital och skulder	15 184	16 369	16 812
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	84	75	57
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	541	516	806

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–JUNI		HELÅR
	2024	2023	2023
Ingående balans vid periodens början	8 332	9 006	9 006
Summa totalresultat för perioden	237	584	229
Utdelning	-194	-903	-903
Utgående balans vid periodens slut	8 376	8 687	8 332

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	-39	553	47	240	209	801
Betald skatt	-272	-249	-113	-96	-367	-344
Investering i exploateringsfastigheter	-529	-708	-333	-641	-1 159	-1 338
Å conto betalning för exploateringsfastigheter	640	400	460	171	1 331	1 091
Investering av andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	-796	-679	-576	-373	-1 787	-1 671
Försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	963	435	574	271	1 715	1 186
Investering i projektfastigheter	-88	-310	19	-161	-207	-429
Försäljning av projektfastigheter	410	3	410	3	452	46
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-574	205	174	-557	-169	610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-285	-351	663	-1 143	18	-48
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43	-	-32	-1	-44	-2
Upptagna lån	1 682	333	1 261	271	2 326	976
Amortering av skulder	-2 341	-206	-1 853	-105	-2 380	-245
Utdelning	-194	-903	-194	-903	-194	-903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-853	-776	-785	-737	-248	-172
Periodens kassaflöde	-1 181	-1 127	-154	-1 881	-275	-221
Kursdifferens likvida medel	16	-14	5	3	-7	-37
Likvida medel vid periodens slut	417	699	417	699	417	1 582

KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Rörelsemarginal	5,0	8,9	4,7	7,1	3,0	5,3
Räntabilitet på eget kapital					1,1	5,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital					3,7	6,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,2				0,2
Soliditet	55	53				50

Koncernen – IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	7 432	8 071	4 668	3 375	15 331	15 969
Produktions- och driftkostnader	-6 570	-6 543	-4 155	-2 753	-13 232	-13 205
Bruttoresultat	862	1 528	512	621	2 098	2 764
Försäljnings- och administrationskostnader	-455	-563	-230	-308	-890	-998
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	7	-3	5	1	-246	-256
Rörelseresultat	414	962	288	314	962	1 510
Finansiella intäkter och kostnader	-90	-62	-52	-33	-152	-125
Resultat före skatt	324	899	235	281	809	1 385
Skatter	-112	-190	-71	-59	-277	-356
Periodens resultat	212	710	164	222	532	1 029
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	44	-20	-7	71	-46	-110
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	47	151	12	27	-209	-105
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-10	-31	-2	-6	43	22
Periodens totalresultat	294	809	167	314	319	835
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	212	710	164	222	532	1 029
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	294	809	167	314	319	835
Resultat per aktie ²⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	3,30	10,80	2,60	3,30	8,20	16,00
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	3,30	10,80	2,60	3,30	8,30	16,00
Utestående antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 504 840	64 815 685	64 504 840	64 815 685	64 504 840	64 504 840
¹⁾ Varav nedskrivningar	-	-	-	-	-258	-258
²⁾ Periodens resultat						

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar ¹⁾	527	542	532
Projektfastigheter	580	960	1 030
Exploateringsfastigheter	8 118	8 746	8 504
Nyttjande av tomträtter	146	502	476
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	1 106	503	1 023
Pågående arbeten	13 505	14 365	13 203
Kortfristiga fordringar	5 100	4 308	3 633
Likvida medel ²⁾	548	875	1 673
Summa omsättningstillgångar	29 103	30 259	29 542
Summa tillgångar	29 630	30 801	30 073
EGET KAPITAL OCH SKULDER ^{3) 4) 5)}			
Eget kapital	8 072	7 946	7 972
Långfristiga räntebärande skulder	466	789	951
Övriga långfristiga skulder	240	413	364
Långfristiga avsättningar	2 308	2 483	2 470
Summa långfristiga skulder	3 014	3 685	3 785
Kortfristiga räntebärande skulder	14 657	14 397	15 089
Övriga kortfristiga skulder	3 777	4 649	3 115
Kortfristiga avsättningar	109	124	113
Summa kortfristiga skulder	18 544	19 170	18 317
Summa eget kapital och skulder	29 630	30 801	30 073
Ställda säkerheter	5 581	6 258	6 164
Eventualförpliktelser	1 919	1 956	1 776
¹⁾ Varav nyttjanderätter kontor och bilar	138	207	179
²⁾ Varav likvida medel i bostadsrättsföreningar	131	175	91
³⁾ Varav projektfinansiering	15 185	15 371	13 890
⁴⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	541	516	806
⁵⁾ Varav kort- och långfristiga räntebärande leasingkulder	266	692	637

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–JUNI		HELÅR
	2024	2023	2023
Ingående balans vid periodens början	7 972	8 039	8 039
Summa totalresultat för perioden	294	809	835
Utdelning	-194	-903	-903
Utgående balans vid periodens slut	8 072	7 946	7 972

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	425	880	445	316	1 711	2 166
Betald skatt	-272	-249	-113	-95	-367	-344
Investering i exploateringsfastigheter	-529	-708	-333	-641	-1 159	-1 338
Å conto betalning för exploateringsfastigheter	305	131	204	73	759	585
Köp av andelar i bostadsrättsföreningar etc.	-902	-679	-682	-373	-1 893	-1 671
Försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar etc.	1 069	435	680	271	1 821	1 186
Investering i projektfastigheter	-88	-310	19	-161	-207	-429
Försäljning av projektfastigheter	407	3	407	3	449	46
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-762	1 219	-62	213	-1 126	855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-347	723	565	-393	-13	1 057
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43	-	-32	-1	-45	-2
Upptagna lån	6 318	6 139	3 831	2 694	12 565	12 385
Amortering av skulder	-6 876	-7 222	-4 301	-3 305	-12 633	-12 979
Utdelning	-194	-903	-194	-903	-194	-903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-751	-1 985	-664	-1 513	-263	-1 496
Periodens kassaflöde	-1 141	-1 263	-130	-1 907	-319	-441
Kursdifferens likvida medel	16	-14	5	3	-7	-37
Likvida medel vid periodens slut	548	875	548	875	548	1 673

KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT IFRS, %	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Rörelsemarginal	5,6	11,9	6,2	9,3	6,3	9,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,0	-	-	-	2,0
Soliditet	27	26	-	-	-	27

Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI-JUNI		HELÅR
	2024	2023	2023
Nettoomsättning	3 833	4 860	8 547
Produktions- och driftkostnader	-3 597	-4 184	-7 588
Bruttoresultat	236	676	959
Försäljnings- och administrationskostnader	-365	-463	-744
Resultat av fastighetsförsäljning m.m	-	-	6
Rörelseresultat	-129	213	221
Finansiella intäkter och kostnader	-60	-12	-204
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-190	201	17
Bokslutsdispositioner	-	-2	249
Resultat före skatt	-190	200	265
Skatter	-6	-34	-160
Periodens resultat	-196	166	105

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	2 614	2 906	2 601
Summa omsättningstillgångar	10 390	11 453	10 311
Summa tillgångar	13 004	14 359	12 913
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 216	3 573	3 605
Obeskattade reserver	1 900	2 300	1 900
Avsättningar	1 442	1 479	1 522
Långfristiga skulder	227	392	352
Kortfristiga skulder	6 218	6 597	5 534
Summa eget kapital och skulder	13 004	14 359	12 913
Ställda säkerheter	100	100	100
Eventualförpliktelser	9 167	9 482	10 524

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för det första halvåret 2024 är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt RFR 2.

Förändrade standarder från och med 2024

Inga förändringar av standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2024 har haft en väsentlig inverkan på denna finansiella rapport.

Ändrad redovisningsprincip rörelsesegment

Från och med den 1 januari 2024 ingår rörelsesegmentet JM Entreprenad i koncerngemensamt, då verksamheten inte längre uppgår till en så väsentlig del att den utgör ett eget rörelsesegment. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är utöver detta oförändrade jämfört med de som beskrivs på sidorna 71–75 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2023.

Segmentsrapportering

JMs segmentsredovisning skiljer sig huvudsakligen 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 JM:s affär samtidigt som den korrelerar väl med den interna styrningen som tar sin utgångspunkt i koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering.

Not 2 Uppdelning av intäkter

INTÄKTER PER LAND

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Sverige	4 588	5 493	2 633	2 601	8 766	9 671
Norge	1 147	1 277	457	645	2 459	2 589
Finland	882	828	494	389	1 645	1 591
Totalt	6 617	7 598	3 583	3 636	12 870	13 851

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
JM Bostad Stockholm	2 162	2 271	1 280	1 176	4 139	4 248
JM Bostad Riks	1 184	2 112	584	982	2 549	3 476
JM Norge	1 147	1 277	457	645	2 459	2 589
JM Finland	882	828	494	389	1 645	1 591
JM Fastighetsutveckling	976	876	609	310	1 559	1 458
Övrigt	267	235	160	133	520	488
Totalt	6 617	7 598	3 583	3 636	12 870	13 851

RESULTATKOMPONENTER BOSTADSAFFÄREN SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTORESULTAT)

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	APRIL–JUNI	JANUARI–MARS	OKT–DECEMBER	JULI–SEPTEMBER	APRIL–JUNI
	2024	2024	2023	2023	2023
Kostnadsbaserad effekt	160	144	219	201	313
Omvärderingseffekt	85	45	–22	80	168
Försäljningseffekt	32	54	65	8	–24
Totalt	277	243	262	289	457

Successiv vinstavräkning i JM och redovisningen av bruttoresultatet för bostadsaffären utgörs av tre komponenter: nedlagda kostnader (kostnadsbaserad effekt), bedömning av förväntad marginal (omvärderingseffekt) och försäljningsgraden i projekten (försäljningseffekt).

Resultatkomponenterna redovisas kvartalsvis och inte ackumulerat. Tabellen utgår från affärssegmentens operativa bruttoresultat (exklusive driftnetto från projekt- och exploateringsfastigheter) avseende bostadsaffären. För definitioner av resultatkomponenter i bostadsaffären, se dokument Definitioner finansiella nyckeltal på jm.se/investerare

OMVÄRDERINGSEFFEKTER – BOSTADSAFFÄREN

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	APRIL–JUNI	JANUARI–MARS	OKT–DECEMBER	JULI–SEPTEMBER	APRIL–JUNI
	2024	2024	2023	2023	2023
JM Bostad Stockholm	–12	–54	–60	10	27
JM Bostad Riks	38	13	12	15	70
JM Norge	26	65	35	29	49
JM Finland	33	21	–9	26	22
Totalt	85	45	–22	80	168

Not 3 Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MKR	JANUARI–JUNI		APRIL–JUNI		JULI–JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Periodens intäkter enligt segmentsredovisning	6 617	7 598	3 583	3 636	12 870	13 851
Omräkning till färdigställandemetoden	405	473	674	–261	2 050	2 119
Periodens intäkter enligt IFRS	7 432	8 071	4 668	3 375	15 331	15 969
Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning	329	676	169	258	385	732
Omräkning till färdigställandemetoden	73	274	112	50	552	753
Leasingavtal IFRS 16	12	12	6	6	25	24
Periodens rörelseresultat enligt IFRS	414	962	288	314	962	1 510
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	155	494	75	182	95	433
Omräkning till färdigställandemetoden	58	216	89	39	437	596
Leasingavtal IFRS 16	–	–1	–	–	–	–1
Periodens resultat enligt IFRS	212	710	164	222	532	1 029

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Periodens balansomslutning enligt segmentsredovisning	15 184	16 369	16 812
Omräkning till färdigställandemetoden	–1 002	–1 610	–1 262
Omklassificering projektfinansiering, räntebärande	8 537	7 352	7 302
Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar	5 272	6 244	6 179
Omklassificering projektfinansiering, ej räntebärande ¹⁾	1 376	1 756	410
Leasingavtal IFRS 16	262	689	633
Balansomslutning enligt IFRS	29 630	30 801	30 073

¹⁾ A conto fakturering till kund.

KONCERNENS EGET KAPITAL

MKR	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 376	8 687	8 332
Omräkning till färdigställandemetoden	-300	-738	-357
Leasingavtal IFRS 16	-4	-3	-3
Eget kapital enligt IFRS	8 072	7 946	7 972

KONCERNENS KASSAFLÖDE

MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning	-285	-351	663	-1 143	18	-48
Omklassificering projektfinansiering	-1 061	-487	-528	10	-1 063	-489
Omklassificering svenska bostadsrättsföreningar	947	1 507	404	715	928	1 488
Leasingavtal IFRS 16	53	53	26	27	105	106
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS	-347	723	565	-393	-13	1 057

KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN

MKR	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (-) vid periodens slut enligt segmentsredovisning	2 136	1 498	1 877
Omklassificering projektfinansiering	8 537	7 352	7 302
Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar	5 141	6 069	6 087
Leasingavtal IFRS 16	266	692	637
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (-) vid periodens slut enligt IFRS	16 080	15 610	15 903

Not 4 Exploateringsfastigheter

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
JM Bostad Stockholm	3 926	4 619	4 097
JM Bostad Riks	1 903	2 092	1 927
JM Norge	1 189	888	1 328
JM Finland	1 093	1 086	1 115
JM Fastighetsutveckling	-	-	-
Övrigt	8	60	38
Totalt	8 118	8 746	8 504

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	JANUARI-JUNI		APRIL-JUNI		JULI-JUNI	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Bokfört värde vid periodens början	8 504	8 465	8 529	8 239	8 746	8 465
Nyanskaffningar	351	710	195	625	1 269	1 628
Överfört till produktion	-606	-400	-429	-171	-1 035	-829
Övrigt ¹⁾	-132	-29	-177	53	-863	-760
Bokfört värde vid periodens slut	8 118	8 746	8 118	8 746	8 118	8 504

¹⁾ Varav nedskrivningar

- - - - -181 -181

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
JM Bostad Stockholm	11 700	12 900	12 300
JM Bostad Riks	11 500	12 100	11 900
JM Norge	5 900	6 700	6 400
JM Finland	6 400	7 100	6 900
JM Fastighetsutveckling (projektfastigheter)	1 700	1 600	1 600
Totalt	37 200	40 400	39 100
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	7 100	7 400	6 700
JM Bostad Riks	8 100	8 300	8 000
JM Norge	3 100	3 100	3 900
JM Finland	3 200	3 700	3 500
JM Fastighetsutveckling (projektfastigheter)	600	600	600
Totalt	22 100	23 100	22 700

Stockholm den 10 juli 2024
JM AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Fredrik Persson
Styrelsens ordförande

Stefan Björkman
Ledamot

Kerstin Gillsbro
Ledamot

Jenny Larsson
Ledamot

Olav Line
Ledamot

Liia Nõu
Ledamot

Thomas Thuresson
Ledamot

Peter Olsson
Ledamot utsedd
av de anställda

Jan Strömberg
Ledamot utsedd
av de anställda

Mikael Åslund
Verkställande direktör

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

Koncernen kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

	2024		2023			
	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
RESULTATRÄKNING						
Intäkter	3 583	3 034	3 407	2 846	3 636	3 962
Produktions- och driftkostnader	-3 196	-2 653	-3 025	-2 489	-3 073	-3 290
Bruttoresultat	387	381	382	357	562	673
Försäljnings- och administrationskostnader	-227	-222	-227	-203	-305	-252
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	9	1	-245	-8	1	-4
Rörelseresultat	169	160	-90	146	258	417
Finansiella intäkter och kostnader	-46	-32	-23	-27	-27	-23
Resultat före skatt	123	128	-113	120	232	394
Skatter	-48	-49	-23	-43	-49	-83
Periodens resultat	75	79	-137	76	182	311
BALANSRÄKNING	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar	388	377	351	344	335	339
Projektfastigheter	580	1 138	1 030	1 027	960	800
Exploateringsfastigheter	8 118	8 529	8 504	9 013	8 746	8 239
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	648	566	803	751	503	363
Kortfristiga fordringar	5 034	5 172	4 541	4 872	5 126	4 856
Likvida medel	417	566	1 582	742	699	2 577
Summa omsättningstillgångar	14 796	15 970	16 461	16 406	16 034	16 835
Summa tillgångar	15 184	16 347	16 812	16 750	16 369	17 175
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	8 376	8 491	8 332	8 806	8 687	9 314
Långfristiga räntebärande skulder	264	280	397	188	186	257
Övriga långfristiga skulder	240	364	364	413	413	413
Långfristiga avsättningar	2 382	2 398	2 559	2 631	2 671	2 591
Summa långfristiga skulder	2 886	3 042	3 319	3 232	3 270	3 261
Kortfristiga räntebärande skulder	785	1 499	1 526	852	711	461
Övriga kortfristiga skulder	3 029	3 206	3 522	3 745	3 577	4 013
Kortfristiga avsättningar	109	109	113	115	124	126
Summa kortfristiga skulder	3 923	4 814	5 161	4 712	4 412	4 600
Summa eget kapital och skulder	15 184	16 347	16 812	16 750	16 369	17 175
KASSAFLÖDESANALYS	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	663	-949	404	-101	-1 143	792
Från investeringsverksamheten	-32	-11	-2	-	-1	1
Från finansieringsverksamheten	-785	-67	466	138	-737	-39
Summa periodens kassaflöde	-154	-1 027	869	37	-1 881	753
Likvida medel vid periodens slut	417	566	1 582	742	699	2 577
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	2 731	1 877	1 587	1 498	-549	334
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-580	854	290	89	2 047	-882
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	2 151	2 731	1 877	1 587	1 498	-549
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	8 529	8 504	9 013	8 746	8 239	8 465
Nyanskaffningar	195	157	440	478	625	86
Överfört till produktion	-429	-177	-268	-161	-171	-229
Övrigt	-177	45	-681	-49	53	-82
Bokfört värde vid periodens slut	8 118	8 529	8 504	9 013	8 746	8 239
NYCKELTAL	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	4,7	5,3	-2,6	5,1	7,1	10,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	-
Soliditet, %	55	52	50	53	54	54
Resultat per aktie, kr	1,20	1,20	-2,10	1,20	2,70	4,80
Antal disponibla byggrätter	37 200	38 300	39 100	39 900	40 400	40 500
Antal sålda bostäder	1 075	480	773	286	363	479
Antal produktionsstartade bostäder	722	145	740	201	454	214
Antal bostäder i pågående produktion	4 914	5 068	6 033	6 188	6 657	6 996

Affärssegment kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

	2024		2023			
	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM						
Intäkter	1 280	882	1 022	955	1 176	1 095
Rörelseresultat	4	-47	-118	24	90	116
Rörelsemarginal, %	0,3	-5,3	-11,5	2,5	7,6	10,6
Genomsnittligt operativt kapital	5 230	5 140	5 021	4 924	4 791	4 552
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	-2,6	-1,0	2,2	8,5	11,6	14,2
Operativt kassaflöde	-30	-312	54	144	-806	76
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 926	4 160	4 097	4 443	4 619	4 034
Antal disponibla byggrätter	11 700	12 000	12 300	12 500	12 900	12 900
Antal sålda bostäder	223	168	124	74	66	51
Antal produktionsstartade bostäder	253	145	98	133	-	-
Antal bostäder i pågående produktion	1 834	1 680	1 906	2 174	2 299	2 396
JM BOSTAD RIKS	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	584	600	726	639	982	1 129
Rörelseresultat	15	17	-71	32	51	126
Rörelsemarginal, %	2,5	2,9	-9,7	5,0	5,2	11,2
Genomsnittligt operativt kapital	2 606	2 550	2 431	2 298	2 057	1 830
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	-0,3	1,2	5,7	16,5	24,4	34,7
Operativt kassaflöde	16	-135	-110	-94	-85	-135
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 903	1 917	1 927	2 091	2 092	2 150
Antal disponibla byggrätter	11 500	11 700	11 900	12 100	12 100	12 100
Antal sålda bostäder	178	172	142	139	140	113
Antal produktionsstartade bostäder	74	-	145	-	159	139
Antal bostäder i pågående produktion	960	1 060	1 477	1 642	1 922	1 958
JM NORGE	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	457	690	751	561	645	632
Rörelseresultat	28	70	34	30	43	42
Rörelsemarginal, %	6,0	10,1	4,5	5,3	6,7	6,7
Genomsnittligt operativt kapital	1 706	2 140	2 063	2 070	2 047	2 110
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	9,4	8,2	7,2	8,0	9,3	9,8
Operativt kassaflöde	200	-246	46	-105	109	-12
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 189	1 231	1 328	1 351	888	957
Bokfört värde projektfastigheter	-	-	-	-	15	17
Antal disponibla byggrätter	5 900	6 200	6 400	6 500	6 700	6 900
Antal sålda bostäder	143	62	196	71	144	77
Antal produktionsstartade bostäder	188	-	156	68	140	41
Antal bostäder i pågående produktion	825	852	1 071	1 006	1 001	1 105
JM FINLAND	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	494	388	437	326	389	439
Rörelseresultat	38	26	46	27	29	38
Rörelsemarginal, %	7,7	6,7	10,5	8,4	7,5	8,6
Genomsnittligt operativt kapital	1 767	1 769	1 718	1 682	1 681	1 644
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	7,8	7,3	8,1	8,4	9,0	9,9
Operativt kassaflöde	203	85	-61	-45	79	-29
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 093	1 181	1 115	1 068	1 086	1 040
Antal disponibla byggrätter	6 400	6 700	6 900	7 200	7 100	6 900
Antal sålda bostäder	253	78	311	2	13	20
Antal produktionsstartade bostäder	207	-	341	-	-	34
Antal bostäder i pågående produktion	852	814	917	704	773	1 030
JM FASTIGHETSUTVECKLING	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	609	367	336	247	310	566
Rörelseresultat	97	104	46	39	60	104
Rörelsemarginal, %	16,0	28,4	13,7	15,7	19,4	18,3
Genomsnittligt operativt kapital	1 291	1 294	1 372	1 394	1 399	1 355
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	22,2	19,2	18,1	37,9	34,8	29,9
Operativt kassaflöde	531	-84	9	-9	-95	919
Bokfört värde exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-	-
Bokfört värde projektfastigheter	580	1 138	1 030	1 027	944	783
Antal disponibla byggrätter	1 700	1 700	1 600	1 600	1 600	1 700
Antal sålda bostäder	278	-	-	-	-	218
Antal produktionsstartade bostäder	-	-	-	-	155	-
Antal bostäder i pågående produktion	443	662	662	662	662	507

¹⁾ Beräknas på 12 månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

Kort om JM

Affärsidé

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

Vision

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

Verksamhet

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden.

Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland. Vi arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet.

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt hållbarhetsarbete. Vi omsätter cirka 13 miljarder kronor och har cirka 2 100 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap.

Finansiella mål, riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy

Rörelsemarginalen ska genomsnittligt uppgå till 12 procent inklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

Avkastning på eget kapital ska genomsnittligt över tid uppgå till 25 procent.

Långsiktig tillväxt ska genomsnittligt uppgå till 4 procent per år i antal produktionsstarter av bostäder där utgångspunkten är en årstakt om 3 800 produktionsstarter.

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 finansiella mål, riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy definieras utifrån segmentsredovisningen.

Offentliggörande

Denna information är sådan som JM AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl. 08.00 den 10 juli 2024.

För mer information kontakta:

Tobias Bjurling, Ekonomi- och finansdirektör, IR-ansvarig
E-post: cfo@jm.se, tel. vx: 08-782 87 00

Kommande informationstillfällen

22 oktober 2024 Delårsrapport januari–september
31 januari 2025 Bokslutskommuniké

Pressmeddelanden, kvartal 2 2024

16 april	Mikael Åslund ny vd och koncernchef för JM
18 april	Årsstämma i JM AB
22 april	JM säljer hyresrättsfastighet i Sundbyberg, Stockholm
23 april	JM delårsrapport januari-mars 2024
3 juni	Pär Vennerström affärsenhetschef för JM Fastighetsutveckling
20 juni	JM säljer hyresrättsfastighet i Järfälla, Stockholm
25 juni	JM säljer kommersiell fastighet i Frihamnen, Stockholm
26 juni	Förändring i JMs koncernledning

JMs årsredovisningar, delårsrapporter och övrig finansiell information finns tillgängliga på jm.se/investerare

Text: JM. **Foto:** Sandra Birgersdotter Ek.

JM AB (publ)
Postadress 169 82 Stockholm
Besöksadress Gustav III:s boulevard 64, Solna
Telefon 08-782 87 00
Telefax 08-782 86 00
Org. nr. 556045-2103
Webb www.jm.se