

ÅRSREDOVISNING

2020



JM AB

VERKSAMHET

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

FINANSIELL INFORMATION

Koncernen enligt segmentsredovisning:

- 58 AFFÄRSSEGMENT
- 63 RESULTATRÄKNING
- 64 BALANSRÄKNING
- 66 KASSAFLÖDESANALYS
- 68 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
- 69 KVARTALSÖVERSIKT
- 70 FEMÅRSÖVERSIKT
- 72 AFFÄRSSEGMENT KVARTALSÖVERSIKT
- 73 DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Årsredovisningshandlingar enligt ÅRL

- 77 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Koncernen enligt IFRS:

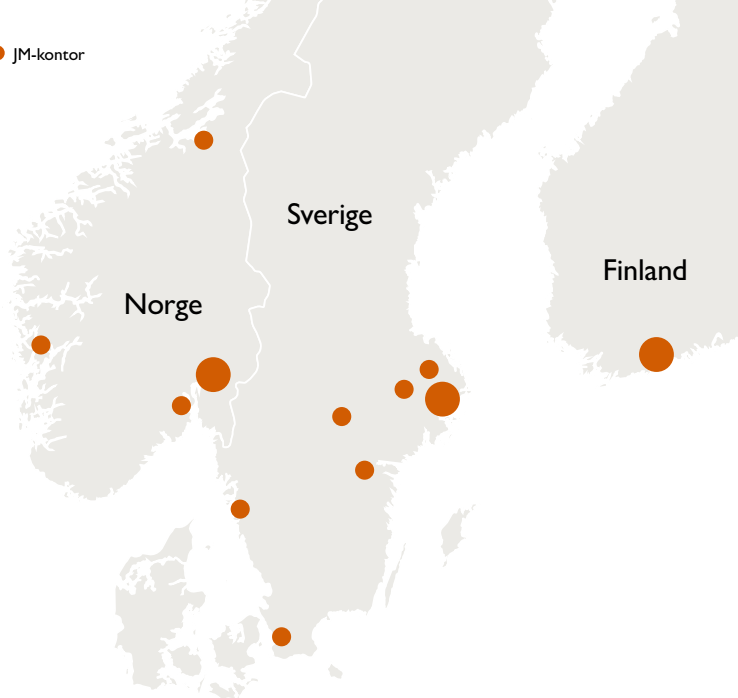
- 84 RESULTATRÄKNING
- 85 BALANSRÄKNING
- 86 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
- 87 KASSAFLÖDESANALYS
- 88 KONCERNENS NOTER

Moderbolaget:

- 109 RESULTATRÄKNING
- 110 BALANSRÄKNING
- 111 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
- 112 KASSAFLÖDESANALYS
- 113 MODERBOLAGETS NOTER
- 117 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
- 118 REVISIONSBERÄTTELSE

AKTIEÄGARINFORMATION

- 122 BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- 126 STYRELSE, VD OCH REVISORER
- 132 KONCERNLEDNING
- 134 JM-AKTIE
- 136 KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA OCH FINANSIELL KALENDER
- 137 Om hållbarhetsredovisningen**
- 138 GLOBAL REPORTING INITIATIVE – GRI
- 141 GRI-INDEX
- 144 GLOBAL COMPACT
- ADRESSER



JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden

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

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt hållbarhetsarbete.

Vi omsätter cirka 15 miljarder kronor och har cirka 2 500 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap.

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV INTÄKTER, %



- Stockholm, 47 % (45)
- Sverige exkl. Stockholm, 28 % (28)
- Norge och Finland, 25 % (27)



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

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.

Stark försäljning och stabil nivå produktionsstarter

Intäkterna uppgick till 15 388 mkr (15 692) och intäkterna exklusive JM Entreprenad Region Hus, under avveckling, uppgick till 15 232 mkr (15 438).

Rörelseresultatet uppgick till 2 028 mkr (2 008)¹⁾. Rörelsemarginalen uppgick till 13,2 procent (12,8). Rörelseresultatet exklusive JM Entreprenad Region Hus uppgick till 2 051 mkr (2 243) och rörelsemarginalen till 13,5 procent (14,5).

Resultat från försäljningar av fastigheter m.m. om 191 mkr (276) ingår i rörelseresultatet.

Resultatet före skatt uppgick till 1 955 mkr (1 928). Resultat efter skatt uppgick till 1 575 mkr (1 570).

¹⁾ Resultatet inkluderade engångskostnaden för avveckling av husverksamheten (Region Hus) inom JM Entreprenad om –180 mkr redovisad under det första kvartalet 2019.

Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna minskade till 20,8 procent (22,2). Resultatet per aktie under året uppgick till 22,50 kronor (22,50).

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 1 715 mkr (1 291).

Antal sålda bostäder ökade till 4 026 (3 595) och produktionsstarterna uppgick till 3 199 (3 269).

Övervärden exploateringsfastigheter om 6,5 mdkr (6,7).

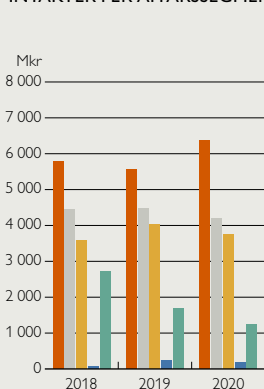
Styrelsen föreslår 12,75 kronor (12,50) i utdelning för 2020.

Styrelsen föreslår bemyndigande för återköp av egna aktier.

Styrelsen har beslutat om förändrade finansiella mål.

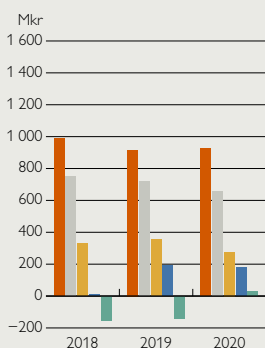
Där inget annat framgår baseras belopp och kommentarer på sidorna 23, 63–76 på JM:s segmentsredovisning. För skillnaden mellan segmentsredovisning och IFRS, se avsnittet Segmentsrapportering på sidan 91. För definitioner, se sidorna 73–76.

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT



■ JM Bostad Stockholm ■ JM Utland ■ JM Entreprenad
■ JM Bostad Riks ■ JM Fastighetsutveckling

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT



ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	2020	2019	2018
Intäkter	15 388	15 692	16 161
Rörelseresultat	2 028	2 008	1 886
Rörelsemarginal, %	13,2	12,8	11,7
Resultat före skatt	1 955	1 928	1 817
Kassaflöde från löpande verksamheten	1 715	1 291	-473
Räntabilitet på eget kapital, %	20,8	22,2	22,2
Soliditet, %	47	42	41
Resultat per aktie, kr	22,50	22,50	20,60
Antal sålda bostäder	4 026	3 595	2 463
Antal produktionsstartade bostäder	3 199	3 269	3 135
Antal bostäder i pågående produktion	7 976	7 813	7 835
Intäkter enligt IFRS	16 291	15 605	15 680
Rörelseresultat enligt IFRS	2 018	1 982	1 876
Resultat per aktie enligt IFRS, kr	22,00	21,90	20,40

En stark avslutning på ett speciellt år

Stark försäljning och stabil nivå produktionsstarter, trots pandemin. Under 2020 har JM visat prov på en mycket bra anpassningsförmåga.

2020 blev ett speciellt år. Efter det andra kvartalet, då vi noterade en försiktighet hos kunderna till följd av coronapandemin, utvecklades 2020 till ett år med stark efterfrågan och försäljning. Vår bostadsproduktion har fortlöpt enligt plan, och JM har uppvisat mycket god anpassningsförmåga.

PANDEMINS PÅVERKAN

Effekterna av pandemin skapade osäkerhet under framför allt det första halvåret 2020, men under det andra halvåret noterade vi en tydligt förbättrad efterfrågan. Trots pandemin hade JM under året stark försäljning och god nivå produktionsstarter. Vår produktion har fortgått utan större påverkan eller hinder i form av störningar i leverantörskedjor.

Pandemin har i många avseenden medfört och påskyndat en digital omställning, inte minst gällande kontakterna med våra kunder där bostadsvisningar i hög grad ställts om till att vara digitala.

JMs medarbetare har visat stort mått av ansvarstagande och anpassningsförmåga i den snabba omställningen till följd av pandemin. Det gäller både de medarbetare som distansarbetat från hemmet och de som har fortsatt arbeta på våra byggarbetsplatser, där vi vidtagit en rad åtgärder för att minska riskerna för spridning av covid-19. JM har hittills visat prov på en mycket bra förmåga att anpassa verksamheten under pandemin, såväl i produktion som i aktiviteter och processer inom exempelvis kompetensutveckling och rekrytering där vi ställt om med hjälp av digitala verktyg. Läs mer på sidan 48 om pandemins påverkan på vår organisation.

Trots att vi hittills haft mycket begränsade störningar i såväl bemanning som i leverantörskedjor så har vi fortsatt beredskap inför en försämring av situationen relaterat till pandemin.

Efter att årsstämman i mars 2020 fattade beslut om att innehålla hälften av den planerade utdelningen för 2019 med hänsyn till osäkerhet och ökade risker till följd av pandemin, så beslutades vid en extra bolagsstämma i november att dela ut även denna del till JMs aktieägare.

FRAMGÅNGSRIK FÖRSÄLJNING OCH NÖJDA KUNDER

Efter en avvaktande marknad under andra kvartalet till följd av pandemin har efterfrågan stärkts markant under året. Med drygt 4 000 sålda bostäder, varav 26 procent i Norge och Finland, sålde

JM 12 procent fler bostäder under 2020 jämfört med föregående år. Andelen bokade och sålda bostäder i relation till pågående produktion var hög på samtliga av våra marknader. I Norge och Finland visade bostadsmarknaden en stark återhämtning mot slutet av året efter att ha varit hårdare drabbad än Sverige av nedstängningar i samhället till följd av pandemin. Under 2020 har vi etablerat JM på en ny delmarknad i Norge, där vi nu utvecklar bostadsprojekt även i Trondheim. Vår affär i Finland utvecklas också positivt, med stabil resultatutveckling och stort intresse från kunderna för JMs bostäder.

Antalet produktionsstartade bostäder under året var cirka 3 200, vilket är i nivå med föregående år. Förutsatt att marknaden är fortsatt positiv bedömer vi att det finns goda möjligheter för ett ökat antal produktionsstarter under 2021.

Intresset från kunderna för våra ägarlägenheter i Sverige är fortsatt stort, där vi under 2020 har sålt 174 bostäder med denna upplåtelseform och vid utgången av året hade 544 ägarlägenheter i pågående produktion.

”JM har visat prov på en mycket bra förmåga att anpassa verksamheten under pandemin.”

JMs långsiktiga satsning på hyresrättsbostäder fortsätter. Under 2020 bildade vi ett samägt bolag med Stiftelsen för Strategisk Forskning och Stiftelsen för kunskaps- och kompetensutveckling, för långsiktig utveckling och förvaltning av hyresrättsbostäder på tomträtt.

Under 2020 har vi tagit flera viktiga steg inom JM när det gäller att digitalisera vårt erbjudande, vilket också på ett mycket bra sätt svarade upp mot de behov som uppstod under pandemin. Utöver att våra kunder har kunnat gå på digitala visningar av våra bostäder, både live och inspelade, så erbjuder vi också digital bokning och signering av avtal. Kunderna kan även göra sina inredningsval digitalt.

JM har låtit genomföra oberoende kundnöjdhetmätningar varje år sedan år 2009, och i konkurrens med många andra bostadsutvecklare är JM den enda aktören som varje år tagit plats på prispallen. 2020 är inget undantag, och med tanke på de utmaningar som året inneburit till följd av pandemin så är det extra roligt att våra kunder blivit ännu nöjdare under det senaste året.

”Våra digitala satsningar har samverkat mycket väl med kraven på omställning och behoven av mer och fler digitala lösningar.”

HÖGT RANKAT HÅLLBARHETSARBETE

För JM innebär hållbart samhällsbyggande ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvarstagande.

Ett viktigt steg i riktning mot att nå våra ambitiösa mål om utsläpp nära noll till år 2030, är det testprojekt vi genomfört under 2020 med klimatförbättrad betong, där JM är först med att testa detta i större skala. Läs mer om betong som medför mindre utsläpp på sidan 20.

Sedan 2018 ska alla JM-bostäder som projekteringsstartas miljömärkas med den nordiska märkningen Svanen. Under 2020 har kunder i såväl Sverige som Norge och Finland flyttat in i Svanenmärkta bostäder. Arbetet med Svanenmärkning är numera integrerat i processer och arbetssätt i JM:s utveckling och produktion av bostäder.

JM:s första logistikcenter etablerades i Järfälla under 2020, där vi använder helt förnybart bränsle för transporterna vilket resulterar i mindre koldioxidutsläpp. Antalet transporter till JM:s byggarbetsplatser har minskat med 83 procent i pilotprojekten, samtidigt som vi säkerställer att behovsstyrda leveranser kommer till våra byggarbetsplatser med hög leveransprecision. Vi ser även positiva effekter som minskad administration i bostadsproduktionen och effektiva returflöden av lastbärare.

Under 2020 har vi på våra byggarbetsplatser infört en ny metod för löpande kontroller av arbetsmiljö med ökat fokus på specifikt säkerhet enligt vissa parametrar. Forskning på metoden visar att goda resultat på dessa säkerhetsmätningar har hög korrelation med låga olyckstal. Vi har även under året infört skärpta säkerhetsrutiner i samband med kranlyft. Mer om vårt arbete inom arbetsmiljö finns på sidorna 51–53.

JM arbetar sedan flera år systematiskt och målmedvetet för att locka fler kvinnor till byggbranschen och JM. När vi startade för fyra år sedan var andelen kvinnliga hantverkare cirka en procent. Sedan dess driver vi årligen ett eget lärlingsprogram för kvinnliga hantverkare. Idag har JM sju procent kvinnliga hantverkare och vi bedömer förutsättningarna som goda att nå vårt mål om 30 procent år 2030.

En annan viktig egenutvecklad satsning är JM:s Kundskola som lanserades under det gångna året. Genom Kundskolan säkerställer vi att alla medarbetare förstår sitt bidrag i hur JM skapar nöjda kunder och lyckas med vår strategiska målsättning att vara kundens förstahandsval. Läs mer om hur JM utvecklar hållbar kompetens på sidorna 48–53.



Under året som gått blev vi topprankade i 2020 års Hållbara Bolag inom kategorin konsumentvaror, där JM kom på andra plats. Det är glädjande att JM:s konkreta och strukturerade arbete med hållbarhet uppmärksammas i ledande hållbarhetsanalyser även utanför vår bransch.

”JM:s första logistikcenter har minskat antalet transporter med 83 procent.”

GODA FÖRUTSÄTTNINGAR OCH STARK POSITION

Pandemin har förstärkt effekterna av våra lanserade digitala satsningar och har på det sättet stöttat vår affär på ett positivt sätt. Jag är mycket glad och stolt över JM:s och alla dedikerade medarbetares prestationer under det gångna året som innebar väldigt speciella omständigheter.

Vi är väl positionerade med en god projektportfölj som löpande förädlas för framtidens boende, samtidigt som vår starka finansiella ställning ger oss handlingsfrihet. I syfte att ytterligare stödja balanserad tillväxt i verksamheten och vinst per aktie har vi uppdaterat de finansiella målen inför 2021, se sidan 82.

Balansräkningen medger såväl tillväxt i JM:s affär som stabil utdelning och återupptaget mandat för återköp av aktier. De grundläggande och långsiktiga förutsättningarna är fortsatt goda för en positiv utveckling för vår affär, vilket också innebär att styrelsen föreslår en höjd utdelning för 2020.

Johan Skoglund

Verkställande direktör och koncernchef



Vestre Billingstad mellan Sandvika och Asker strax utanför Oslo förvandlas till en urban och attraktiv miljö, där JMs Bergerløkka kommer bestå av cirka 570 bostäder i varierande storlekar. Bergerløkka erbjuder närhet till både Oslofjorden och utsiktspunkten Skaugumsåsen, i ett område rikt på vandringsleder och fina naturupplevelser.



Älvsjöstaden är en ny levande stadsdel i Stockholm med fin blandning av stad och natur, med gångavstånd till pendeltåg till city. Här uppför JM flerbostadshus i fyra kvarter intill ekskog och lummiga parker, där ett av husen blir ett av de högsta i Älvsjöstaden med milsvid utsikt över södra Stockholm.

Med utsikt över den vackra Pildammsparken i centrala Malmö, uppför JM Operan och Operetten som består av ljusa bostäder med generösa balkonger med shopping runt knuten. Kvarteret består av två sammanlänkade bostadshus om fem till åtta våningar med bostäder i varierande storlekar.

JM som investering

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

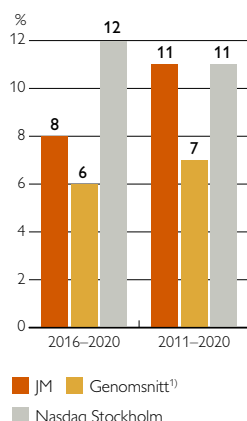
JM utvecklar bostäder och hållbara livsmiljöer på större tillväxtorter i Sverige, Norge och Finland. Ambitionen är att över tid ge JM:s aktieägare en högre totalavkastning än företag med liknande verksamhet och riskprofil. Aktieägarna i JM ska ges möjlighet till god långsiktig totalavkastning från en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

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

GOD LÅNGSIKTIG TOTALAVKASTNING

Under de senaste fem åren har JM haft en genomsnittlig totalavkastning om 8 procent. Aktien är volatil men har skapat god totalavkastning långsiktigt. Över de senaste tio åren har totalavkastningen varit 11 procent, jämfört med 7 procent för genomsnittet för jämförbara bolag.

AKTIENS GENOMSNITTLIGA TOTALAVKASTNING

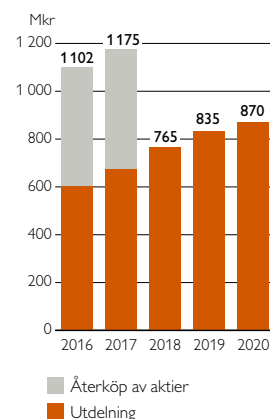


¹⁾ Besqab*, Bonava*, NCC, PEAB, Selvaag*, Skanska, Veidekke, YIT
* ej 2011–2020

ÖKANDE UTDELNING ÖVER LÅNG TID

JM har haft en ökande utdelning över lång tid i kombination med ett flertal kapitalutskiftningar över åren. Värdeöverföringarna till aktieägarna har under de senaste tio åren uppgått till 9,2 mdkr, varav 6,4 mdkr genom utdelning och 2,9 mdkr genom förvärf och indragning av egna aktier (återköp).

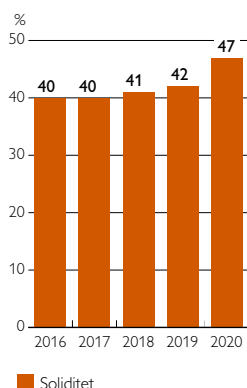
ÅTERFÖRING TILL AKTIEÄGARE



STARK BALANSRÄKNING

JM har en stark finansiell ställning med en soliditet om 40–47 procent (exklusive övervärden) under de senaste fem åren. En stark soliditet är en förutsättning för stabil och kostnadseffektiv finansiering av pågående bostadsproduktion. Samtidigt ska riskkapitalet inklusive övervärden vara optimerat över konjunkturcykeln.

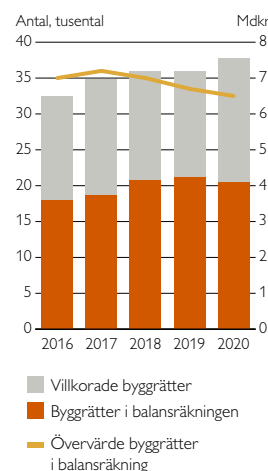
SOLIDITET



BYGGRÄTTSPORTFÖLJ MED STOR VÄRDEPOTENTIAL

JM har 37 800 byggrätter för framtida projektutveckling, varav 20 400 redovisas i balansräkningen. Övervärdet jämfört med bokfört värde på byggrätterna i balansräkningen uppgår till 6,5 mdkr utifrån extern värdering. Övervärdet är del av JM:s riskkapital och ger indikation om framtida vinstpotential.

BYGGRÄTTER



MED FOKUS PÅ

Kunden

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



Omvärlden påverkar kundens behov och önskemål

JM ska vara kundens förstahandsval vid köp av ny bostad. Genom välgrundade kundinsikter får vi god kännedom om våra kunders behov och preferenser, som är vägledande för oss i utvecklingen av bostäder och bostadsområden.

TRENDER SOM PÅVERKAR EFTERFRÅGAN

För att vara en ledande bostadsutvecklare måste vi förstå och förutse hur människor lever, bor och arbetar. De viktigaste samhällsförändringarna drivs av teknologiska, hållbarhetsmässiga, demografiska, sociala, politiska och ekonomiska trender över lång tid.

År 2020 har varit ett omvälvande år där framför allt coronapandemin har förändrat vår omvärld på många olika plan. En ökande digitalisering, hemarbete och därmed förändrade behov och boendepreferenser är några tydliga effekter av pandemin. I dess spår är behovet av anpassningsbarhet och transformation större än någonsin för att möta det snabba förändringstrycket.

Trender:

- Digitaliseringstakten har ökat i spåren av coronapandemin
- Hållbarhet ur ett bredare perspektiv
- Demografiska förändringar och antal arbetsföra personer
- Människor söker sig till valmöjlighet och mångfald
- Globalisering bidrar till en alltmer integrerad värld där vi blir mer beroende av varandra.

Digitaliseringstakten har ökat i spåren av pandemin

Den digitala omvandlingen av allt från arbetsmarknad till vård, boende och utbildning påbörjades för många år sedan och pandemin har nu tvingat fram en allt snabbare omställning. Det innebär inte bara stora vinster i effektivisering och kvalitetshöjning i olika branscher, utan också omvälvande förändringar i arbetsmarknaden genom framförallt ökad automatisering av arbetsprocesser och artificiell intelligens. Pandemin har också i många branscher medfört en snabb omställning till arbete på distans, vilket möjliggjorts av den digitala omställning som har förberetts under lång tid.

Det nya digitala landskapet utmanar etablerade affärsmodeller och strukturer, vilket ställer krav på anpassning och förnyelse i många företag och branscher.

Med ökad digitalisering ökar också sårbarheten för dataintrång och infrastruktur. Det kommer leda till ökat fokus på datasäkerhetsfrågor och stabilitet och kapacitet i processer och digitala system.

Hållbarhet ur ett bredare perspektiv

Begreppet hållbarhet omfattar tre olika delar; miljömässig, social och ekonomisk utveckling. I det miljömässiga perspektivet handlar det för bostadsutvecklingsbranschen främst om att bygga energi- och klimateffektivt, använda sunda materialval, minska avfall och

att vårda våra naturresurser långsiktigt. Ur det sociala perspektivet handlar det om mångfaldsarbete och skapandet av ett samhälle med hög tolerans där människors lika värde står i centrum. För detta krävs tillit och förtroende mellan människor och en delaktighet i samhällsutvecklingen. Slutligen handlar ekonomisk hållbarhet om att tillgodose människors behov idag utan att äventyra framtida generationers möjligheter.

Inom både näringsliv och samhälle ökar fokus på konkreta lösningar och åtgärder. Reella frågor hamnar i centrum och det blir mer viktigt att visa handlingskraft. Ett exempel på detta är den ökande miljöpåverkan till följd av digitaliseringen, som innebär stora krav på energiförsörjning.

Demografiska förändringar och antal arbetsföra personer

En åldrande befolkning är en global trend men medellivslängden varierar stort mellan olika länder. I Norden stiger medellåldern och allt fler arbetar längre upp i åldrarna. Antalet arbetsföra personer är dock relativt konstant då åldern vid inträdet i arbetslivet stiger samtidigt som det tar lång tid för många nyanlända att etablera sig på arbetsmarknaden.

När gruppen äldre växer kommer allt fler att behöva arbeta inom vård och omsorg för multisjuka äldre, samtidigt som efterfrågan på service och fritidsaktiviteter kommer att öka bland de friska äldre.

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

Människor söker sig till valmöjlighet och mångfald

I miljöer som möjliggör och underlättar möten och kontakter mellan människor, växer samhällen och näringar. De senaste decennierna har allt fler, i takt med regionförstoring, bosatt sig i förorter längre från stadskärnan nära spårbunden trafik eller motorväg för att enkelt kunna pendla till och från arbete och skola. Detta har inneburit en ökad belastning på kollektivtrafiken och ökad biltrafik, med ökad upplevd stress hos många.

Pandemin har inneburit en paus i denna utveckling och medfört att hemarbete har blivit mer utbrett och accepterat. Pandemin kommer troligen påverka oss lång tid framöver och har gjort oss mer medvetna om smittspridningar i trånga utrymmen med många människor. Att många kommer fortsätta arbeta hemifrån



VIKTIGA MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR JM

- Allt mer kunniga och initiativrika kunder
- Ökat fokus på hållbara bostäder och stadsdelar
- Behov av mer flexibla och anpassningsbara bostäder
- Amorteringslättnader fram till 31 augusti 2021.

i viss utsträckning även efter pandemin är sannolikt. Vi har dock ett behov av socialt samspel där den gemensamma fysiska arbetsplatsen är en viktig arena för utbyte av erfarenheter och idéer. Ett troligt scenario är att vi arbetar några dagar i veckan på kontoret och resterande tid på distans från hemmet.

Tillgång och närhet till service är fortsatt mycket viktigt för människor, där vi kan mötas och leva tillsammans med andra. I en framtid där människor oftare arbetar hemifrån är det troligt att man i större utsträckning söker bostäder i mer perifert läge, nära service men ändå med rimligt pendlingsavstånd till tillväxtregionerna.

Globalisering bidrar till en alltmer integrerad värld där vi blir mer beroende av varandra

Trots den tillfälliga reträtten i samband med pandemin och att olika nationer under senare år har fokuserat mer på egna intressen och säkerhet, kommer globaliseringen fortsätta i det långa perspektivet. Tillgång till och det ökande användandet av informations- och kommunikationsteknologi gör världen mer transparent och människor kan tillgodose sig information som ger ökad kunskap och medvetenhet.

Minskad fattigdom och ökad transparens är några av globaliseringens effekter. En annan effekt är den ökade efterfrågan på kvalificerad arbetskraft, där vi i Norden ser detta framför allt inom forskning, innovationer och utveckling. Möjligheterna att exportera högteknologiska varor och tjänster kommer att vara stommen för den ekonomiska utvecklingen framöver. Allt detta påverkar var investeringarna sker, samt hur strömningarna i arbets- och bostadsmarknaden kommer att se ut. Bättre ekonomiskt välstånd och skapandet av fler högkvalificerade jobb ökar efterfrågan på bostäder i centrala lägen och i lägen med pendlingsavstånd.

GODA INSIKTER GER DE BÄSTA FÖRUTSÄTTNINGARNA

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

Omvärldstrender

Behovet av enkelhet och harmoni i boendemiljön märks tydligt och vi fokuserar därför på att skapa genomtänkta planlösningar i bostaden, liksom i de gemensamma ytorna utanför bostaden.

Genom att fokusera på flexibilitet, smart förvaring, öppna sällsamtal, rofyllda rum samt ytor för återhämtning har vi mycket nöjda kunder.

När det handlar om bostäder och lokalsamhället spelar JM en viktig roll som långsiktig och etablerad aktör. JM har funnits sedan 1945 då byggmästare John Mattson bildade bolaget och har sedan dess tagit en allt större roll från bostadsbyggare till projektutvecklare av hållbara stadsdelar. Våra höga krav och genuina engagemang genomsyrar hela företaget och vägleder oss i vårt arbete nu och i framtiden.

Kundinsikter

Erfarenheten visar att det framför allt är livssituationen som styr valet av bostad och dess utformning. För att ha kunskap om vilka behov som finns kring boende genomför vi kontinuerligt olika kundundersökningar, såsom fokusgrupper, hemmahos-intervjuer och webbpaneler. Vi strävar också mot en ökad öppenhet mot och lyhördhet för kunder när de köper sin bostad. Kunderna erbjuds att medverka i arbetet på ett så tidigt stadium som möjligt. Det finns en rad områden där kunden kan vara med och påverka, exempelvis förslag på bostadens utformning, önskvärd kringsservice i bostadsområdet, eller alternativa sätt att använda gemensamhetslokaler på.

Hemmets nya roll

Pandemin har lett till nya beteenden, och ju längre tiden går desto mer sannolikt är det att nya beteenden blir etablerade vanor. Andelen som arbetar hemifrån har ökat kraftigt sedan pandemins inträde våren 2020 och hemmakontoren har blivit allt mer accepterade.

Vi vet sedan tidigare att det finns ett tydligt behov av lugn och ro i ett ständigt uppkopplat samhälle. Hemmets roll är att vara en plats för avkoppling och återhämtning samtidigt som det ska kunna omvandlas till sociala umgängesytor och numera även arbetsplatser. För att kunna möta dessa ökade förväntningar på hemmet arbetar JM aktivt med utformningen av bostaden, som ska vara en genomtänkt helhet där inredning, smart teknik och hållbarhet är centrala fokusområden. Rofylla och genomtänkta utemiljöer som till exempel innergård, balkong eller uteplats är också mycket viktiga aspekter vid utformning av våra bostadsprojekt.

Hemmets nya roll innebär att vara en bas för fler aktiviteter än tidigare. Att utforma framtidens boende som ska värna om balansen mellan fritid och arbete blir en utmaning som kommer göra stor skillnad för framtidens spekulant.

JM är en av Nordens ledande utvecklare av nya bostäder

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

Totalt startade JM produktion av 3 199 bostäder under 2020, att jämföra med 3 269 bostäder året innan. I Sverige var siffran 2 104 varav 98 procent var bostäder i flerbostadshus (1 993 bostadsrätter och 69 hyresrättsbostäder) och 2 procent småhus. I Norge produktionsstartades 550 bostäder, varav 84 procent var bostäder i flerbostadshus och 16 procent småhus, och i Finland produktionsstartades 545 bostäder.

SVERIGE

2020 gick till historien som ett av de stormigaste åren för världskonjunkturen och även i Sverige präglades tillväxten av coronapandemin. I början av året fanns tecken på en stabilisering av konjunkturen men nedstängningarna ledde till ett rekordstort fall i BNP under andra kvartalet. Återhämtningen var stark kvartal tre men avstannade på grund av en andra smittovåg och skärpta restriktioner. BNP föll totalt med cirka 3 procent under 2020. Arbetsmarknaden har drabbats hårt, arbetslösheten steg och sysselsättningen minskade. Möjligheten att korttidspermittera höll dock uppe sysselsättningen något. Arbetslösheten var som högst i augusti och därefter sjönk nivån.

Det totala bostadsbyggandet ökade under året till följd av ökad nyproduktion av hyresrätter medan bostadsrättsbyggandet

snarare minskade svagt. Bostadsrättspriserna föll under våren men återhämtade sig därefter var vid slutet av året på en högre nivå än vid inledningen. Villapriserna utvecklades mycket starkt under året och steg med ungefär 15 procent.

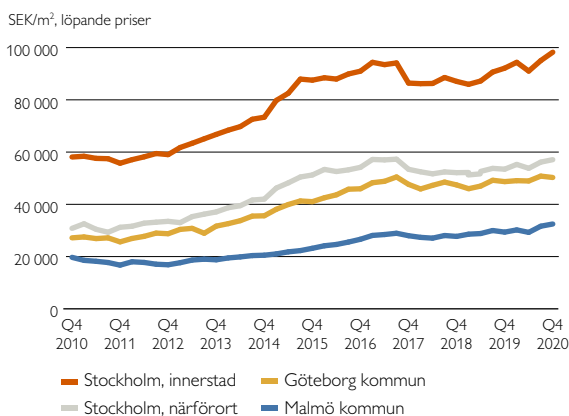
I Sverige bedöms JM ha en marknadsledande position. De största delmarknaderna är storstadsområdena Stockholm, Uppsala, Malmö/Lund och Göteborg.

Stockholm

Stockholmsregionen var den region i Sverige som drabbats hårdast av covid-19 på grund av att nedgången främst skedde inom tjänstesektorn som är koncentrerad till huvudstadsregionen. Sysselsättningen föll och arbetslösheten och antal varsel ökade kraftigt. Tillväxten i lönesumma i årstakt var negativ under andra halvan av 2020 och allra sämst var utvecklingen inom tjänstesektorn.

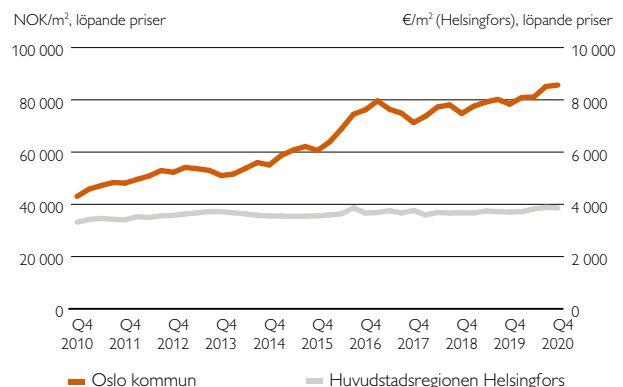
Ökningstakten av befolkningen fortsatte att minska och Stockholmsregionen växte något långsammare än övriga storstadsregioner. Detta berodde framförallt på ett kraftigt minskat flyttnetto, både inrikes och utrikes. Även födelsenettet minskade till följd av överdödlighet.

BOSTADSRÄTTSPRISER I SVERIGES STORSTADSOMRÅDEN UNDER DE SENASTE 10 ÅREN



Källa: Mäklarstatistik. Sammanställt av WSP Advisory.

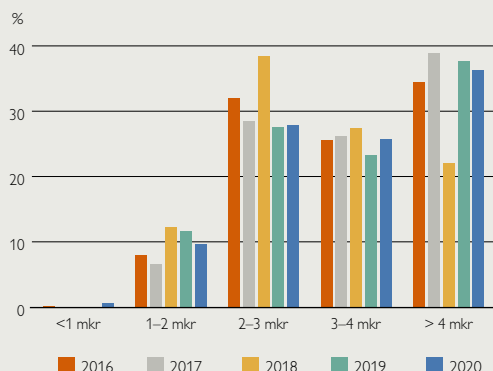
LÄGENHETSPRISER I OSLO OCH HELSINGFORS UNDER DE SENASTE 10 ÅREN



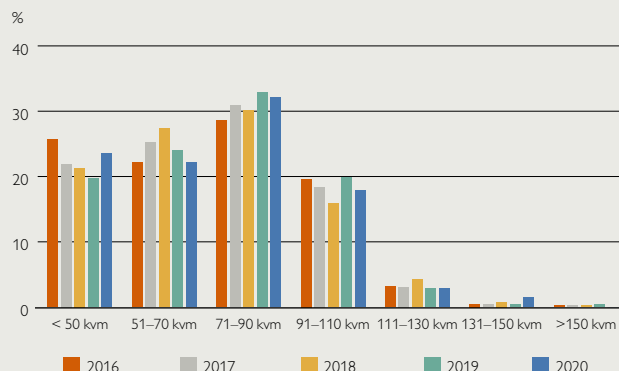
Utfall för Huvudstadsregionen Helsingfors är till och med tredje kvartalet 2020, då utfallet för fjärde kvartalet 2020 ej fanns tillgängligt vid tryckning av denna årsredovisning.

Källa: Respektive lands statistikbyrå. Sammanställt av WSP Advisory.

ANDEL AV JMs SÄLJSTARTADE BOSTADSRÄTTER I OLIKA PRISINTERVALL 2016–2020, SVERIGE



ANDEL AV JMs SÄLJSTARTADE BOSTADSRÄTTER I OLIKA STORLEKSINTERVALL 2016–2020, SVERIGE



Bostadsrättspriserna i Stockholms innerstad och närförort föll under våren samtidigt som börsen rasade men återhämtade sig under sommaren och var i slutet av året på högre nivåer än i början. Under 2020 ökade priserna sammantaget med cirka 4–5 procent i både innerstaden och närförort.

Bostadsbyggandet i Stockholm och närförort minskade svagt under 2020 vilket drevs av en minskning av antalet påbörjade bostadsrätter. Byggandet av hyresrätter ökade dock under året. Antalet färdigställda bostäder minskade relativt kraftigt, framförallt gällande bostadsrätter men även färre hyresrätter färdigställdes.

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

Göteborg

Göteborgsregionen drabbades också hårt av pandemin. Tillväxten i lönesumma var mer negativ än i Stockholmsregionen och även här drivet av tjänstesektorn. Arbetslösheten och antal varsel ökade men inte i samma omfattning som i huvudstadsregionen. Befolkningen fortsatte att öka men inte alls i samma takt som tidigare på grund av fallande inrikes och utrikes flyttnetto.

Utvecklingen av bostadsrättspriserna i Göteborg liknade till stor del den i Stockholm. Priserna sjönk under våren men återhämtade sig snabbt för att i slutet av året vara på en högre nivå än i början av 2020. Under 2020 ökade bostadsrättspriserna i Göteborg centrum och även i närförort i ungefär samma takt som i Stockholm, det vill säga 4–5 procent. Det totala bostadsbyggandet i Stor-Göteborg under de tre första kvartalen 2020 var något högre än under motsvarande kvartal 2019 vilket berodde på fler påbörjade hyresrätter.

Malmö/Lund

Malmöregionen klarade sig bättre under pandemin 2020 än Stockholm och Göteborg vad gäller tillväxt och arbetsmarknad. Till och med tredje kvartalet 2020 sågs inga negativa tillväxttal i lönesumma och arbetslösheten ökade mindre än i landet som helhet.

Befolkningstillväxten i Malmöregionen fortsatte att minska men inte i samma takt som i Stockholm och Göteborg vilket beror på att inrikes flyttnetto fortfarande var högt i Malmö. Den minskade ökningstakten berodde nästan enbart på ett kraftigt sjunkande utrikes flyttnetto.

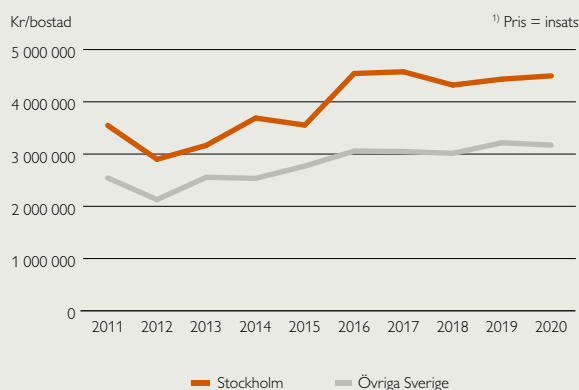
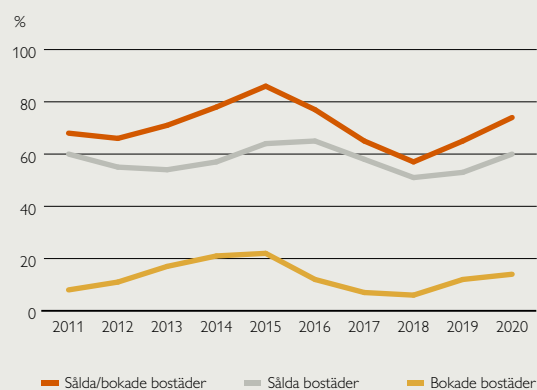
Bostadsrättspriserna sjönk något under våren men ökade totalt under 2020. I centrala Malmö ökade priserna med cirka 8 procent och i Lund med cirka 6 procent. I Stor-Malmö påbörjades ungefär lika många bostäder under 2020 som under 2019 om man studerar de tre första kvartalen. Antalet påbörjade bostadsrätter minskade men antalet påbörjade hyresrätter ökade.

Uppsala, Linköping, Västerås och Örebro

I Uppsala var effekterna av pandemin tydliga. Länet har en utbredd tjänstesektor och arbetslösheten ökade nästan i samma takt som i Stockholm samtidigt som den ekonomiska tillväxten i regionen var betydligt lägre än 2019.

Befolkningen ökade i snabb takt i Uppsalaregionen men tillväxttakten avtog betydligt jämfört med 2019. Inrikes flyttnetto var stabilt och nedgången berodde på ett minskat utrikes flyttnetto.

Bostadsrättspriserna påverkades måttligt i Uppsala av pandemin. Priserna sjönk en aning under våren men återhämtade sig direkt. Även i Linköping, Västerås och Örebro var effekten på prisnivån svag. Under 2020 rörde sig priserna i Västerås mest i sidled medan de i Örebro och Linköping ökade med ungefär 7–8 procent.

GENOMSNIITSPRIS¹⁾ JMs SÄLJSTARTADE
BOSTÄDER, SVERIGEANDEL AV JMs SÄLDA OCH BOKADE BOSTÄDER
I PÅGÅENDE PRODUKTION, KONCERNEN

NORGE

Pandemin tillsammans med fallet i oljepris fick en stor negativ påverkan på norsk ekonomi. Norsk fastlands-BNP föll med cirka 3,5 procent under 2020 och arbetslösheten ökade rekordartat. Norges Bank sänkte räntan tre gånger under våren, från 1,5 till 0 procent.

Bostadspriserna i Oslo utvecklades starkt trots pandemin. Priserna för äganderätter steg med cirka 8 procent under 2020. Bostadsbyggandet förändrades inte nämnvärt, antal igångsatta bostäder i Oslo var ungefär på samma nivå 2020 som 2019.

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

FINLAND

Finland visade prov på en oväntat god motståndskraft under pandemin 2020 och hade ett av de mildaste BNP-fallen i euro-området under andra kvartalet. En i övrigt svag ekonomi resulterade ändå i att BNP föll med ungefär 3 procent under 2020. Arbetsmarknaden drabbades hårt, trots den relativt blygsamma nedgången i BNP, med en ökad arbetslöshet som resultat.

Bostadspriserna i huvudstadsregionen har sedan 2015 ökat svagt men kontinuerligt och gjorde så även 2020. Antalet påbörjade bostäder i Finland var på ungefär samma nivå 2020 som 2019.

JM bedriver verksamhet i huvudstadsregionen.

STÖRRE KONKURRENTER, PRIVATA
BOSTADSMARKNADEN

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

¹⁾ Huvudstadsregionen

BOSTADSBYGGANDET – ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER

Land	2020	2019	2018
Sverige	54 500	48 400	52 900
Norge	29 300	31 700	31 500
Finland	40 100	38 300	45 300

Källa: Respektive lands statistikbyrå sammanställt av VSP Advisory. 2020 års värden är preliminära och fastställs våren 2021.

JMs SÄLDA BOSTÄDER

Land	2020	2019	2018
Sverige	2 966	2 580	1 768
Norge	587	582	525
Finland	473	433	165
Belgien	–	–	5
Totalt	4 026	3 595	2 463

JMs PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

Land	2020	2019	2018
Sverige	2 104	2 227	2 220
Norge	550	614	634
Finland	545	422	281
Totalt	3 199	3 269	3 135

JMs BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

	2020-12-31	2019-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	7 976	7 813
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	60	53
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	14	12
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	74	65
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	463	600
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande	320	457

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

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

VÅR KUNSKAP GER

Fördel nybyggt

Att köpa en bostad från JM har många fördelar. Våra bostäder är anpassade efter hur man lever och bor idag, och JM tar ansvar för social, etisk och miljömässig hållbarhet. Sedan 2018 projekteras alla JM-bostäder så att kraven för miljömärkning med Svanen uppfylls.



Vi Svanenmärker alla bostäder

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

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

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

För kunderna innebär en Svanenmärkt bostad flera fördelar, såsom låg energianvändning, hälsosam inomhusmiljö och produkter med virke från hållbart skogsbruk.

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

Om vi ska kunna möta de omfattande utmaningar som inte bara vi, utan hela samhället står inför, räcker det inte att utgå från det som redan finns. Genom att sätta höga mål behöver JM och alla medarbetare 'tänka nytt'. Vi måste hitta nya vägar, nya sätt att tänka och agera. De höga målen hjälper oss att göra det. Läs om målen inom hållbarhet på sidan 41.

DJUPARE SAMARBETE MED SVANEN

Eftersom alla JM-bostäder som projekteras sedan januari 2018 miljömärks med Svanen så har nu allt fler av JMs bostäder märkningen, och det gäller alla våra tre marknader, Sverige, Norge och Finland. I september 2019 flyttade de första familjerna in i det först färdigställda svenska Svanenmärkta projektet, Gustavslund utanför Helsingborg och i maj 2020 startade inflyttningen i höghuset Höyhensaari i Böle i Helsingfors. Den 11 juni samma år invigdes JMs första Svanenmärkta flerbostadshus i Norge, Presterødalléen.

– Nu har vi kommit så långt att Svanen är en självklar del av JMs vardag, vår process, vårt dagliga arbete, vårt varumärke och vårt erbjudande, säger Maria Sandell, hållbarhetschef JM.

Att JM uppfyller alla krav för Svanenmärkningen är ett kvitto på att vi jobbar med att minska vår miljöbelastning.

– Vi har under året genomfört en kundenkät och det visade sig att inte minst inomhusmiljön är viktig för dem, liksom energiförbrukning och vattenåtgång. Men det viktigaste är hållbarhets- och miljöarbetet vi redan gör, och inte märkningen i sig.



En fördel för kunderna är att en Svanenmärkt bostad kan ge mer fördelaktiga lånevillkor hos ett flertal banker, så kallade gröna bolån.

– Vi märker tydligt att miljöaspekten blir allt viktigare vid val av bostad. Arbetet med Svanenmärkning är en hela tiden pågående process, där kriterierna förändras och nya tillkommer. JM är aktiva i den processen och har själva kommit med förslag om tänkbara förändringar till Svanen.

– Tidigare har mycket handlat om energianvändning men nu arbetar vi tillsammans med Svanen också för att förbättra och utveckla kriterierna såväl inom material, energi som inomhusmiljö, säger Maria Sandell.

Fram till december har JM färdigställt två Svanenmärkta projekt i Sverige, fem i Norge och ett i Finland. Drygt 40 projekt som kommer Svanenmärkas är i början av december under produktion inom JM och ytterligare ett 70-tal är i projekteringsskedet.



Produktutveckling och nytänkande

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

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

Bland utvecklingsprojekten kan nämnas:

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

Badrum: Ett av de viktigare rummen i bostaden. Smarta och funktionella, och samtidigt inbjudande – en plats för avkoppling och egen tid.

Förvaring: Ett ständigt högprioriterat område för de allra flesta. Förvaringsutrymmena tycks aldrig kännas tillräckliga. JM fokuserar nu på att skapa nya lösningar och bättre planerade förvaringsutrymmen.

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



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

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

INTELLIGENTA HEM OCH FASTIGHETER

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

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

NYTÄNKANDE LÖSNING

JM Labs är innovationslabbet som har som mål att engagera medarbetarna i en idéverkstad om hur vi kan hitta nytänkande lösningar, förenkla för kunderna och möta framtidens utmaningar. Lovande koncept presenteras för koncernens ledning, och de som anses relevanta tas vidare till ordinarie utvecklingsprocesser för implementering. Under 2020 har JM Labs bland annat fokuserat på processproduktivitet med hjälp av digitala robotar, samt arbetsmiljö i form av olika typer av tekniska lösningar för att förhindra arbetsskador hos våra hantverkare.

INNOVATION FÖR ETT BÄTTRE LIV

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

Fem skäl att välja nyproducerad bostad från JM

Vi bygger för hur människor lever och bor idag.

FEM GODA SKÄL ATT VÄLJA NYPRODUCERAD BOSTAD FRÅN JM

1. Hållbart och ansvarsfullt
2. Tryggt och enkelt
3. Fräscht, genomtänkt och underhållsfritt
4. Intelligent hem med människan i fokus
5. Att vara med och utforma sitt hem

HÅLLBART OCH ANSVARSFULLT

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

På JM leder vi utvecklingen mot ett långsiktigt hållbart samhälle genom Svanenmärkningen av våra bostäder och åtgärder för nära noll klimatutsläpp år 2030. Vi driver också ett aktivt arbete för att få fler kvinnliga hantverkare till branschen, en trygg och säker arbetsmiljö för alla våra medarbetare, och att erbjuda bostäder och kringmiljöer där människor mår bra och kan leva mer hållbart.

TRYGGT OCH ENKELT

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

För att ytterligare stärka skyddet för JMs bostadsköpare erbjuder JM ett trygghetspaket, där det till exempel ingår ett skydd mot dubbla boendekostnader om man inte fått sin gamla bostad såld samt tillträdesskydd om inflyttningsdagen behöver skjutas upp.

Hos JM är det enkelt att genomföra ett köp av en nyproducerad bostad. Alla kunder erbjuds digitala visningar för att få en god



inblick i bostäderna. Kunderna kan i lugn och ro boka, betala och signera sitt bostadsköp digitalt, när och där det passar dem.

FRÄSCHT, GENOMTÄNKT OCH UNDERHÅLLSFRITT

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

JMs långa erfarenhet som bostadsutvecklare och vår höga kvalitetsmedvetenhet genomsyrar hela företaget vilket leder till genomtänkta planlösningar och hög bostadskvalitet med bra materialval. Vi vet också att balkong och uteplats är mycket viktigt för våra kunder, därför fokuserar vi på att bygga funktionella, välldisponerade och mysiga utemiljöer med hög trivselfaktor.

I våra bostäder ska våra kunder få lugn och ro, det blir enklare om bostaden är fräsch, genomtänkt och underhållsfri.

INTELLIGENTA HEM MED MÄNNISKAN I FOKUS

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

JMs ambition är att vara branschledande inom digitalisering. Initiativet Intelligent Hem handlar om att skapa smarta funktioner i bostaden, som gör livet lättare och tryggare, och om ny teknik som gör det möjligt att leva mer hållbart.



Ett exempel är Parklunden i Hjärup där flera smarta funktioner ingår i bostäderna, såsom digitala lås som gör det möjligt att släppa in hemleveranser och hantverkare när ingen är hemma, dimbar och rörelsestyrd belysning, möjlighet att släcka allt med ett knapptryck vid dörren, samt trygghetsfunktioner som avstängning av spishäll och hushållsapparater på distans i mobiltelefonen. Hemmets alla smarta funktioner kan även styras med bara rösten.

Vid installation av smarta hem funktioner ingår alltid ett introduktionsmöte med en tekniker som visar kunden hur

funktionerna kan anpassas efter just deras önskemål. Målet är att ge kunden bästa möjliga start i sitt nya Intelligent hem.

ATT VARA MED OCH UTFORMA SITT HEM

Förmånen att kunna välja bostadens läge, planlösning och inredning beroende på preferenser och behov uppskattas av många. En av alla fördelar med en nyproducerad bostad är att man som kund får vara med och själv välja hur sitt framtida hem ska se ut.

JM erbjuder en genomtänkt helhet med noga utvald inredning med materialval som ska hålla över tid och där alla detaljer harmoniserar med bostadens utformning. Om det finns önskemål om att göra val utanför det som ingår så erbjuds råd och stöd av JMs erfarna inredningsexperten.

"DET ÄR SPÄNNANDE OCH ROLIGT OCH SKAPAR EN EXTRA TRYGGHET"

Per och Lena Lilja i Norrtälje har valt JM Intelligent hem.

Med vuxna, utflugna barn kändes villan utanför Norrtälje onödigt stor. Dessutom var Per och Lena trötta på att klippa gräs och skotta snö. Så de började se sig om efter ett mer bekvämt och mer lättskött boende. Efter att ha sett en annons för projektet Hamnträdgården i centrala Norrtälje flyttade de i höstas in i en nyproducerad fyrarummare om 95 kvadratmeter.

– Det var faktiskt de smarta tekniska lösningarna som till slut fick oss att våga ta steget att flytta till lägenhet, säger Per Lilja.

Per har länge jobbat med elnät och bredband och beskriver sig själv som något av en teknikfantast. De gav sig direkt i kast med lägenhetens alla smarta lösningar, där själva hjärtat är Samsungs smarta system och app SmartThings. All takbelysning är smart och dimbar och med röststyrning kan hemmets alla funktioner styras enkelt, inklusive ljud och musik.

– Vi brukar ställa in lamporna för att anpassa sig till solens upp- och nedgång och den automatiserade badrumsbelysningen är inställd så att om man behöver gå till badrummet nattetid lyser det bara med 20 procents styrka, så att man inte blir helt klarvaken.

Även om många av funktionerna handlar om bekvämlighet och underhållning skapar de smarta lösningarna också extra trygghet. För hur många gånger har man inte satt sig i bilen på väg till sommarstugan och funderat på om man verkligen stängde av spisen och låste dörren?

– Vi har smart styrning av spishällen och kan kontrollera via appen om den är avstängd eller ej. Och det samma gäller ytterdörren och larmet, där vi får en varning om dörren öppnas. Och vi kan ställa in belysningen hemma på olika tider så att det lyser i fönstren.

I paketet ingick ett introduktionsmöte och några veckor efter inflytt fick paret besök av en tekniker som hjälpte till att aktivera och gå igenom alla smarta funktioner som installerats i hemmet.

– Det var jättesmidigt och allt har fungerat väldigt bra. Det enda vi möjligen saknar är smarta uttag på balkongen så att man kan sköta även den belysningen via appen. Men vi har till och med garageplats med laddstation till vår laddhybrid här i huset. Så vi är ordentligt uppkopplade och framtidssäkrade när det gäller det mesta.

Med människan i fokus

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

DIGITALISERAD KÖPPROCESS

JM har under de senaste åren utvecklat en genomgående digital köpprocess för våra kunder i hela koncernen. Kunden kan enkelt hitta sin nya bostad, göra intresseanmälan, gå på visning och boka en bostad – på en tid och plats som passar kunden.

En del i detta arbete har varit att bygga om koncernens webbplatser från grunden, med ny teknik och ett nytt gränssnitt som bland annat gör det enklare att navigera i mobilen. Förutom att JMs kunder i både Sverige, Norge och Finland kan boka sin bostad direkt på webben, lanseras även en tjänst där man visualisera och signera sina inredningsval digitalt.

Under 2020 har JM också infört digitala visningar och digital avtalshandling på samtliga marknader. De digitala visningarna

omfattar inspelade och direktsända videovisningar, interaktiva 3D-visningar samt privata visningar via videosamtal. Förutom att detta har erbjudit säkra bostadvisningar under pandemin, har det resulterat i mer pålästa kunder och att våra bostäder är mer tillgängliga.

Den digitala avtalshandlingen innebär att signeringen av avtal sker med BankID, och när avtalen är underskrivna av alla parter distribueras de digitalt till köparna. Denna modernisering av köpprocessen innebär också fördelar som kortare ledtider, minskad administration och säkrare avtalshandling.

JMs digitala tjänster fungerar som ett komplement till det personliga mötet – kunden ska själv kunna välja om och när man vill träffas fysiskt eller digitalt.



JMs största projekt



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



1. Liljeholmskajen, Stockholm

Utvecklingsperiod: 2001-2029

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 4 300, påbörjade 3 543

– produktionsstartade under 2020: 73

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 750

Läge: centralt, 5 km till Stockholm centrum



2. Täby Park, Täby

Utvecklingsperiod: 2018-2035

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 2 500¹⁾, påbörjade 221¹⁾

– produktionsstartade under 2020: 89

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 2 280

Läge: 20 km till Stockholm centrum

¹⁾ Därutöver finns 128 startade hyresrätter.



3. Norra Älvstranden, Göteborg

Utvecklingsperiod: 1998-2027

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 2 150, påbörjade 1 880

– produktionsstartade under 2020: 0

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 300

Läge: vattennära, 5 km till Göteborg centrum



4. Dockanområdet, Malmö

Utvecklingsperiod: 2003–2025

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

- totalt cirka 1 450, påbörjade 1 100
 - produktionsstartade under 2020: 0
- Antal kvarvarande byggrätter: cirka 350
Läge: centrumnära, intill havet



5. Kungsängen, Uppsala

Utvecklingsperiod: 2003–2024

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

- totalt cirka 1 400, påbörjade 1 224
 - produktionsstartade under 2020: 121
- Antal kvarvarande byggrätter: cirka 200
Läge: centrumnära



6. Kvarnholmen, Nacka

Utvecklingsperiod: 2010–2030

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

- totalt cirka 1 400, påbörjade 708
 - produktionsstartade under 2020: 0
- Antal kvarvarande byggrätter: cirka 700
Läge: centralt, 6 km till Stockholm centrum



7. Söderdalen, Järfälla

Utvecklingsperiod: 2013–2035

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

- totalt cirka 1 300¹⁾, påbörjade 622¹⁾
 - produktionsstartade under 2020: 52
- Antal kvarvarande byggrätter: cirka 800
Läge: cirka 20 km till Stockholm centrum

¹⁾ Därutöver finns 192 startade hyresrätter.



8. Lomma Strandstad, Lomma

Utvecklingsperiod: 2003–2023

Bostadstyp: flerbostadshus/småhus

Antal bostäder:

- totalt cirka 1 150, påbörjade 845 varav 85 småhus
 - produktionsstartade under 2020: 0
- Antal kvarvarande byggrätter: cirka 300
Läge: intill havet, 8/10 km till Lund/Malmö centrum



9. GWS Hertonäs, Helsingfors, Finland

Utvecklingsperiod: 2019–2027

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

- totalt cirka 1 080, påbörjade 242
 - produktionsstartade under 2020: 51
- Antal kvarvarande byggrätter: cirka 840
Läge: cirka 6 km till Helsingfors centrum



10. Dalén, Lidingö

Utvecklingsperiod: 2010–2023

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

- totalt 881¹⁾, påbörjade 881¹⁾
 - produktionsstartade under 2020: 56
- Antal kvarvarande byggrätter: 0
Läge: centralt, 9 km till Stockholm centrum

¹⁾ Därutöver finns 243 startade hyresrätter.



11. Puustellinkallio, Esbo, Finland

Utvecklingsperiod: 2018–2027

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

- totalt cirka 870, påbörjade 277
 - produktionsstartade under 2020: 112
- Antal kvarvarande byggrätter: cirka 580
Läge: cirka 11 km till Helsingfors centrum



12. Myrsvoll Stasjon, Akershus, Norge

Utvecklingsperiod: 2017–2027

Bostadstyp: flerbostadshus och småhus

Antal bostäder:

- totalt cirka 625 varav 199 småhus, påbörjade 406 varav 199 småhus
 - produktionsstartade under 2020: 123 varav 68 småhus
- Antal kvarvarande byggrätter: cirka 220
Läge: cirka 20 km till Oslo centrum



JM utvärderar ny teknik med BIO-betong – *klimatförbättrad betong*

JM har som mål att koldioxidutsläppen ska vara nära noll år 2030. För att nå dit samarbetar JM med en rad aktörer och driver flera pilotprojekt. Ett av dessa projekt är att gjuta med betong som medför mindre koldioxidutsläpp än traditionell betong.

Under 2020 har JM genomfört gjutningar med den nya betongen BIO 1, levererad av Betongindustri, i projektet Havreflingan i Järfälla. Betongen minskar utsläppen med cirka 10 procent jämfört med traditionell betong.

– Vi har gjutit med BIO-betongen i ett av trapphusen och sedan jämfört med vanlig betong i trapphuset bredvid. Betongarbetarna var mycket nöjda med resultatet, säger Eva Lindqvist på JM:s hållbarhetsavdelning som leder projektet.

Under projektet har JM mätt torktider, hållfasthet, konsistens och kvalitet, och naturligtvis också klimatvinsten. Efter genomförda gjutningar har även betongarbetarna med mycket goda resultat utvärderat betongen.

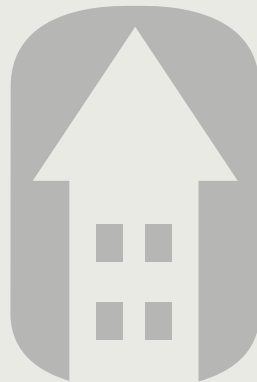
Nästa steg är att gjuta under vintertid och utvärdera flera leverantörer av klimatförbättrad betong. Målet med pilotprojektet är att utvärdera om klimatförbättrad betong kan införas i hela JM:s produktion.



VÅR STRATEGI FÖR

Lönsamhet

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



Affärsidé, vision och strategi

AFFÄRSIDÉ:

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

VISION:

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

ÖVERGRIPANDE AKTIEÄGARMÅL:

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

STRATEGI

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

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

LEDANDE PROJEKTUTVECKLARE AV HÖGKVALITATIVA BOSTÄDER I NORDEN

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

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

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

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

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

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

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

KAPITALHANTERING

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

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

Mål och utfall

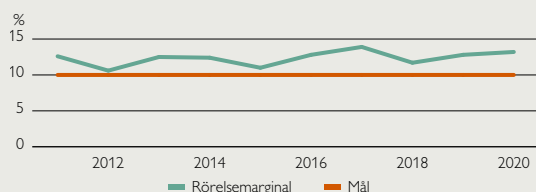
För att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande har JM formulerat övergripande mål. JM:s finansiella mål definieras utifrån segmentsredovisningen.

FINANSIELLA MÅL

Rörelsemarginal

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

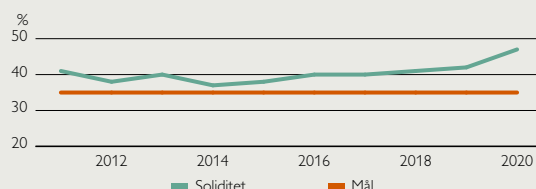
Utfall: Under 2020 uppgick rörelsemarginalen till 13,2 procent. Under 5-årsperioden 2016–2020 har rörelsemarginalen i genomsnitt uppgått till 12,9 procent.



Soliditet

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

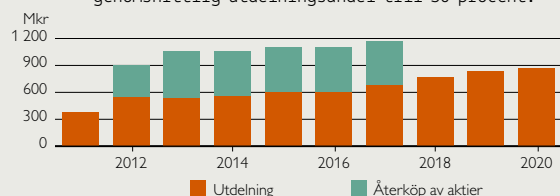
Utfall: Per 31 december 2020 uppgick soliditeten till 47 procent. Under 5-årsperioden 2016–2020 uppgick soliditeten i genomsnitt till 42 procent.



Utdelning

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

Utfall: Styrelsen föreslår en utdelning om 12,75 kr per aktie (totalt 887 mkr). Under 5-årsperioden 2016–2020 uppgår genomsnittlig utdelningsandel till 50 procent.



Förändrade finansiella mål 2021

JM uppdaterar och etablerar nya finansiella mål, att gälla från 1 januari 2021, för att tydligare stödja tillväxt i verksamheten och kontinuerlig ökning i vinst per aktie. De sammantagna finansiella målen syftar till att balanserat stödja den långsiktiga finansiella utvecklingen i koncernen och samtidigt vara anpassade till verksamhetens cykliska karaktär.

- 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 med genomsnittlig ökning om 4 procent per år i antal produktionsstarter av bostäder med utgångspunkt från cirka 3 800 produktionsstarter per år

- 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.

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

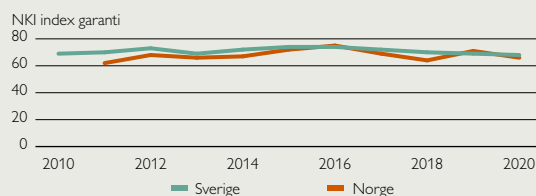
ICKE-FINANSIELLA MÅL

Kunder

Målsättningen är att ha branschens nöjdaste kunder.

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

JM/Branschsnitt 2020: Sverige 68/65, Norge 66/66.

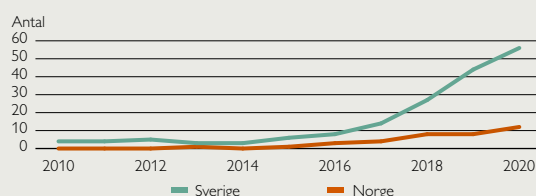


Medarbetare

Jämställdheten i verksamheten är en långsiktig framgångsfaktor för JM.

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

2020: Sverige 9,3 och Norge 12,0 gånger.

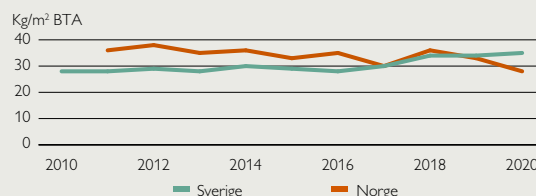


Miljö

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

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

2020: Sverige 35, Norge 28 kg/m² bruttoarea (BTA).



Värdeskapande i JMs affär

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

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

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

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

VÄRDEKEDJAN

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

Varje steg i projektutvecklingen följer de krav på så kallade beslutsgrindar som ställts upp och som syftar till att säkerställa god lönsamhet samt en effektiv och kontrollerad process (se illustration sidan 32).

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

RÄTT KAPITALSTRUKTUR

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

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

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

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

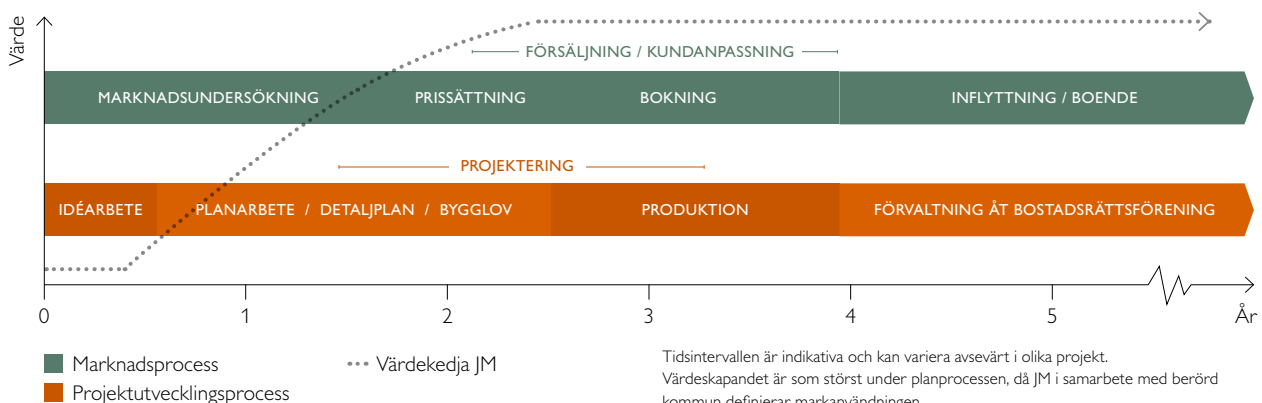
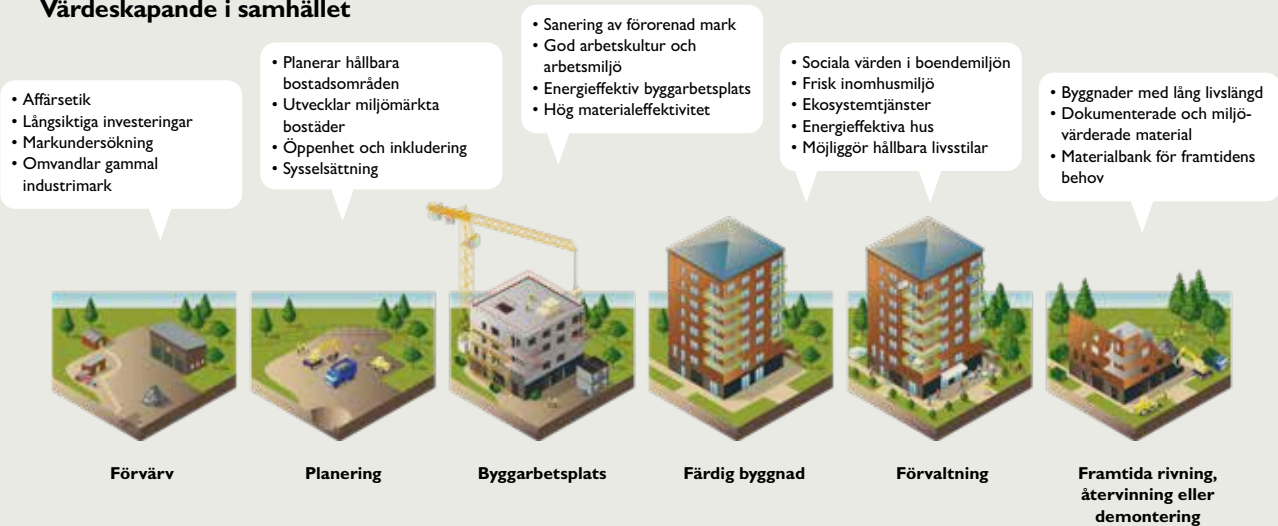
AVKASTNINGSKRAV FÖR PROJEKT

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

- **Den vägda kapitalkostnaden (WACC) för nya projekt** uppgår till 5,5–6,5 procent och används för att nuvärdesberäkna prognosticerade kassaflöden för ett specifikt projekt
- **Skuldsättningsgraden i enskilda projekt** bedöms uppgå till 1,0
- **Genomsnittlig kapitalkostnad – lånat kapital** ¹⁾ En 2-årig ränta (motsvarande en genomsnittlig projektlöptid) om totalt 2,3–2,8 procent baserat på underliggande riskfri ränta om 0,3 procent och en riskpremie om 2,0–2,5 procent. Med hänsyn tagen till avdragsrätt för räntekostnader uppgår därmed den genomsnittliga kapitalkostnaden för lånat kapital till 1,8–2,2 procent
- **Genomsnittlig kostnad – eget kapital** ¹⁾ Avkastningskravet på eget kapital uppgår, när man väger samman de olika utvärderingskriterierna CAPM (Capital Asset Pricing Model) och IRR (Internal Rate of Return), till cirka 11–13 procent
- **Avkastningen på eget kapital** har under 10-årsperioden 2011–2020 i genomsnitt uppgått till 25,9 procent och för 5-årsperioden 2016–2020 till 27,1 procent.

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

Värdeskapande i samhället



OBEROENDE BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR BYGGER LÅNGSIKTIGT FÖRTROENDE

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

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

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

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

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

- Bostadsrättsföreningens stadgar stipulerar från JM oberoende tillsättning av styrelseledamöter i föreningen där JM inte har rätt att utse styrelse
- Alla väsentliga och relevanta beslut fattas självständigt av styrelsen i bostadsrättsföreningen
- Avtal om totalåtagande där JM levererar nyckelfärdig fastighet ingås 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 kreditförsäkring
- Fristående mäklare genomför försäljning av bostadsrätterna baserat på avtal direkt med bostadsrättsföreningen.

Dessa huvudkriterier är centrala ur såväl ett legalt perspektiv som för ekonomi- och redovisningsaspekter med transparent uppföljning över projektens livscykel såväl internt som externt. Uppföljning i systematisk form inkluderar löpande prestation, risk- och marknadsförändringar samt förändrade intäkt- och kostnadsbedömningar i projekten. Hela projektprocessen, från avtal med bostadsrättsföreningarna om JMs totalåtagande att leverera nyckelfärdig fastighet till upplåtelseavtal med de slutliga bostadsköparna och färdigställande av projekten, omhändertas konsekvent i den finansiella rapporteringen med hög precision över tid. Den för affären fundamentala oberoendefrågan utgör också grunden för att bostadsföreningarna inte bara ur ett civilrättsligt utan även redovisningsmässigt perspektiv kan anses vara självständiga och därmed ur detta perspektiv utgör JMs kund. Se vidare not 1 på sidorna 89–93.

PROJEKTUTVECKLINGEN OCH VÄRDESKAPANDET SKER I OLIKA FASER



IDÉFAS - MARKNADSANALYSER GER INSIKT OM KUNDBEHOV

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



MARK MED RÄTT UTVECKLINGSPOTENTIAL - TILL RÄTT PRIS

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

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



FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN - VIA FLERA OLIKA KANALER

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



PROJETERINGSFAS - MED ARKITEKTER

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



PLANPROCESSEN - DEFINIERAR MARKANVÄNDNING

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

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



PRODUKTION - SÄKRA OCH EFFEKTIVA PROCESSER

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



INFLYTTNING, FÖRVALTNING OCH BOENDETJÄNSTER

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



ERFARENHETS- ÅTERFÖRING

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

Byggrätter grunden för uthållig lönsamhet

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

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

BRA SAMMANSÄTTNING

JMs planerade bostäder finns både i traditionellt starka bostads-marknader och i nya framväxande. Sjönära områden och närhet till parker är populärt. Andra viktiga kvaliteter är närhet till kom-munikationer, service och skolor. Vid årsskiftet hade JM 37 800 disponibla bostadsbyggrätter (35 900). Kapitalbindningen i bygg-rätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgick till 7 815 mkr (8 917) vid utgången av året.

VÄRDERING AV BOSTADSBYGGRÄTTER

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

BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN OMFATTAR BYGGRÄTTER AV TVÅ SLAG:

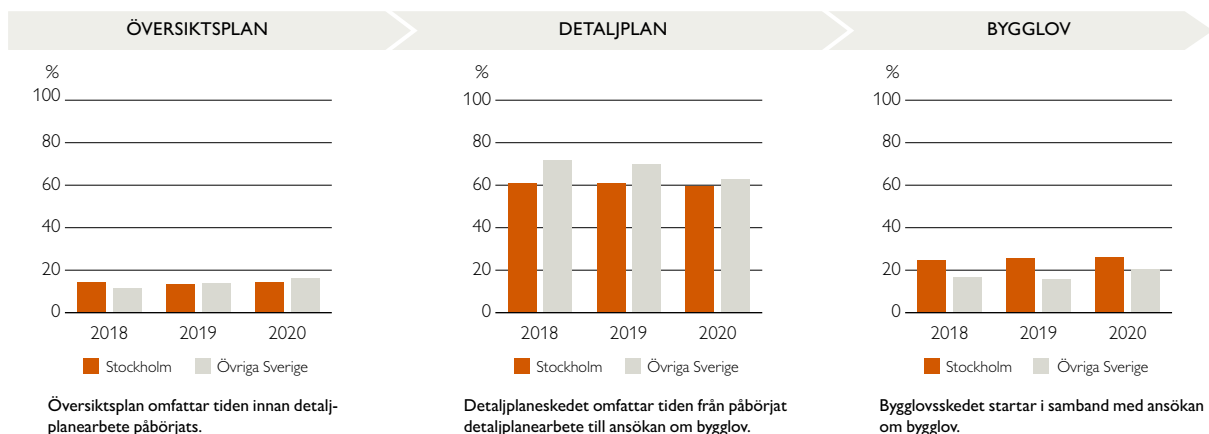
- Byggrätter i balansräkningen, 20 400 (21 100), motsvarande cirka åtta års produktion med nuvarande produktionstakt
- Byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal, 17 400 (14 800). I de flesta fall har JM möjlighet att avgöra både om och när marken ska köpas.

Riktmåttet för antal byggrätter i balansräkningen är fem år, utifrån hur många år det skulle ta att producera den bygg-rättspportfölj JM har i balansräkningen med nuvarande produk-tionstakt, räknat på rullande tolv månader.

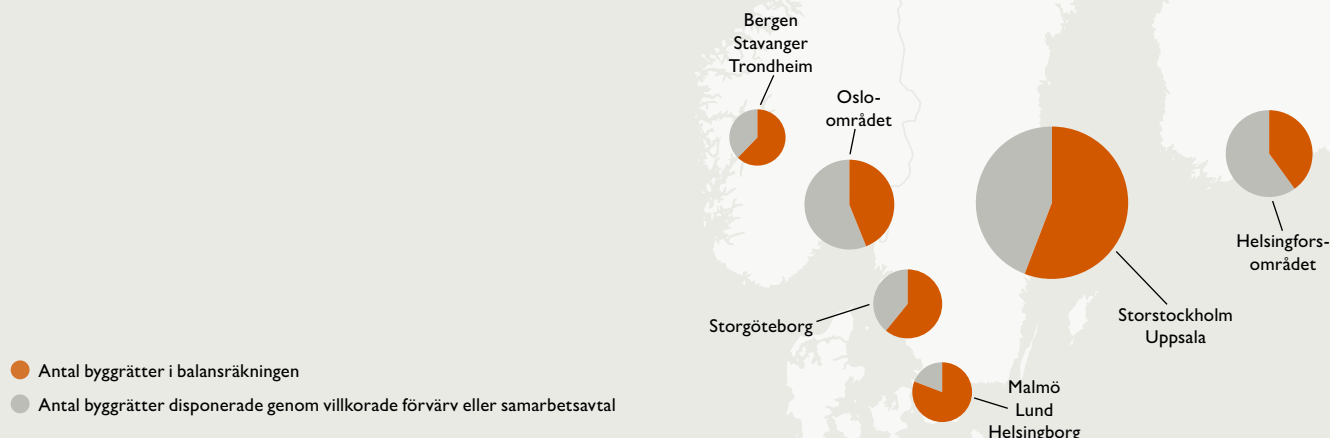
Bedömt marknadsvärde för JMs exploateringsfastigheter för bostäder uppgår till 14,3 mdkr (15,6). Motsvarande bokförda värde är 7,8 mdkr (8,9). De 17 400 byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv omfattas ej av värdebedömningen.

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

FÖRDELNING JMs BYGGRÄTTER I OLIKA PLANSKEDEN, SVERIGE ¹⁾



¹⁾ Avser antal byggrätter i balansräkningen.



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

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER

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

Cirka 56 procent av de bostadsbyggrätter som redovisas i balansräkningen i Sverige finns i Storstockholm. Av dessa finns 15 procent i Stockholms innerstad inkluderat Lidingö och Liljeholmskajen, 62 procent i närförort och 23 procent i Stockholms yttre områden.

JM:s DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER

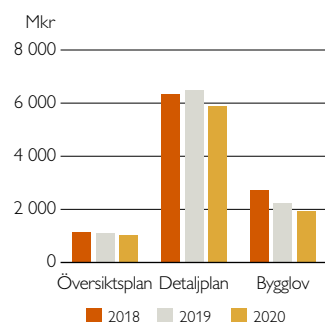
Geografiskt område	Antal byggrätter	
	2020	2019
Storstockholm (exklusive Sigtuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Norrtälje)	13 700 ¹⁾	13 600 ¹⁾
Malmö, Lund, Helsingborg	2 700	2 700
Storgöteborg	3 600	3 700
Uppsala, Sigtuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Norrtälje, Linköping, Västerås, Örebro	3 600	4 100
Oslo-området, Norge	4 800	3 800
Tønsberg, Drammen, Larvik och Skien, Norge	1 300	1 400
Bergen, Stavanger och Trondheim, Norge	2 400	2 400
Helsingfors och Esbo, Finland	5 700	4 200
Totalt	37 800	35 900

¹⁾ Inklusive fastighetsutveckling.

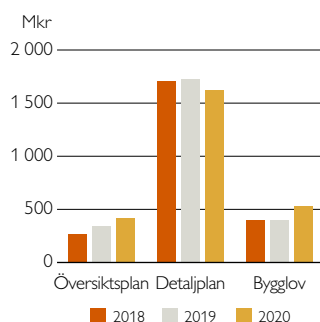
MARKNADSVÄRDET FÖRDELAS ENLIGT FÖLJANDE:

Miljarder kr	Marknadsvärde		Bokfört värde	
	2020	2019	2020	2019
Stockholm	8,8	9,8	4,2	4,9
Övriga Sverige	2,6	2,5	1,5	1,5
Utland	2,9	3,3	2,1	2,5
Summa	14,3	15,6	7,8	8,9

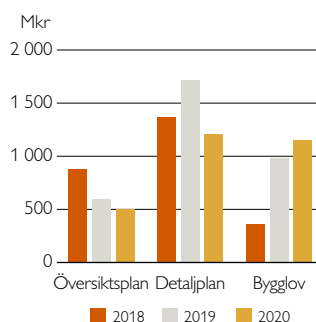
MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGGRÄTTER STORSTOCKHOLM



MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGGRÄTTER ÖVRIGA SVERIGE



MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGGRÄTTER UTLAND



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

Hyresrättsbostäder, kommersiella fastigheter och förvaltning

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

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

JM HYRESBOSTÄDER

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

Under året har ett projekt, Alba Lilium, med 138 hyresrättsbostäder i Bredäng, Stockholm, färdigställts. Dessutom har JM under året också fortsatt sitt kontinuerliga arbete med att bygga en god byggrättsportfölj för framtida projekt. Markanvisningsavtal har tecknats för 80 hyresrättsbostäder i Sjöstadshöjden, Stockholm samt 60 hyresrättsbostäder i Västertorp, Stockholm. Beslut har även tagits för att utveckla ytterligare en etapp med 200 hyresrättsbostäder i Söderdalen, Järfälla.

Under 2020 startade JM ett samägt bolag för förvaltning av hyresrättsfastigheter tillsammans med Stiftelsen för Strategisk Forskning (SSF) och Stiftelsen för Kunskaps- och Kompetensutveckling (KK-stiftelsen). JM äger 20 procent av bolaget, som långsiktigt ska förvalta hyresrättsfastigheter på tomträtt i attraktiva tätorter. I samband med etableringen av bolaget överfördes fastigheterna Tjärtunnan och Alba Lilium i Stockholm samt Alphyddan i Nacka innehållande totalt 418 hyresrättsbostäder, till bolaget. Den del av avkastningen från bolaget som tillfaller stiftelserna kommer att användas för att stödja forskning och utveckling inom ramen för stiftelsernas uppdrag.

VÅRD- OCH OMSORGSBOENDEN

Under 2020 har detaljplanearbete pågått av ett vård- och omsorgsboende, Kaplanen i Uppsala. Projektet omfattar cirka 80 bostäder. Under året har JM vunnit en markanvisningstävling

avseende ett vård- och omsorgsboende omfattande cirka 70 bostäder i Värmdö kommun.

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Under året har detaljplanen för kontorsfastigheten K1 Karlbergs strand, Solna vunnit laga kraft och JM har tillträtt fastigheten. Fastigheten kommer att omfatta cirka 19 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

JM@HOME

JM@home tillgodoser JM-kundernas efterfrågan av såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. Under 2020 har verksamheten fortsatt utvecklats och vuxit både gällande geografisk marknad och omsättning.

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



Alba Lilium, Bredäng, Stockholm

MARKNADSVÄRDERING – PROJEKTFASTIGHETER ¹⁾

Fastigheter under utveckling	1 615	1 215	22	90
Färdigställda hyresrättsfastigheter	0	0	0	0
Färdigställda kontorsfastigheter	36	31	1	81
Totalt	1 651	1 246	23	89

¹⁾ Marknadsvärderingarna är gjorda av externt värderingsföretag.

2020-12-31

Marknads- värde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyrningsgrad årshyra, %
1 615	1 215	22	90
0	0	0	0
36	31	1	81
1 651	1 246	23	89

Effektivisering inom byggbranschen

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

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

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

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

PROCESSER OCH JMs LEDNINGSSYSTEM

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

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

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

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

PRODUKTEN

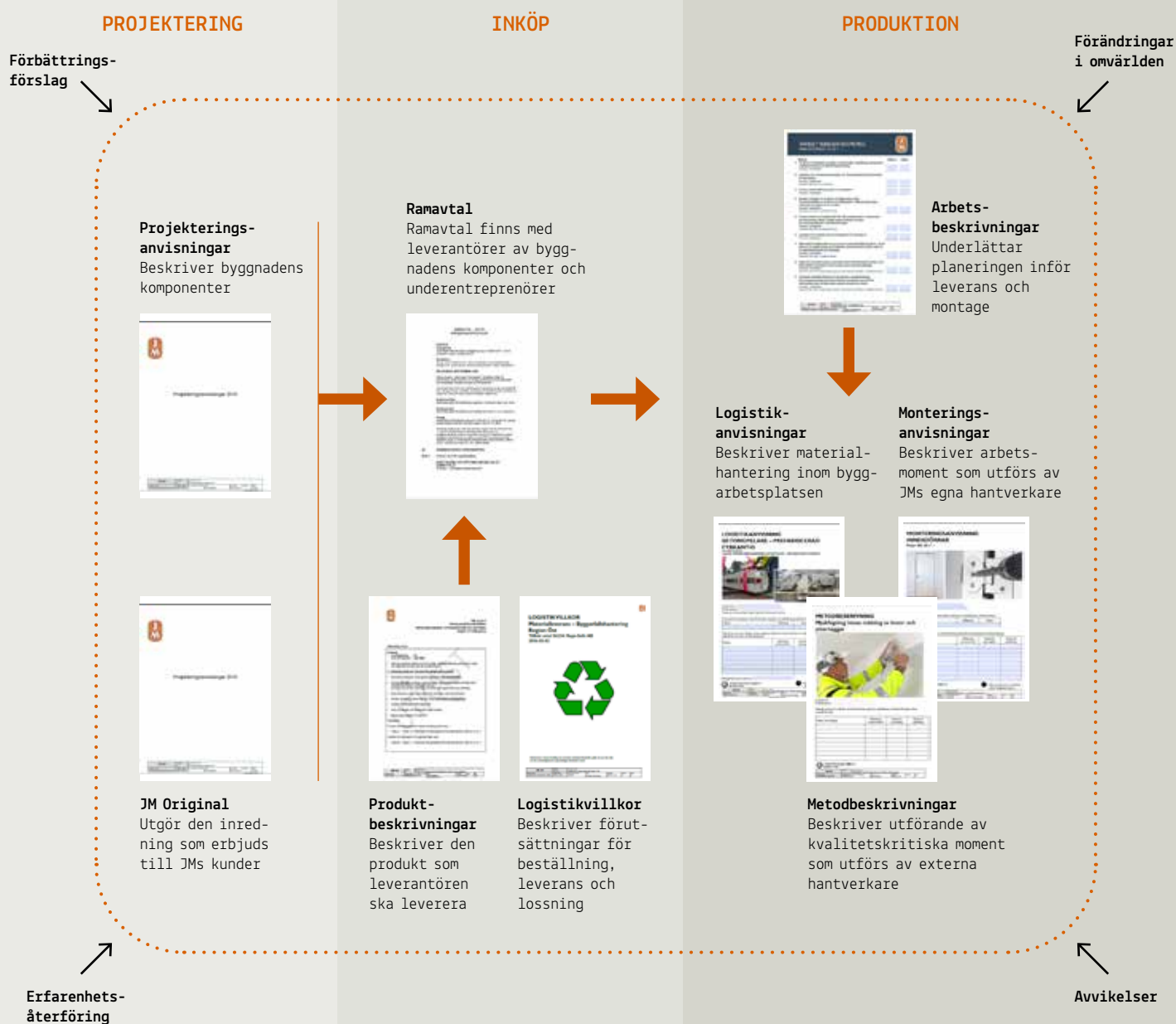
JMs Produktstyrande anvisningar (se illustration på nästa sida) är fundamentet i Strukturerad Projektutveckling. Dessa innefattar bland annat Projekteringsanvisningar, JM Original, Ramavtal, Monteringsanvisningar, Metodbeskrivningar och Logistikanvisningar.

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

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



PRODUKTSTYRANDE ANVISNINGAR



Risker och möjligheter

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

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

RISKHANTERING – EN INTEGRERAD DEL AV BESLUTSFATTANDET

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

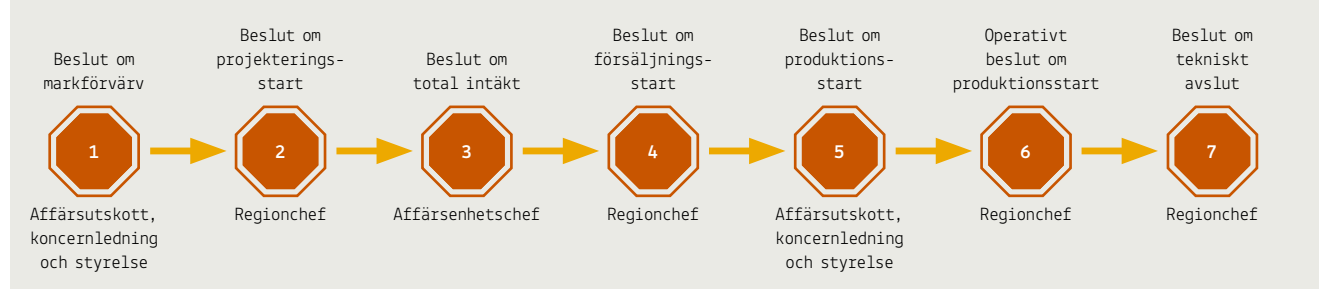
Rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekten är utformade för att minska affärsrisker och genomföranderisker. Det gäller inte minst de olika insatserna inom ramen för Strukturerad Projektutveckling som bidrar till att minska de operativa riskerna i verksamheten. Samtliga väsentliga affärs-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

Klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter har under året identifierats och analyserats för att möta rekommendationer i det nya ramverket TCFD (Task force on Climate-related Financial Disclosures). Arbetet med TCFD beskrivs närmare på sidorna 36–37.

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

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

BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN



Under 2020 har de viktigaste riskerna inom JM, utöver den makroekonomiska utvecklingen, relaterats till bostadsmarknadens påverkan av covid-19. Efter viss osäkerhet på bostadsmarknaden i Sverige, Norge och Finland under det andra kvartalet återhämtade sig samtliga marknader under återstoden av året. God försäljnings- och bokningsnivå i pågående produktion balanserar risken i verksamheten där produktionskapacitet och kassaflöde har värnats under året. Produktionsstarterna har under året begränsats något av den svagare marknadsperioden hänförligt till covid-19 och tidsutdräkten i planprocesser. En mer utförlig beskrivning av risker JM möter och hur vi hanterar dessa finns i Förvaltningsberättelsen på sidan 83.

Inför 2021 bedöms marknadsrisken ha minskat hänförligt till covid-19 men beredskap finns för ett eventuellt försämrat marknadsläge. Planprocesserna på våra huvudmarknader utgör även fortsättningsvis en viktig förutsättning för takten i produktionsstartar.

BALANSRÄKNINGEN

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

KASSAFLÖDE

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

FINANSSTRATEGI OCH POLICY

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



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

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

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

För att upprätthålla en administrativt smidig och kostnadseffektiv skuldförvaltning säkerställs befintliga kreditavtal av JM:s goda kreditvärdighet varför inga pantbrev lämnas.

SKATTEPOLICY

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

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS BYGGRÄTTSPORTFÖLJ

Ett sätt att spegla dynamiken i byggrättssportföljen avseende byggrätter i balansräkningen är att göra en känslighetsanalys där samtliga framtida förväntade kassaflöden från portföljen nuvärdesberäknas. I analysen görs ett antal förenklade kalkylantaganden vilka syftar till att modellmässigt åskådliggöra nuvärdet av JMs byggrättssportfölj, vid ett antal tänkta intäktsnivåer per kvadratmeter. Beräkningarna utgör inte någon prognos.

JMs 20 400 bostadsbyggrätter i balansräkningen antas fördelas jämnt över åtta års produktionstid. En normalbostad antas vara 80 kvadratmeter, skattekostnaden förutsätts uppgå till 20,6 procent och diskonteringsräntan efter skatt är 6,0 procent. I kalkylen har ej hänsyn tagits till eventuell inflation. Kalkylen inkluderar såväl belastad skattekostnad som avdragseffekten från historisk markinvestering om 7 805 mkr.

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

JMs 17 400 bostadsbyggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal ingår inte i känslighetsanalysen.

KÄNSLIGHETSANALYS, NUVÄRDE I MKR FÖR JMs BYGGRÄTTSPORTFÖLJ/BOSTÄDER

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

¹⁾ Exklusive moms

²⁾ Exklusive kostnad mark

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

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

¹⁾ Exklusive moms

²⁾ Exklusive kostnad mark

IMPLICIT VÄRDE AV VILLKORADE BYGGRÄTTER

JM disponerade 17 400 byggrätter vid årsskiftet genom villkorade byggrätter i Sverige, Norge och Finland. I normalfallet betalar JM för dessa byggrätter i samband med att de når så kallade laga-kraftvunnen detaljplan. Därvid upptas byggrätterna i JMs balansräkning till förvärvsvärdet som exploateringsfastighet. Förvärvspriset baseras normalt på marknadsvärdet för byggrätterna vid tidpunkten för uppfyllt avtalsvillkor då överlåtande sker. Värdet på exploateringsfastigheterna varierar därefter med prisutvecklingen på bostäder och marknadsvärdering kan göras baserat på ortspriser och specifika projektförutsättningar.

De villkorade byggrätterna är normalt inte omsättningsbara och avtalen har olika giltighetstid beroende på förutsättning och avtalsstruktur. Även om de villkorade byggrätterna normalt saknar ett omsättningsbart värde utgör de ändå en säkrad förutsättning för JMs löpande tillskott av byggrätter att tas till produktion för projektutvecklingen av bostäder. Med de villkorade avtalen som grund kan ett implicit nettonuvärde beräknas även för de framtida kassaflödena i den villkorade delen av byggrättssportföljen. Med antagande om att den villkorade portföljen om 17 400 byggrätter tas till produktion över åtta år, möter målkravet om 10 procent rörelsemarginal och har ett förvärvsvärde för byggrätterna som ungefär motsvarar dagens genomsnittliga marknadsvärde i balansräkningen, så uppgår nettonuvärdet efter skatt till 4,1 mdkr till diskonteringsränta 6,0 procent. Detta kan alltså ses som ett implicit värde i JMs projektutveckling, utöver marknadsvärdet på de exploateringsfastigheter som JM har upptagna i balansräkningen enligt ovanstående känslighetsanalys, förutsatt att projekten kan genomföras operationellt.



KÄNSLIGHETSANALYS FÖR OLIKA KOSTNADSKATEGORIER, PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER

Kategori	2020			2019
	Andel av kostnad, % ¹⁾	Förändring, %	Resultat, mkr	Andel av kostnad, %
Löner	13	+/-10	+/-110	15
Material	15	+/-10	+/-121	17
Mark	19	+/-10	+/-156	10
Byggherrekostnader	12	+/-10	+/-97	14
Projektering	4	+/-10	+/-32	5
Omkostnader	7	+/-10	+/-62	8
Underentreprenader	30	+/-10	+/-246	31

¹⁾ Andel av kostnads massa för projektutveckling av bostäder i Sverige, 8,2 mdkr 2020 (7,7 mdkr 2019).

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.

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	Energisnålt 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 • Intelligentia Hem
3. Kostnader för råvaror och material	Planering Produktion	Ökad kostnad: • Råvaror • Material • Import • Logistik	Effektiv planering Effektiv produktion Leverantörsval	Hanteras enligt: • Avtalshantering • Upphandling • Ramavtal
4. Klimatpåverkande produkter (betong och stål)	Planering Produktion	Ökad kostnad: • Betong • Stål	Teknisk utveckling Andra material, t.ex. trä, klimatneutral betong och stål	Hanteras genom delaktighet 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

KLIMATRELATERADE RISKER OCH MÖJLIGHETER

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

Styrning

JM har beslutat följa rekommendationerna enligt TCFD. Följande arbete har utförts:

- Identifierat klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter i JM:s projektutveckling av bostäder
- Integrerat klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter i företagets övriga risker och möjligheter
- Utvecklat känslighetsanalysen till att även omfatta klimatrelaterade risker och möjligheter, som presenteras i tabellen ovan

- Genomfört övergripande scenarionalyser som baseras på analys av JM:s klimatrelaterade risker och möjligheter ovan och känslighetsanalysen på nästa sida.

Styrelsen ges regelbundet övergripande information om klimatrisker och hållbarhet är en del av styrelsens strategiarbete. Klimatfrågan är en del av hållbarhet som finns representerat i JM:s beslutsmodeller när så är relevant. Implementering i aktuella beslutsforum sker genom obligatoriska kontrollpunkter i analyser och beslutsunderlag. Ledningen informeras och hanterar hållbarhetsfrågor via hållbarhetsrådet, där en stor del av koncernledningen finns representerad. Klimatrisker och möjligheter är en av frågorna som regelmässigt hanteras inom hållbarhetsrådet. VD och hållbarhetschefen är ytterst ansvariga för hållbarhetsfrågor. Inom varje fastighetsprojekt säkerställs att rutinbeskrivningar och verktyg används för bland annat hantering av klimatrisker.

Strategi

För de klimatområden som bedömts ha störst påverkan på JM:s affär har även ett utökat arbete gjorts, där varje klimatområde

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR KOSTNADSKATEGORIER KOPPLADE TILL KLIMAT, PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER

Kategori per klimatområde ¹⁾	2020			2019	
	Bedömd andel av kostnad, % ²⁾	Förändring, %	Bedömd resultat-påverkan, mkr	Bedömd andel av kostnad, %	
Bränslen och drivmedel	1	+/-10	+/-12	1	
Energi	2	+/-10	+/-15	2	
Material	15	+/-10	+/-121	17	
Betong och stål	10	+/-10	+/-79	10	
Klimatskal	7	+/-10	+/-54	7	
Grundvattensäkring	1	+/-10	+/-7	1	

¹⁾ Uppräknade kategorier överlappar delvis varandra. Kategorierna Betong och stål, Klimatskal och Grundvattensäkring är delvis delmängder av kategorin Material.

²⁾ Bedömd andel av kostnads massa för projektutveckling av bostäder i Sverige, 8,2 mdkr 2020 (7,7 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 och stål avser dels kostnader för eget inköpt byggmaterial som innehåller betong och stål, dels kostnader för inköpt byggmaterial via underentreprenader som innehåller betong och stål. Klimatskal avser kostnader för material och produkter som används till tak, ytterväggar, fasader och bottenplatta. Grundvattensäkring avser materialkostnader för att säkra byggnader från inträngande av grundvatten.

kopplats till projektutvecklingens olika faser; markförvärv, planering, produktion och färdig byggnad. För varje klimatområde i tabellen på föregående sida presenteras risker och möjligheter och hanteringen av dessa.

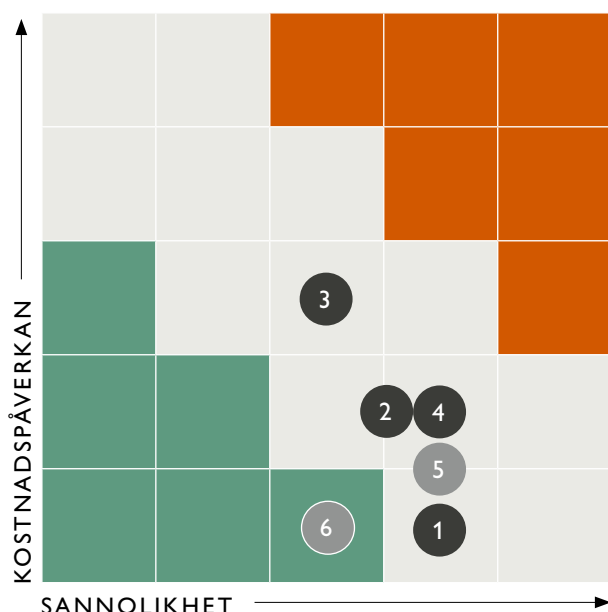
Riskhantering

TCFD delar in klimatrelaterade risker i två kategorier; omställningsrisker och fysiska risker. Av de sex klimatområden som bedömts ha störst påverkan på JM:s affär är fyra klassificerade som omställningsrisker och två som fysiska risker, vilka presenteras i diagrammet nedan, där känslighetsanalysen ovan utgör del av bedömningsunderlaget. Dessa risker har sedan analyserats ytterligare i en fördjupad riskbedömning som presenteras i diagrammet. Riskerna är beskrivna utifrån ett tioårsperspektiv, där JM:s påverkan utifrån såväl omställningsrisker som fysiska risker bedöms som måttlig. Genomförda scenarioanalyser visar att JM:s verksamhet har goda förutsättningar att löpande ställa om för förändrade klimateffekter, vilket reflekteras i diagrammet. I ett längre perspektiv finns även möjligheter genom indirekt påverkan av demografisk omflyttning och tillväxt.

Mål och mätetal

För att följa upp relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter har JM flera mål och mätetal. Ett exempel på mätetal är bedömd kostnadspåverkan som anges i känslighetsanalysen för kostnadskategorier kopplade till klimat. För känslighetsanalysens kostnadskategorier Energi, Material och Klimatskal ser vi en något ökande andel av kostnad. För att minska dessa kostnader krävs det fortsatt fokus på energieffektivisering, kortare ledtider och resurseffektivitet. För klimatpåverkande produkter som betong och stål ser vi att kostnaderna för omställning ökar i sökandet efter klimatneutrala produkter som kräver stora investeringar som till exempel fossilfritt stål och CCS (Carbon Capture and Storage). JM använder redan idag i viss omfattning armering från återvunnet stål och har även utvärderat klimatförbättrad betong i ett antal av våra projekt.

JM:s klimatrelaterade mål, utsläpp och nyckeltal baseras på Green House Gas Protocol och redovisas enligt GRI Standarder på sidorna 41 och 141.



- 1 Kostnader för bränslen och drivmedel
- 2 Energihushållning/konsumtion
- 3 Kostnader för råvaror och material
- 4 Klimatpåverkande produkter (betong och stål)
- 5 Ökning av extremväder
- 6 Höjda vattennivåer

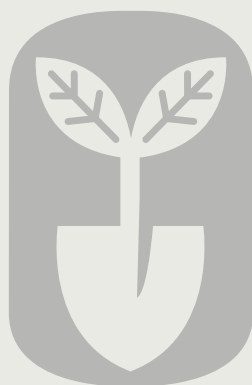
- Omställningsrisk
- Fysisk risk

Diagrammet utgör en startpunkt för kvantitativ och subjektiv bedömning i flera dimensioner att kalibreras och utvecklas över tid. Metoden bygger på kostnadsantaganden härledda ur känslighetsanalysen ovan, kompletterat med subjektiv och förenklad normering utifrån bedömd sannolikhet för klimatomrädda effekter och kostnad för kopplade åtgärder.

VÅRT ARBETE INOM

Hållbarhet

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



Hållbart och ansvarsfullt samhällsbyggande

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

Med hållbart samhällsbyggande avser vi ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvarstagande, vilket även omfattar begreppet CSR, Corporate Social Responsibility. Vi strävar efter att förstärka vår långsiktigt värdeskapande verksamhet och dess bidrag till en hållbar utveckling. En viktig del är att ta ansvar för den påverkan våra beslut och aktiviteter har på samhället, människan och miljön. JMs tydliga strategiska fokus har gett oss en ledande position på marknaden och god lönsamhet. Hållbarhetsarbetet och hänsyn till försiktighetsprincipen är en central och integrerad del i vår projektutveckling. JMs hållbarhetsredovisning har förbättrats i enlighet med GRI Standarder på kärnnivå. För mer information se sidorna 137–143.

VÅR AMBITION

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



ORGANISATION

JM har två forum med koncernövergripande ansvar för hållbarhetsarbetet. Kvalitets- och miljörådet har ansvaret för den gemensamma styrningen av verksamheten och Hållbarhetsrådet ansvarar för samordningen inom hållbarhet. I Kvalitets- och miljörådet ingår koncernens affärsenhets- och regionchefer och i Hållbarhetsrådet deltar stora delar av koncernledningen. Koncernchefen och hållbarhetschefen ingår i båda dessa forum. Hållbarhetschefen ansvarar för avdelningen Miljö och hållbarhet vilken föreslår mål, ger stöd, samordnar och driver utvecklingen av koncernens hållbarhetsarbete. Miljöansvaret är fördelat till olika roller i byggprojekten med stöd av regionala kvalitets- och miljösamordnare.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

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

INTRESSENTDIALOG

Det är av stor vikt för JM att hålla en öppen kommunikation med omvärlden. Verksamhetens viktigaste intressentgrupper har identifierats genom vår väsentlighetsanalys och hålls löpande uppdaterade. De intressentgrupper som identifierats är både de med störst betydelse för oss och de som själva påverkas mest av vår verksamhet. Genom löpande intressentdialoger med dessa grupper fångar vi deras förväntningar och önskemål, som sedan utgör utgångspunkten för vårt interna förbättringsarbete. Läs mer om väsentlighetsanalys och intressentdialog på sidorna 137–138.

Under 2020 har vi bland annat:

- Erhållit Svanenmärkning för projekt i samtliga länder inom JM-koncernen
- Genomfört testprojekt med klimatreducerad betong
- Öppnat JM:s första Logistikcenter med helt förnybart bränsle för fordonen som effektiviserar transportflöden till och från byggarbetsplatserna
- Infört ett system för premiering av de byggprojekt som lyckats bäst med avfallshantering i förhållande till JM:s mål
- Infört avfall som en parameter som utvärderas för möjligheten till rörlig lön
- Genomfört testprojekt med fossilfri byggarbetsplats med utvärdering av elektrifierade maskiner
- Deltagit i utvecklingsprojekt för att möjliggöra klimatberäkningar i samtliga JM:s byggprojekt
- Undersökt intressenters syn på JM:s hållbarhetsarbete och uppdaterat väsentlighetsanalysen
- Genomfört tesprojekt med klimatneutralt målningsarbete
- Genomfört testprojekt med förskurna gipsplattor för att minska mängden spill
- Fortsatt framgångsrikt lärlingsprogram för kvinnliga hantverkare
- Genomfört JM Safety Week med fokus på arbetsmiljö.

SAMARBETEN

En viktig del i JM:s arbete handlar om samarbeten, att tillsammans med andra aktörer åstadkomma en större förändring i samhället i linje med FN:s globala hållbarhetsmål nr 17 om partnerskap för hållbar utveckling. Vi deltar därför aktivt i flera olika initiativ, både inom och utanför byggsektorn, för att driva utvecklingen mot ökad hållbarhet. JM har undertecknat FN:s initiativ Global Compact och tar därmed tydlig ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorrupktion. För att säkerställa att det inte finns något i verksamheten som står i konflikt med FN-initiativet följer JM frågan fortlöpande. Risken bedöms dock som liten eftersom JM har verksamhet endast i Norden, en region där dessa frågor är noggrant reglerade.

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

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

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

Vi rapporterar information om miljö- och hållbarhetsarbetet till ett antal externa värderingsinstitut, bland annat Hållbart Värdeskapande, Hållbara bolag samt Carbon Disclosure Project. Under 2020 blev JM rankad som tvåa i DI, Aktuell hållbarhet och Lunds universitets ranking Hållbara bolag inom kategorin konsumtionsvaror.

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

- **Hagainitiativet**, ett nätverk där JM är en av initiativtagarna. Syftet är att minska näringslivets utsläpp av växthusgaser, lyfta klimatfrågan som en av de viktigaste framtidsfrågorna och agera som en förebild för företag som tar aktivt klimatansvar
- **Fossilfritt Sverige**, en plattform för dialog mellan företag, kommuner och andra aktörer som vill göra Sverige fritt från fossila bränslen genom att ta fram branschspecifika färdplaner
- **BASTA**, byggsektorns gemensamma system för att avveckla farliga ämnen och förenkla produktval
- **Mentor Sverige**, en ideell organisation som arbetar med mentorskap för ungdomar
- **Röda Korset**, världens främsta katastroforganisation. Vid avetablering av JM:s visningslägenheter tar Röda Korset hand om inredningen
- **Nätverket Renare Mark**, ett forum för att främja utvecklingen inom efterbehandling av föroreningar i mark och vatten.

JMs koncernövergripande aspekter och mål inom hållbarhet

Väsentlig hållbarhetsaspekt	Samhällsbidrag	Långsiktig målsättning 2030	Verksamhetsmål	Resultat		
				2020	2019	2018
Etik och värdeskapande  	Bedriver en långsiktig, ansvarsfull och stabil bostadsutveckling Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt Nr 17: Genomförande och globalt partnerskap	JM har en långsiktig och affärsetiskt sund ekonomisk tillväxt som bidrar till ökad välfärd i samhället	Rörelsemarginalen ska uppgå till 10 %, inklusive resultat från fastighetsförsäljningar Den synliga soliditeten bör uppgå till 35 % över en konjunkturcykel Aktieutdelningen ska över en konjunkturcykel i snitt motsvara 50 % av koncernens resultat efter skatt Inga etiska överträdelser från vår värdegrund	13,2 % 47 % 57 % 1	12,8 % 42 % 56 % 0	11,7 % 41 % 58 % 0
Produktansvar    	Utvecklar hållbara städer och boendemiljöer som möter dagens och morgondagens behov och krav Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 9: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur Nr 11: Hållbara städer och samhällen Nr 12: Hållbar konsumtion och produktion Nr 15: Ekosystem och biologisk mångfald	JM utvecklar hållbara bostäder och boendemiljöer JM har branschens nöjdaste bostadskunder	Alla projekt genomför tidiga hållbarhetsanalyser år 2020 Branschens nöjdaste kunder enligt: NKI-inflyttning Sverige (S), Norge (N) ¹⁾ NKI-långsiktigt index Sverige (S), Norge (N) ¹⁾	Infört 3:a (S) 1:a (N) 68 (S) 66 (N)	Implem- terades 3:a (S) – (N) ²⁾ 69 (S) 71 (N)	Testades i projekt 1:a (S) 1:a (N) 70 (S) 64 (N)
Ansvarsfulla leverantörer 	Arbetar för att stärka arbetsrätt, mänskliga rättigheter, antikorrupcion och miljöansvar i samhället Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	JM verkar för socialt ansvar i verksamheten och i leverantörskedjan	Genomföra minst 4 hållbarhetsrevisioner på våra byggarbetsplatser och i leverantörskedjan	2 ³⁾	4	4
Arbetsmiljö 	Utvecklar en arbetsplats med en bra och säker arbetsmiljö Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 3: God hälsa och välbefinnande	JM har branschens bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor	Inga olyckor med sjukfrånvaro för egen personal och underentreprenörer år 2030 (antal per miljon arbetade timmar) Mål för total sjukfrånvaro från schematid är < 3,5 % i Sverige, < 5 % i Norge och < 2 % i Finland	12,4 4,1 % (S) 6,1 % (N) 1,7 % (F)	13,3 3,8 % (S) 5,8 % (N) 2,6 % (F)	15,4 3,6 % (S) 5,6 % (N) 3,8 % (F)
Jämställdhet och mångfald  	Utvecklar en arbetsplats präglad av jämställdhet och mångfald Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 5: Jämställdhet Nr 10: Minskad ojämlikhet	JM verkar för en jämn könsfördelning och mångfald bland medarbetarna	Jämn könsfördelning bland våra tjänstemän (minst 40/60 kvinnor/män) år 2030 Andelen kvinnor bland JM:s hantverkare år 20 % år 2030 Antalet kvinnor bland JM:s hantverkare målsätts öka 10 gånger från år 2015 till 2021	38/62 7,1 % 9,3 (S) 12,0 (N)	37/63 5,2 % 7,3 (S) 8,0 (N)	35/65 3,4 % 4,5 (S) 8,0 (N)
Kompetens 	Låter människor utvecklas och bidra till långsiktigt värdeskapande Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 4: God utbildning för alla	JM är en av näringslivets mest attraktiva arbetsgivare	Alla tjänstemän har mål- och utvecklingsamtal, som inkluderar individuella utvecklingsplaner	96 % (S) 89 % (N) 80 % (F)	94 % (S) 93 % (N) 89 % (F)	
Resurseffektivitet 	Bidrar till ökad resurseffektivitet och minskad miljöpåverkan i samhället Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 12: Hållbar konsumtion och produktion	Minskad total mängd byggavfall till 5 kg/BTA till år 2025 JM har ett effektivt och till stor del cirkulärt materialflöde	Minskad total mängd byggavfall till 15 kg/BTA till år 2021 Ökad andel byggavfall som källsorteras i fraktioner för materialåtervinning till 80 % till år 2020 ⁴⁾ Minskad andel byggavfall som källsorteras som blandat avfall till 2 % till år 2020 ⁵⁾ Minskad andel byggavfall som källsorteras som brännbart avfall till 15 % till år 2020 ⁵⁾ Minskad andel byggavfall som källsorteras som deponiavfall till 3 % till år 2020 ⁵⁾ Minskad andel byggavfall som källsorteras som restavfall till 20 % till år 2020 ⁶⁾	35 (S) 28 (N) 65 % (S) 89 % (N) 4 % 27 % 3 % 9 %	34 (S) 33 (N) 59 % (S) 79 % (N) 5 % 31 % 5 % 16 %	34 (S) 36 (N) 59 % (S) 76 % (N) 4 % 31 % 4 % 16 %
Liten klimatpåverkan  	Bidrar till ett samhälle med liten klimatpåverkan Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 7: Hållbar energi för alla Nr 13: Bekämpa klimatförändringarna	JM:s verksamhet har klimatpåverkande utsläpp nära noll	Det beräknade energibehovet för bostäder understiger respektive nations gällande norm med 25 %. Svanens energikrav ersätter i Sverige och Finland detta mål i projekt som projekteringsstartas från och med 2018. Minskade utsläpp av växthusgaser med 20 % till år 2020 jämfört med 2015 ⁷⁾	27% –9 %	30 % –9 %	33 % 0 %

¹⁾ Undersökningen görs av Prognoscentret, ett oberoende marknadsanalysföretag med fokus på byggbranschen i Norden. Branschjämförelser Finland saknas. ²⁾ NKI för Norge 2019 var 72, ej placering 1–3. ³⁾ Under 2020 har coronapandemin medfört att hållbarhetsrevisioner inte har kunnat genomföras i samma utsträckning som tidigare. ⁴⁾ Se sida 44 för insatser gällande minskade avfallsmängder. ⁵⁾ Avfallsmalet gäller JM Sverige. Se sida 44 för insatser gällande minskade avfallsmängder. ⁶⁾ Avfallsmalet gäller JM Norge. Se sida 44 för insatser gällande minskade avfallsmängder. ⁷⁾ Målet mäts i ton CO₂e per producerad bostad.

Verksamhetens miljöarbete

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

KLIMAT

JMs klimatomål är att vår verksamhet ska ha en klimatpåverkan som är nära noll senast år 2030. Målet omfattar utsläppen från användning av bränsle, persontransporter, inköpt energi, transporter av byggmaterial, drivmedel till arbetsmaskiner, våra bostäders energianvändning de första två åren samt utsläppen från tillverkningen av de byggmaterial vi kan påverka.

Energianvändning i verksamheten

JM arbetar aktivt för att minska energianvändningen i hela verksamheten. Exempelvis har alla byggarbetsplatser energieffektiva bodar och lågenergibelysning med dagsljus- och närvarostyrning. Vi har även valt att köpa in el märkt med Bra Miljöval till hela vår verksamhet i Sverige. Vi arbetar kontinuerligt med att införa åtgärder som identifierats i vår energikartläggning, som är genomförd enligt lagen 2014:266 om energikartläggning i stora företag. I kartläggningen ingår den energianvändning i byggnader, verksamhet och transporter som företaget har rådighet över.

Transporter och arbetsmaskiner

Materialtransporter, persontransporter och maskinarbete står för betydande utsläpp av klimat-, miljö- och hälsopåverkande ämnen. JM upphandlar merparten av materialtransporterna och maskinarbetet av leverantörer. Tillsammans med dessa utvecklar vi logistikprocesserna. JM driver projekt för att öka möjligheterna att själva ta kontroll över leveranserna till och från våra byggarbetsplatser. Inom ramen för detta har vi under året startat upp ett logistikcenter.

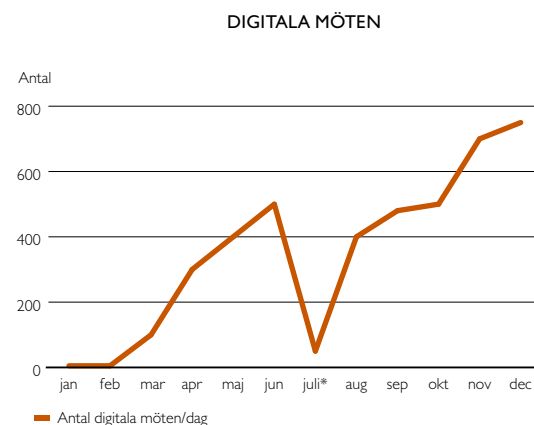
JM tillämpar Trafikverkets och de svenska storstädernas (den s.k. Beställargruppens) gemensamma miljökrav för entreprenader, vilka bland annat innebär följande:

- Krav på minst 20 procent förnybara drivmedel utöver lagen om reduktionsplikt
- Krav på ålder, Euroklass och maximala utsläpp av klimatpåverkande gaser från fordon
- Krav på redovisning av drivmedelsförbrukning.

Utöver detta har vi riktlinjer för tjänsteresor som styr mot att prioritera tågresor framför flygresor (de flygresor vi ändå genomför klimatkompenseras via Plan Vivo). I våra riktlinjer för tjänstebilar styr vi sedan lång tid tillbaka på miljöprestanda.

Digitala möten

2020 har inneburit många utmaningar med stor andel av medarbetarna som plötsligt tvingats ha hemmet som primär arbetsplats. Den snabba övergången till digitala möten har gått över förväntan och positivt är också att det har minskat JM:s klimatpåverkan från tjänsteresor med 269 ton CO₂e. Diagrammet nedan visar utvecklingen av antalet digitala möten per dag inom JM under året.

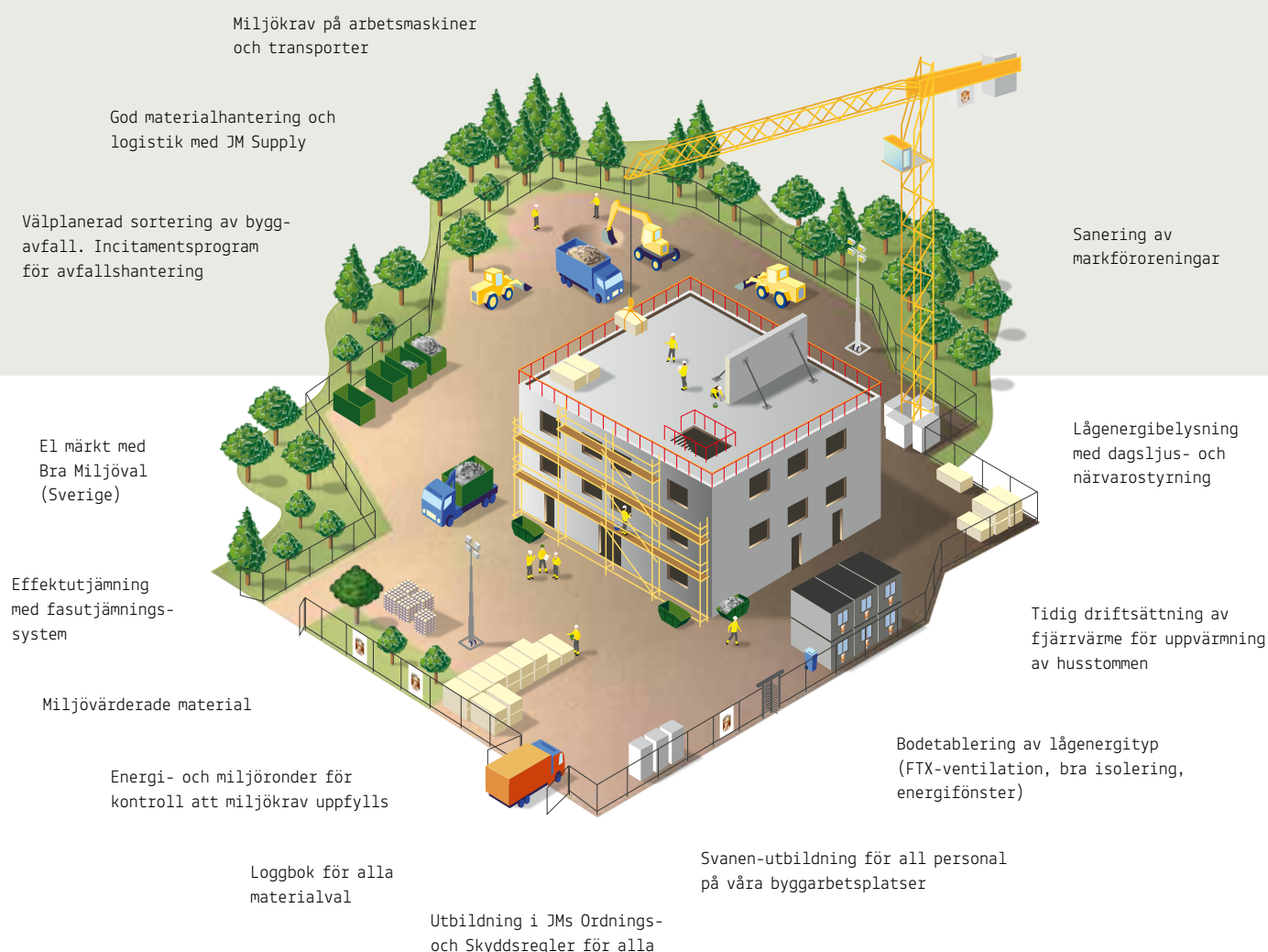


* Få digitala möten under semesterperioden i juli.

Klimatdeklaration för byggnader

Under året har byggbranschen haft stort fokus på att förbereda sig inför den kommande lagen om klimatdeklaration för byggnader som väntas träda i kraft den 1 januari 2022. Lagen innebär att en klimatdeklaration ska tas fram vid uppförande av nya byggnader som söker bygglov efter den 1 januari 2022. Klimatdeklarationen omfattar klimatpåverkan från hela byggskedet, vilket inkluderar utsläpp från materialtillverkning, transporter och byggarbetsplatsen. De byggdelen som ingår i klimatdeklarationen är byggnadens klimatskärm och byggnadens bärande konstruktionsdelar och innerväggar. I klimatdeklarationen kommer beräknad klimatpåverkan anges i kg CO₂e per kvadratmeter.

JM förbereder sig inför den nya lagen genom att ta fram klimat-kalkyler för ett antal bostadsutvecklingsprojekt. För att ta fram en klimat-kalkyl görs en export av data från produktionskalkylen till ett verktyg för livscykelanalys. Kalkylerna kommer successivt att kunna läsas in i LCA-verktyget automatiskt.



FARLIGA ÄMNEN, HANTERING OCH MATERIALVAL

Materialval

Giftfri miljö är ett av Sveriges nationella miljömål. Det ingår även i FN:s globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030. Att arbeta mot användningen av miljö- och hälsofarliga ämnen finns inskrivet i JM:s hållbarhetspolicy.

JM har sedan länge rutiner för miljövärdering av byggmaterial för att kontrollera att de material vi använder inte innehåller farliga ämnen eller på annat sätt är onödigt miljöbelastande. Det ger en hälsosam inomhusmiljö för våra kunder och en bättre arbetsmiljö för våra medarbetare som bygger bostäderna. Dessutom minskar det risken för att skadliga ämnen sprids i naturen. I de fall tillräcklig information om materialets egenskaper saknas, väljer vi bort det i enlighet med försiktighetsprincipen. JM:s krav på miljövärdering är anpassade till de på marknaden dominerande systemen – BASTA, Byggvarubedömningen och Sunda Hus. Svanenmärkningen innebär ytterligare krav på materialval och registrering i databas.

Fuktskydd

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

Förorenad mark, vatten och byggnader

Mark som bebyggs med bostäder i storstadsregionerna är ofta före detta industrimark som idag har utvecklats till områden där många vill bo. För 60–100 år sedan fanns det många giftiga kemikalier på marknaden men kunskap om hur de påverkade hälsan eller naturen var dålig. Under de senaste åren har även myndigheternas fokus på dessa frågor ökat markant, vilket innebär allt högre krav på utredningar, riskbedömningar, åtgärdsutredningar, vattendomar, kontroller och rapporteringar. Under 2020 har JM

trots restriktioner och distansarbete till följd av pandemin genomfört ett flertal sådana större utredningar och saneringar, där motsvarande 20 fotbollsplaner befriats från gifter och därmed uppfyllt gällande miljökrav för att kunna erbjuda attraktiva och säkra boendemiljöer – en stor vinst för såväl kunder och JM som för hela samhället.

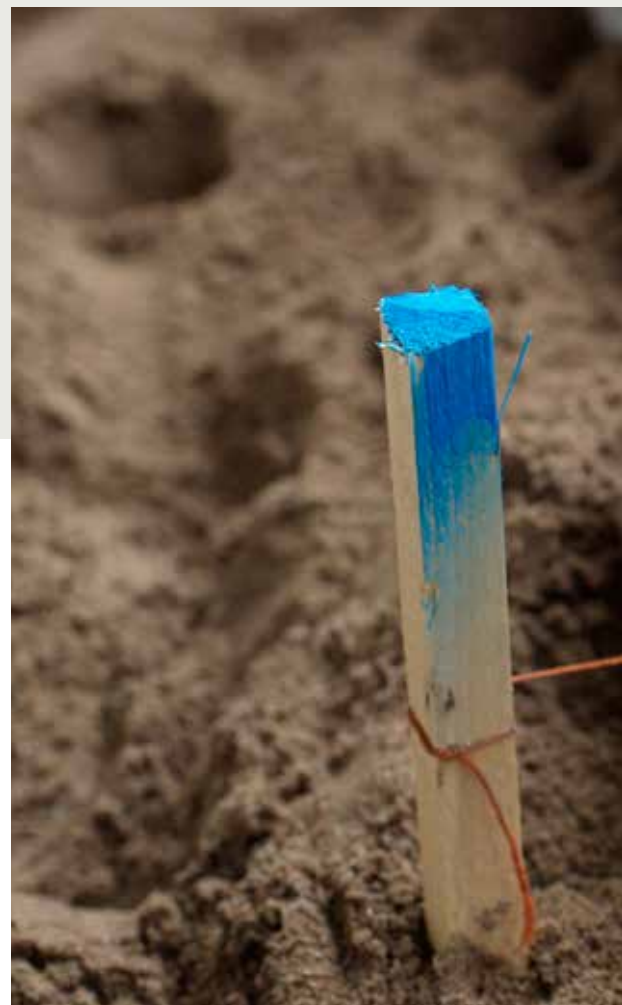
RESURSEFFEKTIVITET

Byggavfall

JM ska minska mängden byggavfall till under 15 kg/kvm BTA senast 2030, vilket innebär ungefär en halvering jämfört med dagens nivå. Vi har sedan 2016 arbetat med utredning och införande av cirka 165 prioriterade åtgärder med syfte att minska mängden byggavfall. Arbetet involverar hela JM:s organisation och görs i samarbete med våra leverantörer och avfallsentreprenörer. Projektet har nu gått in i en ny fas med fokus på förändringsledning med målsättning att skapa en positiv kultur kring resurseffektivitet, avfall och källsortering inom alla delar av koncernen.

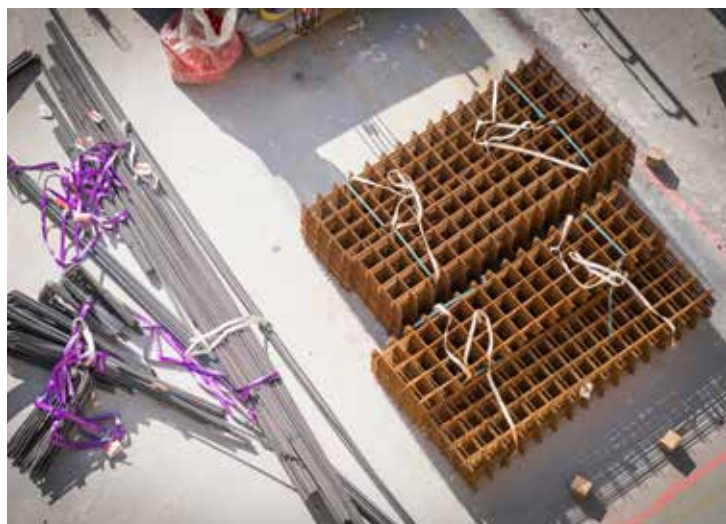
Exempel på åtgärder för att minska byggavfallet är:

- Återbruksavtal för produkter och byggmaterial
- Förbättrade rutiner för pallhantering på byggarbetsplatserna, till exempel ökad returhantering av lastpallar
- Deltagande i branschsamarbeten för att finna effektiva retursystem för fler lastbärare, exempelvis tegelpallar samt mellanlägg för gips
- Utökning av avfallsorganisationen med nationella avfallsråd för att dela erfarenhet och höja kompetensen i organisationen.



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

- Framtagning av koncerngemensamma rutiner för källsortering på JM:s arbetsplatser. Nationella anpassningar genomförs med utgångspunkt från Sveriges Byggindustriers resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning i Sverige, samt i samråd med JM:s samarbetspartners inom byggavfallshantering i Norge och Finland
- Ett uppföljnings- och prognosverktyg för produktion
- Framtagning av utbildning för byggprojektens avfallssamordnare
- Incitamentprogram för våra projekt
- Avfall som en parameter som utvärderas för möjligheten till rörlig lön.



Svanenmärkta bostäder

OM ATT BO I ETT SVANENMÄRKT HUS

JM har alltid jobbat med att bygga hållbart. Alla bostäder som projekteringsstartats från och med 2018 miljömärks med den nordiska märkningen Svanen. Det gör oss till det första nordiska byggbolag som Svanenmärker hela sin produktion av bostäder. Tanken är att koncernens mångåriga arbete för frisk miljö och hållbar utveckling ska bli synligare för bostadskunderna. Att JM:s hus är miljömärkta med Svanen innebär att Svanens organisationer i Sverige, Norge respektive Finland granskar och verifierar att JM uppfyller högt ställda miljökrav. Eftersom JM har haft ett metodiskt miljöarbete sedan början på 1990-talet har tidigare bostäder i stort sett samma miljö- och energiprestanda. Att vi uppfyller alla krav för Svanenmärkningen är bra för miljön, klimatet och inte minst för dem som ska flytta in i våra bostäder. Men vad innebär Svanenmärkningen för den som bor i ett hus från JM?

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

JOHAN SKOGLUND, VD OCH KONCERNCHEF

HÄLSOSAM INNEMILJÖ

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

Cykelförvaring
och cykelparkering

Byggnader, entréer och
gårdar utformade för att
gynna social gemenskap

Miljörum med
förpackningsinsamling

Gröna innergårdar

LEVA HÅLLBART

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

HÅLLBART SKOGSBRUK

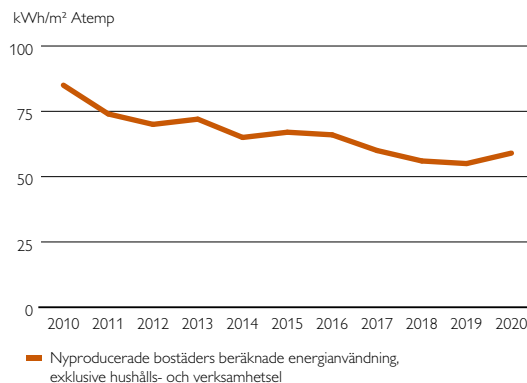
Virket i våra Svanenmärkta byggnader kommer från hållbart skogsbruk och ett flertal hotade trädslag är förbjudna att användas. Vi tillåter inte virke som är impregnerat med svamp och bakteriedödande medel.



LÅG ENERGIANVÄNDNING

Ända sedan 2008 har JM byggt hus som använder klart mindre energi än kraven i respektive lands byggregler. Våra Svanenmärkta hus är naturligtvis också energieffektiva, vilket minskar både driftkostnad och klimatpåverkan. Bostäderna är utrustade med energieffektiva vitvaror samt snålspolande kranar och duscharmaturer. Belysningen i allmänna utrymmen är behovsstyrd för att spara el.

NYPRODUCERADE BOSTÄDERS BERÄKNADE ENERGIANVÄNDNING JM I SVERIGE



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

Att utveckla hållbar kompetens

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

Långt ifrån alla har förmånen att på sitt arbete så konkret bidra till något som finns kvar i flera årtionden. På JM arbetar vi på olika sätt tillsammans för att utveckla bostäder och samhällen för kommande generationer. Våra medarbetare är med och skapar byggnader och landmärken som ger livsrum för både boende och företag. De skriver historia.

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

ÅRET SOM GÅTT

Pandemins påverkan

2020 har varit ett år präglad av covid-19. Ett tydligt fokus har därför under året varit att anpassa våra arbetssätt för att minska risken för smittspridning och minimera en potentiellt negativ påverkan på verksamheten.



Vår kartläggning av medarbetarnas upplevelser och effekter av omfattande distansarbete visar att distansarbetet till stora delar fungerar väl. Medarbetarna saknar dock det sociala sammanhanget och den nära tillgången till kollegor som den gemensamma fysiska arbetsplatsen erbjuder.

Ett väl fungerande ledarskap är en viktig förutsättning för att vi ska prestera och trivas på arbetet även när vi inte kan träffas fysiskt. För att stärka ledarskapet har webbseminarier på temat Att leda på distans genomförts för JM:s chefer och ledare, liksom digitala workshops om att samarbeta och dra fördelar av digitalt

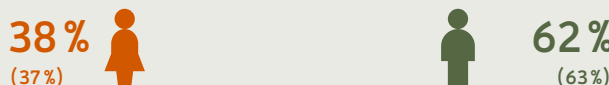
arbete. Andra åtgärder som vidtagits för att främja den fysiska och psykosociala arbetsmiljön är till exempel hemlån av kontorsutrustning, fysiska träningspass online och information om hur man kan skapa en god arbetsmiljö i hemmet.

Bedömningen är att anpassningen till den rådande situationen inte har inneburit några större störningar i verksamheten, och att den dessutom i flera avseenden har bidragit till en positiv utveckling:

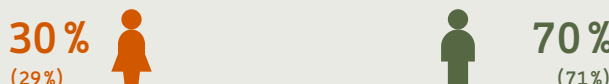
- En ökad grad av distansarbete har bidragit till en ökad och bredare mognad inom digitala arbetssätt
- De begränsade möjligheterna att träffas fysiskt har påskyndat vår utveckling av och omställning till digitala kompetensutvecklingsalternativ. Detta utgör en god grund för vårt fortsatta utvecklingsarbete inom området
- Rekrytering till våra centrala program har med bibehållen kvalitet skett digitalt, vilket skapar goda förutsättningar för fortsatt utveckling och effektivisering inom området.

Vi kommer att fortsätta att dra lärdomar av hur pandemin har påverkat oss och hur den bidrar till förändrade beteenden och arbetssätt.

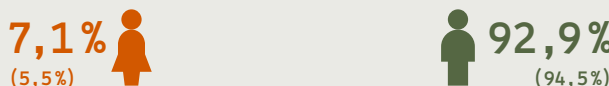
KÖNSFÖRDELNING TJÄNSTEMÄN



KÖNSFÖRDELNING CHEFER MED PERSONALANSVAR



KÖNSFÖRDELNING HANTVERKARE



Uppgifter per 31 dec 2020. 2019 års siffror inom parentes.

INTERVJU MED ANNIKA GRANSTRÖM, KALKYLCHEF
STOCKHOLM PRODUKTION



För Annika och hennes medarbetare har omställningen till distansarbete under pandemin inneburit en rad positiva effekter.

Hur har ni förändrat ert arbetssätt under pandemin?

De flesta i min grupp som jag leder jobbar hemifrån till största delen. Jag skulle förmoda att vår omställning var lättare än många andras, då vi tydligt har digitalisering på vår agenda. Vi nyttjar Teams till möten, samarbeten, projektplanering, arbetsfördelning, kompetensutveckling med mera. Det funkar som ett väldigt bra verktyg för oss och vi utvecklas tillsammans i det. Vi har dagliga incheckningar (puls möte) med kamera på varje morgon. Det är ett bra sätt att starta dagen och öppna upp för ytterligare kontakt via Teams vid behov.

På agendan då är:

- Hur mår du?
- Vad ska du göra idag?
- Behöver du hjälp med något?

I våra interna möten i Teams har vi högt i tak och ofta bra engagemang, vi försöker hellre ha fler kortare möten än några få långa. Vi brukar också ofta ha flerpartssamtal där man lär varandra något moment. I de mötena har jag upplevt att mina medarbetare har lättare att ge feedback (mycket positivt) än i ett fysiskt möte i ett konferensrum. Samtidigt får vi inte glömma att det i den digitala världen finns ett filter som vi inte är helt vana vid, det vill säga att vi pratar via bildskärmen istället för att mötas fysiskt. Vilket inte ger samma möjligheter att läsa av personerna, det behöver vi kompensera för.

Tillsammans med teamet tittar vi på hur vårt framtida arbetssätt kommer att vara. Vi har regelbundna avstämningar, antingen fysiskt om det fungerar eller via Teams med kameran på. Jag upplever att mina medarbetare har tagit stora kliv framåt i att leda möten, de har lättare att ta den ledande rollen i den digitala världen och mötena blir bättre dokumenterade än tidigare.

INTERVJU MED CECILIA FRITJOFSSON
OM KUNDSKOLAN



Cecilia har som chef för JMs kundservice deltagit i utformningen av Kundskolan, och är även en av JMs handledare i Kundskolan.

Hej Cecilia, kan du kort beskriva vad Kundskolan är?

Det är vårt stora initiativ, där vi brett utbildar i JMs synsätt av att "Kunden är Grunden", och därigenom skapar oss branschens nöjdaste kunder.

Vilken roll har du haft i arbetet med Kundskolan?

Jag har varit med och format utbildningskonceptet Kundskolan och är en av JMs flera interna handledare vid våra utbildningstillfällen.

Varför gör JM den här satsningen?

Vi vill skapa en tydlighet i att det är både genom produkt och bemötande som vi ska vara kundernas självklara förstahandsval vid köp av en bostad.

Varför tycker du att den är viktig?

Vi är otroligt många involverade, som samverkar i vår leverans. Att utgå ifrån en gemensam plattform för beslut och agerande hjälper oss i hela kedjan, oavsett i vilket skede vi arbetar i, eller i vilket sammanhang som vi möter våra kunder.

På vilket sätt tror du att JMs arbete med kund kommer att förflyttas med hjälp av Kundskolan?

Genom att sätta kundens perspektiv i fokus, kommer vi fortsatt befästa våra framgångsrika kundrelationer.

KUNDSKOLAN

En stor satsning under året är implementeringen av JMs kundskola. Kundskolan är en viktig del i att lyckas med vår strategiska målsättning att vara kundens förstahandsval, och omfattar en gemensam plattform för hur JM ser på kunden. Syftet med satsningen är att säkerställa att alla som arbetar inom och med JM förstår sitt bidrag i hur vi skapar nöjda kunder.

MEDARBETARSTRUKTUR – KONCERNEN

	2020	2019	2018
Antal medarbetare per 31 dec	2 530	2 559	2 630
– antal tjänstemän	1 564	1 563	1 601
– antal hantverkare	966	996	1 029
Snittålder, tjänstemän	43	43	42
Snittålder, hantverkare	40	40	40
Andel kvinnor bland tjänstemän, %	38	37	35
Andel kvinnor bland hantverkare, %	7,1	5,2	3,4

MEDELTAL ANSTÄLLDA PER LAND

	2020	2019	2018
Sverige	2 057	2 053	2 070
Norge	417	449	433
Finland	126	96	59
Totalt	2 600	2 598	2 562

Medarbetarskapet avgörande för framgång

En gemensam värdegrund och ett engagerat medarbetarskap är avgörande för vår fortsatta framgång. Därför vilar JMs medarbetarskap på våra gemensamma värderingar, vår uppförandekod och våra medarbetarkompetenser. Tillsammans utgör de grunden för medarbetarskapet genom att tydliggöra vilka förhållningssätt och beteenden som skapar en god företagskultur, samtidigt som de ger vägledning i viktiga frågeställningar.

Vårt medarbetarskap är en betydande del av vår introduktion av nya medarbetare och vävs in i kompetensutveckling av befintliga medarbetare. Medarbetarnas engagemang och välmående följs upp årligen via medarbetarundersökningen.

Aktivitet under 2020:

- JMs medarbetarkompetenser har uppdaterats med komponenter som identifierats som långsiktiga framgångsfaktorer; kundfokus, kontinuerligt lärande, förändringsförmåga, digital förmåga, empati och social förmåga.

Engagerande ledarskap

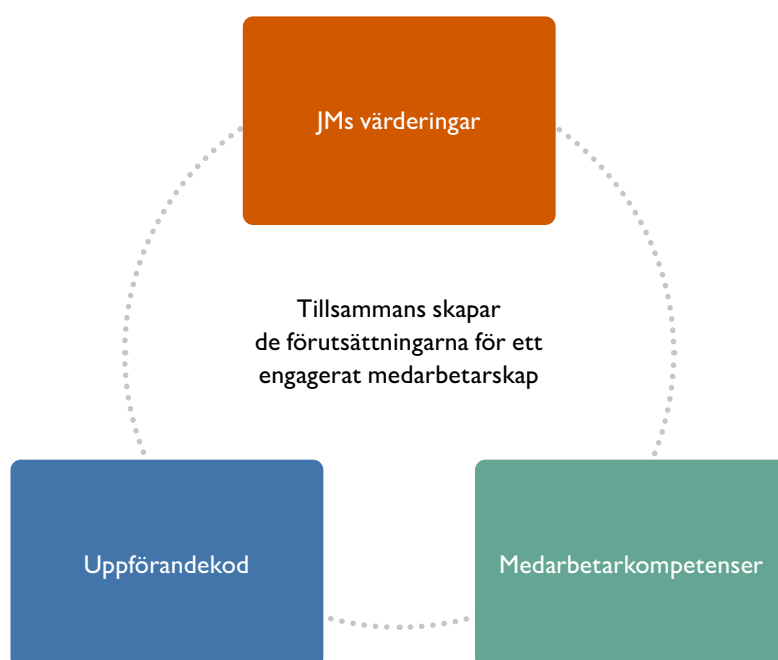
Ett tydligt och engagerande ledarskap ger förutsättningar för hög prestation och trivsel hos våra medarbetare.

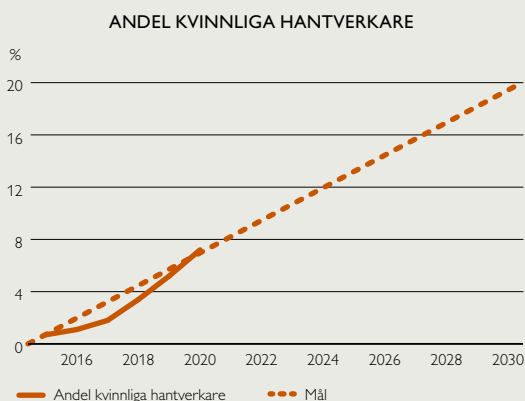
Vårt ramverk för ledarskap, 'Det Engagerande Ledarskapet', beskriver de ledarbeteenden som krävs för att bli framgångsrik som chef och ledare på JM. Genom att utgå från vårt ramverk vid rekrytering, intern befordran och vid utveckling av chefer och ledare, säkerställer vi ett engagerande ledarskap inom JM. Vår årliga efterträdarplanering visar att vi har en god försörjning av chefer till strategiskt viktiga befattningar.

För att ge våra chefer och ledare rätt förutsättningar erbjuder vi både ledarprogram, fristående ledarskapskurser och coaching.

Aktivitet under 2020:

- JM har startat ledarprogrammet 'Det Engagerande Ledarskapet i praktiken', baserat på vårt fleråriga samarbete med Simon Elvnäs, industridoktorand KTH.





Jämställdhet och mångfald

Vår målsättning är att vara branschens mest jämställda bolag och att spegla mångfalden i samhället. Målet är att JM ska ha minst 20 procent kvinnliga hantverkare år 2030.

För att skapa framtidens samhällen behöver våra medarbetare som grupp spegla hur dagens samhälle ser ut. Jämställdhet och mångfald är också viktigt för att säkra vår långsiktiga kompetensförsörjning. Vi måste vara en attraktiv arbetsgivare för fler kompetenta medarbetare. Vi vet att en jämställd och inkluderande arbetsplats ökar trivselen och samtidigt bidrar till minskad sjukfrånvaro samt färre arbetsplatsolyckor. Medarbetare mår bättre, presterar bättre och bidrar i högre grad till verksamhetens utveckling i diversifierade arbetsgrupper.

För att säkerställa att vi når vår målsättning inarbetar vi jämställdhetsmål i våra ordinarie HR-processer och arbetar systematiskt för att utveckla och förbättra våra medarbetares arbetsmiljö och förutsättningar. Detta sker genom att årligen kartlägga och upprätta handlingsplaner för att åtgärda eventuella brister.

Aktiviteter under 2020:

- JM har aktivt verkat för att leverantörer av arbetskläder och skyddsutrustning utvecklar sitt sortiment för att kunna erbjuda alla medarbetare goda förutsättningar i arbetet
- Sedan 2017 driver vi årligen ett lärlingsprogram för kvinnliga hantverkare. Från 1,1 procent kvinnliga hantverkare när programmet startade 2017, till 7,1 procent 2020 har vi goda förutsättningar att nå målet om 20 procent till 2030.

Attrahera morgondagens medarbetare

Det är avgörande att vara en attraktiv arbetsgivare för individer med olika kompetenser, intressen, erfarenheter, färdigheter och personligheter.

För att attrahera morgondagens medarbetare arbetar JM aktivt med en långsiktig strategi inom employer branding – vårt varumärke som arbetsgivare – med ett stort antal aktiviteter riktade mot olika målgrupper. En central del i detta arbete är vårt samarbete med gymnasieskolor, yrkeshögskolor, högskolor och universitet.

Aktiviteter under 2020:

- Under året har JM mött studenter på arbetsmarknadsdagar och mässor. Vi har hållit lunchföreläsningar inom olika

ämnesområden och anordnat events där studenterna fått arbeta kring olika frågeställningar. Flertalet aktiviteter har till följd av pandemin genomförts digitalt

- Instagramkontot #livetpajm har startats i Sverige, med syfte att förmedla en transparent bild av hur det är att jobba på JM och samtidigt kunna visa bredden av roller för potentiella medarbetare
- Alumni-strategin, där vi har löpande kontakt med tidigare medarbetare med sikte på att i framtiden få möjlighet att arbeta med dem igen, har under året givit gott resultat. Flera tidigare medarbetare har valt att komma tillbaka till JM, rustade med fler och nya erfarenheter
- Än en gång konstaterar vi ett markant ökat antal sökande till JM:s centrala rekryteringskampanjer och program. Detta gäller även under årets första månader, innan pandemin. Vårt långsiktiga arbete inom employer branding riktat till skolor och med kampanjer i sociala medier har gett effekt.

Hållbara medarbetare

JM ska erbjuda en säker och hälsosam arbetsplats, där medarbetarna ska känna sig trygga och må bra på jobbet – på JM arbetar vi säkert eller inte alls!

Alla anställda på JM har ansvar för sin och sina kollegors säkerhet och värnar om att alla på arbetsplatsen kommer hem utan psykisk eller fysisk skada efter arbetsdagen.

För att säkerställa att JM erbjuder en hälsosam arbetsmiljö arbetar vi långsiktigt och systematiskt med att kartlägga och åtgärda brister i arbetsmiljön. För oss är ledarskapet av väsentlig betydelse för medarbetarnas välmående. Med tydliga processer och verktyg inom det hälsostrategiska arbetet skapar vi förutsättningar för hållbara medarbetare.

Aktiviteter under 2020:

- Som ett led i JM:s förebyggande alkohol- och drogarbete har under 2020 underentreprenörer och konsulter inkluderats i de slumpvisa alkohol- och drogtesterna
- Alkohol- och drogtesterna genomförs redan i samband med rekrytering, istället för först vid anställning
- Kartläggning av vibrationer har inletts.



PRAKTIKEN HOS JM GAV MERSMAK

Jesper – från Teknisksprånget till trainee

Jesper Kullman tillhör årets traineer på JM. Men det har varit en ganska lång resa för att komma hit. När han 2014 tog studenten från Teknisk linje på Fredrika Bremer-gymnasiet i Haninge utanför Stockholm var framtiden nästan klar. Antingen skulle han läsa till maskiningenjör, eller möjligen industriell ekonomi. Men under sommaren fick han hem en broschyr om Teknisksprånget i brevlådan. Tankarna på byggbranschen och en inriktning mot samhällsbyggnad började växa fram. Jesper sökte plats hos JM och blev antagen.

– Teknisksprånget gjorde skillnad för mig. Jag fick prova på byggbranschen och se vilka möjligheter som finns där, säger Jesper Kullman.

Efter Teknisksprånget-perioden valde Jesper att söka in till Samhällsbyggnadsutbildningen på KTH, och strax före sommaren förra året kunde han titulera sig civilingenjör.

– Det är jättekul att vara tillbaka, det var ju drygt fem år sedan senast. Det jag gillar med byggbranschen är att vi påverkar människors liv. I husen vi bygger kommer det bo människor under lång tid framöver. Det är väldigt roligt att hitta smarta lösningar och skapa förutsättningar för att de boende ska trivas, säger Jesper.

Den fyra månader långa praktiken via Teknisksprånget gav en nyttig inblick i ingenjörsyrket. Jesper fick arbetsuppgifter som mätningar av innerväggar, hjälpa arbetsledare och se alla skeenden av ett byggprojekt. Erfarenheterna som sedan gav fördelar under den femåriga utbildningen på Kungliga Tekniska högskolan.

– Jag hade fått se hur det funkar i verkligheten. Gjorde det lättare att ta till sig det teoretiska i skolan.

Att han nu är tillbaka på företaget som han en gång praktiserade hos är ingen slump.

– Under praktiken fick jag lära känna JM och företagskulturen. Det visade sig vara ett väldigt bra klimat, inkluderande och öppet. Med lite distans efter sommarjobb och praktik hos andra arbetsgivare ville jag tillbaka. Det var roligare här på JM helt enkelt.

Rakt in i byggbranschen – Cecilia är en av årets traineer

Hösten 2020 tog JM in tio nya traineer, fem på JM AB i Sverige, en på JM Entreprenad, tre i Norge och en i Finland.

En av årets traineer är Cecilia Sjöberg, som förra sommaren tog examen i Industriell ekonomi vid högskolan i Luleå.

– Jag ville komma till byggbranschen eftersom jag ville jobba med något konkret och verkligt. Förhoppningsvis kommer mina barnbarn kunna peka på en byggnad och säga ”den där har min mormor byggt”.

Under traineeperioden får deltagarna vara på fem olika avdelningar, med teoripass där emellan.

– Jag var först på projekten K7 och Kajplats 6 i Liljeholmen och därefter på Verksamhetsutveckling. Det var spännande att komma rakt ut i produktion efter åren i skola, men samtidigt ligger Verksamhetsutveckling närmre det jag kan och pluggat till. Jag ser fram mot att få lära mig hela byggprocessen med alla olika delar under min traineeperiod. Här på JM är alla så öppna och hjälpsamma och det är välkommet att vara både ny och nyfiken.



FAKTA TEKNIKSPRÅNGET:

Tekniksprången är en satsning där privat och offentlig sektor, regering och arbetsgivarorganisationer samarbetar för att stärka Sveriges framtida kompetensförsörjning. Projektet drivs av Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA) på uppdrag av Skolverket. Tack vare Tekniksprången kan ungdomar som gått ut gymnasiet få fyra månaders

praktik hos några av Sveriges mest intressanta arbetsgivare. Det ger en fantastisk möjlighet att få prova på ett toppjobb som ingenjör innan man egentligen är kvalificerad för det och därmed bli intresserad av att studera vidare till högskole- eller civilingenjör. JM har tagit emot praktikanter sedan 2015.

FAKTA TRAINEEPROGRAMMET:

JM har drivit centrala traineeprogram sedan 2010. Programmet löper under två år och är både praktiskt och teoretiskt inriktat och består av fem block. Detta ger en god insikt och kunskap om vår affär, våra processer och vår kultur. Målet med programmet är att gå in som biträdande projekteringsledare och på sikt del av JM:s ledarförsörjning.

VÅR ARBETSMILJÖ

Under 2020 var vissa medarbetare tvungna att på grund av pandemin börja arbeta på distans, med de arbetsmiljöutmaningar det medför, medan andra arbetade kvar på arbetsplatserna med modifieringar gällande exempelvis avstånd, raster och möten.

Parallellt med pandemin har utvecklingen av JM:s arbetsmiljöarbete fortsatt, där vi 2023 ska uppnå målet att inte ha några allvarliga olyckor, vare sig med egen personal eller underentreprenörer.

Under året började vi mäta säkerheten på våra svenska arbetsplatser på ett nytt sätt. Den nya svenska mätmetoden är implementerad med utgångspunkt från JM:s finska verksamhet, som använder samma mätmetod som finska Arbetsmiljöverket och andra större finska byggföretag. Den stora skillnaden mellan vår tidigare mätmetod 'Ordning och reda' och den nya metoden 'Säkerhetsmätning' är att byggarbetsplatsen delas upp i zoner som går igenom systematiskt och detaljerat. Exempelvis är varje bostad, inklusive balkong, en egen zon där man inspekterar i förväg bestämda detaljer. I Finland har det forskats på metoden och man har konstaterat att ett bra resultat på säkerhetsmätningen har hög korrelation med låga olyckstal (se exempelvis studien The validity of the TR safety observation method on building construction av H Laitinen, M Marjamäki och K Päiväranta). Under 2021 planerar JM att införa mätmetoden fullt ut i Sverige och starta implementering även i JM Norge.

På JM används kranar och andra lyftredskap i stor utsträckning på våra arbetsplatser, och för att minska riskerna vid dessa moment har vi under 2020 implementerat nya rutiner. Viktiga inslag i de nya rutinerna är att det finns lyftsamordnare på alla arbetsplatser som planerar lyften, och att endast utsedda lyftansvariga får koppla last och kommunicera med kranföraren. Alla som involveras i lyft på JM:s arbetsplatser ska ha genomgått en utbildning i ansvar och kränkommunikation, och alla hantverkare och tjänstemän på våra arbetsplatser utbildas i den ISO-certifierade heldagsutbildningen 'Säkrare lyft'. Vi planerar också för projektets lyft i större utsträckning redan under projekteringen. Sammantaget kommer dessa åtgärder att ytterligare stärka säkerheten på våra arbetsplatser.

”På JM arbetar vi säkert eller inte alls.”

JOHAN SKOGLUND, VD OCH KONCERNCHEF

Årets Safety Week genomfördes med anpassningar efter den rådande pandemin och bestod av tre delar:

1. Safe Construction Training, där JM:s tidigare säkerhetsutbildning ersattes med den nya, branschgemensamma och mer omfattande, 'Safe Construction Training' där medarbetarnas utbildningsbevis lagras i en branschgemensam kompetensdatabas som tillhandahålls av identifieringssystemet ID06. För att höja säkerhetskompetensen i branschen har Byggföretagens medlemsföretag ett gemensamt mål att alla som arbetar på en Byggföretagsansluten byggarbetsplats ska ha genomgått 'Safe Construction Training' senast vid halvårsskiftet 2021.
2. Dagliga aktiviteter i form av riktade skyddsronder såsom kontroll av ID06-kort och legitimation, tillträdesleder, kollektiva fallskydd, personlig skyddsutrustning, avstängningar, underentreprenörers riskanalyser, samt uppföljning av de nya rutinerna för säkrare lyft.
3. Uppföljning av riskhantering, där alla projekt i stomskede eller senare analyserade i vilken utsträckning man identifierat och hanterat relevanta arbetsmiljörisker redan i projekteringsfasen.

Inom JM har vi också fortsatt arbetet med att systematiskt utreda rotorsaker till allvarliga tillbud och olyckor, bland annat genom veckovisa pulsmöten inklusive handlingsplaner för att säkerställa att det som inträffat inte ska ske igen. På detta sätt arbetar vi både systematiskt för att förebygga tillbud och olyckor, samtidigt som vi ökar säkerhetsmedvetandet på våra byggarbetsplatser. Situationer som alla behöver känna till för att kunna vidta rätt skyddsåtgärder kommuniceras direkt via 'SkyddsNytt' till byggarbetsplatserna. Därutöver informeras månadsvis om nyheter avseende JM:s arbetsmiljöarbete via 'ProduktionsNytt'.

Från och med 2021 införs branschgemensamma striktare ordnings- och skyddsregler i Sverige. Hjälmarna måste ha hakband som används, för att säkert sitta kvar vid fallincidenter, och skyddsglasögon måste vara täckta vid arbetsmoment för att eliminera risk för inträngande skräp bakom vanliga skyddsglasögon. I Finland gäller dessa regler sedan tidigare, och JM undersöker hur vi branschgemensamt kan driva dessa frågor även i Norge.

Arbetet med att säkerställa att våra medarbetare hela tiden får en säkrare arbetsmiljö pågår ständigt och under 2021 ser vi fram emot att ytterligare höja säkerheten på våra arbetsplatser.

Affärsmässiga inköp för hållbara leverantörskedjor

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

STRATEGISKT INKÖPSARBETE

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

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

Professionell beställare

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

SÄKRA VERKSAMHETENS RESURSBEHOV

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

Kvalitetssäkrade krav

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

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

Verksamhetsnära

Vi når ett nära tvärfunktionellt samarbete inom JM genom förvaltningen av våra ramavtal. Genom att inköpsfunktionen

fortsätter att vara involverad även efter att ett avtal har tecknats får vi inom JM en samsyn gällande vad som krävs av våra leverantörer och hur våra ramavtal kontinuerligt kan förbättras.

Det är även värdefullt att det strategiska inköpsarbetet på motsvarande sätt kan bidra i det ständiga förbättringsarbete som pågår inom JM, genom att i dialog med våra leverantörer nyttja deras kompetens och erfarenhet i vårt förbättringsarbete. Under 2020 implementerades JMs egenutvecklade analysmodell för totalkostnad inom bland annat kategorierna fönster, arkitekter och fasadtegel. Genom effektivt tvärfunktionellt internt samarbete har ett antal förbättringsområden identifierats som resulterat i minskad totalkostnad för JM.

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

SÄKRA KUNDNYTTAN

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

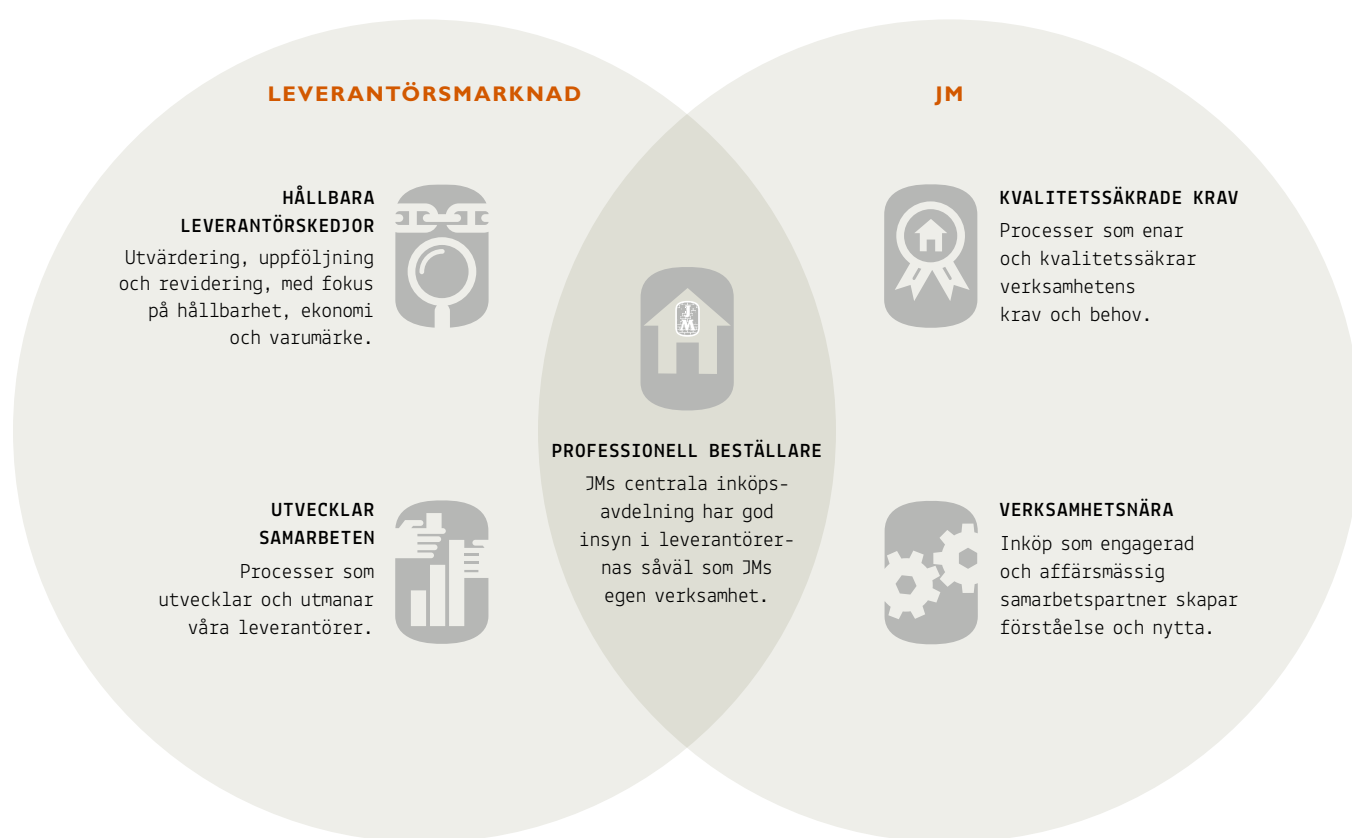
Genom nära samarbeten med utvalda leverantörer bygger vi långsiktigt förtroende hos våra kunder.

Hållbara leverantörskedjor

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

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

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



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

Utvecklar samarbeten

JM har processer som utvecklar och utmanar leverantörerna.

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

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

- Vi utvärderar våra leverantörer i form av Nöjd BeställarIndex (NBI). Bedömningarna är ett bra underlag för aktiv coaching av leverantörer. Ett lågt NBI föranleder åtgärdsplaner
- Verksamheten har även möjlighet att elektroniskt lämna synpunkter på avtal och ramavtalspartners. Dessa synpunkter följs upp löpande.

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

Genom att använda en nyligen framtagna process för att implementera nya leverantörer på ett kontrollerat sätt har vi lyckosamt kunna introducera nya ramavtalsparter som vi under året knutit samarbeten med.

Ansvarsfullt agerande i alla led

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

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

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

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

KONKURRENS PÅ LIKA VILLKOR

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

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

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

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



Innehållsförteckning

	Sida
Koncernen enligt segmentsredovisning:	
<i>Där inget annat framgår baseras belopp och kommentarer på sidorna 58–76 på JM:s segmentsredovisning.</i>	
Affärssegment	58
Koncernens resultaträkning	63
Koncernens balansräkning	64
Koncernens kassaflödesanalys	66
Förändringar i koncernens eget kapital	68
Koncernen kvartalsöversikt	69
Koncernen femårsöversikt	70
Affärssegment kvartalsöversikt	72
Definitioner och ordlista	73
Årsredovisningshandlingar enligt ÅRL (IFRS):	
<i>Sidorna 77–117 är granskade av JM:s revisorer.</i>	
Förvaltningsberättelse	77
Koncernens resultaträkning	84
Koncernens balansräkning	85
Förändringar i koncernens eget kapital	86
Koncernens kassaflödesanalys	87
Koncernen enligt IFRS och segmentsredovisning:	
Koncernens noter	88
Moderbolaget:	
Moderbolagets resultaträkning	109
Moderbolagets balansräkning	110
Förändringar i moderbolagets eget kapital	111
Moderbolagets kassaflödesanalys	112
Moderbolagets noter	113
Förslag till vinstdisposition	117
Revisionsberättelse	118

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

För övriga skillnader mellan IFRS och segmentsredovisningen, se sidan 91.

Stark efterfrågan i Stockholm

MARKNAD

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden i Stockholm har stigit under året, trots en tillfällig nedgång under pandemiutbrottet. Totala utbudet av bostäder har varit normalt, men utbudet av nyproducerade bostadsrätter i Stockholmsområdet har fortsatt att minska under året.

Konkurrensen och utbudet gällande välbelägen mark för bostäder bedöms vara normalt. Priserna på byggrätter har dock fortfarande varit på en nivå som kräver selektivitet vid förvärv.

Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt i processen har varit på en normal nivå. Tillgängliga bostäder för försäljning har till övervägande del en beräknad inflyttning under 2022 och 2023.

Bostadsrättsmarknaden var stabil med undantag för oron under våren till följd av covid-19. Efterfrågan ökade under året vilket medfört en ökad försäljning till 1 340 bostäder (1 120). JM har god efterfrågan på ägarlägenheter, där ytterligare 123 bostäder har produktionsstartats under året. Totalt antal ägarlägenheter i pågående produktion uppgår till 544 vid utgången av 2020.

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

INTÄKTER OCH RESULTAT

Affärssegmentets intäkter ökade till 6 358 mkr (5 575). Rörelseresultatet uppgick till 926 mkr (916) och rörelsemarginalen minskade till 14,6 procent (16,4). Lönsamheten har varit god baserat på den goda försäljningen. Rörelsemarginalen påverkas dock negativt i viss utsträckning av de lägre start- och prisnivåerna för projekt startade under 2018–2019.

Kassaflödet under året är i balans med hänsyn till minskningen av exploateringsfastigheter och betalningar i samband med tillträde för tidigare genomförda fastighetsförvärv.

BYGGRÄTTER

Under året har byggrätter motsvarande cirka 450 bostäder (590) förvärvats i Södertälje.

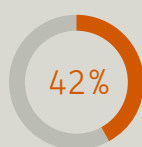
PRODUKTIONSSTARTER

Under året produktionsstartades totalt 1 032 bostäder (989). Produktionsstarterna stöds av en normal bokinnsnivå: 991 bostäder (906) i flerbostadshus varav 52 i Järfälla, 58 på Lidingö, 703 i Stockholm, 89 i Sollentuna och 89 i Täby. Av produktionsstarterna utgjorde 41 bostäder (83) småhus i Solna och Österåker.

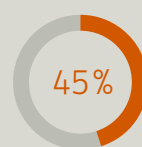
JM BOSTAD STOCKHOLM

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

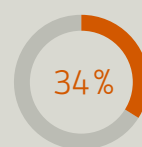
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



Mkr	Januari–december	
	2020	2019
Intäkter	6 358	5 575
Rörelseresultat ¹⁾	926	916
Rörelsemarginal, %	14,6	16,4
Genomsnittligt operativt kapital	5 372	5 811
Avkastning operativt kapital, %	17,2	15,8
Operativt kassaflöde	1 064	1 118
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 246	4 949
Antal disponibla byggrätter	12 500	12 800
– varav byggrätter i balansräkningen	7 300	7 800
Antal sålda bostäder	1 340	1 120
Antal produktionsstartade bostäder	1 032	989
Antal bostäder i pågående produktion	2 878	3 171
Antal anställda	872	900
– varav tjänstemän	432	451
– varav hantverkare	440	449
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	–	0



Facetten, Kungsholmen, Stockholm

Stärkt efterfrågan i övriga Sverige

MARKNAD

Bostadsmarknaden i Lund, Örebro och Västerås har haft prisökning under 2020 som resulterat i prisnivåer i linje med 2017 års priser, och i Malmö till tydligt högre nivå än 2017. På affärssegmentets övriga delmarknader har genomsnittspriserna ökat något. I Göteborg och Malmö har utbudet av nyproducerade bostäder varit på en betydligt lägre nivå och i Uppsala på en något lägre nivå jämfört med motsvarande period föregående år.

Konkurrensen om mark för bostäder har varit fortsatt hög på de flesta av affärssegmentets delmarknader. Intresset för JMs projekt är stort och kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger på normal nivå. Försäljningen ökade till 1 208 bostäder (1 084) och efterfrågan har ökat under den andra halvåret.

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

INTÄKTER OCH RESULTAT

Affärssegmentets intäkter minskade till 4 193 (4 468) och rörelseresultatet minskade till 657 mkr (719). Rörelsemarginalen uppgick till 15,7 procent (16,1). Resultat och marginal minskar något men med fortsatt god lönsamhet.

Kassaflödet under året belastas av ökat rörelsekapital.

BYGGRÄTTER

Under året har byggrätter motsvarande cirka 440 bostäder (1 000) förvärvats i Malmö, Göteborg och Uppsala.

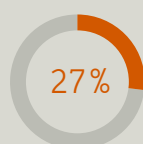
PRODUKTIONSSTARTER

Under året produktionsstartades totalt 1 072 bostäder (1 095) varav 69 hyresrättsbostäder: 1 072 (1 003) var bostäder i flerbostadshus, varav 166 i Malmö, 87 i Höllviken, 78 i Lund, 184 i Göteborg, 78 i Kungälv, 63 i Linköping, 34 i Örebro, 69 i Västerås, 245 i Uppsala och 68 i Norrtälje.

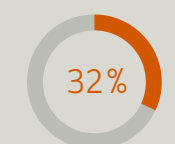
JM BOSTAD RIKS

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

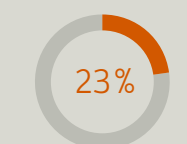
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



Januari–december

Mkr	2020	2019
Intäkter	4 193	4 468
Rörelseresultat	657	719
Rörelsemarginal, %	15,7	16,1
Genomsnittligt operativt kapital	1 307	1 183
Avkastning operativt kapital, %	50,3	60,8
Operativt kassaflöde	512	557
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 451	1 461
Antal disponibla byggrätter	9 900	10 500
– varav byggrätter i balansräkningen	6 300	6 600
Antal sålda bostäder ¹⁾	1 208	1 084
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	1 072	1 095
Antal bostäder i pågående produktion	2 172	1 994
Antal anställda	591	601
– varav tjänstemän	367	367
– varav hantverkare	224	234
¹⁾ Varav bostäder till investerare	69	–
²⁾ Varav bostäder till investerare	69	–



IQ Linero, Lund

God återhämtning på bostadsmarknaden i Norge och Finland

INTÄKTER OCH RESULTAT

Affärssegmentets intäkter minskade till 3 747 mkr (4 021) och rörelseresultat och marginal exklusive fastighetsförsäljningar uppgick till 277 mkr (317) respektive 7,4 procent (7,8). Det lägre resultatet förklaras huvudsakligen av anpassningen av den norska verksamheten som genomfördes under det andra kvartalet 2020 för att sänka kostnadsnivån.

Kassaflödet har förstärkts under året hänförligt till minskning av exploateringsfastigheter samtidigt som det belastats av en viss ökning av rörelsekapitalet.

NORGE

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

Under året har 587 bostäder (582) sålts och 550 bostäder (614) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 1 369 (1 346). Byggrätter motsvarande cirka 1 470 bostäder (730) har förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 8 500 bostäder (7 600).

FINLAND

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

Under året har 473 bostäder (433) sålts och 545 bostäder (428) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 1 094 (702). Större pågående projekt finns i Storhelsingfors i Herttonäs, Böle och Alberga.

Under året har byggrätter motsvarande cirka 400 bostäder (1 500) förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 5 700 bostäder (4 200).

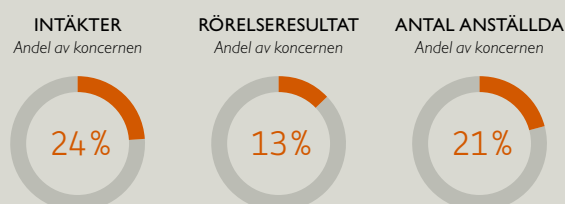
Av de produktionsstartade och sålda bostäderna under året avser 101 bostäder (226) till investerare.



Strindalia, Trondheim, Norge

JM UTLAND

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



Mkr	Januari–december	
	2020	2019
Intäkter	3 747	4 021
– varav JM Norge	2 716	3 186
Rörelseresultat ¹⁾	276	355
– varav JM Norge	205	298
Rörelsemarginal, %	7,4	8,8
– varav JM Norge	7,5	9,4
Genomsnittligt operativt kapital	3 400	3 229
Avkastning operativt kapital, %	8,1	11,0
Operativt kassaflöde	326	–439
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 108	2 497
Bokfört värde projektfastigheter	33	5
Antal disponibla byggrätter	14 200	11 800
– varav byggrätter i balansräkningen	6 500	6 600
Antal sålda bostäder ²⁾	1 060	1 015
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	1 095	1 042
Antal bostäder i pågående produktion	2 463	2 048
Antal anställda	530	518
– varav tjänstemän	372	360
– varav hantverkare	158	158
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	–1	38
²⁾ Varav bostäder till investerare	101	226
³⁾ Varav bostäder till investerare	101	226

Intäkter och resultat för affärssegmentet redovisas enligt successiv vinstavräkning.

Kontinuerlig utveckling av projektportföljen

INTÄKTER OCH RESULTAT

Affärssegmentets intäkter minskade till 169 mkr (227) varav hyresintäkter 80 mkr (86). Entreprenadintäkter samt försäljning av tjänster uppgick till 89 mkr (141). Rörelseresultatet uppgick till 178 mkr (194). Rörelseresultatet belastas av uppstarts- och utvecklingskostnader för den nya affärsverksamheten JM@home.

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 57 mkr (58) och resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 170 mkr (170).

Kassaflödet under året är positivt hänförligt till erhållen likvid om netto 980 mkr för fastighetsförsäljningar och belastas i övrigt av investeringar i projektfastigheter inklusive betalning för förvärvet av fastigheten för JMs nya huvudkontor.

PROJEKTUTVECKLING AV HYRESRÄTTSBOSTÄDER

Under året har ett hyresrättsprojekt, Alba Lilium med 138 hyresrättsbostäder färdigställt i Bredäng, Stockholm. Produktion har pågått i ytterligare två hyresrättsprojekt i egen balansräkning: Manegen med 128 hyresrättsbostäder i Täby Park, Täby samt Havreflingan med 192 hyresrättsbostäder i Söderdalen, Järfälla. Produktion av 143 hyresrättsbostäder pågår även i projektet Valla Park i Sundbyberg. Fastigheten är avyttrad och kommer att frånträdas vid planerat färdigställande 2022. Intäkter och resultat redovisas successivt i takt med projektets genomförande.

Under årets sista kvartal skapade JM en ny struktur för långsiktig förvaltning av hyresrättsbostäder och i samband med detta överläts hyresrättsfastigheterna Tjärtunnan och Alba Lilium i Stockholm samt Alphyddan i Nacka, upplåtna på tomträtt, med ett marknadsvärde om 1 060 mkr till ett nybildat joint venture-bolag. I samband med bildandet av det nya bolaget och överlåtelsen av fastigheter realiserar ett resultat om 170 mkr och ett kassaflöde om netto 980 mkr. JMs ägarandel i det nya bolaget uppgår till 20 procent.

VÅRD- OCH OMSORGSBOENDEN

JM har under 2020 drivit detaljplanearbete för ett vård- och omsorgsboende, Kaplanen i Uppsala. Projektet omfattar cirka 80 bostäder. Under året har JM vunnit en markanvisning avseende ett vård- och omsorgsboende omfattande cirka 70 bostäder i Värmdö kommun.

KOMMERSIELL PROJEKTUTVECKLING

Under året har detaljplanen för kontorsfastigheten K1 Karlbergs strand, Solna, vunnit laga kraft och JM har tillträtt fastigheten. Fastigheten kommer att omfatta cirka 19 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

JM@HOME

Verksamheten har fortsatt att utvecklas under 2020. Kundbasen fortsätter att öka och organisationen har vuxit. Den ökade kundstocken avspeglas även i ökad omsättning för verksamheten.

JM FASTIGHETSUTVECKLING

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



Mkr	Januari–december	
	2020	2019
Intäkter	169	227
Rörelseresultat ^{1) 2)}	178	194
Genomsnittligt operativt kapital	1 513	1 570
Avkastning operativt kapital, %	11,8	12,4
Operativt kassaflöde	284	454
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10
Bokfört värde projektfastigheter	1 213	1 394
Antal disponibla byggrätter ³⁾	1 200	800
– varav byggrätter i balansräkningen	300	100
Antal sålda bostäder ³⁾	418	376
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	–	143
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	463	600
Antal anställda	78	68
– varav tjänstemän	59	51
– varav hantverkare	19	17
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	170	170
²⁾ Varav resultat från joint venture	4	–
³⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.		

BYGGRÄTTER

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



Anläggningsverksamhet med synergier till bostadsutvecklingen

MARKNAD

Efterfrågan på anläggningsmarknaden i Stockholm är på en god nivå, dock med ökad konkurrens om uppdragen.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Affärssegmentets intäkter, exklusive Region Hus, minskade hänförligt till lägre extern aktivitet för JM inom anläggningsverksamheten, där lönsamhet prioriteras framför volym. Affärssegmentet fokuserar på projekt med synergier till projektutveckling av bostäder. Intäkterna minskade till 1 253 mkr (1 691). Rörelseresultatet uppgick till 31 mkr (–141). I rörelseresultatet ingår resultat från fastighetsförsäljningar om 18 mkr (53). Resultatet för 2019 om –141 mkr var i huvudsak hänförligt till avvecklingen av husverksamheten.

En genomlysning av JM Entreprenad i början på 2019 ledde till beslut om avveckling av den svenska husaffären där det producerades bostads- och kommersiella fastigheter främst åt externa beställare. Affärsenheten inriktades därefter mot anläggningsverksamhet i nuvarande form. Samtliga projekt inom Region Hus har avslutats under året och överlämnats till respektive beställare.

Kassaflödet har under året belastats av ökat rörelsekapital.

PROJEKT

De största pågående uppdragen under året har varit markarbeten i godshamnen Stockholm Norvik i Nynäshamn (Stockholms Hamnar), infrastrukturprojekt i Tyresö och Orminge (Tyresö kommun respektive Nacka kommun), exploateringsarbeten för kommande utbyggnad av Kungens Kurva (Huddinge kommun och Stockholm Vatten) och nyproduktion av flerbostadshus i Norra Djurgårdsstaden (Riksbyggen).

Bland uppdragen för interna beställare kan nämnas mark- och grundläggningsarbeten i Täby Park, Täby samt exploateringsarbeten inom Dalénumområdet på Lidingö, i Söderdalen, Järfälla, samt Kabelverket i Älvsjö.

JM ENTREPRENAD

Affärssegmentet bedriver byggproduktion åt externa och interna kunder inom Storstockholmsområdet.

INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



Januari–december

Mkr	2020	2019
Intäkter ¹⁾	1 253	1 691
Rörelseresultat ²⁾	31	–141
Rörelsemarginal, %	2,5	–8,3
Operativt kassaflöde	–65	54
Bokfört värde exploateringsfastigheter	16	21
Antal anställda	257	283
– varav tjänstemän	132	145
– varav hantverkare	125	138

¹⁾ Varav internt

332 290

²⁾ Varav försäljning fastigheter och verksamhet

18 68



Stockholm Norvik, Nynäshamn

KONCERNENS RESULTATRÄKNING – SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	NOT	2020	2019
Intäkter	1, 2	15 388	15 692
Produktions- och driftkostnader	3, 4	-12 607	-12 994
Bruttoresultat		2 781	2 698
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	-944	-966
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ^{1) 2)}	7	191	276
Rörelseresultat		2 028	2 008
Finansiella intäkter	8	6	6
Finansiella kostnader	8	-79	-86
Resultat före skatt		1 955	1 928
Skatter		-380	-358
Årets resultat		1 575	1 570
Övrigt totalresultat		-215	-209
Årets totalresultat		1 360	1 361
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	10	22,50	22,50
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	10	70 061 421	69 985 557
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	10	12,75	12,50
1) Varav försäljning av verksamhet		–	15
2) Varav resultat från joint venture		4	–

Kommentarer

Intäkter

(2020: 15 388 mkr, 2019: 15 692 mkr)

Koncernens intäkter under året minskade med 2 procent jämfört med 2019. Minskningen är främst hänförlig till den minskade externa verksamheten inom JM Entreprenad och lägre intäkter inom den norska verksamheten. Under året har den pågående pandemin främst påverkat affärssegmentet JM Utland då Norge och Finland införde nedstängningar av delar av samhället. Under andra halvåret har vi sett en återhämtning där försäljningen har utvecklats positivt på samtliga marknader.

Intäkterna består till 92 procent av upparbetade intäkter i bostadsprojekt. Upparbetade intäkter redovisas enligt principen för successiv vinstavräkning, vilket innebär att intäkterna redovisas utifrån senast lagda prognos, period för period i takt med dess upparbetning och försäljning i respektive projekt.

JM Entreprenads intäkter står för 6 procent av koncernens intäkter.

Hyresintäkter från hyresbostäder och kommersiella lokaler motsvarar 2 procent av totala intäkter.

Rörelseresultat

(2020: 2 028 mkr, 2019: 2 008 mkr)

Rörelseresultatet ökade med 1 procent i jämförelse med förgående år. Rörelseresultatet har under året belastats av den anpassning som genomfördes av den norska verksamheten under andra

kvartalet inom affärssegmentet JM Utland. I rörelseresultatet ingår resultat fastighetsförsäljning med mera om 191 mkr varav 170 mkr avser resultat från försäljning av tre hyresrättsfastigheter i Stockholm och Nacka till en ny struktur, joint venture, för långsiktig förvaltning av hyresrättsbostäder.

Försäljnings- och administrationskostnader minskade med 2 procent i jämförelse med samma period föregående år.

Finansiella intäkter och kostnader

(2020: -73 mkr, 2019: -80 mkr)

Finansnettot förbättrades 2020 jämfört med 2019 med 7 mkr. Huvudsakligen beror detta på en något lägre genomsnittlig räntebärande skuldnivå och lägre genomsnittlig räntesats.

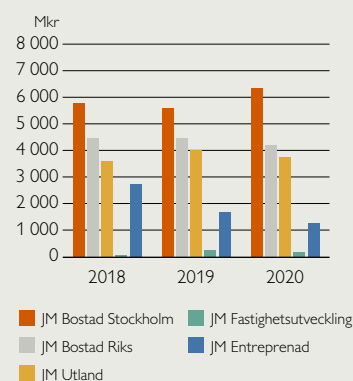
Skatter

(2020: -380 mkr, 2019: -358 mkr)

Den redovisade skattekostnaden 2020 utgör 19 procent (19) av redovisat resultat före skatt.

Den effektiva skattesatsen är något lägre än den nominella skattesatsen hänförligt till ej skattepliktiga intäkter, avseende försäljningar av färdigställda hyresrättsfastigheter.

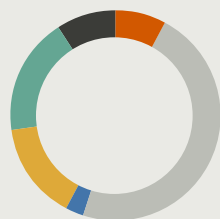
INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT



KONCERNENS BALANSRÄKNING – SEGMENTSREDOVISNING

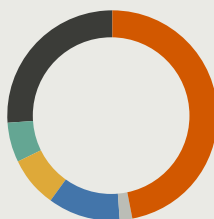
Mkr	NOT	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	168	186
Maskiner och inventarier	12	8	14
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	14, 15	78	1
Uppskjutna skattefordringar		7	–
Finansiella tillgångar	16, 25	17	18
Summa anläggningstillgångar		278	219
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	17	1 246	1 399
Exploateringsfastigheter	17	7 831	8 938
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	445	366
Kundfordringar	25	802	912
Övriga kortfristiga fordringar	20	521	726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35	29
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	21	2 470	2 607
Likvida medel	22, 23	3 037	2 397
Summa omsättningstillgångar		16 387	17 374
SUMMA TILLGÅNGAR		16 665	17 593
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		70	70
Övrigt tillskjutet kapital		898	897
Reserver		–208	–35
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		7 057	6 394
Summa eget kapital		7 817	7 326
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	23, 24, 25	354	425
Övriga långfristiga skulder	24, 25	372	765
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23, 26	1 804	1 702
Övriga långfristiga avsättningar	27	848	846
Uppskjutna skatteskulder		638	675
Summa långfristiga skulder		4 016	4 413
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	24, 25	819	1 015
Kortfristiga räntebärande skulder	24, 25	579	690
Övriga kortfristiga skulder	24, 25	382	662
Aktuella skatteskulder		137	126
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	29	1 363	1 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	1 419	1 423
Kortfristiga avsättningar	27	133	134
Summa kortfristiga skulder		4 832	5 854
Summa skulder		8 848	10 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 665	17 593
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	31		

KONCERNENS TILLGÅNGAR
2020-12-31



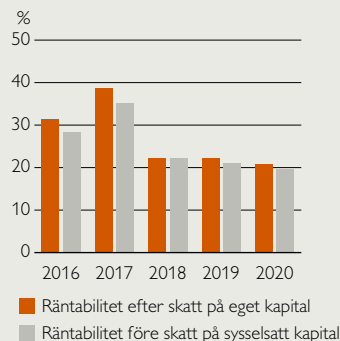
- Projektfastigheter, 8 % (8)
- Exploateringsfastigheter, 47 % (51)
- Övriga kortfristiga fordringar, 3 % (4)
- Upparbetad men ej fakturerad intäkt/pågående arbeten, 15 % (15)
- Likvida medel, 18 % (14)
- Övriga tillgångar, 9 % (8)

KONCERNENS KAPITALSTRUKTUR
2020-12-31



- Eget kapital, 47 % (42)
- Övriga långfristiga skulder, 2 % (4)
- Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser, 11 % (10)
- Fakturerad men ej upparbetad intäkt, 8 % (10)
- Räntebärande skulder, 6 % (6)
- Övriga skulder och avsättningar, 26 % (28)

RÄNTABILITET PÅ EGET OCH
SYSSELSATT KAPITAL



Kommentarer

Goodwill

(2020: 168 mkr, 2019: 186 mkr)

Redovisad goodwill avser goodwill vid förvärv av de norska bolagen JM Norge AS och AS Prosjektfinans.

Förändringen under 2020 avser endast valutakursförändringar.

Projektfastigheter

(2020: 1 246 mkr, 2019: 1 399 mkr)

Beståndet avser mindre kommersiella fastigheter samt mark för kontorsändamål. Det avser även två projekt under uppförande i Stockholmsområdet avsedda för hyresrätter.

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

Det externt bedömda marknadsvärdet har beräknats till 1 651 mkr (1 769) vilket innebär ett övervärde om 405 mkr (370).

Exploateringsfastigheter

(2020: 7 831 mkr, 2019: 8 938 mkr)

Under 2020 har förvärvstakten minskat jämfört med föregående år. Under året har exploateringsfastigheter om 1 022 mkr (1 745) förvärvats och exploateringsfastigheter överfört till produktion har uppgått till -1 888 mkr (-1 068). Huvuddelen av förvärven utgör exploateringsfastigheter avsedda för bostäder.

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

Totalt har JM 20 400 byggrätter (21 100) i balansräkningen.

Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

(2020: 455 mkr, 2019: 366 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 85 (82) och avser huvudsakligen visningsbostäder inför kommande bostadsetapper.

Upparbetad men ej fakturerad intäkt

(2020: 2 470 mkr, 2019: 2 607 mkr)

Tillgångsposten avser nettot mellan upparbetade intäkter i pågående projekt samt den ackumulerade å conto faktureringen i dessa projekt. De pågående projekt som har ett positivt saldo redovisas i denna tillgångspost.

Avsättningar för pensioner

(2020: 1 804 mkr, 2019: 1 702 mkr)

Skulden har ökat under året främst på grund av ändring av det aktuaria antagandet om diskonteringsränta med en aktuariell förlust om 42 mkr under 2020.

Övriga långfristiga avsättningar

(2020: 848 mkr, 2019: 846 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.

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

Uppskjutna skatteskulder

(2020: 638 mkr, 2019: 675 mkr)

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

Långfristiga räntebärande skulder

(2020: 354 mkr, 2019: 425 mkr)

Avser framför allt långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut och långfristiga räntebärande reverser vid förvärv av exploateringsfastigheter. Förändringen avser minskad skuld till kreditinstitut i JMs utländska dotterbolag.

Kortfristiga räntebärande skulder

(2020: 579 mkr, 2019: 690 mkr)

Avser framför allt kortfristiga räntebärande skulder i samband med förvärv av exploateringsfastigheter. Förändringen avser minskad skuldsättning mot kreditinstitut i JMs utländska dotterbolag.

Övriga kortfristiga skulder

(2020: 382 mkr, 2019: 662 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. Minskningen mot föregående år förklaras av färre kortfristiga reverser i samband med förvärv av exploateringsfastigheter.

Fakturerad men ej upparbetad intäkt

(2020: 1 363 mkr, 2019: 1 804 mkr)

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

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS – SEGMENTSREDOVISNING

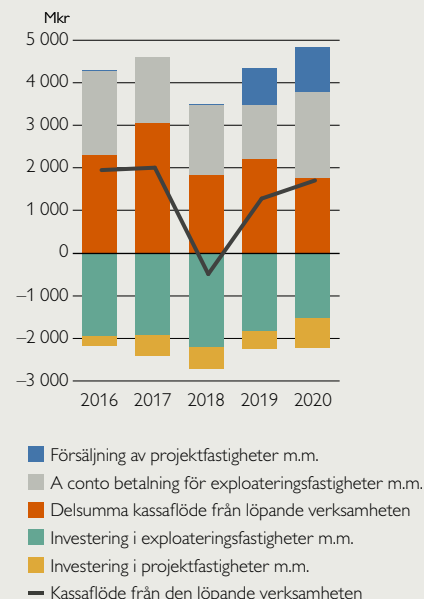
Mkr	NOT	2020	2019
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		2 028	2 008
Avskrivningar		7	9
Ökning/minskning bostäder i balansräkning ¹⁾		-77	291
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-195	-113
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		1 763	2 195
Erhållen ränta		5	5
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-48	-42
Betald skatt		-484	-433
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		1 236	1 725
Investering i exploateringsfastigheter		-1 529	-1 819
A conto betalning för exploateringsfastigheter		2 010	1 279
Ökning/minskning kundfordringar		92	187
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m. m.		76	-439
Ökning/minskning leverantörsskulder		-174	105
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-365	-186
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		1 346	852
Investering i projektfastigheter		-691	-426
Försäljning av projektfastigheter		1 060	865
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 715	1 291
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-1	-4
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	0
Investering i joint venture		-78	-
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		0	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-79	-7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN ²⁾			
Upptagna lån		453	658
Amortering av skulder		-571	-399
Utdelning		-870	-835
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-988	-576
Årets kassaflöde		648	708
Likvida medel vid årets början		2 397	1 682
Valutakursdifferens i likvida medel		-8	7
Likvida medel vid årets slut		3 037	2 397

¹⁾ Ökning/minskning bostäder i balansräkning utgör ett kassaflöde och ingår i verksamhetens resultat.

²⁾ För räntebärande nettoskuld se koncernens kvartalsöversikt sid 69 och femårsöversikt sid 71.

ÖKNING/MINSKNING BOSTÄDER I BALANSRÄKNING	NOT	2020	2019
Förvärv av bostadsrättsandelar	18	-1 114	-1 971
Försäljning av bostadsrättsandelar	18	1 023	2 171
Förändring av reverser		14	91
Totalt		-77	291
ÖVRIGA EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE POSTER	NOT	2020	2019
Resultat av fastighetsförsäljning	7	-187	-276
Förändring av pensionsskuld		102	314
Övriga avsättningar m. m.		-110	-151
Totalt		-195	-113
INVESTERING I EXPLOATERINGSFASTIGHETER		2020	2019
Investering i exploateringsfastigheter	17	-1 022	-1 745
Förändring av reverser		-507	-74
Totalt		-1 529	-1 819
A CONTO BETALNING FÖR EXPLOATERINGSFASTIGHETER		2020	2019
A conto betalning för exploateringsfastigheter	17	1 897	1 107
Försäljning av exploateringsfastigheter	7	38	194
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter		75	-22
Totalt		2 010	1 279
INVESTERING I PROJEKTFASTIGHETER		2020	2019
Investering i projektfastigheter	17	-691	-426
Totalt		-691	-426
FÖRSÄLJNING AV PROJEKTFASTIGHETER		2020	2019
Försäljning av projektfastigheter	7	1 060	865
Totalt		1 060	865

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN



Kommentarer

Den löpande verksamheten

(2020: 1 715 mkr, 2019: 1 291 mkr)

Kassaflödet från den löpande verksamheten är högre än föregående år. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter och projektfastigheter samt minskat innehav av återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om totalt 773 mkr.

Kassaflöde från den löpande verksamheten (delsumma)

(2020: 1 763 mkr, 2019: 2 195 mkr)

Rörelsen, före räntor och skatt, har bidragit med 1 763 mkr, en minskning med 432 mkr efter eliminering av ej kassaflödespåverkande poster. Rörelseresultatet bidrog med 2 028 mkr (2 008). Förändring av innehavet återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om -77 mkr (291).

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital

(2020: 1 236 mkr, 2019: 1 725 mkr)

Netto betald och erhållen ränta har minskat från -37 mkr 2019 till -43 mkr 2020. Betald skatt har ökat från -433 mkr 2019 till -484 mkr 2020.

Netto exploateringsfastigheter

(2020: 481 mkr, 2019: -540 mkr)

JM har förvärvat exploateringsfastigheter om 1 022 mkr (1 745). Samtidigt har 1 897 mkr (1 107) tagits i produktion i samband med produktionsstarter.

Kortfristiga fordringar och skulder

(2020: -371 mkr, 2019: -333 mkr)

Kortfristiga fordringar och skulder har totalt påverkat kassaflödet med -371 mkr (-333), en förändring jämfört med föregående år om -38 mkr.

Netto projektfastigheter

(2020: 369 mkr, 2019: 439 mkr)

Kassaflödet från netto projektfastigheter härrör främst från överlåtelse av tre hyresrättsfastigheter i samband med en ny struktur för långsiktig förvaltning av hyresrättsbostäder. JMs ägarandel i det nya joint venture-bolaget uppgår till 20 procent.

Finansieringsverksamheten

(2020: -988 mkr, 2019: -576 mkr)

Under året har utdelning till aktieägare uppgått till 870 mkr. Räntebärande skulder, inklusive förändring av räntebärande reverser, har netto minskat med 182 mkr.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL – SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	2020	2019
Ingående balans vid årets början	7 326	6 798
Årets totalresultat	1 360	1 361
Utdelning till moderbolagets ägare	–870	–835
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	1	2
Utgående balans vid årets slut	7 817	7 326

Kommentarer

Eget kapital

(2020: 7 817 mkr, 2019: 7 326 mkr)

Det egna kapitalet ökade med 491 mkr jämfört med utgången av 2019. Koncernens eget kapital per den 31 december 2020 uppgick till 7 817 mkr (7 326) vilket motsvarar 112 kronor (105) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 20,8 procent (22,2).

Utdelning till moderbolagets aktieägare

Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 870 mkr (835), vilket motsvarar 12,50 kronor (12,00) per aktie.

Konvertering av konvertibellån

Under året har inga aktier konverterats i utestående konvertibelprogram.

Återköp av aktier och indragning av egna aktier

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

KONCERNEN KVARTALSÖVERSIKT – SEGMENTSREDOVISNING

Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2020					2019				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	15 388	4 530	3 382	3 662	3 814	15 692	4 311	3 768	3 944	3 669
Produktions- och driftkostnader	-12 607	-3 680	-2 786	-3 036	-3 105	-12 994	-3 520	-3 108	-3 212	-3 154
Bruttoresultat	2 781	850	596	626	709	2 698	791	660	732	515
Försäljnings- och administrationskostnader	-944	-233	-198	-269	-244	-966	-254	-212	-260	-240
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	191	172	1	-	18	276	22	182	34	38
Rörelseresultat	2 028	789	399	357	483	2 008	559	630	506	313
Finansiella intäkter och kostnader	-73	-19	-16	-17	-21	-80	-18	-22	-18	-22
Resultat före skatt	1 955	770	383	340	462	1 928	541	608	488	291
Skatter	-380	-127	-81	-74	-98	-358	-99	-94	-102	-63
Periodens resultat	1 575	643	302	266	364	1 570	442	514	386	228
BALANSRÄKNING	2020-12-31 2020-09-30 2020-06-30 2020-03-31					2019-12-31 2019-09-30 2019-06-30 2019-03-31				
TILLGÅNGAR										
Anläggningstillgångar		278	194	200	193		219	221	221	220
Projektfastigheter		1 246	1 791	1 643	1 498		1 399	1 286	1 865	1 743
Exploateringsfastigheter		7 831	8 411	8 724	8 594		8 938	9 170	8 983	8 911
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.		445	558	603	438		366	422	296	434
Kortfristiga fordringar		3 828	3 847	3 796	4 007		4 274	4 013	3 993	4 040
Likvida medel		3 037	2 314	2 572	2 684		2 397	1 955	1 168	2 150
Summa omsättningstillgångar		16 387	16 921	17 338	17 221		17 374	16 846	16 305	17 278
SUMMA TILLGÅNGAR		16 665	17 115	17 538	17 414		17 593	17 067	16 526	17 498
EGET KAPITAL OCH SKULDER										
Eget kapital		7 817	7 704	7 430	7 561		7 326	6 866	6 597	7 083
Långfristiga räntebärande skulder		354	362	293	267		425	418	314	171
Övriga långfristiga skulder		372	679	751	749		765	798	770	770
Långfristiga avsättningar		3 290	3 398	3 280	3 151		3 223	3 652	3 296	3 128
Summa långfristiga skulder		4 016	4 439	4 324	4 167		4 413	4 868	4 380	4 069
Kortfristiga räntebärande skulder		579	632	806	899		690	741	502	688
Övriga kortfristiga skulder		4 120	4 198	4 837	4 652		5 030	4 448	4 904	5 529
Kortfristiga avsättningar		133	142	141	135		134	144	143	129
Summa kortfristiga skulder		4 832	4 972	5 784	5 686		5 854	5 333	5 549	6 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 665	17 115	17 538	17 414		17 593	17 067	16 526	17 498
KASSAFLÖDESANALYS										
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	1 715	1 288	-165	404	188	1 291	474	446	-97	468
Från investeringsverksamheten	-79	-78	0	0	-1	-7	-2	-6	-1	2
Från finansieringsverksamheten	-988	-484	-93	-516	105	-576	-28	349	-888	-9
Summa periodens kassaflöde	648	726	-258	-112	292	708	444	789	-986	461
Likvida medel vid periodens slut	3 037	3 037	2 314	2 572	2 684	2 397	2 397	1 955	1 168	2 150
RÄNTEBÄRANDE										
NETTOSKULD/-FORDRAN	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens början	420	409	247	198	420	546	951	1 155	130	546
Förändring räntebärande nettoskuld/-fordran	-720	-709	162	49	-222	-126	-531	-204	1 025	-416
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut	-300	-300	409	247	198	420	420	951	1 155	130
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	8 938	8 411	8 724	8 594	8 938	8 306	9 170	8 983	8 911	8 306
Nyanskaffningar	1 022	249	103	397	273	1 745	285	581	142	737
Överfört till produktion	-1 888	-792	-346	-302	-448	-1 068	-458	-354	-77	-179
Övrigt	-241	-37	-70	35	-169	-45	-59	-40	7	47
Bokfört värde vid periodens slut	7 831	7 831	8 411	8 724	8 594	8 938	8 938	9 170	8 983	8 911
BOSTADSPRODUKTION	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Antal disponibla byggrätter	37 800	37 800	37 900	38 600	35 900	35 900	35 900	36 400	36 500	36 400
Antal sålda bostäder	4 026	1 623	956	642	805	3 595	941	1 106	881	667
Antal produktionsstartade bostäder	3 199	976	855	731	637	3 269	1 107	797	959	406
Antal bostäder i pågående produktion	7 976	7 976	7 829	7 249	7 583	7 813	7 813	8 033	7 829	7 842
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %		60	55	51	54		53	55	55	55
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %		14	16	14	15		12	11	7	6
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %		74	71	65	69		65	66	62	61
NYCKELTAL	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	13,2	17,4	11,8	9,7	12,7	12,8	13,0	16,7	12,8	8,5
Skuldsättningsgrad, ggr	-	-	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,2	0,0
Soliditet, %	47	47	45	42	43	42	42	40	40	40
Resultat per aktie, kr	22,50	9,20	4,30	3,80	5,20	22,50	6,30	7,40	5,50	3,30

KONCERNEN FEMÅRSÖVERSIKT – SEGMENTSREDOVISNING

Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter	15 388	15 692	16 161	17 008	15 752
Produktions- och driftkostnader	-12 607	-12 994	-13 247	-13 648	-12 821
Bruttoresultat	2 781	2 698	2 914	3 360	2 931
Försäljnings- och administrationskostnader	-944	-966	-1 041	-1 005	-935
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	191	276	13	14	15
Rörelseresultat	2 028	2 008	1 886	2 369	2 011
Finansiella intäkter och kostnader	-73	-80	-69	210	-60
Resultat före skatt	1 955	1 928	1 817	2 579	1 951
Skatter	-380	-358	-379	-385	-411
Årets resultat	1 575	1 570	1 438	2 194	1 540

FUNKTIONSinDELAD RESULTATRÄKNING

Produktion					
Upparbetade intäkter	15 157	15 439	15 935	16 808	15 577
Produktionskostnader	-12 457	-12 834	-13 109	-13 513	-12 707
Produktionsresultat	2 700	2 605	2 826	3 295	2 870
Exploateringsfastigheter					
Hysesintäkter	151	167	160	159	150
Driftkostnader	-83	-95	-88	-82	-71
Fastighetsskatt	-44	-37	-26	-37	-23
Resultat exploateringsfastigheter	24	35	46	40	56
Projektfastigheter					
Hysesintäkter	80	86	66	41	25
Driftkostnader	-22	-26	-22	-15	-18
Fastighetsskatt	-1	-2	-2	-1	-2
Resultat projektfastigheter	57	58	42	25	5
Bruttoresultat	2 781	2 698	2 914	3 360	2 931
Försäljnings- och administrationskostnader	-904	-931	-1 002	-958	-894
Fastighetsförsäljning m.m.					
Försäljningsvärden	1 078	923	116	21	86
Bokförda värden	-887	-647	-103	-7	-71
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	191	276	13	14	15
Koncerngemensamma kostnader	-40	-35	-39	-47	-41
Rörelseresultat	2 028	2 008	1 886	2 369	2 011

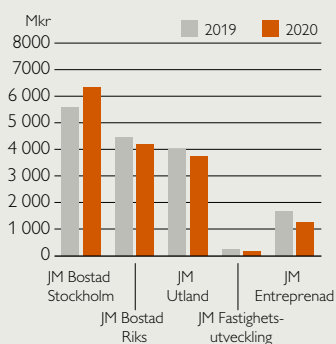
BALANSRÄKNING	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	278	219	214	209	230
Projektfastigheter	1 246	1 399	1 635	1 074	602
Exploateringsfastigheter	7 831	8 938	8 306	7 543	7 121
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	445	366	567	309	233
Kortfristiga fordringar ¹⁾	3 828	4 274	4 083	3 698	3 142
Likvida medel	3 037	2 397	1 682	2 572	1 520
Summa omsättningstillgångar	16 387	17 374	16 273	15 196	12 618
SUMMA TILLGÅNGAR	16 665	17 593	16 487	15 405	12 848
EGET KAPITAL OCH SKULDER²⁾					
Eget kapital	7 817	7 326	6 798	6 178	5 158
Långfristiga räntebärande skulder	354	425	146	203	282
Övriga långfristiga skulder	372	765	696	273	168
Långfristiga avsättningar	3 290	3 223	3 037	2 656	2 297
Summa långfristiga skulder	4 016	4 413	3 879	3 132	2 747
Kortfristiga räntebärande skulder	579	690	694	332	438
Övriga kortfristiga skulder	4 120	5 030	4 994	5 654	4 404
Kortfristiga avsättningar	133	134	122	109	101
Summa kortfristiga skulder	4 832	5 854	5 810	6 095	4 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 665	17 593	16 487	15 405	12 848
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	1	76	53	83	72
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	459	949	1 040	794	654

KONCERNEN FEMÅRSÖVERSIKT – SEGMENTSREDOVISNING

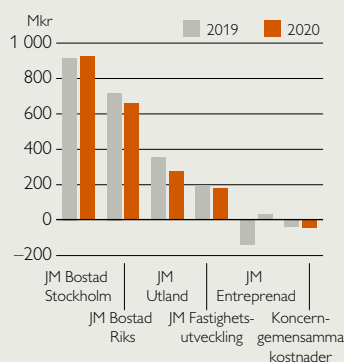
Belopp i mkr där ej annat anges.

KASSAFLÖDESANALYS	2020	2019	2018	2017	2016
Från den löpande verksamheten	1 715	1 291	-473	2 013	1 957
Från investeringsverksamheten	-79	-7	-8	300	-6
Från finansieringsverksamheten	-988	-576	-412	-1 259	-1 712
Summa årets kassaflöde	648	708	-893	1 054	239
Likvida medel vid årets slut	3 037	2 397	1 682	2 572	1 520
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN					
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets början	420	546	-790	435	1 198
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-720	-126	1 336	-1 225	-763
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut	-300	420	546	-790	435
EXPLOATERINGSFASTIGHETER					
Bokfört värde vid årets början	8 938	8 306	7 543	7 121	7 067
Nyanskaffningar	1 022	1 745	2 402	2 017	1 903
Överfört till produktion	-1 888	-1 068	-1 517	-1 534	-1 896
Övrigt	-241	-45	-122	-61	47
Bokfört värde vid årets slut	7 831	8 938	8 306	7 543	7 121
EXPLOATERINGSFASTIGHETER					
Marknadsvärden	14 300	15 600	15 300	14 700	14 100
Bokförda värden	7 800	8 900	8 300	7 500	7 100
Övervärden	6 500	6 700	7 000	7 200	7 000
BOSTADSPRODUKTION					
Antal disponibla byggrätter	37 800	35 900	35 900	34 800	32 500
– varav redovisade i balansräkningen	20 400	21 100	20 700	18 700	17 900
Antal sålda bostäder	4 026	3 595	2 463	3 100	3 843
Antal produktionsstartade bostäder	3 199	3 269	3 135	3 873	4 187
Antal bostäder i pågående produktion	7 976	7 813	7 835	8 200	7 984
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	60	53	51	58	65
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	14	12	6	7	12
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	74	65	57	65	77
PROJEKTFASTIGHETER					
Marknadsvärden	1 651	1 769	2 002	1 343	863
Bokförda värden	1 246	1 399	1 635	1 074	602
Övervärden	405	370	367	269	261
PERSONAL					
Medeltal anställda	2 600	2 598	2 562	2 538	2 422
– varav i utlandet	543	545	492	448	420
Löner och ersättningar	1 474	1 516	1 482	1 401	1 291
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal, %	13,2	12,8	11,7	13,9	12,8
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	20,8	22,2	22,2	38,7	31,4
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	19,7	21,0	22,3	35,1	28,4
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	11,9	11,8	11,9	18,7	16,1
Soliditet, %	47	42	41	40	40
Räntebärande låneskuld, mkr	2 737	2 817	2 228	1 786	1 959
Skuldsättningsgrad, ggr	–	0,1	0,1	–	0,1
Räntetäckningsgrad, ggr	25,7	23,4	24,0	38,4	29,7
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	16	16	14	12	15
Kapitalomsättningshastighet, ggr	0,90	0,92	1,01	1,20	1,26

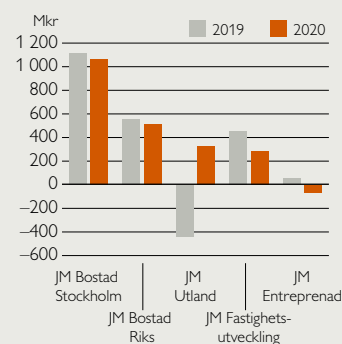
INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



OPERATIVT KASSAFLÖDE



AFFÄRSSEGMENT KVARTALSÖVERSIKT – SEGMENTSREDOVISNING

Belopp i mkr där ej annat anges.

	2020					2019				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM										
Intäkter	6 358	2 023	1 310	1 403	1 622	5 575	1 551	1 259	1 330	1 435
Rörelseresultat ¹⁾	926	299	185	192	250	916	262	209	216	229
Rörelsemarginal, %	14,6	14,8	14,1	13,7	15,4	16,4	16,9	16,6	16,2	16,0
Genomsnittligt operativt kapital	5 372	5 372	5 552	5 682	5 740	5 811	5 811	5 802	5 754	5 668
Avkastning operativt kapital, % ^{*)}	17,2	17,2	16,0	16,1	16,3	15,8	15,8	15,3	15,8	16,7
Operativt kassaflöde	1 064	383	143	207	331	1 118	598	321	-85	284
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 246	4 246	4 587	4 816	4 812	4 949	4 949	5 049	5 132	5 042
Antal disponibla byggrätter	12 500	12 500	12 600	12 800	12 900	12 800	12 800	13 000	13 500	13 400
Antal sålda bostäder	1 340	474	299	220	347	1 120	353	261	268	238
Antal produktionsstartade bostäder	1 032	282	252	258	240	989	336	278	286	89
Antal bostäder i pågående produktion	2 878	2 878	3 095	2 843	3 035	3 171	3 171	3 112	3 001	3 042
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	–	–	–	–	–	0	–	0	–	–

	2020					2019				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD RIKS										
Intäkter	4 193	1 137	913	1 093	1 050	4 468	1 185	974	1 199	1 110
Rörelseresultat	657	181	141	169	166	719	189	157	193	180
Rörelsemarginal, %	15,7	15,9	15,4	15,5	15,8	16,1	15,9	16,1	16,1	16,2
Genomsnittligt operativt kapital	1 307	1 307	1 295	1 274	1 226	1 183	1 183	1 164	1 096	1 042
Avkastning operativt kapital, % ^{*)}	50,3	50,3	51,4	53,5	57,5	60,8	60,8	62,8	66,6	68,9
Operativt kassaflöde	512	270	60	74	108	557	287	127	78	65
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 451	1 451	1 530	1 532	1 461	1 461	1 461	1 545	1 549	1 559
Antal disponibla byggrätter	9 900	9 900	10 200	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500
Antal sålda bostäder ¹⁾	1 208	380	250	278	300	1 084	313	284	244	243
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	1 072	250	285	276	261	1 095	291	289	244	271
Antal bostäder i pågående produktion	8 201	2 172	2 138	1 961	1 930	1 994	1 994	2 426	2 366	2 547
¹⁾ Varav bostäder till investerare	69	–	–	69	–	–	–	–	–	–
²⁾ Varav bostäder till investerare	69	–	–	69	–	–	–	–	–	–

	2020					2019				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM UTLAND										
Intäkter	3 747	1 102	867	896	882	4 021	1 275	981	905	860
Rörelseresultat ¹⁾	276	136	70	19	51	355	116	75	66	98
Rörelsemarginal, %	7,4	12,3	8,1	2,1	5,8	8,8	9,1	7,6	7,3	11,4
Genomsnittligt operativt kapital	3 400	3 400	3 440	3 395	3 368	3 229	3 229	3 064	2 967	2 888
Avkastning operativt kapital, % ^{*)}	8,1	8,1	7,4	7,7	9,1	11,0	11,0	11,4	12,1	13,0
Operativt kassaflöde	326	106	-27	285	-38	-439	-239	-460	133	127
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 108	2 108	2 265	2 347	2 292	2 497	2 497	2 538	2 261	2 261
Bokfört värde projektfastigheter	33	33	25	25	4	5	5	5	5	5
Antal disponibla byggrätter	14 200	14 200	13 900	14 200	11 600	11 800	11 800	12 100	11 700	11 700
Antal sålda bostäder ²⁾	1 060	351	407	144	158	1 015	275	185	369	186
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	1 095	444	318	197	136	1 042	480	230	286	46
Antal bostäder i pågående produktion	2 463	2 463	2 133	1 982	2 018	2 048	2 048	1 759	1 726	1 660
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-1	-2	1	–	–	38	–	–	–	38
²⁾ Varav bostäder till investerare	101	–	101	–	–	226	44	–	182	–
³⁾ Varav bostäder till investerare	101	–	101	–	–	226	44	–	182	–

	2020					2019				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM FASTIGHETSUTVECKLING										
Intäkter	169	57	42	35	35	227	40	134	29	24
Rörelseresultat ^{1) 2)}	178	178	3	-6	3	194	3	179	6	6
Genomsnittligt operativt kapital	1 513	1 513	1 507	1 523	1 545	1 570	1 570	1 574	1 583	1 447
Avkastning operativt kapital, % ^{*)}	11,8	11,8	0,2	11,8	12,4	12,4	12,4	12,5	1,3	1,0
Operativt kassaflöde	284	660	-155	-120	-101	454	-112	778	-116	-96
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Bokfört värde projektfastigheter	1 213	1 213	1 766	1 618	1 494	1 394	1 394	1 281	1 860	1 738
Antal disponibla byggrätter ³⁾	1 200	1 200	1 200	1 100	900	800	800	800	800	800
Antal sålda bostäder ³⁾	418	418	–	–	–	376	–	376	–	–
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	–	–	–	–	–	143	–	–	143	–
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	463	463	463	463	600	600	600	736	736	593
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	170	170	–	–	–	170	–	170	–	–
²⁾ Varav resultat från joint venture	4	4	–	–	–	–	–	–	–	–
³⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder										

	2020					2019				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM ENTREPRENAD										
Intäkter	1 253	307	330	320	296	1 691	347	482	550	312
Rörelseresultat ¹⁾	31	8	3	-2	22	-141	0	14	34	-189
Rörelsemarginal, %	2,5	2,6	0,9	-0,6	7,4	-8,3	0,0	2,9	6,2	-60,6
Operativt kassaflöde	-65	9	-55	-24	5	54	-1	-80	-107	242
¹⁾ Varav försäljning fastigheter och verksamhet	18	–	–	–	18	68	22	12	34	–

	2020					2019				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM ÖVRIGT										
Intäkter (eliminering)	-332	-96	-80	-85	-71	-290	-87	-62	-69	-72
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-40	-13	-3	-15	-9	-35	-11	-4	-9	-11

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

Beskrivning av finansiella resultatmått 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**

	2020	2019	2018	2017	2016
Räntebärande skulder enligt segmentsredovisning					
Avsättning pensioner	1 804	1 702	1 388	1 251	1 239
Långfristiga räntebärande skulder	354	425	146	203	282
Kortfristiga räntebärande skulder	579	690	694	332	438
Likvida medel och räntebärande fordringar	-3 037	-2 397	-1 682	-2 576	-1 524
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) enligt segmentsredovisning	-300	420	546	-790	435

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	2 028	2 008	1 886	2 369	2 011
Intäkter enligt segmentsredovisning	15 388	15 692	16 161	17 008	15 752
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	13,2	12,8	11,7	13,9	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

	2020	2019	2018	2017	2016
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	1 575	1 570	1 438	2 194	1 540
Genomsnittligt eget kapital enligt segmentsredovisning	7 572	7 062	6 488	5 668	4 905
Eget kapital vid periodens början	7 326	6 798	6 178	5 158	4 652
Eget kapital vid periodens slut	7 817	7 326	6 798	6 178	5 158
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	20,8	22,2	22,2	38,7	31,4

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	2 034	2 014	1 896	2 648	2 019
Genomsnittligt sysselsatt kapital	10 349	9 585	8 495	7 541	7 121
Sysselsatt kapital vid årets början	10 143	9 026	7 964	7 117	7 125
Sysselsatt kapital vid årets slut	10 554	10 143	9 026	7 964	7 117
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	19,7	21,0	22,3	35,1	28,4

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Eget kapital enligt segmentsredovisning	7 817	7 326	6 798	6 178	5 158
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning					
Avsatt till pensioner	1 804	1 702	1 388	1 251	1 239
Långfristiga räntebärande skulder	354	425	146	203	282
Kortfristiga räntebärande skulder	579	690	694	332	438
Sysselsatt kapital	10 554	10 143	9 026	7 964	7 117

Definition

Eget kapital enligt segmentsredovisning ökat med räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning

Orsak till användning av mått

Mäter kapitalanvändning

Räntabilitet före skatt på totalt kapital

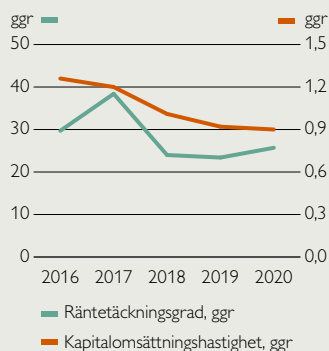
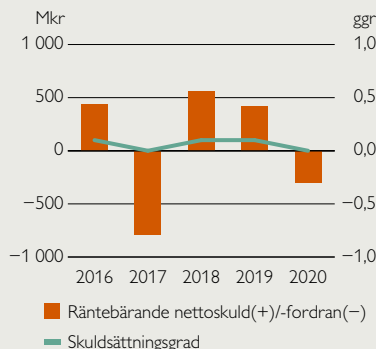
	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	2 034	2 014	1 896	2 648	2 019
Genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning	17 129	17 040	15 946	14 127	12 539
Balansomslutning vid årets början	17 593	16 487	15 405	12 848	12 230
Balansomslutning vid årets slut	16 665	17 593	16 487	15 405	12 848
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	11,9	11,8	11,9	18,7	16,1

Definition

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

Orsak till användning av mått

Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet

RÄNTETÄCKNINGSGRAD OCH KAPITALOMSÄTTNINGSHASTIGHET**RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD**

Belopp i mkr där ej annat anges.

Soliditet enligt segmentsredovisning	2020	2019	2018	2017	2016	Definition
Eget kapital enligt segmentsredovisning	7 817	7 326	6 798	6 178	5 158	Eget kapital enligt segmentsredovisning i förhållande till balansomslutning enligt segmentsredovisning
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	16 665	17 593	16 487	15 405	12 848	
Soliditet enligt segmentsredovisning, %	47	42	41	40	40	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position

Skuldsättningsgrad	2020	2019	2018	2017	2016	Definition
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning	-300	420	546	-790	435	Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning i förhållande till eget kapital enligt segmentsredovisning
Eget kapital enligt segmentsredovisning	7 817	7 326	6 798	6 178	5 158	
Skuldsättningsgrad, ggr	-	0,1	0,1	-	0,1	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position

Räntetäckningsgrad	2020	2019	2018	2017	2016	Definition
Resultat före skatt enligt segmentsredovisning	1 955	1 928	1 817	2 579	1 951	Resultat före skatt enligt segmentsredovisning med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader
Finansiella kostnader	79	86	79	69	68	
Räntetäckningsgrad, ggr	25,7	23,4	24,0	38,4	29,7	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position

Räntebärande skulder/balansomslutning	2020	2019	2018	2017	2016	Definition
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning	2 737	2 817	2 228	1 786	1 959	Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning i förhållande till balansomslutning enligt segmentsredovisning
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	16 665	17 593	16 487	15 405	12 848	
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	16	16	14	12	15	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position

Kapitalomsättningshastighet	2020	2019	2018	2017	2016	Definition
Intäkter enligt segmentsredovisning	15 388	15 692	16 161	17 008	15 752	Intäkter enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning
Genomsnittlig balansomslutning segmentsredovisning	17 129	17 040	15 946	14 127	12 539	
Balansomslutning vid årets början	17 593	16 487	15 405	12 848	12 230	
Balansomslutning vid årets slut	16 665	17 593	16 487	15 405	12 848	
Kapitalomsättningshastighet, ggr	0,90	0,92	1,01	1,20	1,26	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position

Belopp i mkr där ej annat anges.

DEFINITIONER FINANSIELLA NYCKELTAL – IFRS

Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	2020	2019 ¹⁾	2018	2017 ²⁾	2016	Definition
Räntebärande skulder						Räntebärande skulder minskat med likvida medel och räntebärande fordringar
Avsättning pensioner	1 804	1 702	1 388	1 251	1 239	
Långfristiga räntebärande skulder	1 179	1 359	146	203	517	Orsak till användning av mått
Kortfristiga räntebärande skulder	6 480	5 320	4 968	4 331	2 055	Mäter extern finansiering jämfört med egna likvida medel
Likvida medel och räntebärande fordringar	-3 037	-2 397	-1 682	-2 576	-1 524	
	6 426	5 984	4 820	3 209	2 287	

Soliditet	2020	2019 ¹⁾	2018	2017 ²⁾	2016	Definition
Eget kapital	7 598	7 126	6 644	6 043	4 951	Eget kapital i förhållande till balansomslutning
Balansomslutning	23 088	22 972	20 648	19 111	14 332	
Soliditet, %	33	31	32	32	35	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position

Skuldsättningsgrad	2020	2019 ¹⁾	2018	2017 ²⁾	2016	Definition
Räntebärande nettoskuld	6 426	5 984	4 820	3 209	2 287	Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital
Eget kapital	7 598	7 126	6 644	6 043	4 951	
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,8	0,7	0,5	0,5	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position

Räntetäckningsgrad	2020	2019 ¹⁾	2018	2017	2016	Definition
Resultat före skatt	1 917	1 882	1 807	2 666	1 871	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader
Finansiella kostnader	107	106	79	69	68	
Räntetäckningsgrad, ggr	18,9	18,8	23,9	39,6	28,5	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position

Resultat per aktie (efter utspädning)	2020	2019 ¹⁾	2018	2017	2016	Definition
Periodens resultat efter utspädning	1 543	1 529	1 427	2 261	1 479	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier
Genomsnittligt antal aktier	70 061 421	69 985 557	69 865 418	70 844 023	72 725 820	
Resultat per aktie (efter utspädning), kr	22,00	21,90	20,40	31,90	20,30	Orsak till användning av mått Mäter vinst per aktie

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

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

Belopp i mkr där ej annat anges.

JM-AKTIE

Totalavkastning¹⁾	2020	2019	2018	2017	2016	Definition
Aktiekursens förändring, kr	13,20	104,40	-13,90	-76,30	10,50	Summa aktiekursens förändring under året och utbetald utdelning i förhållande till aktiekurs i början på året
Utbetald utdelning, kr	12,50	12,00	11,00	9,50	8,25	
Aktiekurs i början på året, kr	277,40	173,00	186,90	263,20	252,70	
Totalavkastning, %	9	67	-2	-25	7	Orsak till användning av mått Mäter total avkastning för aktieägaren en specifik period
Direktavkastning¹⁾	2020	2019	2018	2017	2016	Definition
Utdelning enligt förslag, kr	12,75	12,50	12,00	11,00	9,50	Utdelning enligt förslag i förhållande till börskurs vid periodens slut
Börskurs i slutet av året, kr	290,60	277,40	173,00	186,90	263,20	
Direktavkastning, %	4,4	4,5	6,9	5,9	3,6	Orsak till användning av mått Mäter avkastning likviditet för aktieägaren
Resultat per aktie (efter utspädning) enligt segmentsredovisning	2020	2019	2018	2017	2016	Definition
Periodens resultat efter utspädning	1 575	1 573	1 441	2 196	1 541	Periodens resultat enligt resultaträkning segmentsredovisning hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt antal genomsnittligt antal aktier
Genomsnittligt antal aktier	70 061 421	69 985 557	69 865 418	70 844 023	72 725 820	
Resultat per aktie (efter utspädning) enligt segmentsredovisning, kr	22,50	22,50	20,60	31,00	21,20	Orsak till användning av mått Mäter vinst per aktie
Exploateringsfastigheter per aktie, marknadsvärde¹⁾	2020	2019	2018	2017	2016	Definition
Exploateringsfastigheter, marknadsvärde	14 300	15 600	15 300	14 700	14 100	Exploateringsfastigheters marknadsvärde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262	71 448 330	
Exploateringsfastigheter per aktie, marknadsvärde, kr	206	224	220	212	197	Orsak till användning av mått Mäter marknadsvärdet av exploateringsfastigheter per aktie oaktat finansiering
Exploateringsfastigheter per aktie, bokfört värde¹⁾	2020	2019	2018	2017	2016	Definition
Exploateringsfastigheter, bokfört värde	7 831	8 938	8 306	7 543	7 121	Exploateringsfastigheters bokförda värde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262	71 448 330	
Exploateringsfastigheter per aktie, bokfört värde, kr	113	128	119	108	100	Orsak till användning av mått Mäter bokfört värde av exploateringsfastigheter per aktie oaktat finansiering
Projektfastigheter per aktie, marknadsvärde¹⁾	2020	2019	2018	2017	2016	Definition
Projektfastigheter, marknadsvärde	1 651	1 769	2 002	1 343	863	Projektfastigheters marknadsvärde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262	71 448 330	
Projektfastigheter per aktie, marknadsvärde, kr	24	25	29	19	12	Orsak till användning av mått Mäter marknadsvärde av projektfastigheter per aktie oaktat finansiering
Projektfastigheter per aktie, bokfört värde¹⁾	2020	2019	2018	2017	2016	Definition
Projektfastigheter, bokfört värde	1 246	1 399	1 635	1 074	602	Projektfastigheters bokförda värde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262	71 448 330	
Projektfastigheter per aktie, bokfört värde, kr	18	20	23	15	8	Orsak till användning av mått Mäter bokfört värde av projektfastigheter per aktie oaktat finansiering
Eget kapital per aktie	2020	2019	2018	2017	2016	Definition
Eget kapital enligt segmentsredovisning	7 817	7 326	6 798	6 178	5 158	Eget kapital enligt segmentsredovisning vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262	71 448 330	
Eget kapital per aktie, kr	112	105	98	89	72	Orsak till användning av mått Mäter värdet av eget kapital per aktie, substansvärdering
Räntebärande nettoskuld per aktie	2020	2019	2018	2017	2016	Definition
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning	-300	420	546	-790	435	Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262	71 448 330	
Räntebärande nettoskuld per aktie, kr	-4	6	8	-11	6	Orsak till användning av mått Mäter värdet av räntebärande nettoskuld per aktie

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

ÖVRIGA DEFINITIONER

	Definition	Orsak till användning av mått
Intäkter enligt segmentsredovisning	Intäkt och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden.	Mäter intäkter i takt med färdigställandet och aktuellt marknadsläge
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	Intäkter enligt segmentsredovisning minus produktions- och driftkostnader minus försäljnings- och administrationskostnader plus resultat av fastighetsförsäljning och joint venture samt nedskrivningar.	Mäter resultat i takt med färdigställande och aktuellt marknadsläge
Eget kapital enligt segmentsredovisning	Eget kapital IFRS justerat för historisk resultatframtagning enligt successiv vinstavräkning för JM Utland.	Mäter eget kapital enligt segmentsredovisning
Skulder enligt segmentsredovisning	Skulder IFRS justerad med upparbetade intäkter enligt successiv vinstavräkning för pågående projekt JM Utland netto redovisad mot projektfinsiering. Projekt på skuldsidan överstiger projektfinsieringen upparbetade intäkter.	Mäter skulder enligt segmentsredovisning
Tillgångar enligt segmentsredovisning	Tillgångar IFRS justerad med upparbetade intäkter enligt successiv vinstavräkning för pågående projekt JM Utland istället för aktiverad kostnad (pågående arbete) netto redovisad mot projektfinsiering. Projekt på tillgångssidan överstiger upparbetade intäkter projektfinsiering.	Mäter tillgångar enligt segmentsredovisning
Exploateringsfastigheter	Avser främst utvecklingsbar mark för framtida projekt och klassificeras som omsättningstillgångar. • 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. • Fastigheter under utveckling • Färdigställda hyresrätts- och vård bostäder • Färdigställda kontorsfastigheter.	Mäter tillgångar som är till försäljning eller kan bytas mot exploateringsfastigheter
Operativt kassaflöde (endast affärssegment)	Förändring av operativt kapital plus periodens resultat justerat för ej kassaflödespåverkande poster.	Mäter kassaflöde per affärssegment
Avkastning operativt kapital	Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittligt (fem mätpunkter senaste fem kvartalen) operativt kapital.	Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet per affärssegment
Operativt kapital	Summa goodwill, projektfastigheter, exploateringsfastigheter, andelar i bostadsrättsföreningar 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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ), organisationsnummer 556045-2103, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2020.

MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

Bostadsmarknaden i Stockholm har förbättrats under året med stigande genomsnittspriser på andrahandsmarknaden. Totala utbudet av bostäder har varit normalt men utbudet av nyproducerade bostäder har fortsatt att minska under året. Lönsamheten har varit fortsatt god och produktionsstartade bostäder i Stockholm stöds av normal bokiningsnivå.

Bostadsmarknaden i övriga Sverige har varit stabil och utbudet av nyproducerade bostäder har fortsatt att minska under året. Bostadsverksamheten i övriga Sverige uppvisar en god lönsamhetsnivå med god nivå försäljning och produktionsstarter.

I Norge har aktiviteten på bostadsmarknaden återhämtat sig i slutet av året med stabila eller något ökade priser på andrahandsmarknaden. Även i Finland har bostadsmarknaden återhämtat sig under året.

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

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt ökade till 4 026 (3 595)¹⁾²⁾. Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 74 procent (65), där intervallet om 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 340 (1 120), i JM Bostad Riks 1 208 (1 084), i JM Utland 1 060 (1 015) och i JM Fastighetsutveckling 418 (376).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 3 199 (3 269)³⁾⁴⁾. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 032 (989), i JM Bostad Riks 1 072 (1 095), i JM Utland 1 095 (1 042) och i JM Fastighetsutveckling 0 (143).

Utöver efterfrågan utgör planprocesserna fortsatt en viktig faktor för takten i produktionsstarter. Förutsatt att marknaden är fortsatt positiv bedöms möjligheterna som goda att nå en ökad nivå produktionsstarter under 2021 jämfört med 2020 utifrån planförutsättningarna i byggrättsportföljen.

Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 7 976 (7 813) varav 463 hyresrättbostäder (600) inom JM Fastighetsutveckling.

INTÄKTER

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under året uppgick till 15 388 mkr (15 692). De minskade intäkterna är främst hänförligt till den minskade externa verksamheten inom JM Entreprenad och lägre intäkter inom den norska verksamheten. Intäkterna omräknat enligt IFRS ökade till 16 291 mkr (15 605).

¹⁾ Varav 418 hyresrättbostäder (376) inom JM Fastighetsutveckling

²⁾ Varav 170 bostäder (226) inom JM Utland och JM Bostad Riks till investerare

³⁾ Varav 0 hyresrättbostäder (143) inom JM Fastighetsutveckling

⁴⁾ Varav 170 bostäder (226) inom JM Utland och JM Bostad Riks till investerare

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 028 mkr (2 008) och rörelsemarginalen uppgick till 13,2 procent (12,8). Rörelseresultatet exklusive JM Entreprenad Region Hus uppgick till 2 051 mkr (2 243) och rörelsemarginalen till 13,5 procent (14,5). Resultat från försäljningar av fastigheter m.m. om 191 mkr (276) ingår i rörelseresultatet. Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS uppgick till 2 018 mkr (1 982). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om –37 mkr (–43) och leasingavtal enligt IFRS 16 med en resultateffekt om 27 mkr (17).

Rörelseresultatet för affärssegmentet JM Bostad Stockholm uppgick till 926 mkr (916) och rörelsemarginalen minskade till 14,6 procent (16,4). JM Bostad Riks rörelseresultat minskade till 657 mkr (719) och rörelsemarginalen minskade till 15,7 procent (16,1). JM Utlands rörelseresultat minskade till 276 mkr (355) varav resultat fastighetsförsäljning om –1 mkr (38). Rörelsemarginalen minskade till 7,4 procent (8,8).

Rörelseresultatet för JM Entreprenad uppgick till 31 mkr (–141). Resultatet för 2019 var i huvudsak hänförligt till avvecklingen av husverksamheten.

Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 80 mkr (86). Driftnettot uppgick till 57 mkr (58).

JM har inte erhållit statligt stöd hänförligt till covid-19 annat än den generella nedsättningen av arbetsgivaravgifter och sjuklönkostnader om cirka 12 mkr där effekten har periodiserats över året.

AFFÄRSSEGMENT	Intäkter		Rörelse- resultat		Rörelse- marginal, %	
Mkr	2020	2019	2020	2019	2020	2019
JM Bostad Stockholm	6 358	5 575	926	916	14,6	16,4
JM Bostad Riks	4 193	4 468	657	719	15,7	16,1
JM Utland	3 747	4 021	276	355	7,4	8,8
JM Fastighetsutveckling	169	227	178	194		
JM Entreprenad	1 253	1 691	31	–141	2,5	–8,3
Eliminering	–332	–290				
Koncerngemensamma kostnader			–40	–35		
Totalt enligt segmentsredovisning	15 388	15 692	2 028	2 008	13,2	12,8
Omräkning JM Utland	–137	–816	–37	–43		
Omräkning IFRS 16			27	17		
Omklassificering fastighetsförsäljning	1 040	729				
Totalt enligt IFRS	16 291	15 605	2 018	1 982	13,2	12,7

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

	2020-12-31	2019-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	7 976	7 813
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	60	53
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	14	12
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	74	65
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	463	600
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande	320	457

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

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

OSÅLDA BOSTÄDER

	2020-12-31	2019-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	143	157
Antal osålda bostäder i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	85	82

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansnettot, exklusive räntekostnader leasing, har förbättrats något jämfört med föregående år hänförligt till något lägre genomsnittlig låneskuld och lägre genomsnittlig räntesats.

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
Finansiella intäkter	6	6
Finansiella kostnader ¹⁾	-107	-106
Finansiella intäkter och kostnader	-101	-100
¹⁾ Varav räntekostnader leasing	-28	-20

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultatet före skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 1 955 mkr (1 928). Resultatet omräknat enligt IFRS ökade till 1 917 mkr (1 882).

SKATTER OCH ÅRETS RESULTAT

Årets resultat enligt segmentsredovisningen uppgick till 1 575 mkr (1 570). Årets resultat omräknat enligt IFRS uppgick till 1 539 mkr (1 526). Den totala skattekostnaden uppgick till -380 mkr (-358) och enligt IFRS -378 mkr (-356) varav aktuell skatt -416 mkr och uppskjuten skatt 38 mkr enligt IFRS.

Den lägre skattekostnaden för 2020 jämfört med den nominella skattesatsen förklaras främst av ej skattepliktiga intäkter avseende försäljningar av färdigställda hyresrättsfastigheter.

Fastighetsskatten, som behandlas som en rörelsekostnad har belastat resultatet med 45 mkr (39).

EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER
Bostadsbyggrätter

Antalet disponibla bostadsbyggrätter vid utgången av året uppgick till 37 800 (35 900) varav 20 400 (21 100) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder minskade till 7 815 mkr (8 917).

TOTALT ANTAL BOSTADSBYGGGRÄTTER

(Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter)

	2020		2019	
JM Bostad Stockholm	12 500	(7 300)	12 800	(7 800)
JM Bostad Riks	9 900	(6 300)	10 500	(6 600)
JM Utland	14 200	(6 500)	11 800	(6 600)
JM Fastighetsutveckling	1 200	(300)	800	(100)
Totalt	37 800	(20 400)	35 900	(21 100)

Värderingen av JM:s totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 7,8 mdkr (8,9) visar ett övervärde om 6,5 mdkr (6,7). Denna värdering är gjord i samarbete med externt värderingsföretag. Det stora övervärdet bekräftar JM:s geografiska förvärvsstrategi.

Under 2020 har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 022 mkr (1 745) förvärvats varav 617 mkr avser JM Bostad Stockholm, 278 mkr JM Bostad Riks och 127 mkr JM Utland. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter under året uppgick till -899 mkr (580). Portföljen av byggrätter uppgår därefter till 7 831 mkr (8 938). Innehavet utgör en förutsättning för JM:s projekt för utveckling av bostäder.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

	2020-12-31		2019-12-31	
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokfört värde
Miljarder kr				
JM Bostad Stockholm	8,8	4,2	9,8	4,9
JM Bostad Riks	2,6	1,5	2,5	1,5
JM Utland	2,9	2,1	3,3	2,5
Totalt	14,3	7,8	15,6	8,9

Projektfastigheter

Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 80 mkr (86). Driftnettot uppgick till 57 mkr (58). Investeringar i projektfastigheter under året uppgick till 691 mkr (427). Fastigheter har sålts för 1 040 mkr (729) med ett resultat om 170 mkr (170). Det externt bedömda marknadsvärdet på JM:s projektfastigheter har beräknats till 1 651 mkr (1 769) med ett bokfört värde om 1 246 mkr (1 399) vilket innebär ett övervärde om 405 mkr (307).

PROJEKT-FASTIGHETER 2020-12-31	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyrningsgrad årshyra, %
Fastigheter under utveckling	1 615	1 215	22	90
Färdigställda hyresrättsfastigheter	-	-	-	-
Färdigställda kontorsfastigheter	36	31	1	81
Totalt	1 651	1 246	23	89

FINANSIELLA POSTER**Räntebärande skulder och medelräntesats**

Per den 31 december 2020 uppgick räntebärande nettofordran enligt segmentsredovisningen till 300 mkr (-420). Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 435 mkr (929). Av dessa skulder var 64 mkr (164) kortfristiga. Enligt IFRS uppgick räntebärande nettoskulden till 6 426 mkr (5 984) efter tillägg av projektfinsieringen inom JM Utland om 2 609 mkr (2 705) och del av projektfinsieringen inom JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks om 3 400 mkr (2 007) samt skulder leasingavtal enligt IFRS 16 om 717 mkr (852). Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick

per 31 december 2020 till 2 737 mkr (2 817) varav pensionsskulden utgjorde 1 804 mkr (1 702). Enligt IFRS uppgick den totala räntebärande skulden till 9 463 mkr (8 381). En omvärdering av pensionsskulden till följd av ändrade antaganden avseende diskonteringsränta och inflation har ökat skulden med 42 mkr (255).

Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen, inklusive pensionsskulden, 1,5 procent (2,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,5 år (0,2). Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebindning.

Kassaflöde

Kassaflödet under året från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till 1 715 mkr (1 291). Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om 481 mkr (–540). Det ökade innehavet av återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om –77 mkr (291). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under året uppgick till 369 mkr (439).

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt IFRS uppgick till –710 mkr (–1 403). Skillnaden i jämförelse med segmentsredovisningen avser omklassificerad projektfinansiering inom JM Utland, JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks samt redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16. Se även kommentar till kassaflödesanalysen på sidan 67.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 5 837 mkr (5 197). Förutom likvida medel om 3 037 mkr (2 397) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 3,1 år (3,3).

EGET KAPITAL

Per den 31 december 2020 uppgick koncernens eget kapital enligt segmentsredovisningen till 7 817 mkr (7 326) och omräknat enligt IFRS till 7 598 mkr (7 126). Balanserade vinstmedel enligt IFRS uppgick till 6 827 mkr (6 199). Under 2020 uppgick utdelningen till aktieägarna till 12,50 kronor (12,00) per aktie, totalt 870 mkr (835). På årsstämman 2020 beslutades om utdelning om 6,25 kr per aktie och på den extra bolagsstämman som hölls i november 2020 beslutades om ytterligare utdelning för 2019 om 6,25 kr per aktie. Soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick till 47 procent (42). Soliditeten enligt IFRS uppgick till 33 procent (31).

RISKER OCH RISKHANTERING

En beskrivning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som JM möter visas i tabell på sidan 83.

PERSONAL

Antalet anställda minskade under 2020 med 1 procent och uppgick vid årets utgång till 2 530 (2 559). Nuvarande bemanning är dimensionerad för pågående projektvolym där viss anpassning

sker löpande. Efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kompetenser inom projektutveckling är fortsatt stor men har dämpats något. Antalet hantverkare var 966 (996) och antalet tjänstemän 1 564 (1 563). Medeltalet anställda under året uppgick till 2 600 (2 598) varav 543 (545) i JM:s utlandsbolag. Löner och sociala kostnader uppgick till 2 198 mkr (2 258) varav de sociala kostnaderna utgjorde 724 mkr (742).

MILJÖARBETET

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

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen definieras i avsnittet "Om hållbarhetsredovisning" på sidan 137.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 122–131.

STYRELSEARBETET UNDER 2020

Vid årsstämman 2020 valdes åtta ledamöter. Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsen har haft femton sammanträden. Därutöver har Revisionsutskottet haft nio sammanträden, Ersättningsutskottet fyra sammanträden och Investeringsutskottet fem sammanträden. De viktigaste ärendena för styrelsen under 2020 var beslut om produktionsstarter av större bostadsprojekt, de större förvärven av exploateringsfastigheter, förvärv av en projektfastighet, den strategiska planen, bildande av ny struktur för långsiktig förvaltning av hyresrättsbostäder och i samband med detta försäljning av tre hyresrättsfastigheter, upplåtna med tomträtt, till ett nytt joint venture-bolag, beslut om att överklaga Finansinspektionens beslut i den så kallade konso-lideringsfrågan, förslag till kort- och långsiktiga rörliga löneprogram samt förslag till ett konvertibelprogram för samtliga anställda i Sverige. Styrelseledamöternas deltagande framgår av uppställning på sidan 126–127. Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Resultatet av utvärderingen har redovisats för och diskuterats i styrelsen och valberedningen. Beskrivning av respektive utskott och ledamöter framgår i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 125 samt 128.

UTDELNING

Fritt eget kapital i moderbolaget att disponera uppgår till 4 431 mkr. För 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 12,75 kronor (12,50) per aktie, totalt 887 mkr (870). Återstående fritt eget kapital om 3 544 mkr föreslås att överföras i ny räkning. Som avstämningsdag för utdelning föreslås fredagen den

26 mars 2021. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen utsändas onsdagen den 31 mars 2021.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Den starka balansräkningen och goda kassaflöden ger utrymme för kapitalöverföring till aktieägarna utöver ordinarie utdelning. Mot denna bakgrund kommer styrelsen föreslå att årsstämman beslutar bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att återköpa sammanlagt så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv ska ske på Nasdaq Stockholm inom det vid var tid gällande kursintervall.

UTESTÅENDE AKTIER

Antalet utestående aktier uppgår per 31 december 2020 till 69 583 262. En aktieägare, OBOS BBL, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. OBOS aktieinnehav uppgår per den 31 januari 2021 till 20,1 procent.

AKTIEKAPITAL

JMs aktiekapital uppgick den 31 december 2020 till 70 mkr (70) fördelat på 69 583 262 aktier. Alla aktier ger samma rätt att rösta och lika del i bolagets eget kapital samt har ett kvotvärde om 1 krona. De utgivna aktierna är fritt överlåtbara utan begränsningar till följd av lag eller JMs bolagsordning. JM känner inte till några avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktier i bolaget.

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

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

På årsstämman 2020 beslutades om följande riktlinjer för ersättning till bolagsledningen som gäller framöver.

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

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

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

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

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

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

Sedan ett antal år tillbaka har bolaget erbjudit samtliga anställda i Sverige inklusive koncernledningen möjlighet att teckna personalkonvertibler. Bolaget har för avsikt att även framöver fortsätta med detta erbjudande. Programmen beslutas av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer.

Formerna av ersättning m.m.

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

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

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

Andra förmåner får innefatta 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 extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang

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

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

Det kan i undantagsfall förekomma att koncernledningen tillfälligt kompletteras med icke-ordinarie medlem som engageras på konsultbasis. Om så sker ska medlemmen endast erhålla avtalat konsultarvode. Konsultarvodets storlek får motsvara högst verkställande direktörens fasta kontantlön för samma tid, uppjusterad med belopp motsvarande sociala avgifter.

Upphörande av anställning

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

Kriterier för utdelning av rörlig kontanterersättning m.m.

Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, är och ska den korta rörliga kontanterersättningen 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 kontanterersättning avslutats ska det fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontanterersättning till koncernchefen. Såvitt avser rörlig kontanterersättning till övriga befattningshavare ansvarar koncernchefen för bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningskomponenter samt ersättningsökning och ökningstakt över tid, utgjort en del av Ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. I den ersättningsrapport som tas fram avseende utbetald och innesående 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 frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i Ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

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 96–97.

Moderbolaget

Moderbolagets huvudsakliga verksamhet består av projektutveckling av bostäder som bedrivs inom affärssegmenten JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Fastighetsutveckling. Nettoomsättningen under 2020 uppgick för moderbolaget till 10 790 mkr (10 294). Moderbolagets resultat före bokslytsdispositioner och skatt uppgick till 1 834 mkr (1 772). Investeringar i fastigheter uppgick till 962 mkr (410). Medeltalet anställda var 1 752 (1 697) varav 1 311 män (1 309) och 441 kvinnor (388). Löner och sociala kostnader uppgick till 1 458 mkr (1 454). Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner lämnas i moderbolagets noter, not 2 på sidan 113.

REDOVISNING AV BOSTADSUTVECKLING I SVERIGE

I årsredovisningarna för 2018 och 2019 har redogjorts för redovisning av bostadsutveckling i Sverige. I rapporten för första halvåret 2020 beskrevs den pågående utredningen samt Finansinspektionens (FI) beslut den 20 maj 2020 med innebörden att de bostadsrättsföreningar som JM utvecklar inte ska anses vara självständiga ur ett IFRS-perspektiv och att de därför redovisningsmässigt ska konsolideras i JMs koncernredovisning.

JM delar inte FI:s bedömning och även om en förändrad redovisning inte påverkar JMs segmentsredovisning, projektstyrning eller riskprofil finner JM det principiellt angeläget att frågan blir ytterligare belyst genom rättslig prövning i domstol och har därför överklagat FI:s beslut till Förvaltningsrätten i början av juni 2020. Processen inför slutligt avgörande bedöms kunna bli flerårig. JM har i årsredovisningarna för 2018 och 2019 lämnat upplysningar om effekter för resultat, eget kapital och bostadsrättsföreningarnas skulder för det fall att bostadsrättsföreningarna skulle konsolideras. Motsvarande upplysningar lämnas även i årsredovisningen för 2020 på sid 90. JM avser att fortsätta lämna dessa upplysningar i årsredovisningen.

IFRS är ett principbaserat ramverk som ofta kräver bedömningar. I så komplexa frågor som den nu aktuella kan olika bedömningar vara möjliga. En förändrad redovisning enligt FI:s preliminära bedömning påverkar inte JMs segmentsredovisning, projektstyrning eller affärens riskprofil. JM anser 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.

COVID-19

Covid-19 och dess följd effekter har skapat osäkerhet och risker under en period. JM står dock starkt avseende såväl affärsmodell som finansiellt. Andelen bokade och sålda bostäder av pågående produktion ligger på en hög nivå. Detta tillsammans med hittills mycket begränsade störningar, bemanningsmässigt och i leverantörskedjor, ger förutsättningar att upprätthålla verksamheten rimligt stabilt även under en svagare marknadsperiod där riskerna bedöms ha minskat inför 2021. Samtidigt har vi beredskap för en eventuell försämring av covid-19-läget.

JMs strategi under covid-19-perioden är att värna kassaflöden och produktionskapacitet.

FÖRÄNDRADE FINANSIELLA MÅL

JM uppdaterar och etablerar nya finansiella mål, att gälla från 1 januari 2021, för att tydligare stödja tillväxt i verksamheten och kontinuerlig ökning i vinst per aktie. De sammantagna finansiella målen syftar till att balanserat stödja den långsiktiga finansiella utvecklingen i koncernen och samtidigt vara anpassade till verksamhetens cykliska karaktär.

- Målet för koncernens rörelsemarginal höjs till att genomsnittligt uppgå till 12 procent från att tidigare ha uppgått till 10 procent. Resultat från fastighetsförsäljningar ingår fortsatt i rörelsemarginalsmålet. Höjningen av målet är en anpassning till den faktiskt uppnådda marginalnivån för JM under lång tid och bedömd potential framåt
- Ett avkastningsmål införs där avkastning för eget kapital genomsnittligt över tid ska uppgå till 25 procent. Detta nya mål är en anpassning till den faktiska avkastningen under lång tid och tar hänsyn till att projektutvecklingsaffären kontinuerligt skapar riskkapital i form av övervärden i projekt- och exploateringsfastigheter som inte redovisas i balansräkningen. Målet stödjer också en över tid optimerad kapitalstruktur och ökad vinst per aktie
- Ett tillväxtmål införs där den genomsnittliga ökningen av antalet produktionsstartade bostäder långsiktigt ska uppgå till 4 procent per år. Utgångspunkten är en årstakt om cirka 3 800 produktionsstarter som bedöms motsvara koncernens nuvarande resurssättning utifrån byggrättsportfölj och bemanning.

Tidigare mål om synlig soliditet 35 procent över en konjunkturcykel och utdelningsandel om 50 procent av koncernens resultat efter skatt över en konjunkturcykel behålls som riktvärde för kapitalstruktur respektive policy för utdelning men utgör definitionsmässigt inte finansiella mål för styrningen av koncernen.

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

Risker och riskhantering

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2020
OMVÄRLDSRISKER			
Ekonomisk tillväxt	Efterfrågan på bostäder påverkas av den ekonomiska tillväxten och konsumenternas köpkraft samt av prisutvecklingen på bostäder.	Krav på väl avvägd nivå av sålda/bokade bostäder före produktionsstart. Effektiviseringsarbete för att minska produktionskostnaderna.	BNP-minskning med delvis avvaktande bostadsmarknad i Stockholm under året. Tydlig förbättring under andra halvåret. Väl avvägd risknivå har upprätthållits i den pågående produktionen.
Demografi	Befolkningstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder.	JM:s strategi är att verka i städer och områden med bäst demografisk och ekonomiska förutsättningar.	Fundamentala demografiska trender stabila på våra huvudmarknader.
Konkurrenssituation	Antalet konkurrenter påverkar utbud och prisbild och därigenom lönsamheten.	Den lokala konkurrenssituationen bevakas löpande. JM arbetar för att särskilja företaget via företagskultur, flexibilitet, ackvisitionskompetens samt särskilja erbjudandet via kundfokus, kvalitetsprofilering och marknadsföring.	Minskad konkurrens på våra huvudsegment med lägre utbud av nyproducerade bostäder.
Politiska risker	Politiska beslut, såsom villkor för upplåtelseformer, investeringar i infrastruktur och kommunal planering med mera kan förändra förutsättningarna.	Flexibla detaljplaner och beslut om upplåtelseform så sent som möjligt.	Oförändrade politiska risker, viss osäkerhet avseende regulatoriska frågor.
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 scenarioanalyser.	Pandemi. Digitala lösningar för kundmöte och distansarbete, värnade kassaflöden och produktionskapacitet, få störningar i leverantörsleden och sjukfrånvaro i nivå med tidigare år.
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 lagkraftvunna detaljplaner.	Fortsatt risk identifierad beträffande resurssättning för hantering av planprocesser inom vissa kommuner på längre sikt.
Genomföranderisk	Bristande planering eller analys leder till förseningar, för höga kostnader, otillräcklig kundanpassning.	Effektiviseringsarbete för att minska produktionskostnaderna. Krav på nivå av sålda/bokade bostäder före produktionsstart. Skärpta rutiner för bevakning, styrning och kontroll. Strukturerad Projektutveckling.	God utveckling i effektiviseringsarbetet inom koncernens processer.
Osålda bostäder	Osålda bostäder innebär sämre lönsamhet för projektet och en 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 slutet av året hade JM köpt 85 (osålda) bostäder till ett bokfört värde om 445 mkr i balansräkningen.
Prisutveckling under produktionstiden	Prisfall på bostäder under projektiden gör bostäderna svårålda eller projektet olönsamt.	Etapptarter innebär möjligheter att anpassa priserna till efterfrågan.	En förbättrad marknad har medfört högre prisnivåer på bostäder. Oförändrad storlek i projektetapper.
FINANSIELLA RISKER (se not 25, finansiell riskhantering på sidan 105)			
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde.	Styrelsen har antagit riktlinjer för räntebindning och lånelöptider. Regelverk för hantering av ränterisk i byggnadskreditiv.	Förväntan om tämligen stabila räntor på finans- och bostadsmarknad.
Finanseringsrisk	Risken att refinansiering av lån som förfaller försärras eller blir för kostsam.	God soliditet gör JM attraktiv för långivare. JM:s finanspolicy.	Möjligheterna till finansiering av bostadsproduktion har varit goda till stabila marginaler.
Likviditetsrisk	Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden.	God kontroll över likvida medel, överskott placeras endast i lokal valuta och med låg kreditrisk. Betalningsberedskap via checkkrediter och kreditlöften.	Oförändrat starkt likviditetssläge.
Valutarisk	Fluktuationer i valutakurser får negativ effekt på kassaflöde och resultat- och balansräkning.	Begränsade transaktionsvolymerna och selektiv säkring av balansexponering.	Oförändrat låg valutaexponering.
HÅLLBARHETSRIKISER			
Klimat	Ökande krav på minskad klimatpåverkan och energianvändning. Förhöjda vattennivåer, återkommande slagregn och fuktigare klimat.	JM bygger lågenergihus. Detaljplaner anpassas för förhöjda vattennivåer. Material och tekniska lösningar väljs för ökad robusthet mot fukt. Fuktskyddsbeskrivning upprättas i alla projekt.	JM:s bostäder använder väsentligt mindre energi än myndigheterna kräver. Under 2020 har vi fortsatt följa rekommendationerna i ramverket TCFD, Task Force on Climate-related Financial Disclosures, vilket beskrivs närmare på sidan 36.
Personal	Svårigheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.	Starkt värde driven företagskultur; tydligt och engagerat ledarskap och ett viktigt bidragande till framtidens hållbara stadsutveckling.	Nytt ramverk för ledarskap, utbildning av chefer i situationsanpassat ledarskap, employer branding.
Sociala förhållanden	Risker för olyckor, fysiska och psykiska arbetsskador och kränkande särbehandling i arbetet.	Systematiskt arbetsmiljöarbete, friskvårdsarbete, kärnvärden, uppförandekod och incidentrapporteringsystem.	Genomförande av Safety Week, genomgång av uppförandekoden vid årliga utvecklingssamtal. Nya rutiner och utbildningskrav för kranlyft.
Mänskliga rättigheter	Bristar av socialt ansvar och efterlevnad av mänskliga rättigheter; arbetsmiljö, arbetsrätt, miljöhänsyn och arbete mot korruption i leverantörskedjorna.	JM genomför hållbarhetsvärderingar, hållbarhetsanalyser och revisioner i våra leverantörskedjor. Uppförandekod för leverantörer och entreprenörer.	102 genomförda hållbarhetsvärderingar av tilltänkta leverantörer. Cirka 20 fördjupade hållbarhetsanalyser av befintliga leverantörer, vilka låg till grund för två hållbarhetsrevisioner som genomfördes på plats.
Motverkande av korruption	Risk för otillbörligt agerande i samband med affärssuppgörelser.	Tydlig styrning, beslutsordning, genomlysning och uppföljning av affärssuppgörelser. Uppförandekod och etiska riktlinjer.	Genomgång av uppförandekoden vid rekrytering och årliga utvecklingssamtal. Medarbetare övas regelbundet i att hantera etiska dilemman.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING – IFRS

Mkr	NOT	2020	2019
Intäkter	1, 2	16 291	15 605
Produktions- och driftkostnader	3, 4, 6	–13 337	–12 750
Bruttoresultat		2 954	2 855
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5, 6	–957	–979
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ^{1) 2)}	7	21	106
Rörelseresultat		2 018	1 982
Finansiella intäkter	8	6	6
Finansiella kostnader	8	–107	–106
Resultat före skatt		1 917	1 882
Skatter	9	–378	–356
Årets resultat		1 539	1 526
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kommer omklassificeras till resultatet</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		–157	41
<i>Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet</i>			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		–52	–317
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		11	65
Årets totalresultat		1 341	1 315
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 539	1 526
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 341	1 315
Resultat per aktie före utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	22,10	21,90
Resultat per aktie efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	22,00	21,90
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	10	12,75	12,50
¹⁾ Varav försäljning av verksamhet		–	15
²⁾ Varav resultat från joint venture		4	–

KONCERNENS BALANSRÄKNING – IFRS

Mkr	NOT	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	168	186
Maskiner och inventarier	12	8	14
Nyttjanderätter kontor och bilar	13	157	200
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	14, 15	78	1
Uppskjutna skattefordringar	28	7	–
Finansiella tillgångar	16, 25	17	18
Summa anläggningstillgångar		435	419
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	17	1 246	1 399
Exploateringsfastigheter	17	7 831	8 938
Nyttjanderätter tomrätt	13	558	650
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	18	445	366
Pågående arbeten	19	3 577	3 781
Kundfordringar	25	802	912
Övriga kortfristiga fordringar	20	521	726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35	29
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	21	4 601	3 355
Likvida medel	22, 23	3 037	2 397
Summa omsättningstillgångar		22 653	22 553
SUMMA TILLGÅNGAR		23 088	22 972
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		70	70
Övrigt tillskjutet kapital		898	897
Reserver		–197	–40
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		6 827	6 199
Summa eget kapital		7 598	7 126
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	23, 24, 25	1 180	1 359
Övriga långfristiga skulder	23, 24, 25	372	765
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23, 26	1 804	1 702
Övriga långfristiga avsättningar	27	848	846
Uppskjutna skatteskulder	28	603	639
Summa långfristiga skulder		4 807	5 311
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	24, 25	819	1 015
Kortfristiga räntebärande skulder	23, 24, 25	6 480	5 320
Övriga kortfristiga skulder	24, 25	687	1 050
Aktuella skatteskulder		137	126
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	29	1 008	1 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	1 419	1 423
Kortfristiga avsättningar	27	133	134
Summa kortfristiga skulder		10 683	10 535
Summa skulder		15 490	15 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 088	22 972

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL – IFRS

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2019	70	895	-81	5 760	6 644
Årets totalresultat	–	–	41	1 274	1 315
Utdelning till moderbolagets ägare	–	–	–	-835	-835
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	–	2	–	–	2
Utgående balans den 31 december 2019	70	897	-40	6 199	7 126
Ingående balans den 1 januari 2020	70	897	-40	6 199	7 126
Årets totalresultat	–	–	-157	1 498	1 341
Utdelning till moderbolagets ägare	–	–	–	-870	-870
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	–	1	–	–	1
Utgående balans den 31 december 2020	70	898	-197	6 827	7 598

Årets förändring i omräkningsdifferens uppgick till -157 mkr (41) och den ackumulerade omräkningsdifferensen i utgående eget kapital uppgick till -197 mkr (-40). Svenska kronan har under året förstärkts/försvagats mot norska kronan och euron.

Valutakurser använda i koncernbokslutet anges i följande tabell.

Valutakurser		Genomsnittskurs		Kurs 31 december	
		2020	2019	2020	2019
Finland	EUR	10,4867	10,5892	10,0375	10,4336
Norge	NOK	0,9786	1,0747	0,9546	1,0579

Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 870 mkr (835), vilket motsvarar 12,50 kronor (12,00) per aktie.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS – IFRS

Mkr	NOT	2020	2019
	1, 23		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		2 018	1 982
Avskrivningar		105	114
Ökning/minskning bostäder i balansräkning ¹⁾		-77	291
Övriga ej kassaflödespåverkande poster ²⁾		-1 859	-1 670
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		187	717
Erhållen ränta		5	5
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-76	-62
Betald skatt		-484	-433
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-368	227
Investering i exploateringsfastigheter		-1 529	-1 819
A conto betalning för exploateringsfastigheter ²⁾		433	537
Ökning/minskning kundfordringar		954	464
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m. m.		13	-1 061
Ökning/minskning leverantörsskulder		-174	105
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-408	-295
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		-1 079	-1 842
Investering i projektfastigheter		-691	-426
Försäljning av projektfastigheter		1 060	865
Kassaflöde från den löpande verksamheten ²⁾		-710	-1 403
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-1	-4
Investering i joint venture		-78	-
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		0	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-79	-7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		453	658
Amortering av skulder		-571	-399
Amortering av skulder leasing		-98	-103
Upptagna lån, projektfinansiering ²⁾		4 486	3 922
Amortering av skulder, projektfinansiering ²⁾		-1 963	-1 125
Utdelning		-870	-835
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 437	2 118
Årets kassaflöde		648	708
Likvida medel vid årets början		2 397	1 682
Valutakursdifferens i likvida medel		-8	7
Likvida medel vid årets slut		3 037	2 397

¹⁾ Ökning/minskning bostäder i balansräkning utgör ett kassaflöde och ingår i verksamhetens resultat.

²⁾ JM tar i vissa fall upp initial projektfinansiering för svenska bostadsprojekt, där finansieringen i de flesta fall tas över av kund i ett senare skede. Övertagandet sker utan några in- eller utbetalningar och när skulden regleras påverkas inte kassaflödesanalysen, vare sig som en negativ post (amortering) i finansieringsverksamheten eller som en positiv post i den löpande verksamheten.

Koncernens noter

	Sida
not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	89
not 2 Segmentsinformation	94
Koncernens resultaträkning per affärssegment	94
Intäkter	94
Koncernen operativt kassaflöde per affärssegment	95
Koncernens balansräkning per affärssegment	95
not 3 Anställda och personalkostnader	96
not 4 Avskrivningar enligt plan	98
not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	98
not 6 Rörelsens kostnader fördelat på kostnadslag	98
not 7 Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	98
not 8 Finansiella intäkter och kostnader	98
not 9 Skatter	98
not 10 Resultat och utdelning per aktie	99
not 11 Goodwill	100
not 12 Maskiner och inventarier	100
not 13 Nyttjanderätter	100
not 14 Andelar i joint venture	100
not 15 Andelar i gemensamma verksamheter	101
not 16 Finansiella tillgångar	102
not 17 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter	102
not 18 Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	102
not 19 Pågående arbeten	102
not 20 Övriga kortfristiga fordringar	102
not 21 Upparbetad men ej fakturerad intäkt	102
not 22 Likvida medel	102
not 23 Kassaflöde och räntebärande nettoskuld	103
not 24 Finansiella skulder	104
not 25 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument	105
not 26 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	107
not 27 Övriga avsättningar	107
not 28 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	107
not 29 Fakturerad men ej upparbetad intäkt	108
not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108
not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	108
not 32 Upplysningar om närstående	108

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 12 februari 2021 och kommer att föreläggas årsstämman 2021 för fastställande. JM AB är ett svenskt publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm i segmentet Large Cap. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Gustav III:s boulevard 64, Solna.

UTTALANDE OM ÖVERENSSTÄMMELSE MED 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 finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Detta innebär att koncernens redovisningsprinciper tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Grunder för upprättandet av redovisningen

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

GRUNDER FÖR KONSOLIDERING

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BERÄKNINGSMETODER

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med föregående år.

NYA STANDARDER FRÅN OCH MED 2020

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

NYA STANDARDER SOM TRÄDER I KRAFT FRÅN OCH MED 2021

De förändrade IFRS som ska börja tillämpas 2021 förväntas i ingen eller liten utsträckning påverka JM:s finansiella rapportering.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättande av redovisningen måste JM göra bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Dessa uppskattningar och bedömningar speglar vad JM anser vara rimliga och välgrundade vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande. Andra bedömningar, antaganden eller uppskattningar kan leda till andra resultat

och senare bedömningar och/eller faktiska utfall kan komma att skilja sig från de bedömningar som nu gjorts, bland annat mot bakgrund av senare inträffade händelser eller ändrade omvärldsfaktorer. JM måste också göra bedömningar vad avser tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

I Sverige ingår JM avtal med bostadsrättsföreningar om uppförande av nyckelfärdiga bostadsfastigheter. JM anser sig inte ha bestämmande inflytande över dessa bostadsrättsföreningar enligt IFRS 10 Koncernredovisning och de konsolideras därför inte. JM menar att föreningarna är oberoende och utgör således företags kunder.

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

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

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

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

JM har även beaktat andra avtalsvillkor som skulle kunna ha betydelse för bedömningen. Bland dessa ingår att JM under produktionstiden går i borgen för den del av bostadsrättsföreningarnas byggnadskreditiv som överstiger värdet av det pantbrev i den egna fastigheten som föreningen ställer som säkerhet, samt att JM har ett åtagande att från föreningarna förvärva bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt viss tid efter slutbesiktning och därmed står den icke-påverkbara risken för en prisnedgång (se not 31). JM åtar sig enligt avtal även att, mot marknadsmässig ersättning, under produktionstiden svara för ekonomisk och annan förvaltning liksom att ersätta föreningarna för dess löpande kostnader. Borgensåtagandet är en temporär, partiell kreditförstärkning som till stor del lämnas för att, till fördel för båda parter, minska kostnaden för uttag av pantbrev. Åtaganden motsvarande att förvärva osålda lägenheter förekommer i flera andra branscher och detsamma gäller avtal där transaktionspriser varierar beroende på aktuellt marknadspris. JM anser att detta åtagande påverkar bedömningen av intäktsredovisningen och inte bedömningen av huruvida bestämmande inflytande föreligger¹⁾. De andra beskrivna tjänsterna har avtalats av rent administrativa skäl och bedöms sakna betydelse för det av föreningen från JM beställda totalåtagandet att tillhandahålla en nyckelfärdig bostadsfastighet.

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

Om JM i stället hade bedömt att det har bestämmande inflytande skulle bostadsrättsföreningarna konsolideras. JM:s kunder skulle då utgöras av

enskilda bostadsrättsköpare, innebärande att intäkterna inte skulle redovisas över tid (successivt) utan vid tidpunkten för bostadsrättsköparnas tillträde till bostäderna. Baserat på vad JM bedömer vara rimliga antaganden uppskattar JM att i ett sådant scenario skulle JM:s intäkter och rörelseresultat för 2020 ha uppgått till cirka 15,0 mdkr (jämfört med redovisad intäkt om 15,3 mdkr) respektive cirka 2,1 mdkr (jämfört med redovisat rörelseresultat om 2,0 mdkr) och eget kapital den 31 december 2020 skulle ha uppgått till cirka 7,0 mdkr (jämfört med redovisat eget kapital om 7,6 mdkr).

JM har ingen avtalad eller rättslig grund för att ta del av räkenskaperna för de bostadsrättsföreningar med vilka JM har pågående entreprenadavtal. JM har emellertid inhämtat uppgifter om dessa föreningars utnyttjade byggnadskreditiv som per den 31 december 2020 uppgick till cirka 6,9 mdkr (8,1).

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

VIKTIGARE KÄLLOR TILL OSÄKERHET I UPPSKATTNINGAR

Intäktsredovisning över tid (successiv vinstavräkning) i pågående bostads- och entreprenadprojekt

JM tillämpar successiv vinstavräkning där projektets intäkter och resultat redovisas successivt under projektet baserat på en slutlägesprognos och projektets aktuella färdigställandegrad. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader och därmed marginal kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Detta bygger på JM:s system för kalkylering, rapportering, uppföljning och prognos. I detta system krävs indata i form av uppskattning och bedömningar som är beroende av den kunskap och erfarenhet som JM och dess medarbetare besitter. Det slutliga projektutfallet kan dock avvika från de bedömningar som görs. Se vidare not 21 och not 29.

Avsättningar för pensionsförpliktelser

Det redovisade värdet av JM:s förpliktelser för förmånsbaserade pensionsplaner påverkas av de så kallade aktuella 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 garantireserveringar grundas normalt på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis fungera andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad. Reserveringens storlek prövas löpande under garantiperioden och justeras i de fall så bedöms erforderligt baserat på erfarenhetsdata i allmänhet och i förekommande fall för specifika skador i synnerhet. Verkliga utfall kan komma att avvika från de avsättningar som baseras på nu gjorda uppskattningar. Se vidare not 27.

Twister m.m.

Inom ramen för den löpande affärsverksamheten blir JM från tid till annan involverat i tvister och rättsliga processer. I dessa fall krävs bedömningar av JM:s åtaganden och sannolikheten för olika utfall. Faktiska framtida utfall kan avvika från nu gjorda bedömningar. Se vidare not 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 JM:s normala verksamhetscykel eller, vad gäller fordringar, inom tolv månader.

RÖRELSEFÖRVARV

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

INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURE

Innehav i intresseföretag redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden och omfattar företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket normalt anses vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna och ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i intresseföretag och joint ventures 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 intresseföretag och joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen. Utdelningar från intresseföretag och joint ventures redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde. När koncernens andel av förlusterna i ett intresseföretag eller joint venture är lika stora som eller överstiger innehavet i detta intresseföretag eller joint venture (inklusive alla långfristiga fordringar som i realiteten utgör en del av koncernens nettoinvestering i detta intresseföretag eller joint venture), redovisar koncernen inga ytterligare förluster såvida inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller har gjort betalningar å intresseföretagets eller joint ventures vägnar. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag och joint ventures elimineras till omfattningen av koncernens innehav i intresseföretag och joint ventures. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen utgör en indikation på nedskrivning av tillgången som överförs. Redovisningsprinciperna för intresseföretag och joint ventures har justerats om nödvändigt för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper.

SAMARBETSARRANGEMANG

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

OMRÄKNING AV UTLÄNDSKA VERKSAMHETER

Samtliga utländska koncernföretag driver sin verksamhet i respektive lands lokala valuta, vilket är respektive företags funktionella valuta. Omräkning av balans- och resultaträkningar till koncernens presentationsvaluta (SEK) sker enligt dagskursmetoden. Dagskursmetoden innebär att samtliga tillgångar, avsättningar och övriga skulder omräknas till balansdagens kurs och

samtliga poster i resultaträkningen omräknas till kursen den dag transaktionen sker (approximerat genom omräkning till periodens genomsnittskurs). Den omräkningsdifferens som därmed uppkommer redovisas, liksom omräkningsdifferens på de finansiella instrument som eventuellt innehas för att valutasäkra dessa nettotillgångar, i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Vid en eventuell avyttring av utländsk verksamhet återförs den ackumulerade omräkningsdifferensen i periodens resultat.

FORDRINGAR OCH SKULDER I UTLÄNDSK VALUTA

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

SEGMENTSRAPPORTERING

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

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

JMs projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs huvudsakligen i form av att JM ingår avtal med en bostadsrättsförening som beställare av ett totalåtagande innebärande överlåtelse av mark och uppförande av en bostadsfastighet. Avtalen med bostadsrättsföreningarna ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då JM är kontraktuellt bunden att leverera en specifik fastighet och under projektets gång har rätt till betalning redovisas intäkten över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning. Intäkt och resultat i projekten redovisas i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den finansiella rapporteringen och de prestationsåtaganden JM uppfyllt under perioden. Intäkter och resultat baseras på upparbetningsgrad och beräknas utifrån upparbetningsgrad med beaktande av försäljningsgrad. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader (innefattande även mark och räntekostnader) i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden avspeglar JMs 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 projektets förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och ingår i periodens redovisade resultat. Om, och i så fall intill dess så inte längre är fallet, en tillförlitlig uppskattning av resultatet i projekten inte kan göras redovisas intäkter motsvarande upparbetade kostnader. Befarade förluster belastar omedelbart och i sin helhet direkt periodens resultat.

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

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

Intäkter och resultat i JM Entreprenad

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

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

Resultat av fastighetsförsäljning/kommersiell fastighetsutveckling

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

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

INKOMSTSKATTER

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

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

GOODWILL

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER M.M.

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

LÅNEKOSTNADER

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

Räntekostnader för projektfinansiering av bostadsprojekt ingår i projektets övriga produktionskostnader.

NEDSKRIVNINGAR

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

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

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

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

LEASINGAVTAL

Från och med 2019-01-01 trädde den nya standarden IFRS 16 i kraft.

Standarden ersatte IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkning. Den nya standarden innebär att samtliga väsentliga leasingavtal redovisas som tillgångar (nyttjanderätter) och skulder, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader eller är av lågt värde. I allt väsentligt består leasingavtalen av de fastigheter i vilka JM bedriver verksamhet, förhyrning av de fordon som används i verksamheten samt av förhyrning av mark (så kallade tomträtter).

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

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

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

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

Värdet av nyttjanderätterna avseende kontor och fordon beräknas enligt nuvärdesmetoden över avtalets löptid, med avdrag för gjorda linjära avskrivningar. Skulden beräknas även den enligt nuvärdesmetoden och redovisas netto efter avdrag för gjorda amorteringar. Värdet av tomträtter beräknas intill det datum då betalningsskyldigheten förväntas övergå till kund. I de fall JM skaffat 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, antal perioder 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 för-

månsbestämda 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 förpliktelserna 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 pensionsförpliktelsernas duration.

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

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Klassificering

JM:s finansiella tillgångar klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

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

JM:s finansiella skulder klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

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

Nedskrivning

JM bedömer förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och 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 livstid.

Säkringsredovisning

JM tillämpar inte säkringsredovisning.

KONVERTIBLA SKULDEBREV

Konvertibla skuldebrev redovisas som ett sammansatt finansiellt instrument uppdelat på en skulddel och en egetkapitaldel. Skulddelens verkliga värde vid emissionstidpunkten beräknas genom att de framtida betalningsflödena diskonteras med den aktuella marknadsräntan för en liknande

skuld. Värdet på egetkapitalinstrumentet beräknas som skillnaden mellan emissionslikviden och det verkliga värdet av den finansiella skulden. Egetkapitalinstrumentet utgörs av en inbyggd optionsrätt att omvandla skuldinstrumentet till aktier.

AVSÄTTNINGAR OCH 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 förpliktelserna 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 provas löpande under garantiperioden och justeras i de fall så bedöms erforderligt. I de fall skada konstaterats och JM med rimlig säkerhet kan bedöma utgiftens storlek och tidpunkt för åtgärdande kan åtagandet klassificeras som upplupen kostnad.

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

not 2 Segmentsinformation

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

- Affärssegmentet JM Bostad Stockholm utvecklar bostadsprojekt i Storstockholm
- Affärssegmentet JM Bostad Riks utvecklar bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm
- Affärssegmentet JM Utland utvecklar bostadsprojekt i Norge och Finland
- Affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklar i huvudsak hyresrättsbostäder, vård- och omsorgsboenden samt kontorsfastigheter i Storstockholm
- Affärssegmentet JM Entreprenad bedriver byggproduktion åt externa och interna 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

Koncernen 2020	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighetsutveckling	JM Entreprenad	Övrigt och eliminerings	Summa enligt segmentsredovisning	Omräkning JM Utland ²⁾	Omklassificering fastighetsförsäljning ³⁾	Leasing-avtal IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
Intäkter – externt	6 358	4 193	3 747	169	921	–	15 388	–137	1 040	–	16 291
Intäkter – internt	–	–	–	–	332	–332	–	–	–	–	–
Summa intäkter	6 358	4 193	3 747	169	1 253	–332	15 388	–137	1 040	–	16 291
Produktions- och driftkostnader ¹⁾	–5 063	–3 277	–3 282	–132	–1 185	332	–12 607	100	–870	40	–13 337
Bruttoresultat	1 295	916	465	37	68	–	2 781	–37	170	40	2 954
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	–369	–259	–188	–33	–55	–40	–944	–	–	–13	–957
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ²⁾	–	–	–1	174	18	–	191	–	–170	–	21
Rörelseresultat	926	657	276	178	31	–40	2 028	–37	–	27	2 018
Finansiella intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–73	–73	–	–	–28	–101
Resultat före skatt	–	–	–	–	–	–113	1 955	–37	–	–1	1 917
Skatter	–	–	–	–	–	–380	–380	2	–	0	–378
Årets resultat	–	–	–	–	–	–494	1 575	–35	–	–1	1 539
Rörelsemarginal, %	14,6	15,7	7,4	–	2,5	–	13,2	–	–	–	–
¹⁾ Varav: avskrivningar på maskiner, inventarier och nyttjanderätter	–	–	–4	–	–	–3	–7	–	–	–98	–105
²⁾ Varav: resultatandelar från joint venture	–	–	–	4	–	–	4	–	–	–	4

Koncernen 2019

Intäkter – externt	5 575	4 468	4 021	227	1 401	–	15 692	–816	729	–	15 605
Intäkter – internt	–	–	–	–	290	–290	–	–	–	–	–
Summa intäkter	5 575	4 468	4 021	227	1 691	–290	15 692	–816	729	–	15 605
Produktions- och driftkostnader ¹⁾	–4 293	–3 509	–3 501	–168	–1 813	290	–12 994	773	–559	30	–12 750
Bruttoresultat	1 282	959	520	59	–122	–	2 698	–43	170	30	2 855
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	–366	–240	–203	–35	–87	–35	–966	–	–	–13	–979
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	0	–	38	170	68	–	276	–	–170	–	106
Rörelseresultat	916	719	355	194	–141	–35	2 008	–43	–	17	1 982
Finansiella intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–80	–80	–	–	–20	–100
Resultat före skatt	–	–	–	–	–	–115	1 928	–43	–	–3	1 882
Skatter	–	–	–	–	–	–358	–358	1	–	1	–356
Årets resultat	–	–	–	–	–	–473	1 570	–42	–	–2	1 526
Rörelsemarginal, %	16,4	16,1	8,8	–	–8,3	–	12,8	–	–	–	–
¹⁾ Varav avskrivningar på maskiner och inventarier	–	–	–4	–	–1	–4	–9	–	–	–	–9

²⁾ Omräkningseffekt för intäkt- och resultatredovisning enligt färdigställandemetoden (IFRS) i förhållande till segmentsredovisning.

³⁾ Omklassificering av resultat fastighetsförsäljning (projektfastigheter) till intäkter och kostnader enligt IFRS i förhållande till segmentsredovisning.

INTÄKTER

Intäkter per land (enligt segmentsredovisning)		Sverige		Norge		Finland		Belgien		Totalt	
2020		11 641		2 716		1 031		0		15 388	
2019		11 451		3 407		832		2		15 692	
Intäkter 2020		JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighetsutveckling	JM Entreprenad	JM Elimineringar	Summa Koncernen			
Intäkter enligt IFRS	6 358	4 193	3 610	1 209	1 253	–332	16 291				
Intäkter enligt segmentsredovisning	6 358	4 193	3 747	169	1 253	–332	15 388				
Intäkter 2019											
Intäkter enligt IFRS	5 575	4 468	3 205	956	1 691	–290	15 605				
Intäkter enligt segmentsredovisning	5 575	4 468	4 021	227	1 691	–290	15 692				
Tidpunkt för intäktsredovisning (IFRS)											
Över tid		•	•		•	•					
Vid en tidpunkt				•	•						

Intäkter i JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Entreprenad redovisas över tid (successivt) vilket återspeglas i tidpunkterna för kundinbetalningar, vilka normalt sker i form av förskott under avtalens löptid. JM Utlands intäkter redovisas vid en tidpunkt (vid färdigställande) vilket normalt också sammanfaller med tidpunkten för den huvudsakliga betalningen från kund.

Den 31 december 2020 hade JM ingått kundavtal där prestationsåtaganden om cirka 17 mdkr ännu inte uppfyllts. JM förväntar att dessa prestationsåtaganden i allt väsentligt fullgörs och intäkter därmed redovisas under framförallt 2021 och 2022 samt med mindre del 2023. Motsvarande belopp föregående år var 19 mdkr för perioden 2020–2022.

KONCERNEN OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighets-utveckling	JM Entre-prenad	Övrigt och eliminerings	Summa enligt sements-redovisning	Omklassificering projekt-finansiering ¹⁾	Leasingavtal IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
Koncernen 2020										
Från den löpande verksamheten	1 064	512	326	284	-65	-406	1 715	-2 523	98	-710
Från investeringsverksamheten	-	-	-	-	-	-79	-79	-	-	-79
Från finansieringsverksamheten	-	-	-	-	-	-988	-988	2 523	-98	1 437
Summa årets kassaflöde	1 064	512	326	284	-65	-1 473	648	0	0	648
Likvida medel vid årets slut							3 037			3 037

Koncernen 2019										
Från den löpande verksamheten	1 118	557	-439	454	54	-453	1 291	-2 797	103	-1 403
Från investeringsverksamheten	-	-	-	-	-	-7	-7	-	-	-7
Från finansieringsverksamheten	-	-	-	-	-	-576	-576	2 797	-103	2 118
Summa årets kassaflöde	1 118	557	-439	454	54	-1 036	708	0	0	708
Likvida medel vid årets slut							2 397			2 397

KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2020-12-31	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighets-utveckling	JM Entre-prenad	Ofördelade poster koncernen ^{2) 3)}	Summa enligt sements-redovisning	Omklassificering projekt-finansiering ¹⁾	Omräkning JM Utland ⁴⁾	Leasingavtal IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
TILLGÅNGAR											
Anläggningstillgångar	-	-	78	168	-	32	278	-	-	157	435
Projektfastigheter	-	-	33	1 213	-	-	1 246	-	-	-	1 246
Exploateringsfastigheter	4 246	1 451	2 108	10	16	-	7 831	-	-	-	7 831
Nyttjanderätter tomträtt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	558	558
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	265	102	78	-	-	-	445	-	-	-	445
Pågående arbeten	-	-	-	-	-	-	-	2 913	663	-	3 577
Kortfristiga fordringar	1 080	633	1 178	25	524	388	3 828	3 064	-933	-	5 959
Likvida medel	-	-	-	-	-	3 037	3 037	-	-	-	3 037
Summa omsättningstillgångar	5 591	2 186	3 397	1 248	540	3 425	16 387	5 978	-270	558	22 653
SUMMA TILLGÅNGAR	5 591	2 186	3 475	1 416	540	3 457	16 665	5 978	-270	715	23 088
EGET KAPITAL OCH SKULDER											
Eget kapital	-	-	-	-	-	7 817	7 817	-	-218	-2	7 598
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	4 016	4 016	159	-34	667	4 807
Kortfristiga skulder	636	864	307	25	399	2 601	4 832	5 819	-18	50	10 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	636	864	307	25	399	14 434	16 665	5 978	-270	715	23 088
Summa operativt kapital per affärssegment	4 955	1 322	3 168	1 223	141	-	-	-	-	-	-
Investeringsmaskiner och inventarier	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	2

Koncernen 2019-12-31

TILLGÅNGAR											
Anläggningstillgångar	-	-	186	-	-	33	219	-	-	200	419
Projektfastigheter	-	-	5	1 394	-	-	1 399	-	-	-	1 399
Exploateringsfastigheter	4 949	1 461	2 497	10	21	-	8 938	-	-	-	8 938
Nyttjanderätter tomträtt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	650	650
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	133	129	104	-	-	-	366	-	-	-	366
Pågående arbeten	-	-	-	-	-	-	-	3 093	688	-	3 781
Kortfristiga fordringar	1 197	899	1 207	10	575	386	4 274	1 693	-945	-	5 022
Likvida medel	-	-	-	-	-	2 397	2 397	-	-	-	2 397
Summa omsättningstillgångar	6 279	2 489	3 813	1 414	596	2 783	17 374	4 786	-257	650	22 553
SUMMA TILLGÅNGAR	6 279	2 489	3 999	1 414	596	2 816	17 593	4 786	-257	850	22 972
EGET KAPITAL OCH SKULDER											
Eget kapital	-	-	-	-	-	7 326	7 326	-	-198	-2	7 126
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	4 413	4 413	112	-36	822	5 311
Kortfristiga skulder	723	1 335	350	23	537	2 886	5 854	4 674	-23	30	10 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	723	1 335	350	23	537	14 625	17 593	4 786	-257	850	22 972
Summa operativt kapital per affärssegment	5 556	1 154	3 649	1 391	59	-	-	-	-	-	-
Investeringsmaskiner och inventarier	-	-	-	-	-	4	4	-	-	-	4

¹⁾ Omklassificering projektfinansiering inom JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Utland enligt IFRS i förhållande till segmentsredovisning.

²⁾ De tillgångar och skulder samt eget kapital som ej ingår i JM:s definition av operativt kapital fördelas ej på affärssegment.

³⁾ Materiella anläggningstillgångar ingår ej i JM:s definition av operativt kapital, således redovisas dessa investeringar som en ofördelad post.

⁴⁾ Omräkningseffekt av pågående projekt enligt färdigställandemetoden (IFRS) i förhållande till segmentsredovisning.

not 3 Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda fördelat per land	2020	Varav män, %	2019	Varav män, %
Sverige	2 057	76	2 053	78
Norge	417	73	449	76
Finland	126	60	96	60
Summa	2 600	75	2 598	77

	2020			2019		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa
Koncernen	1 474	724	2 198	1 516	742	2 258
(varav pensionskostnader)		(264)			(261)	

	2020			2019		
Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa
Sverige	15	1 110	1 125	15	1 132	1 147
(varav rörlig ersättning)	(2)	(45)	(47)	(2)	(45)	(47)
Norge	4	261	265	4	308	312
(varav rörlig ersättning)	(1)	(17)	(18)	(1)	(19)	(20)
Finland	5	79	84	3	54	57
(varav rörlig ersättning)	(3)	(6)	(9)	(1)	(3)	(4)
Summa koncernen	24	1 450	1 474	22	1 494	1 516
(varav rörlig ersättning)	(6)	(68)	(74)	(4)	(69)	(73)

Ersättning till styrelse

JMs styrelse består av sju ledamöter valda av årsstämman. Till styrelsens ordförande har styrelse- och utskottsarvode utbetalats om 1 000 tkr (950). Övriga årsstämmovalda styrelseledamöter har erhållit 2 778 tkr (2 620). 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 2020 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 2021 kan högst uppgå till 2 875 tkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för verksamhetsåret 2020 uppgår till 2 708 tkr (1 268) vilket kommer att utbetalas under våren 2021.

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 2021 kan högst uppgå till 6,8 mkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för övriga medlemmar i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2020 uppgår totalt till 4,0 mkr (2,4) vilket kommer att utbetalas under våren 2021.

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

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2017 uppgick till maximalt 42 procent av fast lön och grundades på koncernens ekonomiska resultat 2019. Utfallet blev 24 procent av maximalt möjligt och

utbetalning gjordes våren 2020 och uppgick till 663 tkr för VD samt 1,4 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2018 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2020. Utbetalning sker våren 2021 och uppgår till 928 tkr för VD samt 2,1 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2019 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2021. Möjlig utbetalning sker våren 2022 och kan maximalt uppgå till 2 671 tkr för VD samt 5,0 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2020 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2022. Möjlig utbetalning sker våren 2023 och kan maximalt uppgå till 2 797 tkr för VD samt 6,3 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 1 641 tkr (1 603).

Medlemmarna i koncernledningen, exklusive VD, omfattas av ITP-planen och inom ramen för denna av bolagets erbjudande om alternativ ITP och även förstärkt ITP. Koncernledningen omfattas även av en premiebaserad tilläggsplan med premieavsättningar om 50–210 tkr per år. Pensionsåldern är 65 år med undantag av ett äldre avtal där en medlem i koncernledningen har rätt att gå i pension vid 60 års ålder med 70 procent av den fasta lönen till och med 65-årsdagen. Den berörde och företaget har avtalat om att förskjuta uttaget ett år. Utestående pensionsförpliktelse till övriga i koncernledningen uppgår till 25,8 mkr (37,4).

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 VDs sida är uppsägningstiden sex månader. Ingen ytterligare ersättning utgår efter de sex månaderna.

För övriga medlemmar i koncernledningen gäller följande: Ett antal medlemmar omfattas av lagen om anställningsskydd (LAS).

Alla medlemmar har, i förekommande fall inom ramen för LAS, sex till tolv månaders uppsägningstid om uppsägningen initieras av JM och sex till tolv månaders uppsägningstid vid egen uppsägning. Därutöver har vid uppsägning från bolagets sida två medlemmar rätt till sex månaders avgångsvederlag och en medlem har rätt till tolv månaders avgångsvederlag.

Sammanställning av fasta och rörliga ersättningar samt pensioner till styrelsen och koncernledningen under 2020 och 2019.

Tkr	2020					
	Grund-lön/ Styrelse-arvode ²⁾	Kort-siktig rörlig ersätt-ning ³⁾	Lång-siktig rörlig ersätt-ning ⁴⁾	Övriga för-måner	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande ¹⁾						
Fredrik Persson	1 000	–	–	–	–	1 000
Övriga styrelseledamöter ¹⁾						
Kaj-Gustaf Bergh	400	–	–	–	–	400
Kerstin Gillsbro	410	–	–	–	–	410
Camilla Krogh	168	–	–	–	–	168
Olav Line	435	–	–	–	–	435
Eva Nygren	475	–	–	–	–	475
Thomas Thuresson	460	–	–	–	–	460
Annica Ånäs	430	–	–	–	–	430
VD	6 791	1 268	663	140	2 330	11 192
Övriga i koncern-ledningen ⁵⁾	20 515 ⁶⁾	2 418	1 400	675	9 274	34 282
Summa	31 084	3 686	2 063	815	11 604	49 252

¹⁾ Beloppen avser utbetalt arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvtårsvis i efterskott.

²⁾ I tabellen angivna belopp inkluderar inte förändring i semesterlöneskuld. Vid årets utgång uppgick semesterlöneskulden för den verkställande direktören till 1 361 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 5 124 tkr.

³⁾ Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2020. Samtliga utbetalningar under 2020 är hänförligt till verksamhetsåret 2019. De belopp som hänför sig till 2020 framgår av sidan 96 och kommer att utbetalas under 2021.

⁴⁾ Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2020. Samtliga utbetalningar under 2020 är hänförligt till verksamhetsåren 2017–2019. Belopp som hänför sig till 2018–2020 framgår av sidan 96 och kommer att utbetalas under 2021. På sidan 96 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2019–2021 och 2020–2022.

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

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

Tkr	2019					
	Grund-lön/ Styrelse-arvode ²⁾	Kort-siktig rörlig ersätt-ning ³⁾	Lång-siktig rörlig ersätt-ning ⁴⁾	Övriga för-måner	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande ¹⁾						
Fredrik Persson	950	–	–	–	–	950
Övriga styrelseledamöter ¹⁾						
Kaj-Gustaf Bergh	398	–	–	–	–	398
Kerstin Gillsbro	205	–	–	–	–	205
Olav Line	415	–	–	–	–	415
Eva Nygren	465	–	–	–	–	465
Kia Orback Pettersson	212	–	–	–	–	212
Thomas Thuresson	458	–	–	–	–	458
Åsa Söderström Winberg	252	–	–	–	–	252
Annica Ånäs	215	–	–	–	–	215
VD	6 369	200	1 834	95	2 266	10 764
Övriga i koncern-ledningen ⁵⁾	20 011 ⁶⁾	1 720	4 355	643	8 263	34 992
Summa	29 950	1 920	6 189	738	10 529	49 326

¹⁾ Beloppen avser utbetalt arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvtårsvis i efterskott.

²⁾ I tabellen angivna belopp inkluderar inte förändring i semesterlöneskuld. Vid årets utgång uppgick semesterlöneskulden för den verkställande direktören till 915 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 3 999 tkr.

³⁾ Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2019. Samtliga utbetalningar under 2019 är hänförligt till verksamhetsåret 2018. De belopp som hänför sig till 2019 framgår av sidan 96 och utbetalades under 2020.

⁴⁾ Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2019. Samtliga utbetalningar under 2019 är hänförligt till verksamhetsåren 2016–2018. Belopp som hänför sig till 2017–2019 framgår av sidan 96 och kommer att utbetalas under 2020. På sidan 96 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2019–2021 och 2020–2022.

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

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

Personalkonvertibler

Årsstämman 2020 tog beslut om att erbjuda samtliga anställda inom JM Sverige att teckna ett konvertibelt skuldebrev. Syftet med emissionen av personalkonvertiblerna är att skapa ett ökat långsiktigt ekonomiskt engagemang för JM hos de anställda med ökad motivation och stärkt lojalitet till koncernen. Totalt emitterades 157 067 konvertibler till ett nominellt belopp om cirka 34 mkr. Lånet löper fram till

27 maj 2024 med möjlighet att, i särskilda konverteringsfönster, för varje skuldförbindelse teckna en JM-aktie för 217 kronor. De anställda betalade marknadspris för de erhållna konvertiblerna och programmet är inte förenat med några villkor om fortsatt anställning eller prestationer från de anställdas sida. De anställda har via extern bank erbjudits finansiering av konvertiblerna utan några garantier eller andra åtaganden från JM:s sida.

Konvertibler						
År	Antal konvertibler	Antal lösta konvertibler	Antal förfallna konvertibler	Totalt	Lösenpris	Konverteringsperiod
2016	77 724	–	77 724	0	289	2019-06-01–2020-05-18
2017	35 520	–	–	35 520	409	2020-06-01–2021-05-18
2018	195 930	–	–	195 930	229	2021-06-01–2022-05-18
2019	153 778	–	–	153 778	212	2022-06-01–2023-04-21
2020	157 067	–	–	157 067	217	2023-06-01–2024-04-24

not 4 Avskrivningar enligt plan

	2020	2019
Maskiner och inventarier	-7	-9
Summa	-7	-9

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	2020	2019
Revisionsuppdrag ¹⁾	5,5	4,7
Skatterådgivning	0,1	0,1
Övriga tjänster ²⁾	2,4	1,4
Summa	8,0	6,2

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

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

not 6 Rörelsens kostnader fördelat på kostnadsslag

IFRS	2020	2019
Produktionskostnader	11 841	11 197
Personalkostnader	2 198	2 258
Avskrivningar ¹⁾	105	114
Andra rörelsekostnader (driftkostnader)	150	160
Summa	14 294	13 729

¹⁾ Effekter av tillkommande IFRS 16, leasingavtal 98 mkr (105).

not 7 Resultat av fastighetsförsäljning m.m.

	IFRS		Segmentsredovisning	
	2020	2019	2020	2019
Försäljningsvärden				
Projektfastigheter	–	–	1 040	729
Exploateringsfastigheter	38	194	38	194
Summa	38	194	1 078	923
Bokförda värden				
Projektfastigheter	–	–	–870	–559
Exploateringsfastigheter	–21	–88	–21	–88
Summa	–21	–88	–891	–647
Resultat				
Projektfastigheter	–	–	170	170
Exploateringsfastigheter	17	106	17	106
Summa	17	106	187	276
Resultat från joint venture				
Resultat från joint venture	4	–	4	–
Totalt	21	106	191	276

not 8 Finansiella intäkter och kostnader

	Finansiella intäkter	
	2020	2019
Ränteintäkter	5	5
Värdeförändring omvärdering fordringar och skulder	1	1
Summa	6	6

	Finansiella kostnader	
	2020	2019
IFRS		
Räntekostnader hänförliga till lån m. m.	–53	–51
Räntekostnader leasing	–28	–20
Räntedel i årets pensionskostnader	–26	–35
Summa	–107	–106

	Finansiella kostnader	
	2020	2019
Segmentsredovisning		
Räntekostnader hänförliga till lån m. m.	–53	–51
Räntedel i årets pensionskostnader	–26	–35
Summa	–79	–86

not 9 Skatter

IFRS	2020	2019
Resultat före skatt		
Sverige	1 704	1 597
Utländ	213	285
Summa	1 917	1 882
Aktuell skatt		
Sverige	–370	–339
Utländ	–46	–47
Summa	–416	–386
Uppskjuten skatt		
Sverige	32	37
Utländ	6	–7
Summa	38	30
Total skatt		
Sverige	–337	–302
Utländ	–40	–54
Summa	–377	–356

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats (21,4 %)

	2020	2019
Resultat före skatt x 21,4 %	–410	–403
Justering skatt tidigare år	–1	3
Skilnad utländsk skatt	0	–1
Ej skattepliktiga intäkter	36	49
Ej avdragsgilla kostnader	–1	–3
Skatt periodiseringsfond	–5	–4
Omvärdering uppskjuten skatt hänförligt till sänkt inkomstskatt Sverige 2021	–2	–
Omvärdering uppskjuten skatt	5	3
Summa	–378	–356

Ej skattepliktiga intäkter 2020 och 2019 utgörs till övervägande del av försäljningar av färdigställda hyresrättsfastigheter i Stockholm samt försäljningen av det norska dotterbolaget JM Entreprenör AS under 2019.

Den effektiva skattesatsen enligt IFRS är 19,7 procent (18,9). Den effektiva skattesatsen enligt segmentsredovisningen är 19,4 procent (18,8). Skillnaden mellan effektiv skattesats enligt segmentsredovisningen och nominell skattesats om 21,4 procent förklaras i allt väsentligt i ovanstående tabell.

not 10 Resultat och utdelning per aktie

	Före utspädning		Efter utspädning	
	2020	2019	2020	2019
Resultat per aktie, kronor	22,10	21,90	22,00	21,90

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 2020 har baserats på årets resultat uppgående till 1 539 mkr (1 526), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2020 uppgående till 69 583 262 (69 583 262).

Antal aktier	2020	2019
Totalt antal utestående aktier 1 januari	69 583 262	69 583 262
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	69 583 262	69 583 262

Resultat per aktie efter utspädning

Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2020 har baserats på årets resultat justerat för räntekostnaden för konvertibla skuldebrev efter skatt uppgående till 1 543 mkr (1 529) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier justerat för utspädningseffekten av samtliga utestående potentiella stamaktier under 2020 uppgående till 70 061 421 (69 985 557). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Årets resultat	2020	2019
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 539	1 526
Justering av ränta på konvertibla skuldebrev (efter skatt)	4	3
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning	1 543	1 529

Antal aktier	2020	2019
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	69 583 262	69 583 262
Beräknat antal potentiella aktier avseende konvertibelprogram	478 159	402 295
Vägt genomsnittligt antal aktier under året efter utspädning	70 061 421	69 985 557

Utestående antal aktier och instrument som kan ge potentiell utspädningseffekt

Vid utgången av 2020 hade JM 69 583 262 utestående aktier (69 583 262). JM innehar totalt 0 återköpta aktier (0).

Instrument som ger potentiell utspädningseffekt 2020 är JMs fyra konvertibelprogram (2017, 2018, 2019 och 2020) där utspädningen kan ske under åren 2021–2024.

I beräkning av resultat per aktie innebär JMs konvertibelprogram en utspädning av antalet aktier. Effekten är emellertid av begränsad omfattning. För konvertibelprogrammet 2017 är konverteringskursen 409 kronor, för programmet 2018, 229 kronor, för programmet 2019, 212 kronor och för programmet 2020, 217 kronor.

För ytterligare information angående JMs konvertibelprogram, se not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 3, Anställda och personalkostnader.

Kontant utdelning (för 2020 enligt styrelsens förslag)	2020	2019
– per aktie, kronor	12,75	12,50
– totalt, mkr	887	870

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster:

Segmentsredovisning	Före utspädning		Efter utspädning	
	2020	2019	2020	2019
Resultat per aktie, kronor	22,60	22,60	22,50	22,50
Årets resultat	1 575	1 569	1 579	1 573

not 11 Goodwill

	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	186	180
Omräkningsdifferenser	-18	6
Vid årets slut	168	186

Redovisad goodwill avser JM:s verksamhet i Norge.

Goodwill prövas med avseende på nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Detta gör JM minst en gång per år eller oftare om det finns indikation på att nedskrivningsbehov föreligger.

Per den 31 december 2020 prövades det redovisade värdet på JM Norge-koncernen. Återvinningsvärdet befanns överstiga redovisade värden. Nedskrivning av goodwill var således ej nödvändig.

Återvinningsvärde har bestämts genom beräkning av nyttjandevärdet för den kassa-genererande enheten. Nyttjandevärdet för goodwill hänförlig till JM Norge-koncernen har beräknats baserat på diskonterade kassaflöden. Kassaflödet för de första två åren, efter 2020, baseras på av ledningen fastställd strategisk plan.

Kassaflöden bortom den strategiska två-årsperioden extrapoleras med hjälp av antaganden nedan:

- Uppskattat rörelseresultat baserat på tidigare års resultat och förväntningar på den framtida marknadsutvecklingen 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 verksamhetsspecifika uppgifter.

Känslighetsanalys

Om det uppskattade rörelseresultatet efter strategiperiodens utgång hade varit 5 procent lägre än ledningens bedömning skulle återvinningsvärdet minska med 4 procent.

Om den uppskattade tillväxttakten för att extrapolera kassaflöden bortom strategiperioden hade varit 50 procent lägre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 12 procent.

Om den uppskattade genomsnittliga kapitalkostnaden som tillämpats för diskonterade kassaflöden hade varit 3 procentenheter högre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 33 procent.

En känslighetsanalys avseende diskonteringsräntan utvisar att diskonteringsräntan kan uppgå till cirka 23 procent (22) innan nedskrivningsbehov föreligger.

Ovanstående känslighetsanalys resulterar i samtliga fall i ett övervärde, det vill säga i ett högre återvinningsvärde än det redovisade värdet. Inget av de hypotetiska fallen ovan skulle föranleda en nedskrivning av goodwill för den norska verksamheten.

not 12 Maskiner och inventarier

	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	122	118
Nyanskaffningar	2	4
Omräkningsdifferenser	-5	1
Försäljningar	-	-1
Vid årets slut	119	122
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-108	-99
Årets avskrivningar	-7	-9
Omräkningsdifferenser	4	-1
Försäljningar	-	1
Vid årets slut	-111	-108
Planenligt restvärde vid årets slut	8	14

not 13 Nyttjanderätter

IFRS

Nyttjanderätter	2020-12-31	2019-12-31
Kontor	110	169
Bilar	47	31
Tomträtter	558	650
Vid årets slut	715	850

Tillkommande nyttjanderätter under räkenskapsåret 2020 uppgår till 148 mkr.

Avskrivning nyttjanderätter	2020	2019
Kontor	65	72
Bilar	33	33
Summa	98	105
Räntekostnader (inkluderade i finansiella kostnader) för leasingavtal	28	20
Kostnader för leasingavtal avseende korttidsavtal samt leasingavtal där tillgången har ett lågt värde.	325	361

Totalt kassautflöde avseende leasingavtal under räkenskapsår 2020 uppgår till 458 mkr.

Se not 23 och 24 avseende leasingavtalens påverkan på skulder.

not 14 Andelar i joint venture

	2020	2019
Vid årets början	1	1
Nyanskaffningar	74	-
Resultat från joint venture	4	-
Omklassificering	-1	-
Vid årets slut ¹⁾	78	1

¹⁾ Vid årets utgång 2020 består ägandet endast av andelarna i bolaget MJV Hyresbostäder Holding AB. JM:s ägarandel uppgår till 20 procent. Bolaget ska äga och förvalta hyresrättsbostäder.

JMV Hyresbostäder Holding AB (559269-4318)	2020-12-10 -2020-12-31
Nettoomsättning	8
Driftkostnader	-3
Värdeförändring fastigheter	208
Finansiella kostnader	-1
Skatt	-50
Periodens resultat	162

	2020-12-31
Anläggningstillgångar ¹⁾	1 172
Kortfristiga fordringar	6
Kassa och bank	21
Summa tillgångar	1 199
Eget kapital	389
Långfristiga skulder och avsättningar	790
Kortfristiga skulder	20
Summa eget kapital och skulder	1 199

¹⁾ Avser hyresrättsfastigheter som redovisas till marknadsvärde.

not 15 Andelar i gemensamma verksamheter

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i gemensamma verksamheter

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr	
					2020	2019
Adolfsbergs Brunns AB ¹⁾	556303-8685	Örebro	—	—	—	34
Dockan Exploatering AB ¹⁾	556594-2645	Malmö	50 000	33	16 834	16 834
Exploateringsbolaget Högmora KB ^{1) 3)}	916643-6254	Stockholm	—	—	—	31
Fastighetsbolaget Glasberga KB ^{1) 3)}	916643-1842	Södertälje	—	—	—	101
Glasberga Fastighets AB ^{1) 3)}	556361-0707	Södertälje	—	—	—	100
HB Silverdal Exploatering ^{2) 3)}	969674-5802	Solna	—	—	—	1
Högmora Exploaterings AB ^{1) 3)}	556395-0707	Stockholm	—	—	—	100
Kvarnholmen Utveckling AB ¹⁾	556710-5514	Stockholm	50 000	50	165 886	165 886
Kvibergstaden Exploatering HB ^{1) 3)}	969731-1695	Göteborg	—	—	—	1
Mälarstrandens Utvecklings AB ¹⁾	556695-5414	Västerås	44	44	2 200	2 200
Södra Centrum Krokslätt HB ¹⁾	969777-2144	Stockholm	5 200	65	5 200	5 200
Bokfört värde vid årets slut					190 120	190 488

¹⁾ Gemensamma verksamheter

²⁾ Obegränsat ansvar

³⁾ Omklassificering

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

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr	
					2020	2019
Fastighets AB Kranlyftet	556829-3251	Lidingö	250	50	135 226	135 226
Täby Park Exploatering AB	556833-6555	Stockholm	500	50	251 473	196 473
Grefsen Utvikling AS, Norge	982913209	Oslo	500	50	23 865	26 448
Hans Nielsen Haugesgate 50 AS, Norge	987719427	Oslo	60 000	50	10 606	26 404
Husebyplataet AS, Norge	913864948	Oslo	5 000	50	477	529
Larvik Saneringselskap AS, Norge	918044051	Larvik	100	50	231	256
Lillestrøm Kvartal 37 AS, Norge	935267269	Lillestrøm	75	50	7 160	7 934
Lillestrøm Kvartal 37 Næring AS, Norge ¹⁾	919196416	Oslo	—	—	—	32
Merbraine, Belgien	450160865	Bryssel	625	50	311	323
Noreveien 26 AS, Norge	990351465	Oslo	10	50	84	93
Son Utvikling AS, Norge	990341419	Oslo	23 050	50	11 722	12 991
Torstvet Utvikling AS, Norge	959639159	Larvik	5 000	50	11 017	12 210
Bokfört värde vid årets slut					452 172	418 919
Omklassificering i koncernen					–452 172	–418 236
Andelarnas bokförda värde i koncernen vid årets slut					—	683

¹⁾ Koncernföretag som har avyttrats.

De gemensamma verksamheterna innehåller främst fastigheter för bostadsutveckling.

Andelar i gemensamma verksamheter

I koncernens finansiella rapporter ingår nedanstående poster som utgör koncernens ägarandel i gemensamma verksamheter – företagets intäkter, kostnader, tillgångar och skulder. Beloppen inkluderar koncerninterna transaktioner.

	2020	2019
Intäkter	359	573
Kostnader	–289	–481
Periodens resultat	70	92
Exploateringsfastigheter ¹⁾	610	636
Övriga tillgångar	554	761
Likvida medel	88	54
Summa tillgångar	1 252	1 451
Långfristiga skulder	211	229
Kortfristiga skulder	154	340
Summa skulder	365	569
Nettotillgångar	887	882

¹⁾ Inkluderar koncernmässiga övervärden.

not 16 Finansiella tillgångar

	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	18	14
Tillkommande fordringar	1	5
Reglerade fordringar	-1	-2
Omklassificering	0	-
Omräkningsdifferenser	-1	1
Vid årets slut	17	18

Finansiella tillgångar avser i huvudsak reversfordringar.

not 17 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projektfastigheter		Exploateringsfastigheter	
IFRS	2020	2019	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	1 399	1 635	8 961	8 338
Nyanskaffningar	691	427	1 022	1 745
Omklassificeringar	27	-	-30	-
Omräkningsdifferenser	-1	1	-190	43
Överfört till produktion	-	-105	-1 900	-1 077
Försäljningar	-870 ¹⁾	-559 ¹⁾	-21	-88
Vid årets slut	1 246	1 399	7 842	8 961
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	-	-	-23	-32
Överfört till produktion	-	-	12	9
Vid årets slut	-	-	-11	-23
Planenligt restvärde vid årets slut	1 246	1 399	7 831	8 938
Marknadsvärde vid årets slut	1 651	1 769	14 300	15 600

¹⁾ I årets försäljningar ingår tre färdigställda hyresrättsfastigheter som enligt IFRS redovisas i koncernens intäkter och produktions- och driftkostnader, medan de i segmentsredovisningen redovisas på separat rad i resultaträkningen som resultat av fastighetsförsäljning. Se även koncernens not 7.

	Projektfastigheter		Exploateringsfastigheter	
Segmentsredovisning	2020	2019	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	1 399	1 635	8 961	8 338
Nyanskaffningar	691	427	1 022	1 745
Omklassificeringar	27	-	-30	-
Omräkningsdifferenser	-1	1	-190	43
Överfört till produktion	-	-105	-1 900	-1 077
Försäljningar	-870	-559	-21	-88
Vid årets slut	1 246	1 399	7 842	8 961
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	-	-	-23	-32
Överfört till produktion	-	-	12	9
Vid årets slut	-	-	-11	-23
Planenligt restvärde vid årets slut	1 246	1 399	7 831	8 938
Marknadsvärde vid årets slut	1 651	1 769	14 300	15 600

Det redovisade restvärdet för den del av projektfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 0 mkr (0) och för exploateringsfastigheter till 78 mkr (95).

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.

	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	366	567
Nyanskaffningar	1 114	1 971
Omklassificering	-2	-
Omräkningsdifferens	-10	-1
Försäljningar	-1 023	-2 171
Vid årets slut	445	366

Antalet osållda bostäder i balansräkningen uppgår till 85 (82). I posten ingår visningsbostäder inför kommande bostadsetapper värderade till anskaffningsvärde.

not 19 Pågående arbeten

	2020	2019
Pågående arbeten	3 577	3 781
Summa	3 577	3 781

Pågående arbeten avser endast bostadsprojekt inom JM Utland.

not 20 Övriga kortfristiga fordringar

	2020	2019
Fordringar fastighetsförsäljningar	1	76
Fordringar sålda bostadsrättsandelar	167	292
Handpenning investering exploateringsfastigheter	179	163
Övrigt	174	195
Summa	521	726

not 21 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

IFRS	2020	2019
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	11 344	9 169
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	-6 743	-5 814
Summa	4 601	3 355

Segmentsredovisning	2020	2019
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	13 648	11 768
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	-11 178	-9 161
Summa	2 470	2 607

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

not 22 Likvida medel

	2020	2019
Kassa och bank	3 037	2 397
Summa	3 037	2 397

not 23 Kassaflöde och räntebärande nettoskuld

IFRS	Likvida medel/ checkräknings- kredit	Kortfristiga låneskulder	Långfristiga låneskulder ¹⁾	Kortfristiga skulder projekt- finansiering ²⁾	Kortfristiga leasingskulder	Långfristiga leasingskulder	Summa
Nettoskuld den 31 december 2019	2 397	-690	-538	-4 599	-31	-821	-4 282
Kassaflöde	648	218	-151	-2 477	21	76	-1 665
Valutakursdifferenser	-8	40	29	240	0	18	319
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-148	148	986	-40	60	1 006
Nettoskuld den 31 december 2020	3 037	-580	-512	-5 850	-50	-667	-4 622
Nettoskuld den 31 december 2018	1 682	-694	-146	-4 274	-	-	-3 432
Kassaflöde	708	45	-417	-2 684	-	103	-2 245
Valutakursdifferenser	7	-19	3	-45	0	-3	-57
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-22	22	2 404	-31	-921	1 452
Nettoskuld den 31 december 2019	2 397	-690	-538	-4 599	-31	-821	-4 282

¹⁾ Varav -4 (-20) mkr avser reverser och redovisas som Investering i exploateringsfastigheter

²⁾ JM tar i vissa fall upp initial projektfinansiering för svenska bostadsprojekt, där finansieringen i de flesta fall tas över av kund i ett senare skede. Övertagandet sker utan några in- eller utbetalningar och när skulden regleras påverkas inte kassaflödesanalysen i finansieringsverksamheten.

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2020	2019
Likvida medel och kortfristiga placeringar	3 037	2 397
Bruttoskuld, bunden ränta	-54	-20
Bruttoskuld, rörlig ränta	-7 605	-6 659
Skuld/-fordran	-4 622	-4 282
Likvida medel	3 037	2 397
Kortfristiga räntebärande skulder	-6 430	-5 289
Långfristiga räntebärande skulder	-512	-538
Kortfristiga leasingskulder	-50	-31
Långfristiga leasingskulder	-667	-821
Skuld/-fordran	-4 622	-4 282
Avsatt till pensioner	-1 804	-1 702
Räntebärande nettoskuld (-)/-fordran (+)	-6 426	-5 984

Redovisning av IFRS 16 Leasingavtal

Enligt IFRS, mkr	2020	2019
Produktions- och driftkostnader	40	31
Försäljnings- och administrationskostnader	-13	-13
Rörelseresultat	27	18
Finansiella kostnader	-28	-20
Resultat före skatt	-1	-2
Skatter	0	0
Årets resultat	-1	-2
Enligt IFRS, mkr	2020-12-31	2019-12-31
Nyttjanderätter anläggningstillgångar	157	200
Nyttjanderätter omsättningstillgångar	558	650
Summa tillgångar	715	850
Eget kapital	-2	-2
Långfristiga räntebärande skulder	667	821
Kortfristiga räntebärande skulder	50	31
Summa eget kapital och skulder	715	850

Kassaflöde enligt IFRS sid 87 specifikation

Ökning/minskning bostäder i balansräkning	NOT	2020	2019
Förvärv av bostadsrättsandelar	18	-1 114	-1 971
Försäljning av bostadsrättsandelar	18	1 023	2 171
Förändring av reverser		14	91
Totalt		-77	291
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	NOT	2020	2019
Resultat av fastighetsförsäljning	7	-17	-106
Förändring av pensionsskuld		102	314
Projektfinansiering inom JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks ¹⁾		-1 664	-1 557
Övriga avsättningar m.m.		-280	-321
Totalt		-1 859	-1 670
Investering i exploateringsfastigheter	NOT	2020	2019
Investering i exploateringsfastigheter	17	-1 022	-1 745
Förändring av reverser		-507	-74
Totalt		-1 529	-1 819
A conto betalning för exploateringsfastigheter	NOT	2020	2019
A conto betalning för exploateringsfastigheter	17	320	365
Försäljning av exploateringsfastigheter	7	40	194
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter		73	-22
Totalt		433	537
Investering i projektfastigheter	NOT	2020	2019
Investering i projektfastigheter	17	-691	-426
Totalt		-691	-426
Försäljning av projektfastigheter	NOT	2020	2019
Försäljning av projektfastigheter	7	1 060	865
Totalt		1 060	865

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 24 Finansiella skulder

IFRS

Långfristiga räntebärande skulder	2020	2019
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	380	430
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	24	20
Konvertibellån 1–5 år ¹⁾	109	88
Långfristiga leasingskulder	667	821
Summa	1 180	1 359

Kortfristiga räntebärande skulder	2020	2019
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år	6 416	5 266
Konvertibellån –1 år ¹⁾	14	23
Kortfristiga leasingskulder	50	31
Summa	6 480	5 320

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2020	För- ändring	2019
Långfristiga räntebärande skulder	512	–26	538
Kortfristiga räntebärande skulder	6 430	1 141	5 289
Långfristiga leasingskulder	667	–154	821
Kortfristiga leasingskulder	50	19	31
Avsatt till pensioner	1 804	102	1 702
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	–3 037	–640	–2 397

Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	2020	För- ändring	2019
	6 426	442	5 984

Övriga finansiella skulder	2020	2019
Övriga långfristiga skulder 1–5 år från balansdagen ²⁾	372	765
Leverantörsskulder	819	1 015
Kortfristiga reverser, exploateringsfastigheter	64	164
Övriga kortfristiga skulder	623	886
Summa	1 878	2 830

Löptid finansiella skulder	2021	2022	2023	2024–	Summa
Finansiella skulder	8 056	699	87	114	8 956
Leasingskulder	50	34	44	589	717
Summa	8 106	733	131	703	9 673

2019	2020	2021	2022	2023–	Summa
Finansiella skulder	7 476	676	581	73	8 806
Leasingskulder	30	170	201	451	852
Summa	7 506	846	782	524	9 658

¹⁾ Se not 3, Anställda och personalkostnader för ytterligare information om konvertibellånen.

²⁾ Avser främst reverser för genomförda fastighetsförvärv.

Segmentsredovisning

Långfristiga räntebärande reverssskulder	2020	2019
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	221	317
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	24	20
Konvertibellån 1–5 år ¹⁾	109	88
Summa	354	425

Kortfristiga räntebärande skulder	2020	2019
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år	565	667
Konvertibellån –1 år ¹⁾	14	23
Summa	579	690

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2020	För- ändring	2019
Långfristiga räntebärande skulder	354	–71	425
Kortfristiga räntebärande skulder	579	–111	690
Avsatt till pensioner	1 804	102	1 702
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	–3 037	–640	–2 397

Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	2020	För- ändring	2019
	–300	–720	420

Löptid finansiella skulder	2020	2019
2020	–	2 395
2021	1 801	674
2022	539	467
2023	87	73
2024 >	114	–
Summa	2 541	3 609

¹⁾ Se not 3, Anställda och personalkostnader för ytterligare information om konvertibellånen.

Informationen i tabellerna ovan visar finansiella skulder såsom de presenteras i balansräkningen upprättad i enlighet med segmentsredovisning.

Finansiella skulder fördelas mellan långfristiga och kortfristiga skulder där kortfristiga skulder har förfallodag inom 1 år. Övriga långfristiga skulder avser reverssskulder för fastighetsförvärv som blir betalbara då olika villkor uppfyllts. Se not 25 för Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

not 25 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

JM-koncernen är utsatt för olika typer av finansiella risker som kan påverka resultat, kassaflöde och eget kapital. Riskerna utgörs främst av:

- Ränterisker för lån och likvida medel
- Finansierings- och likviditetsrisker avseende koncernens kapitalbehov
- Valutarisker avseende resultat och nettoinvesteringar i utländska dotterbolag
- Kreditrisker hänförliga till finansiella och kommersiella aktiviteter.

JMs styrelse har antagit en policy för hur dessa risker ska hanteras och kontrolleras inom koncernen. Den finansiella riskhanteringen är i hög grad koncentrerad till koncernstab Ekonomi och Finans som också har till uppgift att stödja den operativa verksamheten. Utlandsbolagen ansvarar samtidigt för lokala aktiviteter i enlighet med finanspolicyens riktlinjer.

Redovisningsprinciper beskrivs i Not 1. Avsnitt Risker och riskhantering på sidorna 32–37 samt 83 beskriver koncernens riskhantering och finanspolicy.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto och kassaflöde negativt. En av de största riskfaktorerna är valet av räntebindningstid för koncernens låneportfölj. Val av räntebindningstider baseras på de pågående projektens kapitalbindning och kassaflöden, volymen av långfristig upplåning samt rådande marknadsränta för räntor med olika löptider. För att nå den önskade räntebindningstiden arbetar koncernen i första hand med räntederivat, främst förlängande ränteswappar, om volym långfristig finansiering bedöms vara väsentlig.

Då volymen av långfristig upplåning under 2020 har varit relativt begränsad har koncernen främst arbetat med kort räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var den 31 december 2020 0,3 (0,3) enligt IFRS och 0,5 (0,2) enligt segmentsredovisning.

Verkligt värde på räntebärande lån, exklusive skulder leasing, var 6 942 mkr (5 827) enligt IFRS och 933 (1 115) 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 2020-12-31.

Exponering ränterisk, inklusive derivat

År för räntekonvertering	2020		2019	
	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %
2020	—	—	5 827	2,4
2021	6 888	1,9	—	—
2025	54	2,9	—	—
Pensionsskuld ¹⁾	1 804	1,2	1 702	1,5
Totalt	8 746	1,7	7 529	2,2

¹⁾ Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Segmentsredovisning

År för räntekonvertering	2020		2019	
	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %
2020	—	—	1 115	2,8
2021	879	2,1	—	—
2025	54	2,9	—	—
Pensionsskuld ¹⁾	1 804	1,2	1 702	1,5
Totalt	2 737	1,5	2 817	2,0

¹⁾ Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Snitträntan på räntebärande skulder per 2020-12-31 inklusive pensionsskulden och exklusive leasingsskulder, uppgår till 1,7 procent (2,2) enligt IFRS och 1,5 procent (2,0) enligt segmentsredovisning. En förändring av marknadsränta med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 52 mkr enligt IFRS och cirka 7 mkr enligt segmentsredovisning för den del av låneportföljen som omsätts under 2021. Beräkningen är approximativ och baseras på ett antagande om en simultan förändring av samtliga räntekurvor.

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och, i tillämpliga fall, av kortfristiga placeringar. Enligt finanspolicyn får överskottlikviditet endast placeras i likvida instrument som utges av emittenter med en kreditvärdering om minst A- enligt Standard & Poor's eller liknade instituts värdering. Placeringarna är kortfristiga med löptider mellan en dag och tre månader. Se not 22, Likvida medel.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån försvåras och fördröjas samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom att koncernen tecknar långfristiga bindande kreditavtal med olika löptider hos flera olika institut. Enligt policyn ska genomsnittlig löptid för ramavtalen vara 1,5 till 2,5 år.

Bindande kreditlöften

IFRS

Förfalloår	Totalt	Check-kredit	2021	2022	2023	2024	2025
Kreditlöften, mkr	13 096	481	3 608	5 175	3 148	150	534

Bindande kreditlöften exklusive projektfinansiering

Förfalloår	Totalt	Check-kredit	2021	2022	2023	2024	2025
Kreditlöften, mkr	2 800	400	—	550	1 200	150	500

Av beviljade kreditlöften enligt IFRS är 6 301 mkr outnyttjat. Den genomsnittliga löptiden för dessa kreditlöften exklusive checkkredit uppgår till 1,6 år. Outnyttjade kreditlöften, exklusive projektfinansiering uppgår till 2 800 mkr där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 3,1 år.

De likvida medlen tillsammans med bekräftade outnyttjade krediter ska uppgå till minst 15 procent av JMs intäkter enligt segmentsredovisningen för att koncernen ska kunna hantera investeringar och löpande betalningar. Utfall 2020 uppgår till 38 procent (33).

Valutarisk

Transaktionsvolymerna i utländsk valuta är mycket begränsade varför inga valuta-säkringar skett för dessa volymer.

Samtliga lån är upptagna i funktionell valuta i respektive land.

Kreditrisk

Kreditrisk i finansiell verksamhet

Kreditriskexponering i form av motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och vid handel med derivatinstrument. För att begränsa kreditriskerna har koncernen upprättat en motpartslista som fastställer en maximal exponering mot respektive godkänd part. ISDA-avtal (International Swaps and Derivates Association) eller motsvarande svenska bankavtal, har upprättats med de motparter som används för transaktioner med derivatinstrument. Inga finansiella tillgångar och skulder har kvittats.

Kreditrisk i kundfordringar

JM-koncernens kunder utgörs till största del av bostadsrättsföreningar och blivande ägare av egna hem. Koncernen arbetar också med entreprenadverksamhet. Koncernen har även hyresgäster i både bostäder och kommersiella lokaler. Kreditriskexponeringen mot bostadsrättsföreningar har historiskt visats ytterst begränsad då finansieringen av produktionen sker via föreningens lån i bank. JM-koncernen arbetar löpande med utvärdering av sina kunder vilka har hög kreditvärdighet och det resulterar i en låg grad av kreditrisk i kundfordringar. Motsvarande gäller kunder som köper egna hem. För att säkerställa betalningsförmågan hos kund tas alltid kreditupplysning. Kundfordringar avseende bostadsproduktionen uppgår till 438 mkr (486). 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 351 mkr (410).

Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 3,2 mkr (4,0) och är främst hänförlig till kundfordringar från uthyrningsverksamheten. Under året har koncernen ianspråktagit 0,1 mkr (0,0) av tidigare avsättning. Fordringar äldre än 60 dagar uppgår till 414 mkr (286). Per 2020-12-31 uppgår förfallna kundfordringar över 90 dagar till 345 mkr (226) 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. Redovisningsprinciper beskrivs i Not 1, Finansiella instrument, på sidan 93.

Fortsättning not 25

Åldersanalys kundfordringar

2020-12-31 mkr	Nomi- nellt	Ej för- fallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling						
bostäder	438	212	64	10	52	100
Entreprenad	351	63	14	12	17	245
Övrigt	13	13				
Summa	802	288	78	22	69	345
Antal fakturor	1 111	591	127	33	22	338

2019-12-31 mkr	Nomi- nellt	Ej för- fallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling						
bostäder	486	286	25	54	13	108
Entreprenad	410	145	32	68	47	118
Övrigt	16	16	0	0	0	0
Summa	912	447	57	122	60	226
Antal fakturor	1 057	688	101	34	39	195

Kreditriskanalys kunder

2020-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	672	90	7
Exponering intervall 1–5 mkr	40	5	11
Exponering intervall > 5 mkr	35	5	82
Totalt	747	100	100

2019-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	707	90	8
Exponering intervall 1–5 mkr	41	5	11
Exponering intervall > 5 mkr	38	5	81
Totalt	786	100	100

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 2020 och 2019. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. Reversskulder avseende fastighetsförvärv blir betalbara i samband med att olika villkor uppfyllts till exempel att detaljplaner antagits eller då projektstart sker. Verkligt värde på reversskulder avseende fastighetsförvärv antas därför motsvara bokfört värde då skulderna är betalbara vid anfordran. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder till exempel likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder har det bokförda värdet antagits utgöra en god approximation av det verkliga värdet/anskaffningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagsredovisning.

Tabellen i högerkolumnen visar redovisat värde och uppgift om vilken kategori JM-koncernens finansiella instrument tillhör enligt IFRS 9 Finansiella instrument.

IFRS

	Kategori enligt IFRS 9 ²⁾	2020-12-31 Redovisat värde ¹⁾	2019-12-31 Redovisat värde ¹⁾
Finansiella instrument			
Tillgångar			
Finansiella tillgångar	FTUA	17	18
Varav andra långfristiga fordringar	FTUA	12	13
Varav andra långfristiga värdepappersinnehav	FTUA	5	5
Kundfordringar	FTUA	802	912
Övriga kortfristiga fordringar	FTUA/n/a	521	726
Varav derivatinstrument ³⁾	FTD	–	1
Varav fordringar fastighetsförsäljningar	FTUA	1	76
Varav övrigt	n/a	520	649
Likvida medel	FTUA	3 037	2 397
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	1 180	1 359
Varav konvertibellån	FSUA	109	88
Varav leasingsskulder	FSUA	667	821
Varav övriga långfristiga räntebärande lån	FSUA	404	450
Övriga långfristiga skulder	FSUA	372	765
Leverantörsskulder	FSUA	819	1 015
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	6 480	5 320
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	687	1 050
Varav derivatinstrument ³⁾	FSvRR	–	–
Varav övriga kortfristiga skulder	FSUA	687	1 050

Segmentsredovisning

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster:

Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	354	425
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	579	690
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	382	662

¹⁾ JM bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

²⁾ Klassificering enligt IFRS 9, förklaring till förkortningar:

FTUA	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
FTD	Derivatinstrument till verkligt värde via resultaträkningen
FSUA	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
FSvRR	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
n/a	IFRS 9 är inte tillämpligt

³⁾ Verkligt värde för samtliga tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde har beräknats baserat på direkt eller indirekt observerbara priser vilket motsvarar den så kallade nivå 2, enligt IFRS 13.

Finansiella derivatinstrument

JM använder finansiella derivatinstrument för att hantera ränterisker och på selektiv basis även enstaka valutarisker. Derivatinstrumentet får endast användas i riskminimerande syfte. Alla vinster och förluster som uppstår vid marknadsvärdering av instrumenten redovisas direkt i resultatet då JM-koncernen inte tillämpar säkringsredovisning för befintliga derivat.

JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 2020-12-31. Utestående valuta-derivat uppgår per 2020-12-31 till 0 mkr (1).

Kapitalförvaltning

JM förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade egna kapital, i syfte att ge JMs aktieägare en högre totalavkastning än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

JMs ambition är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur, anpassad för bolagets projektutvecklingsverksamhet. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent. Soliditetsmålet är en förenklad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har fördelats mot balansräkningens olika tillgångsslag och typ av verksamheter med beaktande av bedömd rörelserisk.

not 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 2 807 personer varav 604 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	2020	2019
Pensionsförpliktelser ofonderade planer	1 804	1 702

Pensionsförpliktelser och avsättningar för pensionsåtaganden samt aktuariella vinster/förluster för de förmånsbaserade pensionsplanerna har utvecklats på följande sätt:

Totala pensionsförpliktelser	2020	2019
Vid årets början	1 702	1 388
Förmåner intjänade under året	73	63
Räntekostnader	26	34
Betalda förmåner	-39	-38
Aktuariella vinster (-)/förluster (+)	42	255
Vid årets slut	1 804	1 702

Den aktuariella förlusten 2020 förklaras huvudsakligen av ändrad diskonteringsränta.

Aktuariella vinster (+)/förluster (-)	2020	2019	2018	2017	2016
Totala pensionsförpliktelser	1 804	1 702	1 388	1 251	1 239
Erfarenhetsbaserade justeringar; andel av årets aktuariella vinst (+) och förlust (-):					
Pensionsförpliktelser, mkr	3	17	30	15	-8
I procent av värdet på pensionsförpliktelsernas totala värde, %	0,2	1,0	2,2	1,1	0,6

Pensionskostnader	2020	2019
Förmåner intjänade under året	73	63
Ränta på förpliktelser	26	34
Pensionskostnader förmånsbaserade planer	99	97
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	138	145
Sociala kostnader, förmåns- och avgiftsbaserade planer	53	54
Summa	290	296

Av ovanstående pensionskostnader redovisades 26 mkr (34) som finansiell kostnad. Detta motsvarar räntan på förpliktelser.

Framtida bedömning av pensionsavsättningen kassaflöde	2021	2022	2023	2024	2025
Pensionsutbetalningar	-41	-41	-41	-43	-43

Aktuariella antaganden

De viktigaste aktuariella antagandena per balansdagen framgår av nedanstående tabell.

	Sverige	
%	2020	2019
Diskonteringsränta	1,20	1,50
Förväntad löneökning	3,30	3,50
Inflation	1,50	1,70
Inkomstbasbelopp	2,80	3,00
Avgångsintensitet	6,00	6,00

Diskonteringsräntan är fastställd med hänsyn till marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och swapräntor och en premie för en längre löptid adderats med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration. Durationen på förpliktelserna är 21 år.

Faktorn förväntad löneökning motsvarar förväntade framtida löneökningar som en sammansatt effekt av inflation, tjänstetid och befordran.

Faktorn inflation motsvarar den förväntade pensionsuppräknings (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 DUS14 vid pensionskultsberäkningen vilket rent praktiskt innebär att JM antar att en man i Sverige som idag är 65 år lever 22 år efter pensioneringen och en kvinna 24 år.

Pensionsförpliktelsens känslighet för ändrad diskonteringsränta

	2020	2019
Pensionsförpliktelser per den 31 december 2020	1 804	1 702
Diskonteringsräntan ökar med 0,25 %	1 714	1 618
Diskonteringsräntan minskar med 0,25 %	1 900	1 793

not 27 Övriga avsättningar

	Garantiavsättningar		Särskild löneskatt på pensionsskuld	
	2020	2019	2020	2019
Vid årets början	770	912	210	145
Avsättningar	319	354	16	65
Omklassificering	12	-219	-	-
Anspråktaget under året	-331	-270	-	-
Återförda avsättningar	-8	-9	-	-
Omräkningsdifferens	-7	2	-	-
Vid årets slut ¹⁾	755	770	226	210
¹⁾ Varav kortfristig del av garantiavsättningar	133	134		

Avsättningar för garantiåtaganden avser kostnader som kan uppstå under garantitiden och redovisas som långfristiga och kortfristiga skulder i balansräkningen.

Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projektet vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år efter projektavslut.

Då effekten av när i tiden betalning sker inte är väsentlig nuvärdesberäkns inte förväntade framtida utbetalningar.

Särskild löneskatt på pensionsskulden är beräknad till fullo 24,26 procent på skillnaden mellan pensionsskuld värderad enligt IAS 19 och redovisad pensionsskuld i juridisk person.

not 28 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

	2020	2019
Uppskjuten skatteskuld för periodiseringsfond	526	522
Övriga uppskjutna skatteskulder ¹⁾	370	398
Delsumma	896	920
Avgår uppskjutna skattefordringar	-293	-281
Netto uppskjutna skatteskulder	603	639
Uppskjutna skattefordringar	7	-
¹⁾ Övriga uppskjutna skatteskulder fördelar sig på:		
Exploateringsfastigheter ²⁾	300	337
Reservering för ännu ej godkänd taxering	28	28
Övriga omsättningstillgångar	42	33
Summa	370	398

²⁾ Skillnad skattemässigt och bokfört värde.

Uppskjutna skattefordringar hänförs framför allt till pensionsskuld, andra personalrelaterade poster samt garantiriskreserv. Utöver ovanstående har JM förlustavdrag och temporära skillnader inom JM Utland, som inte redovisas som uppskjutna skattefordringar, om 93 mkr varav 0 mkr är tidsbegränsade inom ett tidsintervall om 1–10 år.

Skillnaden mellan IFRS och segmentsredovisning avser endast posten Övriga omsättningstillgångar och är hänförlig till skatteeffekten mellan redovisat resultat för JM Utland enligt segmentsredovisning respektive enligt IFRS.

not 29 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

IFRS	2020	2019
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	19 458	18 545
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-18 450	-17 078
Summa	1 008	1 467
Segmentsredovisning	2020	2019
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	21 337	20 299
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-19 975	-18 495
Summa	1 362	1 804

Hela 2019 års utgående balans har fullgjorts och intäktsredovisats under 2020.

Under 2020 har JM redovisat intäkter om cirka 1,0 mdkr (0,8) hänförligt till prestationsåtaganden som uppfyllts under tidigare år.

not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Personalrelaterade poster	495	505
Förutbetalda hyresintäkter	17	19
Övriga upplupna kostnader ¹⁾	907	899
Summa	1 419	1 423

¹⁾ Avser huvudsakligen upplupna projektkostnader.

not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020	2019
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar	100	100
Fastighetsinteckningar	295	375
Summa	395	475
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga	7 052	7 788
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	1 627	1 668
Betalnings- och hyresgarantier	92	74
Övriga ansvarsförbindelser	18	17
Summa	8 789	9 547

Företagsinteckningen avser den pensionsskuld som JM Sverige har hos PRI. Fastighetsinteckningar lämnas endast i begränsad omfattning för finansiering hos kreditinstitut.

Under en bostadsrättsförenings produktionstid ställer JM-koncernen borgen för den del av den kortfristiga finansieringen i bank som överstiger en förenings kommande långfristiga lån. Borgensförbindelser, övriga avser i sin helhet den kortfristiga finansieringen. De långfristiga lånen säkerställs av de pantbrev som föreningen själv tar ut.

Koncernen har ett åtagande att förvärva bostad som inte upplåtits med bostadsrätt närmaste kvartalsskifte efter godkänd slutbesiktning, från bostadsrättsföreningar i Sverige, med vilka JM har tecknat totalentreprenadkontrakt.

Ställda garantier i anslutning till uppdrag avser till stor del fullgörandegarantier för entreprenadarbeten hos kommuner och landsting samt kommunalägda bolag. Garantierna löper under produktionstiden och garantitidsperioden om 2–5 år efter färdigställandet. Åtagandet uppgår normalt till 10 procent av kontraktssumman fram till färdigställandet av entreprenaden för att därefter sänkas till 5 procent av kontraktssumman. I den mån det bedöms som sannolikt att JM kommer att utkrävas ansvar redovisas åtagandet som skuld i rapporten över finansiell ställning.

JM blir i den löpande affärsverksamheten från tid till annan involverat i tvister och rättsliga processer. Dessa tvister och rättsliga processer förväntas inte, vare sig enskilt eller tillsammans, i väsentlig grad negativt påverka JM:s finansiella resultat eller ställning.

not 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 intresseföretag. De är av begränsad omfattning och har skett på marknadsmässiga villkor.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING, Mkr	NOT	2020	2019
Nettoomsättning	1	10 790	10 294
Produktions- och driftkostnader	2	-8 586	-8 021
Bruttoresultat		2 204	2 273
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	-650	-652
Resultat av fastighetsförsäljning	5	0	0
Rörelseresultat		1 554	1 621
Resultat från finansiella poster	6		
Resultat från koncernföretag		329	175
Resultat från intresseföretag		-	25
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1	1
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		10	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60	-56
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		1 834	1 772
Bokslutsdispositioner	7	-61	-221
Resultat före skatt		1 773	1 551
Skatter	8	-319	-292
Årets resultat		1 454	1 259
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, Mkr		2020	2019
Årets resultat		1 454	1 259
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		1 454	1 259

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING, Mkr	NOT	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och andra verktyg	9	2	6
Finansiella anläggningstillgångar	10		
Andelar i koncernföretag	10	1 559	1 459
Andelar i gemensamma verksamheter		190	190
Långfristiga fordringar gemensamma verksamheter		17	17
Övriga långfristiga fordringar		8	8
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 774	1 674
Summa anläggningstillgångar		1 776	1 680
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	11	223	105
Exploateringsfastigheter	11	4 256	5 011
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	12	367	262
Kundfordringar		203	303
Övriga kortfristiga fordringar		340	439
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		1 646	1 812
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	13	3 956	2 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21	19
Likvida medel	14	2 822	2 226
Summa omsättningstillgångar		13 834	13 100
SUMMA TILLGÅNGAR		15 610	14 780
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		70	70
Bundet eget kapital		70	70
Överkursfond		148	147
Balanserat resultat		2 829	2 440
Årets resultat		1 454	1 259
Fritt eget kapital	24	4 431	3 846
Summa eget kapital		4 501	3 916
Obeskattade reserver	15	2 410	2 380
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	16	783	753
Uppskjutna skatteskulder	8	3	40
Garantiavsättningar och övriga avsättningar	17	636	660
Summa avsättningar		1 422	1 453
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18	109	89
Övriga långfristiga skulder		352	714
Summa långfristiga skulder		461	803
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		519	606
Kortfristiga räntebärande skulder	18	3 218	1 982
Övriga kortfristiga skulder	19	254	434
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	18	1 056	1 125
Aktuella skatteskulder		94	80
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	20	592	952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 083	1 049
Summa kortfristiga skulder		6 816	6 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 610	14 780

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL, Mkr	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2019	70	145	3 275	3 490
Årets totalresultat	–	–	1 259	1 259
Utdelning	–	–	–835	–835
Fusion av koncernföretag	–	–	0	–
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	–	2	–	2
Utgående balans den 31 december 2019	70	147	3 699	3 916
Ingående balans den 1 januari 2020	70	147	3 699	3 916
Årets totalresultat	–	–	1 454	1 454
Utdelning	–	–	–870	–870
Fusion av koncernföretag	–	–	–	–
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	–	1	–	1
Utgående balans den 31 december 2020	70	148	4 283	4 501

Antal aktier (1 röst/aktie) per 31 december 2020 uppgår till 69 583 262 (69 583 262) varav 0 aktier (0) är återköpta av JM AB och ej utdelningsberättigade. Kvotvärde per aktie uppgår till 1 krona.

Föreslagen utdelning för 2020 är 12,75 kronor per aktie (12,50).

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS, Mkr	NOT	2020	2019
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 554	1 621
Avskrivningar		3	5
Ökning/minskning bostäder i balansräkning		-93	370
Övriga ej kassaflödespåverkande poster ¹⁾		-1 739	-1 518
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		-275	478
Erhållen ränta		11	6
Erhållna utdelningar		84	156
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-27	-25
Betald skatt		-426	-343
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-633	272
Investering i exploateringsfastigheter		-1 347	-959
A conto betalning för exploateringsfastigheter ¹⁾		15	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m.		1 671	171
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-357	595
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		-651	79
Investering i projektfastigheter		-117	103
Försäljning av projektfastigheter		27	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten ¹⁾		-741	182
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i koncernföretag och intresseföretag m.m.		-100	-403
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		0	46
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-100	-357
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		34	32
Amortering av skulder		-22	-18
Upptagna lån, projektfinsiering ¹⁾		3 158	2 187
Amortering av skulder, projektfinsiering ¹⁾		-863	-278
Utdelning		-870	-835
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 437	1 088
Årets kassaflöde		596	913
Likvida medel vid årets början		2 226	1 313
Likvida medel vid årets slut		2 822	2 226

¹⁾ JM tar i vissa fall upp initial projektfinsiering 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 89–93.

not 2 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medeltalet anställda (samtliga i Sverige) (varav män, %)	1 752 (75)	1 697 (77)
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	12	12
(varav rörlig ersättning)	(2)	(2)
Övriga anställda	958	947
(varav rörlig ersättning)	(42)	(45)
Summa löner och andra ersättningar	970	959
(varav rörlig ersättning)	(44)	(47)
Sociala kostnader	488	495
(varav pensionskostnader)	(170)	(182) ¹⁾
Totalt moderbolaget	1 458	1 454

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 2,9 mkr (2,8) VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 0,8 mkr (0,7). För styrelsen i övrigt har bolaget inga pensionskostnader eller pensionsförpliktelser.

Förmåner till ledande befattningshavare i JM AB, se koncernens not 3.

not 3 Avskrivningar enligt plan

	2020	2019
Inventarier och andra verktyg	–4	–5
Summa	–4	–5

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.

not 6 Resultat från finansiella poster

	Resultat från koncernföretag		Resultat från gemensamma verksamheter		Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		Resultat från finansiella omsättnings-tillgångar		Räntekostnader och liknande resultatposter		Summa	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Utdelning	321	156	–	25	–	–	–	–	–	–	321	181
Realisationsresultat	–	37	–	–	–	–	1	1	–	–	1	38
Resultatandel	8	5	–	–	–	0	–	–	–	–	8	5
Nedskrivning	–	–23	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–23
Räntetäkter	–	–	–	–	1	1	1	–	–	–	2	1
Räntetäkter, koncernföretag	–	–	–	–	–	–	8	5	–	–	8	5
Räntekostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–29	–27	–29	–27
Räntedel i årets pensionskostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–31	–29	–31	–29
Summa	329	175	–	25	1	1	10	6	–60	–56	280	151

not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2020	2019
Revisionsuppdrag	3,7	3,0
Övriga tjänster ¹⁾	2,3	1,2
Summa	6,0	4,2

¹⁾ Se koncernens not 5.

not 5 Resultat av fastighetsförsäljning

	2020	2019
Försäljningsvärden		
Exploateringsfastigheter	15	1
Projektfastigheter	27	–
Summa	42	1
Bokförda värden		
Exploateringsfastigheter	–15	–1
Projektfastigheter	–27	–
Summa	–42	–1
Resultat		
Exploateringsfastigheter	0	0
Projektfastigheter	0	–
Summa	0	0

not 7 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Avsättning till periodiseringsfond	-410	-360
Återföring tidigare års avsättning till periodiseringsfond	380	370
Erhållna koncernbidrag	11	33
Lämnade koncernbidrag	-42	-264
Summa	-61	-221

not 8 Skatter

	2020	2019
Resultat före skatt	1 773	1 551
Aktuell skatt	-359	-327
Uppskjuten skatt	40	35
Total skatt	-319	-292

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 21,4 procent.

Resultat före skatt × 21,4 %	-379	-332
Justering skatt tidigare år	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	70	52
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-8
Omvärdering ny bolagsskattesats	-2	-
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	-5	-4
Summa	-319	-292

	2020	2019
Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder		
Uppskjutna skattefordringar hänförligt till personalrelaterade avsättningar och garantiavsättningar	50	56
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad projekt- och exploateringsfastigheter	-53	-96
Netto uppskjutna skatteskulder	-3	-40

Se koncernens not 8.

not 10 Finansiella anläggningstillgångar

	Andelar i koncernföretag		Andelar i gemensamma verksamheter		Långfristiga fordringar gemensamma verksamheter		Övriga långfristiga fordringar		Summa	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>										
Vid årets början	1 459	1 256	190	190	17	17	8	9	1 674	1 472
Nyanskaffningar	100	403	-	-	-	-	-	-	100	403
Tillkommande fordringar	-	-	-	-	-	-	-	-1	-	-1
Fusion	-	-169	-	-	-	-	-	-	-	-169
Försäljningar	-	-9	-	-	-	-	-	-	-	-9
Årets nedskrivningar	-	-22	-	-	-	-	-	-	-	-22
Vid årets slut	1 559	1 459	190	190	17	17	8	8	1 774	1 674

För specifikation av moderbolagets och koncernens andelar i gemensamma verksamheter, se koncernens not 15.

not 9 Inventarier och andra verktyg

	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	50	50
Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	50	50
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-44	-39
Årets avskrivningar	-4	-5
Vid årets slut	-48	-44
Planenligt restvärde vid årets slut	2	6

Forts. not 10

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2020	2019
AB Borätt	556257-9275	Stockholm	500	1 978	1 978
AB Garantihus	556073-0524	Stockholm	5 000	1 000	1 000
AB IG 1&3	559147-3698	Göteborg	500	20 788	20 788
AB Konvertibelhus	559001-7025	Stockholm	500	50	50
Bergshamra Bro AB	559066-5666	Stockholm	50 000	61 425	61 425
BRO Haifa 1 AB	556821-1949	Stockholm	500	45 476	45 476
Bruket i Kallhäll Exploaterings AB	556561-0184	Stockholm	1 000	100	100
Bruket i Kallhäll Exploaterings KB	969653-9122	Stockholm	–	10	10
Fastighetsbolaget Metallfabriken i Örebro AB	559077-9582	Stockholm	500	27 562	27 562
Huddinge Fabriken AB	556694-7049	Stockholm	1 000	41 276	41 276
JM Bostad Stockholm Holding AB	559278-9449	Stockholm	2 000	200	–
JM Byrån Holding AB	556752-9630	Stockholm	1 000	100	100
JM Construction S. A., Belgien	413662141	Bryssel	10 000	91 906	91 906
JM Entreprenad AB	556060-8837	Stockholm	200 000	107 750	107 750
JM Fastighetsutveckling Holding AB	556847-3259	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 2 Holding AB	559034-9089	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 3 Holding AB	559109-6960	Stockholm	500	50	50
JM Hyresbostäder Holding AB	556977-0471	Stockholm	500	130	130
JM Hyresbost Holding AB	559213-7029	Stockholm	500	72 007	–
JM Kammarsadeln Holding AB	556853-8465	Stockholm	500	50	50
JM Norge AS, Norge	829350122	Oslo	20 000	120 243	120 243
JM Suomi OY, Finland	1974161-8	Helsingfors	1 000	570 375	570 375
JM Supply AB	559126-3644	Stockholm	500	50	50
JM Tegelbruket Ekerö Strand AB	559124-0147	Stockholm	500	52 432	52 432
JM Värmdöstrand AB	556001-6213	Värmdö	4 400	158 000	158 000
JM@Home AB	559091-8289	Stockholm	1 000	100	100
KB Silverfjädern	969676-7525	Stockholm	–	0	0
Klippljuset Holding AB	556872-0527	Stockholm	500	50	50
Minimalen Bostad AB	556754-2138	Stockholm	1 000	11 550	11 550
Seniorgården AB	556359-9082	Stockholm	1 000	100	100
Stockholm Pundet 1 AB	556852-1297	Stockholm	500	74 722	74 722
Södra Ribersborg Fastighet 20 AB	559058-3877	Stockholm	1 000	27 873	–
Trollhagen Fastighets AB	559082-6235	Uppsala	1 000	71 982	71 982
Bokfört värde vid årets slut				1 559 435	1 459 355

not 11 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projektfastigheter		Exploaterings-fastigheter	
	2020	2019	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	105	208	5 033	5 064
Nyanskaffningar	118	–103	844	513
Fusion	–	–	–	201
Omklassificering	27	–	–29	–
Överfört till produktion	–	–	–1 567	–744
Försäljningar	–27	–	–15	–1
Vid årets slut	223	105	4 266	5 033
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	–	–	–22	–31
Överfört till produktion	–	–	12	9
Vid årets slut	–	–	–10	–22
Planenligt restvärde vid årets slut	223	105	4 256	5 011

Det redovisade restvärdet för den del av projektfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 0 mkr (0) och för exploateringsfastigheter till 78 mkr (95).

not 12 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	262	541
Nyanskaffningar	1 042	1 853
Försäljningar	–937	–2 132
Vid årets slut	367	262

not 13 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	2020	2019
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	8 244	7 298
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	–4 288	–4 375
Summa	3 956	2 923

not 14 Likvida medel

	2020	2019
Kassa och bank	2 822	2 226
Summa	2 822	2 226

not 15 Obeskattade reserver

	2020	2019
Periodiseringsfond 2015 års taxering	–	380
Periodiseringsfond 2016 års taxering	380	380
Periodiseringsfond 2017 års taxering	350	350
Periodiseringsfond 2018 års taxering	530	530
Periodiseringsfond 2019 års taxering	380	380
Periodiseringsfond 2020 års taxering	360	360
Periodiseringsfond 2021 års taxering	410	–
Summa	2 410	2 380

not 16 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2020	2019
Vid årets början	753	713
Förmåner intjänade under perioden	29	30
Räntekostnader	28	27
Utbetalning av pensioner	–37	–37
Övrigt	10	20
Vid årets slut	783	753

I moderbolaget skuldförs ITP-planen som pensionsavsättning.

not 17 Garantiavsättningar och övriga avsättningar

	Avsättningar	
	2020	2019
Vid årets början	660	823
Avsättningar	270	292
Omklassificering	11	–217
lanspråktaget under året	–305	–238
Vid årets slut	636	660

not 18 Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder	2020	2019
Övriga skulder 1–5 år från balansdagen	0	0
Konvertibelån 1–5 år	109	89
Summa	109	89
Kortfristiga räntebärande skulder	2020	2019
Konvertibelån 1 år	14	22
Övriga skulder 1 år	3 204	1 960
Skulder till koncernföretag	1 056	1 125
Summa	4 274	3 107
Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter	2020	2019
Kreditavtal	2020	2019
Checkräkningskredit	400	400
Beviljade kreditavtal förfallo datum inom 1 år	–	–
Beviljade kreditavtal förfallo datum bortom 1 år	2 400	2 400
Outnyttjad del	–2 800	–2 800
Utnyttjat kreditavtal	0	0

Kreditavtalen löper med fast ränta. Se koncernens not 23 för textkommentarer.

not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020	2019
Kortfristiga reverser exploateringsfastigheter	39	95
Övriga kortfristiga skulder	215	339
Summa	254	434

not 20 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	2020	2019
Accumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	16 446	14 274
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	–15 854	–13 322
Summa	592	952

not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Personalrelaterade poster	344	334
Förutbetalda hyresintäkter	9	9
Övriga upplupna kostnader ¹⁾	730	706
Summa	1 083	1 049

¹⁾ Avser huvudsakligen upplupna projektkostnader.

not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020	2019
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar ¹⁾	100	100
Fastighetsinteckningar	–	–
Summa	100	100
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga ²⁾	7 051	7 788
Borgen till förmån för koncernföretag ³⁾	2 234	2 270
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	155	187
Betalnings- och hyresgarantier	1	–
Övriga ansvarsförbindelser	18	17
Summa	9 459	10 262

^{1,2)} Se koncernens not 31 för textkommentarer.

³⁾ Borgen till förmån för koncernföretag avser främst åtaganden för utlandsbolagen och JM Entreprenad AB.

not 23 Upplysningar om närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag och gemensamma verksamheter, se koncernens not 15.

	2020	2019
Inköp av varor och tjänster från koncernföretag	332	290
Ränteutgifter från koncernföretag	1	1
Utdelning från koncernföretag	321	156
Resultatandel från koncernföretag	8	5
Utdelning från gemensamma verksamheter	–	25
Långfristiga fordringar gemensamma verksamheter	17	17
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag	1 646	1 812
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	1 056	1 125
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 234	2 270

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning återfinns i not 2, Anställda och personalkostnader. Samtliga transaktioner med närstående personer och företag genomfördes till marknadsmässiga villkor.

not **24** Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:	
Balanserade vinstmedel och överkursfond	2 977 362 671 kronor
Årets nettovinst	1 453 919 524 kronor
Summa	4 431 282 195 kronor
Styrelsen och verkställande direktören föreslår:	
att till aktieägarna utdelas 12,75 kronor per aktie ¹⁾	887 186 591 kronor
samt att återstående belopp överförs i ny räkning	3 544 095 604 kronor
Summa	4 431 282 195 kronor

¹⁾ I moderbolaget finns 69 583 262 registrerade aktier per den 31 januari 2021, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 69 583 262.

Stockholm den 12 februari 2021

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företags ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Fredrik Persson
Styrelsens ordförande

Kaj-Gustaf Bergh
Ledamot

Kerstin Gillsbro
Ledamot

Camilla Krogh
Ledamot

Olav Line
Ledamot

Eva Nygren
Ledamot

Thomas Thuresson
Ledamot

Annica Ånäs
Ledamot

Peter Olsson
Ledamot utsedd av de anställda

Jan Strömberg
Ledamot utsedd av de anställda

Johan Skoglund
Verkställande direktör och koncernchef

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 februari 2021.
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 2020. Bolagets års- och koncernredovisning ingår på sidorna 77–117 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 2020 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 2020 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 de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

I en verksamhet som JM:s är det framförallt den stora påverkan av styrelsens och ledningens uppskattningar och bedömningar på den finansiella rapporteringen som påverkar vår riskbedömning. Vi har bedömt den enskilt största risken för fel i årsredovisningen vara den successiva vinstavräkningen i de pågående projekten – både i bostadsutvecklingen och i entreprenadverksamheten. Därutöver har vi identifierat ett antal andra risker som även de i många fall speglar inslag av uppskattningar och bedömningar. Bland dessa ingår garantiavsättningar, värdering av exploaterings- och projektfastigheter samt tvister. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Baserat på riskbedömningen har det centrala revisionsteamet utarbetat en revisionsstrategi enligt vilken koncernrevisionen har fokuserats på de stora enheterna JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Entreprenad och den norska verksamheten inom JM Utland som samtliga varit föremål för en s.k. full revision. I den finska verksamheten inom JM Utland genomförs specifika granskningsåtgärder inriktade i första hand på pågående projekt. Vad gäller JM Fastighetsutveckling och byggrätterna i Belgien har granskningen inriktats mot projekt- och exploateringsfastigheternas bokförda värden samt årets fastighetsförsäljningar. Det centrala revisionsteamet ansvarar för granskningen av de svenska enheterna och lämnar, med utgångspunkt i den fastställda revisionsstrategin, instruktioner till revisionsteamet i Norge och Finland. Det centrala revisionsteamet granskar också relevanta aspekter av och kontroller över JM:s koncerngemensamma informationssystem, bl.a. SAP ECC. Resultatet av denna granskning delas med lokala team.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Redovisning av intäkter och resultat från bostadsutvecklingsprojekt i Sverige

JMs intäkter från den svenska projektutvecklingen av bostäder redovisas över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning beaktande även så kallad försäljningsgrad. Det innebär att redovisad intäkt och resultat i pågående projekt är beroende av antaganden och bedömningar av de poster som ingår i projektens slutlägesprognoser av totala intäkter och kostnader. I dessa ingår bedömningar av kostnader för t.ex. arbetskraft, material, underentreprenörer och garantiåtaganden. De senare kan från tid till annan kräva uppdaterade bedömningar även för avslutade projekt. Intäkt- och resultat-redovisningen ställer därför krav på goda processer för kalkylering, rapportering, analys och prognos.

De aktuella beloppens storlek i kombination med det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar innebär att detta utgör ett för revisionen särskilt betydelsefullt område. Vi har ägnat särskild uppmärksamhet åt den metodik och de bedömningar som ligger till grund för bestämmande av den marginal som används i den löpande resultatframtagningen, liksom åt de principer, metoder och antaganden som ligger till grund för bedömningen av redovisade garantiåtaganden.

Se bland annat avsnitten "Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar", "Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder" och "Avsättningar och eventualefterpliktelser" i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 21 Upparbetad men ej fakturerad intäkt, not 27 Övriga avsättningar och not 29 Fakturerad men ej upparbetad intäkt.

Pågående Entreprenadprojekt i JM Entreprenad

JM Entreprenads (JME) intäkter redovisas över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning. Det innebär att redovisad intäkt och resultat i pågående projekt är beroende av antaganden och bedömningar av de poster som ingår i projektens slutlägesprognoser av totala intäkter och kostnader. I dessa ingår bedömningar av kostnader för t.ex. arbetskraft, material, underentreprenörer och garantiåtaganden. JMEs projekt är inte repetitiva på samma sätt som JMs bostadsutvecklingsprojekt och de förras komplexitet är normalt större än de senares.

Som framgår av förvaltningsberättelsen beslutade JM under 2019 att avveckla JMEs husaffär och slutföra alla pågående husprojekt. Avvecklingen har fortgått under 2020 och riskerna har minskat över tid i takt med att projekten slutbesiktats och lämnats över till kund.

Avvecklingen av husaffären och de aktuella projektens komplexitet i kombination med det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar har för 2020 inneburit att detta har utgjort ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Se bland annat avsnitten "Viktigare källor till osäkerhet i uppskattningar och bedömningar", "Intäkter och resultat i JM Entreprenad" i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 21 Upparbetad men ej fakturerad intäkt och not 29 "Fakturerad men ej upparbetad intäkt".

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har utvärderat och på stickprovsbasis testat utvalda kontroller i JMs projektutvecklingsprocess, från markförvärv till avslut. Vi har även utvärderat processer, rutiner och metodik för kalkylbeslut och projektprognoser.

Vi har utfört analytisk granskning av redovisade intäkter och marginaler och granskat ledningens rutiner för uppföljning av projektens finansiella resultat. För ett urval av projekt har vi gjort simuleringar av utfall baserat på olika antaganden och vi har diskuterat utvalda bedömningar med JM. På stickprovsbasis har vi granskat intäkter, försäljningsgrad och de redovisade projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av upparbetningsgrad. Vi har även testat den matematiska riktigheten i beräkningen av den successiva vinstavräkningen. Vi har också deltagit i flera projektrevisioner utförda av JMs Verksamhetsrevision och gjort platsbesök på vissa 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 erhållna data.

Vi har med företagsledningen och revisionsutskottet diskuterat de principer, metoder, uppskattningar och antaganden på vilka JMs bedömningar baseras.

Vi har utvärderat och på stickprovsbasis testat utvalda kontroller i JMEs projektprocess, från anbud till avslut. Vi har även utvärderat processer, rutiner och metodik för kalkylbeslut och projektprognoser.

Vi har utfört analytisk granskning av redovisade intäkter och marginaler och granskat ledningens rutiner för uppföljning av projektens finansiella resultat. För ett urval av projekt har vi gjort fördjupade granskningsinsatser innefattande läsning av avtalsutdrag, utlåtande av jurister, genomgång av slutlägesprognoser och diskussioner med projektledare kring bedömningar, antagande och uppskattningar. På stickprovsbasis har vi granskat intäkter och de redovisade projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av upparbetningsgrad. Vi har även testat den matematiska riktigheten i beräkningen av den successiva vinstavräkningen. Vi har också deltagit i flera projektrevisioner utförda av JMs Verksamhetsrevision och gjort platsbesök på vissa projekt.

Vi har fört en dialog med företagsledningen och revisionsutskottet kring de principer, metoder, uppskattningar och antaganden samt grunderna för dessa.

Redovisning av bostadsutveckling i JMs svenska verksamhet

Under 2018 fick JM frågor från Nasdaq Stockholm AB (Börsen) om grunderna för bedömningen av bostadsrättsföreningarnas självständighet. Av Börsens slutskrivelse framgick att det finns skillnader mellan olika bolags affärs- och avtalsstrukturer som har betydelse för frågan och att det finns utrymme att komma fram till olika slutsatser. Börsen konstaterade att det inte framgick med tillräcklig tydlighet på vilka grunder bedömningen att inte konsolidera bostadsrättsföreningarna gjorts och att det därmed saknades en tydlig redogörelse för de fakta och omständigheter som föranlett slutsatsen. Börsen gav därför JM kritik och fråg och med i 2018 års årsredovisning lämnar JM därför utökade och tydligare upplysningar om dessa grunder.

JM kommunicerade även att Finansinspektionen (FI) i januari 2019 informerat JM om att FI kommer att undersöka frågan och en skriftväxling har därefter pågått under 2019 och 2020 mellan JM och FI i denna fråga.

Den 20 maj 2020 juni erhöll JM ett beslut av FI där de anför att bostadsrättsföreningarna inte kan anses vara självständiga och därmed ska konsolideras. Som en följd därav ska intäkterna inte heller redovisas över tid (successivt) utan vid överlämnandet till enskilda bostadsrättsköpare. I beslutet från FI framgick att JM föreläggs att göra en rättelse i de finansiella rapporterna.

JM anser fortsatt, vilket kommunicerats i de svarsbrev som lämnat till FI under 2019 och 2020, att JMs bostadsrättsföreningarna är självständiga och inte skall konsolideras. Den 9 juni 2020 har JM överklagat FIs beslut från den 20 maj 2020 hos Förvaltningsrätten. Processen inför ett slutligt avgörande kan bli flerårig. Detta slag av kommunikation bedömer vi till sin natur utgöra ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Se förvaltningsberättelsen (sidan 82) samt avsnittet "Viktiga bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper" i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–76 och sidorna 122–145. 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, så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer

Vi har bland annat tagit del av och utvärderat de resonemang som ligger till grund för FIs preliminära bedömning och därefter FIs beslut att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras, liksom de svar JM lämnat. Vi har även granskat de upplysningar som JM lämnat i förvaltningsberättelsen liksom dem i not 1 om grunderna för bedömningen att bostadsrättsföreningarna är självständiga och därmed inte ska konsolideras. De senare har även utvärderats vad avser ändamålsenlighet och förenlighet med IAS 1 Utformning av finansiella rapporter.

Vi har fört en dialog med företagsledningen och revisionsutskottet och som ett led i denna diskuterat och kommunicerat våra observationer, reflektioner och dess implikationer. I samband därmed har vi bland annat diskuterat kring att IFRS är ett principbaserat ramverk som ofta kräver bedömningar. Som JM skriver i årsredovisningen innebär det att så komplexa frågor som den nu aktuella är det inte anmärkningsvärt att olika acceptabla bedömningar kan göras.

är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för JM AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

PricewaterhouseCoopers AB, 11397 Stockholm, utsågs till JM AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 26 mars 2020 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2017.

Stockholm den 19 februari 2021
PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2020

INNEHÅLL

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING 122

AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA

Årsstämma	122
Aktieägare med större innehav	122
Valberedning	123
Revisorer	123

STYRELSE

Sammansättning	124
Oberoende	124
Arbetsuppgifter/ansvarsområden	124
Styrelsens utvärdering av eget arbete	124
Styrelsens utvärdering av VD	124
Viktiga ärenden under 2020	125
Utskottens arbete	125

STYRELSE, VD OCH REVISORER 126

LEDNING OCH FÖRETAGSSTRUKTUR

Koncernledning	128
Styrnings- och rapportstruktur	128
Delegationsordning – VD:s beslutsrätt	128

RAMVERK FÖR KONTROLL

Den finansiella rapporteringen	129
Styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen	129
Styrningsstruktur	129
Kontrollmiljö	129
Riskbedömning	129
Kontrollaktiviteter	129
Kommunikation och Uppföljning	130

ERSÄTTNINGSPRINCIPER

Ersättning till styrelse och ledning	130
Konvertibelprogram 2020	131

REVISORS YTTRANDE OM

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN	131
--------------------------	-----

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Utöver de regler som följer av lag eller annan författning tillämpar JM Svensk Kod för bolagsstyrning (Koden). JM följer Koden utan undantag.

Genom utförlig och transparent redovisning vill JM öka aktieägarnas och övriga intressenters kunskaper om hur styrelse och ledning verkar för att säkerställa aktieägarnas krav på avkastning på det investerade kapitalet. Hög etik, JM:s kärnvärden och uppförandekod, affärsmässighet, transparens och JM:s bidrag till samhällsutvecklingen är särskilt prioriterat för långsiktigt värdeskapande.

JM driver sedan flera år tillbaka ett långsiktigt och systematiskt arbete med att löpande utveckla den interna styrningen och kontrollen. Arbetet har bland annat lett till ytterligare förstärkt styrning och kontroll vad gäller investerings-, försäljnings- och produktionsbeslut samt styrning och kontroll under projektgenomförandefasen. Den interna styrningen och kontrollen utövas också genom ett systematiskt styrelsearbete via utskott. För att utveckla styrelsen genomförs årligen en utvärdering av styrelsens arbete.

AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ, ger samtliga aktieägare möjlighet att delta och därigenom utöva sitt inflytande. På årsstämman, den bolagsstämma vid vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram, behandlas bolagets utveckling och beslut tas i ett antal centrala ärenden såsom 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. I samband med tredje kvartalsrapporten, vanligtvis i slutet av oktober, informerar bolaget om tid och plats för årsstämman. Möjligheten för de utländska aktieägarna att följa eller delta i stämman genom simultantolkning av stämmoförhandlingarna eller översättning av presenterat material till annat språk har inte bedömts som nödvändigt, eftersom dessa aktieägare hittills har representerats av svenska ombud.

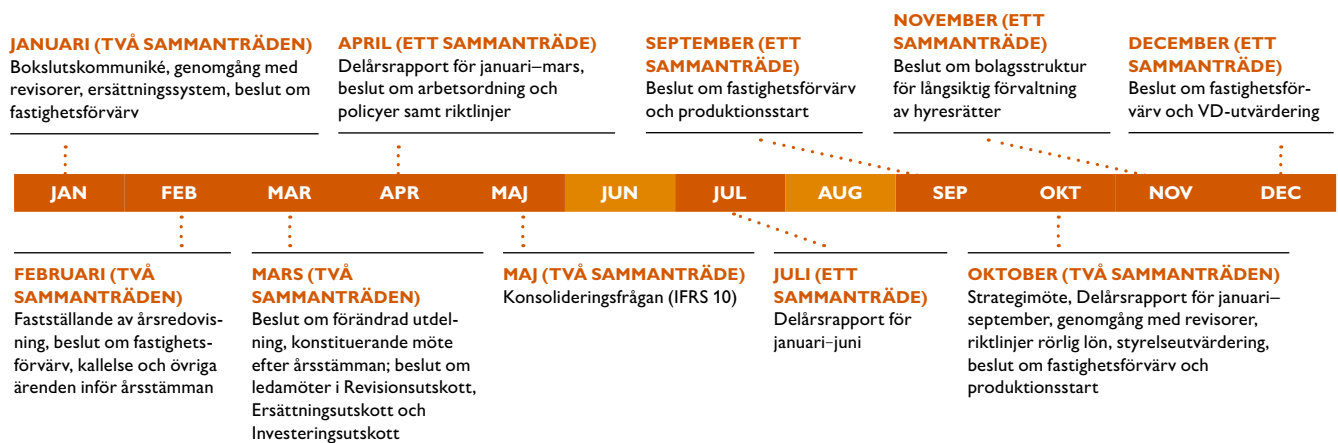
Årsstämma

Årsstämman 2020 hölls den 26 mars. Vid stämman var 198 aktieägare företrädare, representerande cirka 56 procent av rösterna. Protokollet från årsstämman återfinns på JM:s webbplats jm.se. Därutöver hölls en extra bolagsstämma den 23 november som genomfördes genom poströstning. Den extra bolagsstämman beslutade om ytterligare utdelning för 2019 om 6,25 kronor per aktie enligt tidigare kommunicerad ambition. Årsstämman 2021 kommer att hållas den 24 mars.

Aktieägare med större innehav

En aktieägare, OBOS BBL, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. OBOS aktieinnehav uppgår per den 31 januari 2021 till 20,1 procent. JM:s bolagsordning

STYRELSESAMMANTRÄDEN 2020



Under de ordinarie styrelsemötena är fasta ärenden bland annat VDs lägesrapport och återkoppling från utskotten.

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 funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal.

Valberedning

Valberedningen är ett organ som inrättats av bolagets årsstämma med uppgift att inför årsstämman bland annat nominera styrelseledamöter, styrelsens ordförande, revisor, samt därutöver föreslå arvoden till styrelsen, 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 2021 sammankallades i augusti 2020 av styrelsens ordförande och består av följande personer:

Daniel Kjørberg Siraj, OBOS BBL
Anders Oscarsson, AMF Försäkring & Fonder
Marianne Nilsson, Swedbank Robur Fonder
Johannes Wingborg, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB
Fredrik Persson, styrelseordförande i JM.

Valberedningen representerar cirka 41,7 procent av det totala antalet aktier i JM. Ordförande i Valberedningen är Anders Oscarsson. Valberedningen har haft sex 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 2020 PricewaterhouseCoopers AB (PwC) till revisor. Valet gäller fram till slutet av årsstämman 2021. 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	2020	2019
Revisionsuppdrag	5,5	4,7
Skatterådgivning	0,1	0,1
Övriga tjänster	2,4	1,4
Summa	8,0	6,2

Information om revisionsbolagets tjänster till JM utöver revisionen lämnas i not 5 på sidan 98.

STYRELSENS ARBETSUPPGIFTER/ANSVARsområDEN

Styrelsens arbete inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, väsentliga policyer, marknad, ekonomi och finans, intern kontroll och riskhantering, personal och ledarskap samt beslut om produktionsstart av projekt, förvärv och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i företagets verksamhet och styrelsens arbete enligt nedan i erforderlig omfattning.

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 2020: Valberedningen anser att JM har en väl fungerande styrelse och att den befintliga styrelsen, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, har en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen anser också att det är bra med en balans av både kontinuitet och förnyelse i styrelsen. Valberedningens förslag till styrelse innebär nyval av en ledamot, Camilla Krogh, som har för JM relevant erfarenhet. Det förhållandet att JM och OBOS delvis bedriver konkurrerande verksamhet har noga övervägts och valberedningen har tillsammans med styrelsens ordförande diskuterat frågan om att detta förhållande kan hanteras genom tydliga sekretessarrangemang utan att inverka menligt på styrelsens arbetssätt. Valberedningen har därvid i sina överväganden särskilt beaktat att Camilla Krogh inte innehar någon befattning i OBOS ledning eller i verksamhet som konkurrerar med JM.

I den föreslagna styrelsen finns en bred erfarenhet och kompetens, inklusive om relevanta hållbarhetsaspekter, inom för JM väsentliga områden som bostads- och fastighetsutveckling, projekt- och byggverksamhet, konsumentmarknader, ekonomi- och finans samt god kunskap om för bolaget relevanta geografiska marknader. Den mångfaldspolicy som valberedningen har tillämpat är Kodens regel 4.1. Det kan konstateras att JM sedan många år har haft en jämn könsfördelning i styrelsen och av de till årsstämman föreslagna ledamöterna är fyra kvinnor och fyra män. Förslaget uppfyller därmed Kodens krav på en jämn könsfördelning i styrelsen.

Årsstämman 2020 beslutade om val av de åtta ledamöter som Valberedningen föreslagit.

Arbetsstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsens sammansättning framgår på sidorna 126–127 liksom fördelningen av de stämموvalda ledamöterna inom styrelsens utskott (R = Revisionsutskott, E = Ersättningsutskott, I = Investeringsutskott). Vidare redovisas närvaron under kalenderåret 2020.

Styrelsen har haft 15 sammanträden. Revisionsutskottet har haft nio sammanträden. Ersättningsutskottet har haft fyra sammanträden. Investeringsutskottet har haft fem sammanträden.

Oberoende

Samtliga stämموvalda styrelseledamöter är att betrakta som oberoende i förhållande till bolaget och samtliga är oberoende i förhållande till ägarna.

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, Dataskyddspolicy, Informations-säkerhetspolicy, Medarbetarpolicy, Arbetsmiljöpolicy, Kommunikationspolicy, Finanspolicy, Skattepolicy och Inköspolicy)
- JMs etiska riktlinjer, JMs uppförandekod, riktlinjer mot diskriminering och kränkande särbehandling, riktlinjer för kommunikation samt riktlinjer för inköp.

Ordförandens arbetsuppgifter

Ordföranden i JMs styrelse har det övergripande ansvaret för att bolaget följer den fastställda strategiska inriktningen. Härvid har ordföranden fortlöpande 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 2020 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 2020 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 2020

Styrelsen har under 2020 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 två 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 fem förvärv av exploateringsfastigheter och ett förvärv av projektfastighet, vilka har en köpeskilling överstigande till VD delegerad nivå om 100 miljoner kronor

- Styrelsen har beslutat om uppstart av bolagsstruktur för långsiktig förvaltning av hyresrätter
- Styrelsen har beslutat om att överklaga Finansinspektionens beslut i den så kallade konsolideringsfrågan
- Styrelsen har beslutat om kort- och långsiktiga rörliga löneprogram samt till årsstämman lagt fram förslag om ett konvertibelprogram för samtliga anställda i Sverige
- Styrelsen har fattat beslut om JMs befintliga policyer och riktlinjer samt antagit en Informationssäkerhetspolicy.

Styrelsen har även godkänt den operativa strategin att värna kassaflöden och produktionskapacitet samt framtagna omställningsberedskap med anledning av covid-19.

Utskottens arbete

Utskotten sammanträder normalt i anslutning till styrelsens sammanträden eller när så erfordras. Protokoll förs och dessa delges styrelsen och revisorerna. Vid styrelsesammanträden lämnas även muntlig redogörelse av vad som behandlats på utskottssammanträdena. Ingen delegerad beslutsrätt förekommer förutom vad gäller:

- Ersättningsutskottet, som fastställer lön och övriga villkor för koncernledningen exklusive VD
- Revisionsutskottet godkänner arvoden och ersättningar till de externa revisorerna för revisionsarbetet och godkänner de externa revisorernas tillhandahållande av andra tjänster än revision. Revisionsutskottet initierar fördjupade insatser inom utvalda områden eller av projekt.

Samtliga stämموvalda ledamöter är även ledamöter i ett eller flera utskott. Styrelsens ordförande är ordförande i Ersättningsutskottet. Ordförande i Revisionsutskottet är Thomas Thuresson och ordförande i Investeringsutskottet är Olav Line.

Föredragande i Ersättningsutskottet är HR-direktören. Respektive affärsenhetsschef är föredragande i Investeringsutskottet. Ekonomi- och finansdirektören är föredragande i Revisionsutskottet. VD är närvarande vid utskottens sammanträden i Ersättningsutskottet och Investeringsutskottet.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet har tre ledamöter: Thomas Thuresson (ordförande), Fredrik Persson och Annica Ånäs. Utskottet har under kalenderåret haft nio sammanträden.

Revisionsutskottets arbete har under året främst inriktats på:

- Granskning och genomgång av bokslut, delårsrapporter och årsredovisning

- Kvalitetsbedömning av interna kontrollsystem och kontrollrutiner samt av intern revision och riskhantering
- Genomgång av de externa revisorernas revisionsplan samt övrig intern planering för intern revision och riskhantering
- Beredning av bolagsstyrningsrapporten och styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen
- Rekommendation vid val av externa revisorer i samråd med företagsledning, styrelse och valberedning inför den senares rekommendation till årsstämma
- Granskning och övervakning av revisorns opartiskhet och självständighet innefattande godkännande av arvoden och ersättningar till revisorerna för revisionsarbetet och att förhandsgodkänna revisorns tillhandahållande av andra tjänster än revision
- Övervakning av den lagstadgade revisionen
- 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), Eva Nygren och Kaj-Gustaf Bergh.

Utskottet har haft fyra sammanträden under kalenderåret.

Ersättningsutskottets uppgifter under året har varit att:

- Bereda förslag avseende lön, pensionsförmåner och övriga villkor till bolagets VD
- Bereda förslag avseende generella principer för ersättning till all övrig personal, särskilt avseende rörliga ersättningar
- Bereda förslag till konvertibelprogram som ska föreläggas årsstämman
- Godkänna lön och övriga villkor för koncernledningen (exklusive VD) baserade på av styrelsen fastställda generella principer
- Utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen.
- Utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet har tre ledamöter: Olav Line (ordförande), Eva Nygren och Kerstin Gillsbro.

Utskottet har under kalenderåret haft fem sammanträden.

Styrelse, verkställande direktör och revisorer



Fredrik Persson



Kaj-Gustaf Bergh



Kerstin Gillsbro



Camilla Krogh

	Fredrik Persson	Kaj-Gustaf Bergh	Kerstin Gillsbro	Camilla Krogh
FÖDELSEÅR	Född 1968	Född 1955	Född 1961	Född 1977
NATIONALITET	Svensk	Finsk	Svensk	Norsk
AKTIEINNEHAV¹⁾	Aktier i JM: 4 000	Aktier i JM: 5 800	Aktier i JM: 1 250	Aktier i JM: 0
I JM SOM	- Styrelsen, ordförande - Invald i styrelsen 2017 - Ersättningsutskottet, ordförande - Revisionsutskottet, ledamot - Närvaro: 15 av 15 4 av 4 8 av 9 - Totalt årsarvode: 1 000 000 kr	- Styrelsen, ledamot - Invald i styrelsen 2013 - Ersättningsutskottet, ledamot - Närvaro: 15 av 15 4 av 4 - Totalt årsarvode: 400 000 kr	- Styrelsen, ledamot - Invald i styrelsen 2019 - Investeringsutskottet, ledamot - Närvaro: 13 av 15 5 av 5 - Totalt årsarvode: 410 000 kr	- Styrelsen, ledamot - Invald i styrelsen 2020 - Närvaro: 10 av 15 - Totalt årsarvode: 168 000 kr
LEDAMOTENS OBEROENDE	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
UTBILDNING	Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm.	Jurist och civilekonom.	Civilingenjör.	Civilingenjör. Executive MBA, Norges handelshøyskole.
ARBETSLIVS-ERFARENHET	Lång karriär inom Axel Johnson AB bland annat som CFO och sedan som VD och koncernchef. Tidigare verksam inom Aros Securities och ABB Financial Services.	15 år inom Gyllenberg och SEB. 12 år som VD för Föreningen Konstsamfundet i Finland.	Tidigare verksam inom NCC, senast som VD för NCC Boende AB.	OBOS-koncernen 2018–2020, senast som VD för Construction City Eiendom och Ulven AS. Tidigare verksam inom Skanska Norge.
ANDRA VÄSENTLIGA UPPDRAG	Ordförande i Svenskt Näringsliv och Ellevio AB. Styrelseledamot i AB Electrolux, Hufvudstaden AB, Interogo Holding AG, ICA Gruppen AB och Ahlström Capital OY.	Styrelseordförande i Ab Tallberg Oy. Styrelseledamot i Pensionsförsäkringsaktiebolaget Veritas.	VD för Jernhusen AB sedan 2011. Styrelseledamot i Christian Berner Tech Trade AB. Ledamot av Förtroenderådet SNS och Sweden Green Building Council.	VD för Ferd Eiendom AS.

¹⁾ Angivna innehav avser eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i JM AB per 2021-02-12.

Arbetsstagarrepresentanter



Jan Strömberg
Arbetsstagarrepresentant
Född: 1959. Civilingenjör.
Ledamot sedan 2015
Antal aktier i JM: 2 000
Konvertibler: 1 124 868 kr
Närvaro: 15 av 15



Peter Olsson
Arbetsstagarrepresentant
Född 1977. Snickare.
Suppleant sedan 2014,
ledamot sedan april 2018
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr
Närvaro: 15 av 15



Jonny Änges
Arbetsstagarrepresentant
Född 1962. Byggnadsingenjör.
Suppleant sedan 2015
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr
Närvaro: 15 av 15



Per Petersén
Arbetsstagarrepresentant
Född 1970. Murare.
Suppleant sedan april 2018
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr
Närvaro: 15 av 15



Olav Line

Född 1958

Norsk

Aktier i JM: 800

● Styrelsen, ledamot
Invald i styrelsen 2017
● Investeringsutskottet,
ordförande
Närvaro: ● 14 av 15 ● 5 av 5
Totalt årsarvode: 435 000 kr

Ledamoten anses oberoende
i förhållande till bolaget och
bolagsledningen respektive
större aktieägare i bolaget.

Civilingenjör, NTH (NTNU),
Trondheim.

30 års erfarenhet från fastig-
hetsbranschen i Norge och
Skandinavien, bland annat
som VD för Rom Eiendom AS,
Steen & Strøm AS och
Norwegian Property AS.

VD för Mustad Eiendom AS.



Eva Nygren

Född 1955

Svensk

Aktier i JM: 1 000

● Styrelsen, ledamot
Invald i styrelsen 2013
● Investeringsutskottet, leda-
mot ● Ersättningsutskottet,
ledamot. Närvaro: ● 15 av 15
● 5 av 5 ● 4 av 4
Totalt årsarvode: 475 000 kr

Ledamoten anses oberoende
i förhållande till bolaget och
bolagsledningen respektive
större aktieägare i bolaget.

Arkitekt, Chalmers Tekniska
Högskola.

37 års erfarenhet inom bygg-
och anläggningsbranschen,
bland annat som Direktör In-
vestering Trafikverket, VD och
koncernchef Rejlers och VD
Sweco Sverige.

Styrelseordförande i Brand-
konsulten AB. Styrelseledamot
i Swedavia AB, Troax Group
AB, Ballingslöv International
AB, Nye Veier AS, Tyréns AB,
Diös AB och NRC Group ASA.



Thomas Thuresson

Född 1957

Svensk

Aktier i JM: 1 500

● Styrelsen, ledamot
Invald i styrelsen 2016
● Revisionsutskottet,
ordförande
Närvaro: ● 14 av 15 ● 9 av 9
Totalt årsarvode: 460 000 kr

Ledamoten anses oberoende
i förhållande till bolaget och
bolagsledningen respektive
större aktieägare i bolaget.

Civilekonom, Lunds
universitet. IMD (BPSE).

29 år i olika befattningar
inom Alfa Laval Group, som
Ekonomi- och finansdirektör
under 26 år.

Verkställande direktör för
Tetra Laval Real Estate AB.
Styrelseordförande i
Terratech Group AB.
Styrelseledamot i Proact IT
Group AB (publ), Solix Group
AB och Skiold A/S.



Annica Ånäs

Född 1971

Svensk

Aktier i JM: 1 250

● Styrelsen, ledamot
Invald i styrelsen 2019
● Revisionsutskottet,
ledamot
Närvaro: ● 15 av 15 ● 9 av 9
Totalt årsarvode: 430 000 kr

Ledamoten anses oberoende
i förhållande till bolaget och
bolagsledningen respektive
större aktieägare i bolaget.

Jurist och Civilekonom.

CFO i Atrium Ljungberg AB,
CFO på Hemsö AB och revisor
på Deloitte. Erfarenhet från
olika styrelseuppdrag såsom
det finska börsnoterade fastig-
hetsbolaget Technopolis Oyj.

VD för Atrium Ljungberg AB
sedan 2016. Styrelseledamot i
Swedavia AB.



Johan Skoglund

Född 1962

Svensk

Aktier i JM: 50 000
Konvertibler i JM: 8 493 062 kr

Verkställande direktör och
koncernchef i JM AB

Ledamoten anses oberoende
i förhållande till bolaget och
bolagsledningen respektive
större aktieägare i bolaget.

Civilingenjör KTH och Civil-
ingenjörsprogrammet Han-
delshögskolan, Stockholm.

34 år på JM i olika befatt-
ningar såsom platsingenjör,
projektledare, regionchef och
affärsenhetschef. Sedan 2002
VD och koncernchef.

Styrelseledamot i Svenskt
Näringsliv och Mentor
Sverige. Styrelseordförande
i Polhem Infra.

Kia Orback Pettersson var ledamot i styrelsen och Revisionsutskottet fram till årsstämman, och närvarade vid samtliga styrelsesammanträden och sammanträden i Revisionsutskottet fram till årsstämman. Åsa Söderström Winberg var ledamot i styrelsen och Revisionsutskottet, samt ordförande i Investeringsutskottet fram till årsstämman, och närvarade vid samtliga styrelsesammanträden och utskottssammanträden fram till årsstämman.

Styrelsens sekreterare

Maria Bäckman
Chefsjurist i JM AB
Född 1973.
Styrelsens sekreterare sedan 2012.
Antal aktier i JM: 1 100
Konvertibler: 1 581 356 kr

Revisorer – PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor, huvudansvarig. Född
1966. Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor
i bl.a. NCC, Byggmax och Business Sweden.

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor.
Född 1985. Andra uppdrag: Medpåskrivande
revisor i bl.a. HSB Riksförbund samt gransknings-
ledare NCC inom affärsområde Infrastructure.

PwC valdes som revisorer i JM AB på årsstämman i mars 2020.

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. I den finansiella rapporteringen utgör affärsenheterna JM Norge och JM Finland ett affärssegment, JM Utland.

Koncernledningen utgörs av VD och samtliga affärsenhetschefer samt stabschefer, totalt tio personer, och sammanträder minst en gång i månaden. I chefsansvaret ingår att alltid verka för att styrelsens och VDs riktlinjer följs.

Rapportstrukturen framgår på nästa sida.

Styrnings- och rapportstruktur

Inom JM är vid varje given tidpunkt ett stort antal projekt i produktion. Det är inte ovanligt med projekt som engagerar fler än 100 personer och som har beräknade volymer på över 100 mkr.

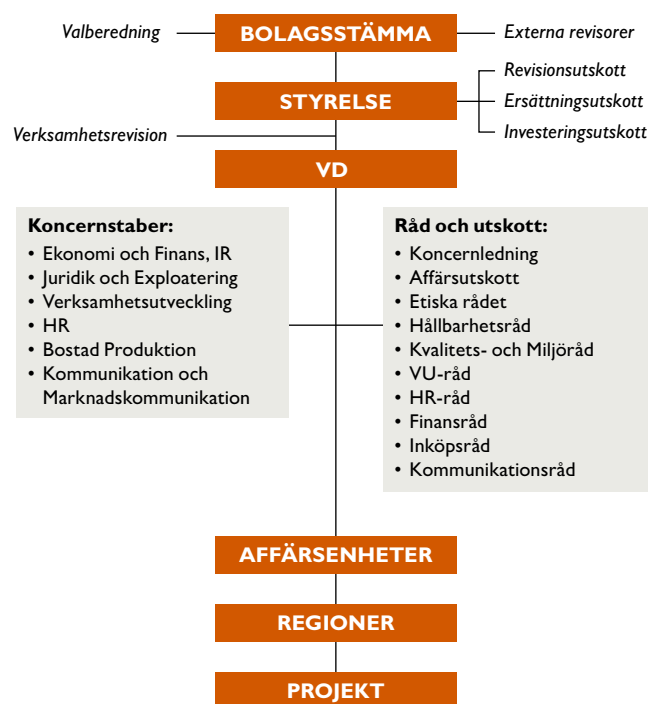
Varje projekt drivs av en projektledare som är ansvarig för projektets intäkter och kostnader. Projektledaren rapporterar till regionchefen, som är direkt underställd affärsenhetschefen. Samtliga dessa har resultatansvar. Affärsenhetschefen ansvarar för att fastställa intäktsnivån i projekten.

Beslut om igångsättning av ett projekt tas av affärsenhetsledningen eller koncernledningen, alternativt av styrelsen gällande stora projekt. Uppföljning av sålda och bokade bostäder görs veckovis, med rapportering till regionchef, affärsenhetschef och VD. Varje kvartal görs fullständiga genomgångar och avstämningar av respektive projekts intäkter och kostnader.

En fördjupad bevakning sker för de större projekten. Redovisning sker kvartalsvis av affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef för VD, ekonomi- och finansdirektör samt ansvarig för Verksamhetsrevision. Bedömningsunderlagen omfattar projektets ekonomiska historik, framtida förväntade intäkter och kostnader, samt försäljnings- och bokningsläge.

De allra största projekten har speciella styrgrupper samt granskas av JMs Verksamhetsrevision och föredras i Revisionsutskottet.

Styrningsstrukturen framgår nedan:

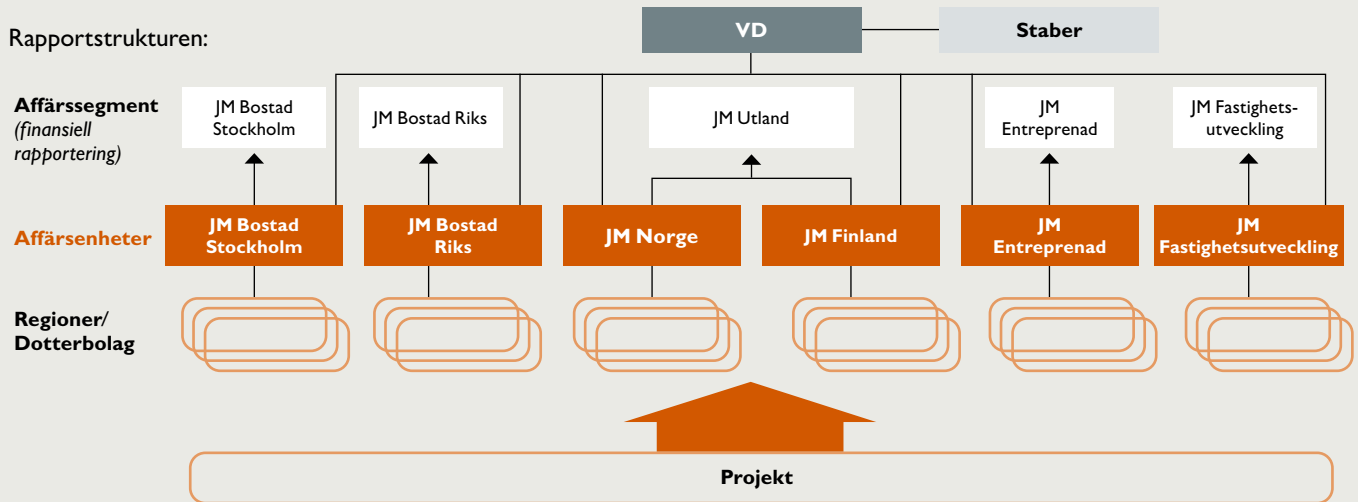


Delegationsordning – VDs beslutsrätt

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.

Rapportstrukturen:



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 rapportering som styrelsen erhåller framgår under avsnittet Kommunikation och Uppföljning sidan 130.

Styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen

Styrningsstruktur

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att inrätta ett effektivt system för intern kontroll och riskhantering. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är delegerat till VD. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM och ingår som en naturlig del i JM:s affärsprocesser.

För en detaljerad beskrivning av JM:s processer för riskhantering hänvisas till sidorna 32–37 samt 83.

Styrelsen har lagt särskild tonvikt på effektiva kontrollstrukturer. Kvaliteten på JM:s processer och system för att säkerställa en god intern kontroll utgår från kontrollmiljön, vari av styrelsen antagen arbetsordning och instruktion för ekonomisk rapportering ingår. Genom Revisionsutskottet har styrelsen fördjupat sina kontakter med de externa revisorerna och Verksamhetsrevisionen varigenom styrelsen och dess utskott på olika sätt 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 vidare sidan 30. Översyn görs löpande av JM:s lednings- och stödprocesser i syfte att ytterligare systematisera JM:s strukturskapital 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 Visselblåsarfunktionen säkerställs att misstänkta oegentligheter 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 inrättat, 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

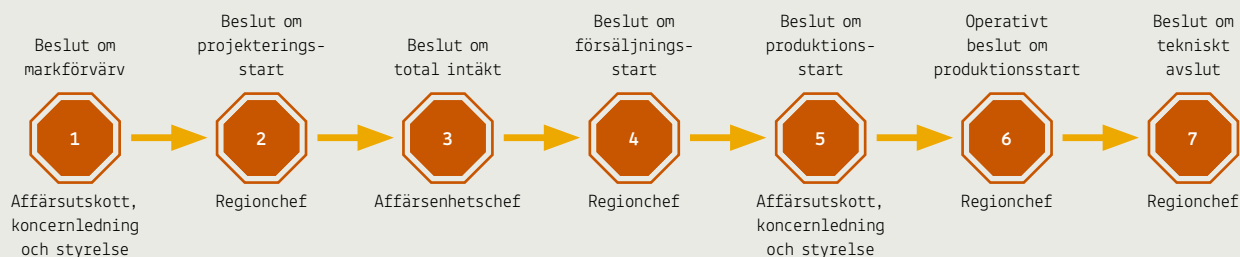
De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollaktiviteter som dokumenterats i process- och rutinbeskrivningar. Dessa finns i JM:s Verksamhetssystem som styr en enhetlig process och användandet av det gemensamma affärssystemet. Kontrollaktiviteterna 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

Beslutsprocessen illustreras nedan:

BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN



- Projektgenomgångar inför förvärv, projekterings- och försäljningsstarter
- Affärsutskottsmöten och Koncernledningsmöten där investeringar i fastigheter och produktionsstarter av bostadsprojekt bereds. Affärsenhetschefer, stabschefer och regionchefer/dotterbolagschefer deltar (månadsvis)
- Prognosgenomgångar med affärsenhetsledningarna (kvartalsvis)
- Fördjudad bevakning av de större projekten där VD, Ekonomi- och finansdirektör, ansvarig för Verksamhetsrevision, affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef deltar (kvartalsvis)
- Styrruppsmöten i de större projekten (kvartalsvis)
- Styrelsemöten i dotterbolagen
- JMs Verksamhetsrevisions granskning och kontroll av de affärskritiska kraven samt granskning av de ekonomiska riskerna i de större projekten (löpande)
- Särskild granskning av efterlevnaden av JMs uppförandekod för leverantörer genom bland annat platsbesök
- Visselblåsfunktion som säkerställer systematisk och professionell hantering av rapporterade oegentligheter
- Etiska rådet, som ger vägledning vid svårigheter att tolka de etiska riktlinjerna och JMs uppförandekod.

Kommunikation och Uppföljning

Bolaget har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja fullständighet och riktighet i den finansiella rapporteringen, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer, manualer och koder avseende den finansiella rapporteringen gjorts tillgängliga och kända för berörda medarbetare via JMs Intranät och Verksamhetssystemet.

De externa revisorerna rapporterar sin granskning av intern kontroll till styrelsen en gång per år i samband med rapporteringen av det tredje kvartalet.

Övergripande styrande dokument är Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD, Instruktion för ekonomisk rapportering samt Auktorisationsbestämmelser för JM.

Övriga styrande dokument i form av policyer, riktlinjer, instruktioner och manualer vad gäller den finansiella rapporteringen återfinns på JMs Intranät samt i Verksamhetssystemet.

De viktigaste dokumenten för finansiell rapportering:

- JMs Auktorisationsbestämmelser
- Tidsplan och instruktioner för prognos och bokslut
- Boksluts- och prognosprocesserna
- Instruktioner vid köp och försäljningar
- Finanspolicy
- Controlling inom JM

- Redovisningsprinciper
- Rutinbeskrivningar.

Styrelsen erhåller ekonomiska rapporter i samband med kvartalsrapporteringen.

Utöver utfalls- och prognosrapporter erhåller Revisionsutskottet rapport över ekonomigranskning av de större projekten. Kopplat till delegationsordningen erhåller styrelsen/Investeringsutskottet löpande förvärvs- och projektinvesteringar och köp/försäljningar av fastigheter. Dessutom fyller styrelsens olika utskott viktiga funktioner i styrelsens uppföljning.

Styrelsen följer löpande upp och granskar att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande med bolagets centrala funktion för Verksamhetsrevision. Resultatet av granskningar som genomförts och förslag på eventuella åtgärder som behöver vidtas avrapporteras löpande till Revisionsutskottet. Styrelsen tar också del av de synpunkter som bolagets externa revisorer lämnar.

ERSÄTTNINGSPRINCIPER

Ersättning till styrelse och ledning

Efter förslag från Valberedningen beslutade årsstämman 2020 om oförändrade arvoden till styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget enligt följande:

- Arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 840 000 kronor och till ordinarie styrelseledamot som inte är anställd i bolaget med 335 000 kronor
- Arvode för arbetet i Revisionsutskottet ska utgå med 125 000 kronor till ordföranden och 95 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Investeringsutskottet ska utgå med 100 000 kronor till ordföranden och 75 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Ersättningsutskottet ska utgå med 65 000 kronor till ordförande respektive ledamöter.

Vid årsstämman 2020 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som ska gälla fram till årsstämman 2024 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 JMs ledande befattningshavare återfinns i förvaltningsberättelsen på sid 80–81. Information om ersättning till VD och koncernledning återfinns i not 3 på sidan 96, 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 kortsiktiga 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 målluppfyllnad, arbetsmiljömål och utfall i kundundersökningar (Nöjd Kund Index, NKI). Principen är att den fasta lönen i kombination med normalt utfall av rörlig del ska resultera i en marknadsmässig lön. Förutom koncernledningen omfattas årligen tjugo till trettio nyckelpersoner av ett långsiktigt rörligt löneprogram.

Konvertibelprogram 2020

Årsstämman 2020 beslutade att JM skulle uppta ett konvertibelt förlagslån om nominellt högst 230 000 000 kronor genom emission av högst 645 000 konvertibler riktat till samtliga anställda i Sverige. Syftet med konvertibelprogram 2020 är att den anställdes intresse för JM:s verksamhet och framtida resultatutveckling höjs och förstärks genom ett ägarengagemang. En ökad motivation och delaktighet i JM:s verksamhet hos de anställda ligger i såväl bolagets, de anställdas samt befintliga aktieägares intresse. Efter avslutad teckningsperiod uppgår lånet till cirka 34 mkr genom emission av cirka 157 000 konvertibla skuldförbindelser. I enlighet med IAS 32 har skuld- och egetkapitaldelen av det konvertibla förlagslånet redovisats var för sig vilket innebär att förlagslånet upptas i balansräkningen som en skuld initialt med nominellt belopp exklusive egetkapitaldelen. Det konvertibla förlagslånet likvidavräknades under juni 2020. De tecknade konvertiblerna kan konverteras till en stamaktie till kursen 217 kronor. Konvertering av konvertibler kan ske under perioden från och med den 1 juni 2023 till och med den 24 april 2024 med undantag för perioden den 1 januari till och med avstämningsdagen för utdelning respektive år, eller om årsstämman inte beslutar om utdelning under ett år, den dag som infaller tre bankdagar efter årsstämman. Genom konvertering av konvertibler kan JM:s aktiekapital komma att öka med totalt högst 157 067 kr, genom utgivande av högst 157 067 stamaktier, var och en med ett kvotvärde om 1 krona. Detta motsvarar en utspädning om cirka 0,2 procent av aktierna och rösterna i bolaget. Det konvertibla förlagslånet förfaller till betalning den 27 maj 2024 i den mån konvertering inte ägt rum dessförinnan.

Stockholm den 12 februari 2021
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 2020 på sidorna 122–131 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 19 februari 2021

PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Koncernledning



Johan Skoglund



Martin Asp



Maria Bäckman



Malin Lundgren



Per Lundquist

I JM SOM	Verkställande direktör och koncernchef	Affärsenhetschef JM Norge och JM Finland. VD JM Norge AS	Chefsjurist, Koncernstab Juridik och Exploatering	HR-direktör	Chef Verksamhetsutveckling (Kvalitet och miljö, Teknik samt IT)
ANSTÄLLD ÅR	1986	1996	2000	2020	2016
I KONCERNLEDNINGEN	2000	2011	2012	2020	2016
AKTIER I JM¹⁾	50 000	7 000	1 100	0	2 500
KONVERTIBLER I JM	8 493 062 kr	4 064 850 kr	1 581 356 kr	0	4 064 850 kr
FÖDD	1962	1973	1973	1978	1967
UTBILDNING	Civilingenjör KTH, Stockholm 1986 och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm 1998.	Civilingenjör LTU 1997. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 2000. Fil kand Ekonomi Stockholms Universitet 2010.	Jur. kand. Stockholms Universitet 1997.	Fil kand Uppsala universitet 2005. Executive Management Program Handelshögskolan 2019.	Civilingenjör LiTH, Teknisk Fysik och Elektroteknik 1993.
TIDIGARE BEFATTNINGAR	34 år på JM i olika befattningar såsom platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef. Sedan 2002 VD och koncernchef.	Arbetsledare, projektledare och projektledare i JM, VD Kvarnholmen Utveckling AB.	Biträdande jurist Advokatfirman Lindahl, tingsnotarie Uppsala tingsrätt.	Olika roller inom HR i NCC-koncernen 1999–2016, HR-chef Bonava Sverige 2016–2018, HR-chef Klövern 2018–2020.	Senior Vice President Operations på Cramo AB. Toyota Material Handling Europe, Toyota Industries och Cap Gemini.
ANDRA VÄSENTLIGA UPPDRAG	Styrelseledamot i Svenskt Näringsliv och Mentor Sverige, styrelseordförande i Polhem Infra AB.	Styrelselordförande i JM Suomi Oy.			Styrelseledamot i JM Norge AS och JM Suomi Oy.

¹⁾ Angivna aktieinnehav avser innehav per 2021-02-12.

Sören Bergström, Affärsenhetschef JM Entreprenad, var medlem av koncernledningen januari 2001 till juni 2020.
Helena Söderberg, HR-direktör var medlem av koncernledningen januari 2010 till juli 2020.



Susanne Persson

Affärsenhetschef
JM Bostad Riks

2013

2018

1 957

491 820 kr

1969

Civilingenjör Lunds Tekniska Högskola 1992. Bachelor of Science Ecole National de Ponts et Chaussées Paris.

Skanska-koncernen som trainee, projektingenjör, affärschef och regionchef, PEAB Sverige som regionchef. Regionchef JM Bostad Riks, Region Syd 2013–2017. Affärsenhetschef JM Bostad Riks 2018–.

Styrelseordförande i JM Norge AS. Styrelseledamot i Borätt AB, Seniorgården AB och Midway Holding AB, samt ledamot i Byggföretagens Förbundsstyrelse.



Pär Vennerström

Affärsenhetschef
JM Bostad Stockholm

2001

2014

4 200

0 kr

1974

Civilingenjör KTH, Väg och Vatten 1999. Executive Management Program Handelshögskolan 2015.

Projektledare JM, Regionchef JM Stockholm Nordväst 2008–2009, Regionchef JM Stockholm Syd 2009–2014.

Styrelseordförande i JM Entreprenad AB samt styrelseledamot i JM@Home AB, Borätt AB och Seniorgården AB.



Anders Wimmerstedt

Produktionsdirektör
samt Affärsenhetschef
JM Entreprenad

1984

2018

0

817 530 kr

1964

Byggnadsingenjör. Executive Management Program Handelshögskolan 2017.

Projektledare, arbetschef och produktionschef i JM. Sedan 2011 Chef Stockholm Produktion med övergripande ansvar för utvecklingen av produktionsverksamheten inom JM Bostad.

Styrelseledamot i JM Norge AS, JM Suomi Oy och JM Entreprenad AB.



Claes Magnus Åkesson

Ekonomi- och finansdirektör,
Investor Relations

1998

1998

27 774

5 694 306 kr

1959

Civilekonom Handelshögskolan Stockholm 1984. Advanced Management Programme, INSEAD, Frankrike.

Ericsson-koncernen 1987–1998: chefscontroller Asien, ekonomi- och finanschef Malaysia samt regioncontroller Asien.

Styrelseordförande i JM@Home AB. Styrelseledamot i JM Norge AS, Concentric AB och Handicare AB.



Mikael Åslund

Affärsenhetschef
JM Fastighetsutveckling

2000

2020

1 000

1 439 662 kr

1972

Civilingenjör LTU, Väg och Vatten 1997. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 2005. Executive Management Program Handelshögskolan 2017.

Kvalitetsledare, Projektledare och Projektledare i JM, Regionchef JM Stockholm Stad 2009–2020.

Styrelseordförande i Seniorgården AB och Borätt AB, styrelseledamot i JM@Home AB.

Gradvis höjd utdelning till aktieägarna

AKTIEKAPITAL

JM-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap. Aktiekapitalet uppgår till 69,6 mkr fördelat på 69,6 miljoner aktier med ett kvotvärde om 1 krona med lika rösträtt.

AKTIEÄGARMÅL

JMs aktieägare ska erhålla en högre totalavkastning, det vill säga summan av utdelning och värdeökning, än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

KURSVÄRDE OCH AVKASTNING

JM-aktien ingår i Nasdaq Stockholm index "SX351010" Real Estate Investment & Services". Under 2020 steg JMs aktiekurs med 5 procent, att jämföras med en sänkning om 6 procent för SX351010. Det generella indexet på Nasdaq Stockholm, OMX Stockholm PI, steg 13 procent under 2020. JM-aktien noterades som högst under året till 313,30 kronor den 4 februari och som lägst till 153,50 kronor den 23 mars. Direktavkastningen, det vill säga föreslagen utdelning i förhållande till börskurs i slutet av året, uppgick till 4,4 procent (4,5). Totalavkastningen under 2020 uppgick till 9 procent (67).

OMSÄTTNING OCH BÖRSVÄRDE

JM-aktier till ett värde av totalt 23,7 mdkr (22,5) omsattes under 2020. Den genomsnittliga dagsomsättningen var cirka 94 mkr (90). Omsättningshastigheten, det vill säga aktiens likviditet, uppgick till 149 procent (151). Bolagets börsvärde uppgick vid årets utgång till 20,2 mdkr (19,3).

ÄGARSTRUKTUR

Per den 31 december 2020 uppgick antalet aktieägare till 21 796 (20 383). De tio största ägarna stod för 57,4 procent (59,5) av kapitalet. Det utländska ägandet stod för 47,4 procent (52,4) och svenska ägandet 52,6 procent (47,6) av kapitalet.

UTDELNINGSPOLICY

Aktieutdelningen över åren ska avspejla 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 JMs projektutveckling, och inkluderas i utdelningsberäkningen. Den föreslagna utdelningen för 2020 uppgår till 12,75 kronor (12,50) per aktie.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Den starka balansräkningen och goda kassaflöden ger utrymme för kapitalöverföring till aktieägarna utöver ordinarie utdelning. Mot denna bakgrund kommer styrelsen föreslå att årsstämman beslutar bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att återköpa sammanlagt så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv ska ske på Nasdaq Stockholm inom det vid var tid gällande kursintervallet.

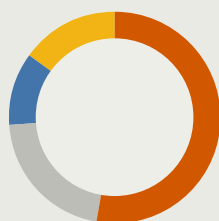
Överföring till aktieägare, mkr	Utdelning	Återköp	Summa
2011	375	–	375
2012	542	359	901
2013	537	517	1 054
2014	558	500	1 058
2015	600	500	1 100
2016	602	500	1 102
2017	675	500	1 175
2018	765	–	765
2019	835	–	835
2020	870	–	870
Summa	6 359	2 876	9 235

	2020	Genomsnitt per år 2016–2020	Genomsnitt per år 2011–2020
Totalavkastning, %			
JM	9	8	11
Nasdaq Stockholm	15	12	11

Totalavkastning JM, 2011–2020	%	Index
2020	9	280
2019	67	256
2018	–2	153
2017	–25	156
2016	7	208
2015	5	194
2014	41	185
2013	62	131
2012	9	81
2011	–26	74
2011-01-01	–	100
Genomsnittligt 5 år		8
Genomsnittligt 10 år		11

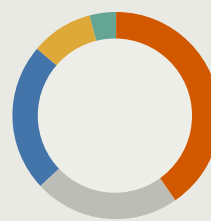
FÖRÄNDRINGAR I AKTIEKAPITALET 2016–2020

År	Inlösen återköpta aktier, mkr	Utnyttjande av konvertibel-program, mkr	Antal aktier	Kvotvärde/aktie	Aktiekapital mkr
2016	–2,2	0,0	73 052 987	1 kr	73,0
2017	–2,0	0,0	71 059 683	1 kr	71,0
2018	–2,4	0,0	69 583 262	1 kr	69,6
2019	0,0	0,0	69 583 262	1 kr	69,6
2020	0,0	0,0	69 583 262	1 kr	69,6



ÄGARFÖRDELNING EFTER LAND

- Sverige, 53 %
- Norge, 21 %
- USA, 11 %
- Övriga/anonymt ägande, 15 %

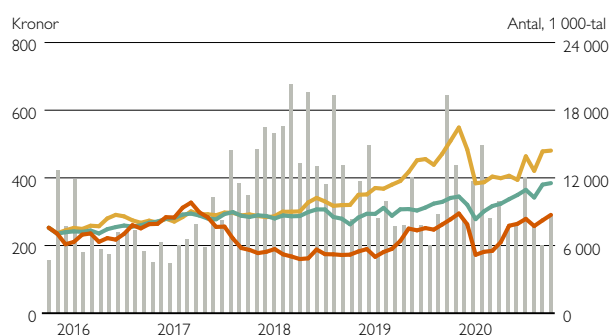


ÄGARTYP

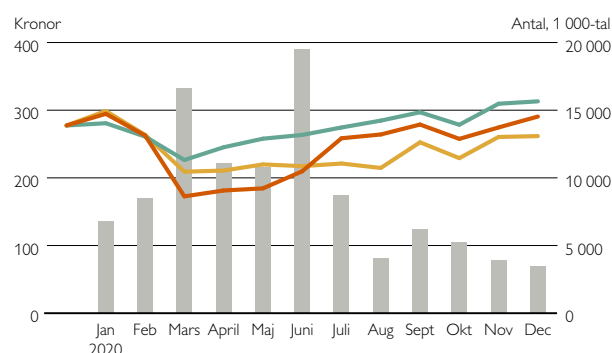
- Svenska institutionella ägare, 40,3 %
- Utländska institutionella ägare, 22,8 %
- Övriga ägare¹⁾, 23,1 %
- Svenska privatpersoner, 9,7 %
- Anonymt ägande, 4,1 %

¹⁾ Varav cirka 21 % utländskt ägande

KURSUMVECKLING



Omsatt antal aktier 1 000-tal JM B OMX Stockholm_PI



Omsatt antal aktier 1 000-tal JM B OMX Stockholm_PI OMX Stockholm Real Estate Investment & Services PI (SX351010)

AKTIEDATA – SEGMENTSREDOVISNING

Kronor per aktie

Börskurs per den 31/12	
Högst/lägst betalkurs under året	
Direktavkastning per den 31/12 (%)	
Börsvärde per den 31/12 (mkr)	
Resultat per aktie efter utspädning	
Exploateringsfastigheter	
Marknadsvärde	
Bokfört värde	
Projektfastigheter	
Marknadsvärde	
Bokfört värde	
Räntebärande nettoskuld	
Eget kapital (redovisat)	
Utdelning	
Utdelning i % av resultat per aktie	
P/E tal per den 31/12	
Antal aktier per den 31/12	
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	

	2020	2019	2018	2017	2016
Börskurs per den 31/12	290,60	277,40	173,00	186,90	263,20
Högst/lägst betalkurs under året	313,30/153,50	282,90/162,35	212,60/144,55	336,50/184,20	263,20/179,40
Direktavkastning per den 31/12 (%)	4,4	4,5	6,9	5,9	3,6
Börsvärde per den 31/12 (mkr)	20 221	19 302	12 038	13 005	18 805
Resultat per aktie efter utspädning	22,50	22,50	20,60	31,00	21,20
Exploateringsfastigheter					
Marknadsvärde	206	224	220	212	197
Bokfört värde	113	128	119	108	100
Projektfastigheter					
Marknadsvärde	24	25	29	19	12
Bokfört värde	18	20	23	15	8
Räntebärande nettoskuld	-4	6	8	-11	6
Eget kapital (redovisat)	112	105	98	89	72
Utdelning	12,75 ¹⁾	12,50	12,00	11,00	9,50
Utdelning i % av resultat per aktie	57	56	58	35	45
P/E tal per den 31/12	13	12	8	6	12
Antal aktier per den 31/12	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262 ²⁾	71 448 330 ³⁾
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	69 583 262	69 583 262	69 583 262	70 642 592	72 526 479
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	70 061 421	69 595 557	69 836 391	70 844 023	72 725 820

¹⁾ Enligt styrelsens förslag²⁾ 1 476 421 återköpta aktier ingår ej³⁾ 1 604 657 återköpta aktier ingår ej

ÄGARBILD PER 2020-12-31

Aktieinnehav	Antal aktieägare	% av alla aktieägare	Äger tillsammans antal aktier	% av aktiekapital
1–500	18 857	86,5	1 827 999	2,6
501–1 000	1 442	6,6	1 167 464	1,7
1 001–5 000	1 176	5,4	2 622 593	3,8
5 001–20 000	193	0,9	1 925 034	2,7
20 001–100 000	74	0,4	3 678 691	5,3
100 001–	54	0,2	58 361 481	83,9
Summa	21 796	100,0	69 583 262	100,0

STÖRSTA AKTIEÄGARE

Aktiekapital, %	
OBOS BBL	20,1
AMF Pension & Fonder	9,5
Länsförsäkringar Fonder	6,1
Swedbank Robur Fonder	5,6
Dimensional Fund Advisors	3,0
Handelsbanken Fonder	3,0
Vanguard	2,7
Lannebo Fonder	2,5
AFA Försäkring	2,5
Candriam	2,4
Övriga aktieägare	42,6
Summa	100,0

Per den 31 december 2020:

Antal aktieägare, 21 796.

Antal aktier, 69 583 262.

Av det totala aktiekapitalet per den 31 december 2020 ägdes cirka 47 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 2020. Siffrorna är avrundade.

JMs årsstämma

Aktieägarna i JM AB kallas till årsstämma onsdagen den 24 mars 2021.

Mot bakgrund av risken för spridning av covid-19 och myndigheternas föreskrifter och råd om undvikande av sammankomster genomförs stämman genom poströstning med stöd av tillfälliga lagregler. Någon stämma med möjlighet att närvara personligen eller genom ombud kommer inte att äga rum.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DELTAGANDE

En aktieägare som vill delta i stämman ska (i) vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena tisdagen den 16 mars 2021 och (ii) anmäla sig till stämman senast tisdagen den 23 mars 2021 genom att ha avgett sin poströst enligt instruktionerna under rubriken Poströstning nedan så att förhandsrösten är Computershare AB tillhanda senast den dagen.

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 införd i aktieboken per den 16 mars 2021. Sådan registrering kan vara tillfällig (så kallad rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts senast den andra bankdagen efter den 16 mars 2021 beaktas vid framställningen av aktieboken.

POSTRÖSTNING

För poströstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på JM ABs webbplats, jm.se. Poströstningsformuläret gäller som anmälan.

Det ifyllda formuläret måste vara Computershare AB tillhanda senast tisdagen den 23 mars 2021. Formuläret ska skickas med post till Computershare AB, "JM ABs årsstämma", Box 5267, 102 46 Stockholm eller via e-post till info@computershare.se. Aktieägare som är fysiska personer kan även, genom

verifiering med BankID, avge sin poströst elektroniskt via JM ABs webbplats, www.jm.se. Om aktieägaren poströstar genom ombud ska fullmakt biläggas formuläret. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas formuläret. Aktieägaren får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten (det vill säga poströstningen i dess helhet) ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av poströstningsformuläret.

UTDELNING

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 12,75 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås fredagen den 26 mars 2021. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen utsändas av Euroclear Sweden AB onsdagen den 31 mars 2021.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

24 mars	Årsstämma (genomförs genom poströstning)
28 april	Delårsrapport januari–mars 2021
13 juli	Delårsrapport januari–juni 2021
28 oktober	Delårsrapport januari–september 2021

Rapporterna finns på svenska och engelska på jm.se/investerare. De kan även beställas från JM AB, Koncernstab Ekonomi och Finans, IR, tel. 08-782 87 00.

JM AB (publ), Organisationsnummer 556045-2103, säte i Stockholm.

Redovisningsprinciper för hållbarhet, referenser och resultat

JM beskriver hållbarhetsarbetet och redovisar uppfyllelse av ekonomiska, miljömässiga och sociala mål och indikatorer i en hållbarhetsredovisning som ingår som en del av årsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen har förberetts i enlighet med GRI Standarder på kärnnivå och kraven på hållbarhetsrapport i årsredovisningslagen (1995:1554), samt redogör för uppnådda resultat för redovisningsperioden mot bakgrund av våra åtaganden, strategier och hållbarhetsstyrning. Syftet är att presentera, mäta och ta ansvar gentemot våra intressenter, både inom och utanför företaget, för vad vi uppnått i vårt arbete för en hållbar utveckling. Inom JM ansvarar JMs Hållbarhetsråd, lett av koncernchefen, för hållbarhetsredovisningen. JMs styrelse avger redovisningen.

REDOVISNINGENS OMFATTNING

Hållbarhetsredovisningen avser verksamhetsåret 2020 och omfattar hela koncernens verksamhet, inklusive dotterbolag. JMs ambition är att ge en heltäckande redovisning av hållbarhetsarbetet, där såväl negativ som positiv utveckling tydligt framgår. Hållbarhetsarbetet stödjer sig på de policyer och riktlinjer som vår verksamhet drivs utifrån samt de samarbeten vi har med bland annat Global Compact. Som stöd för vilka frågor som är viktigast att hantera och redovisa utgår vi från en väsentlighetsanalys som är framtagen med hänsyn tagen till JM samt våra externa och interna intressenter. De GRI-indikatorer som ingår i redovisningen finns förtecknade med läshänvisning i ett GRI-index på sidorna 141–143.

Mer detaljerad information kring beräkningsmodeller, standarder, begränsningar och antaganden som använts i redovisningen återfinns på jm.se/hallbarhet.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Väsentlighetsanalysen är en metod för att identifiera vilka frågor inom hållbarhetsområdet som är väsentliga för företaget. Den baseras på en sammanställning av information från djupintervjuer med nyckelpersoner, enkätsvar från identifierade intressentgrupper, interna utredningar samt standarder, defacto-standarder och lagkrav på hållbarhetsområdet. Informationen värderas utifrån möjligheter och risker för ett långsiktigt värdeskapande både inom JM och i vår omvärld. Resultatet av värderingen benämns som JMs väsentliga hållbarhetsaspekter. Dessa lägger en grund för vårt hållbarhetsarbete och vad som redovisas.

HÅLLBARHETSRAPPORT

JM redovisar sin hållbarhetsrapport för 2020 enligt kraven i årsredovisningslagen enligt nedan:

Företagets affärsmodell	Värdeskapande i JMs affär (sid 24–26)
Policy	JMs aspekter och styrning inom hållbarhet (sid 139)
Väsentliga risker och riskhantering	Risker och möjligheter (sid 32–37, 83)
Resultat	JMs koncernövergripande mål (sid 41), Fakta och nyckeltal (sid 140–141), Hållbara inköp och leverantörskedjor (sid 54–55), Ansvarsfullt agerande i alla led (sid 56)

Hållbarhetsrapporten omfattar JMs samtliga dotterbolag.

Stockholm den 12 februari 2021

Styrelsen

Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagstämman i JM AB, org.nr 556045-2103

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 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 19 februari 2021

PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor



INTRESSENTDIALOG

Intressentgrupp	Hur vi arbetar	Exempel på viktiga aspekter	Hur viktiga aspekter hanteras	Koppling till JMs väsentliga hållbarhetsaspekter
Kunder – befintliga och potentiella	- Kundundersökningar - Kundmöten - Inflyttningsenkäter - Fokusgrupper - Hemma hos-intervjuer - Webbpaneler - Omvärldsbevakning - Marknadsundersökningar	- Läge - Trygghet och säkerhet - Bra kommunikationer - Fina grönområden - Förvaring - Kök och badrum - Materialval - Energianvändning	Frågorna hanteras i vår projekt-utvecklingsprocess: - Vid markförvärv - Vid planprocess - Vid projektering - Vid inköp	- Produktansvar - Resurseffektivitet - Liten klimatpåverkan - Energianvändning
Medarbetare – befintliga	- Utvecklingssamtal - Spel om vår uppförandekod - Intern utbildning, kommunikation och dialog - Medarbetarundersökning - Arbetsmiljövecka - Förbättringsarbete	- Hållbarhet - Företagskultur och etik - Kompetensutveckling - Jämställdhet - Arbetsmiljö och trivsel - Friskvård - Förmåner	Frågorna hanteras i vår HR-process: - Kompetensutveckling - Arbetsmiljö och hälsa - Hållbarhetspolicy - JMs uppförandekod - Etiska riktlinjer - Jämställdhetsplan - Pension, försäkringar och andra förmåner	- Etik och värdeskapande - Arbetsmiljö - Jämställdhet och mångfald - Kompetens - Resurseffektivitet - Liten klimatpåverkan
Medarbetare – potentiella	- Praktikplatser - Traineeprogram - Examensarbeten - Samarbeten med skolor och universitet - Arbetsmarknadsdagar - Rekrytering	- Hållbarhet - Företagskultur och etik - Kompetensutveckling - Jämställdhet och mångfald - Arbetsmiljö och trivsel - Friskvård - Förmåner	Frågorna hanteras i vår HR-process: - Kompetensutveckling - Arbetsmiljö och hälsa - Hållbarhetspolicy - JMs uppförandekod - Etiska riktlinjer - Jämställdhetsplan - Pension, försäkringar och andra förmåner	- Jämställdhet och mångfald - Kompetens - Liten klimatpåverkan
Aktieägare och investerare	- Personliga möten - Telefonmöten - Analytikermöten - Löpande kommunikation - Kapitalmarknadsdag - Årsstämma - Årsredovisning och delårsrapporter	- Bolags- och produktutveckling - Värdeskapande - Investeringar - Riskhantering - Arbetsmiljö - Hållbarhet - Marknad och kund - Affärsetik - Långsiktig affär	Frågorna hanteras i vår kommunikationsplanering	- Etik och värdeskapande - Produktansvar - Ansvarsfulla leverantörer - Arbetsmiljö - Jämställdhet och mångfald - Kompetens - Resurseffektivitet - Liten klimatpåverkan
Samarbetspartners/ Leverantörer	- Avtalsmöten - Leverantörssamverkan - Utvecklingsprojekt - Frågeenkäter - Leverantörskontroller - Fabrikskontroller - Framtidsworkshops - Stadsbyggnadsdagar	- Socialt ansvar i leverantörskedjan - Farliga ämnen - Resurseffektivitet - Avfallshantering - Klimatpåverkan - Arbetsmiljö - Leveranssäkerhet - Kvalitet - Samverkan - Utvecklingsarbete - Affärsetik - Långsiktig affär	Frågorna hanteras i vår inköps-process, vårt kommunikationsarbete samt i vår process för hållbara leverantörskedjor	- Etik och värdeskapande - Produktansvar - Ansvarsfulla leverantörer - Arbetsmiljö - Resurseffektivitet - Liten klimatpåverkan
Samhälle – tjänstemän och politiker	- Kommundialoger - Projektmöten - Personliga möten - Stadsbyggnadsdagar - Mentor Sverige	- Social hållbarhet - Klimat och energi - Transporter och logistik - Markförorenningar - Avfallshantering - Grön- och blåstrukturer - Stadsbyggnadsfrågor	Frågorna hanteras i vår projekt-utvecklingsprocess: - Vid markförvärv - Vid planprocess - Vid projektering	- Etik och värdeskapande - Produktansvar - Ansvarsfulla leverantörer - Arbetsmiljö - Resurseffektivitet - Liten klimatpåverkan
Intresseorganisationer	- Företagsnätverk - Branschforum - Utvecklingsprojekt - Medlemskap - Kontinuerliga dialoger	- Klimat och LCA - Certifiering och märkning - Kemikalier och farliga ämnen - Markförorenningar - Miljöfrågor	Frågorna hanteras i vårt samverkansarbete med utgångspunkt från vår hållbarhetspolicy och vår hållbarhetsstrategi	- Produktansvar - Resurseffektivitet - Liten klimatpåverkan

JMs ASPEKTER OCH STYRNING INOM HÅLLBARHET

Väsentlig hållbarhetsaspekt	Varför väsentlig	Omfattning av aspekt	Styrning	Uppföljning	Uppföljning genom GRI-indikator	Omfattning av GRI-indikator
Etik och värdeskapande (Hållbarhetsstyrning – ekonomiska resultat)	JMs långsiktiga lönsamhet är grundläggande för ett långsiktigt värdeskapande inom JM	JM skapar värden och säkerställer ansvar i leverantörskedjan, i egna verksamheten och hos underentreprenörer	Etiska riktlinjer Uppförandekod Mål Ekonomistyrning Riskhantering (se avsnitt Risker och riskhantering) Incidentrapportering Skattepolicy	Ekonomisk redovisning Incidentrapportering	201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	Värde: Hela Koncernen Etik: Hela leverantörskedjan
Produktansvar (Hållbarhetsstyrning – marknadsföring och märkning)	JM utvecklar bostäder och bostadsområden med lång livslängd och många intressenter. Det är därför viktigt att JM tar ansvar för att vår produkt motsvarar intressenternas förväntningar och krav	JM påverkar utformningen av bostäder och bostadsområden. Påverkan uppstår i leverantörskedjan, i egna verksamheten, hos underentreprenörer och under drift och förvaltning	Hållbarhetspolicy Kvalitetspolicy Hållbarhetsmål Kvalitetsstyrning Säljare och inredningsansvariga i projekt i löpande dialog med kunder Drift- och skötselanvisningar Boendeinformation Miljödokumentation av materialval Kundundersökningar utförs löpande och sammanställs på årsbasis (se avsnitt Kundbehov) Eftermarknadsservice som hanterar kundsynpunkter Kundombudsman	JMs verksamhetsprogram och nyckeltal	417-1 Krav på information och märkning av produkter och tjänster	Bostadsutveckling i egen regi i hela koncernen
Ansvarsfulla leverantörer (Hållbarhetsstyrning – social värdering av leverantörer)	JM köper och använder stora mängder material och byggvaror. Det är av strategisk betydelse att dessa tillverkas under ansvarsfulla förhållanden	JM bidrar till påverkan i egenskap av uppdragsgivare och kund. Påverkan uppstår i leverantörskedjan och hos underentreprenörer	Hållbarhetspolicy Uppförandekod för leverantörer Hållbarhetsmål JMs inköpsprocess JMs process för hållbarhetsvärdering och hållbarhetsrevision	Hållbarhetsvärdering Hållbarhetsrevisioner	414-1 Nya leverantörer som utvärderades med avseende på sociala kriterier	Leverantörskedjor och underentreprenörer med ramavtal i hela koncernen
Arbetsmiljö (Hållbarhetsstyrning – arbetsmiljö och säkerhet)	JMs byggverksamhet har en arbetsmiljö med många olika risker för olyckor och arbetsskador	JM ansvarar för utformning och samordning av egna byggarbetsplatser där risker och påverkan uppstår	Personalpolicy Uppförandekod Hållbarhetsmål JMs systematiska arbetsmiljöarbete Miljövarudatabas Handlingsprogram mot droger på JMs arbetsplatser Företagshälsövård	Olycks- och skadestatistik Ordning och redarevision Verksamhetsrevision	403-9 Omfattningen av skador, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	Sverige och Norge
Jämställdhet och mångfald (Hållbarhetsstyrning – mångfald och lika rättigheter)	En långsiktig personalpolitik bygger på jämställdhet och en mångfald som tillvaratas	Påverkan uppstår i hela leverantörskedjan. JM ansvarar för utformning i egen verksamhet	Personalpolicy Uppförandekod Jämställdhetsplan Hållbarhetsmål Rutiner för rekrytering	Kartläggning av jämställdhet	405-1 Mångfald i styrning, ledning och hos anställda	Hela koncernen
Kompetens (Hållbarhetsstyrning – utbildning)	En långsiktig personalpolitik anser vi vara en arbetsplats som låter människor utvecklas och bidra till långsiktigt värdeskapande	JMs egna verksamhet	Personalpolicy Uppförandekod Hållbarhetsmål Befattningsstruktur Rutiner för kompetensutveckling	Registrering av kompetens och kompetensutveckling	404-2 Program för vidareutbildning och livslångt lärande för att stödja fortsatt anställningsbarhet samt bistå anställda vid anställningens slut	Hela koncernen
Resurseffektivitet (Hållbarhetsstyrning – avfall)	Det är av strategisk betydelse att en materialintensiv verksamhet som JMs eftersträvar resurseffektivitet	Påverkan uppstår i hela leverantörskedjan, inkl. entreprenörer och kunder. JM ansvarar för styrning i egen verksamhet	Miljöpolicy Hållbarhetsmål JMs processer för projektutformning, inköp och produktionsledning	Miljönyckeltal Avfallsstatistik	306-2 Avfall per typ och hanteringsmetod	Bostadsutveckling i Sverige
Liten klimatpåverkan (Hållbarhetsstyrning – energi och utsläpp)	Det är av strategisk betydelse att JMs verksamhet, med sina direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, eftersträvar minimal klimatpåverkan	Påverkan uppstår i hela byggnadens livscykel. JM ansvarar för styrning i egen verksamhet och indirekt mot leverantörer och kunder	Miljöpolicy Hållbarhetsmål JMs processer för projektutformning, inköp och produktionsledning	Miljönyckeltal Klimatberäkningar Bränslestatistik Energiestatistik	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (scope 1) 305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (scope 2) 305-3 Indirekta växthusgasutsläpp (scope 3) CRE1 Byggnaders energiprestanda CRE3 Utsläpp av växthusgaser från byggnader CRE4 Utsläpp av växthusgaser från nyproduktion	Bostadsutveckling i Sverige

FAKTA OCH NYCKELTAL INOM HÅLLBARHET

		2020	2019	2018
ETIK OCH VÄRDESKAPANDE, Koncernen, 201-1				
Skapat direkt ekonomiskt värde	Intäkter enl. segmentsredovisning, mkr	15 388	15 692	16 161
Distribuerat direkt ekonomiskt värde	Produktions- och driftkostnader m.m., mkr (not 2)	-11 162	-11 426	-12 063
	Löner, ersättningar och pensionskostnader, mkr (not 3)	-1 738	-1 777	-1 738
	Finansiella intäkter, mkr (not 8)	6	6	10
	Finansiella kostnader, mkr (not 8)	-79	-86	-79
	Kostnadsförd skatt och sociala avgifter, mkr (not 9 och not 3)	-840	-839	-853
	Föreslagen utdelning/utdelning, mkr	-887	-870	-835
Behållet direkt ekonomiskt värde	mkr	688	700	603
ANSVARSFULLA LEVERANTÖRER, 414-1				
Hållbarhetsvärdering	Andel av nya leverantörer som blev värderade	100 %	100 %	100 %
ARBETSMILJÖ, Sverige, Norge och Finland, 403-9				
Skador ^{1) 2)}	Antal arbetsrelaterade skador (oavsett sjukfrånvaro)	257 (JM) 67 (underentreprenörer)	326 (JM) 69 (underentreprenörer)	375 (JM) 126 (underentreprenörer)
Skadefrekvens ^{1) 2)}	Frekvens av arbetsrelaterade skador (oavsett sjukfrånvaro) per miljon arbetade timmar	66,6 (JM) (Statistik saknas för underentreprenörer)	73,2 (JM) (Statistik saknas för underentreprenörer)	92,9 (JM) (Statistik saknas för underentreprenörer)
Förlorade dagar ¹⁾	Totalt antal sjukskrivningsdagar på grund av arbetsrelaterade skador relativt totalt antal arbetsdagar för alla anställda	558 av totalt 491 303 dagar (JM) (Statistik saknas för underentreprenörer)	580 av totalt 464 641 dagar (JM) (Statistik saknas för underentreprenörer)	569 av totalt 504 692 dagar (JM) (Statistik saknas för underentreprenörer)
Frånvaro ³⁾	Totalt antal sjukfrånvarodagar relativt totalt antal arbetsdagar för alla anställda	Kvinnor 5 386 (3,7 %) Män 20 511 (4,6 %) Totalt 25 897 (4,4 %)	Kvinnor 4 202 (3,6 %) Män 15 367 (3,8 %) Totalt 19 569 (3,8 %)	Kvinnor 3 407 (3,0 %) Män 15 374 (3,7 %) Totalt 18 781 (3,6 %)
Arbetsrelaterade dödsolyckor ¹⁾	Antal	0 (JM) 0 (underentreprenörer)	0 (JM) 0 (underentreprenörer)	0 (JM) 0 (underentreprenörer)
Tillbud och observationer ¹⁾	Antal	2 718	3 824	2 714
JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD, Sverige, Norge och Finland, 405-1				
Ålders- och könsfördelning ⁴⁾	Antal	Kvinnor Män Totalt		
	<i>Hantverkare</i>			
	≤ 25 år	22	108	130
	26–35 år	32	265	297
	36–45 år	12	163	175
	46–55 år	3	223	226
	≥ 56 år	–	141	141
	Totalsumma	69	900	969
	<i>Tjänstemän</i>			
	≤ 25 år	20	20	40
	26–35 år	185	238	423
	36–45 år	133	204	337
	46–55 år	113	188	301
	≥ 56 år	75	142	217
	Totalsumma	526	792	1 318
	<i>Chefer</i>			
	≤ 25 år	–	–	–
	26–35 år	10	17	27
	36–45 år	24	48	72
	46–55 år	29	63	92
	≥ 56 år	9	41	50
	Totalsumma	72	169	241
	<i>Koncernledning</i>			
	≤ 25 år	–	–	–
	26–35 år	–	–	–
	36–45 år	1	–	1
	46–55 år	2	4	6
	≥ 56 år	–	3	3
	Totalsumma	3	7	10
	<i>Styrelse</i>			
	≤ 25 år	–	–	–
	26–35 år	–	–	–
	36–45 år	1	–	1
	46–55 år	1	1	2
	≥ 56 år	2	3	5
	Totalsumma	4	4	8
		Kvinnor	Män	Totalt
		52	945	997
		35	997	1 032
		21	26	47
		175	255	430
		134	198	332
		105	192	297
		67	136	203
		502	807	1 309
		489	859	1 348
		7	19	26
		20	48	68
		35	62	97
		6	36	42
		68	165	233
		63	178	241
		–	–	–
		–	–	–
		–	2	2
		3	2	5
		–	2	2
		3	6	9
		3	6	9
		–	–	–
		–	–	–
		–	–	–
		1	1	2
		2	3	5
		3	4	7
		3	4	7

¹⁾ Redovisade uppgifter 2019 och 2018 är exklusive Finland.

²⁾ 2020 var de vanligaste skadeorsakerna/skaderiskerna fall från samma nivå (snubbla, halka), kontakt med vasst föremål samt fastnat eller klämts mellan föremål. De vanligaste skadetyperna var kross-, kläm- eller annan mjukdelsskada, sårskada samt stukning, vrickning eller sträckning.

³⁾ Redovisade uppgifter 2020 avser Sverige och Norge. Uppgifter 2019 och 2018 avser Sverige.

⁴⁾ Data är hämtad från JM:s personalsystem.

FAKTA OCH NYCKELTAL INOM HÅLLBARHET, FORTS.

			2020		2019		2018
RESURSEFFEKTIVITET, Sverige, 306-2							
Byggavfall till återvinning	Ton (Andel)		6 453 (66 %)		7 022 (62 %)		6 277 (58 %)
Byggavfall till förbränning	Ton (Andel)		2 351 (24 %)		2 869 (26 %)		3 073 (29 %)
Byggavfall till deponi	Ton (Andel)		312 (3 %)		338 (3 %)		439 (4 %)
Blandat (osorterat) avfall	Ton (Andel)		595 (6 %)		993 (9 %)		925 (9 %)
Farligt avfall	Ton (Andel)		14 (0,1 %)		25 (0,2 %)		37 (0,3 %)
Total mängd byggavfall ¹⁾	Ton		9 725		11 247		10 751
LITEN KLIMATPÅVERKAN, Sverige							
Koldioxidutsläpp JM, 305-1, 305-2, 305-3	Ton CO ₂ e	Scope 1	3 301		3 282		4 241
		Scope 2	1 136		1 369		1 481
		Scope 3 ²⁾	10 029		9 644		13 161
		Totalt	14 466		14 295		18 883
Nyproducerade bostäders koldioxidutsläpp från energianvändning, CRE3	Kg CO ₂ e/kvm Atemp och år		2		2		2
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4	Ton CO ₂ e/omsättning, mkr		0,9		0,9		1,2
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4	Ton CO ₂ e/producerad bostad		5,95		6,00		6,58
Nyproducerade bostäders beräknade energianvändning, CRE1	kWh/kvm Atemp		59		55		56

¹⁾ Statistik från våra avfallsentreprenörer. Avfallet klassificeras av avfallsentreprenören och redovisas i fraktioner enligt Byggföretagens (f.d. Sveriges Byggindustriers) riktlinjer för källsortering.

²⁾ I Scope 3 inkluderar JM materialtransporter till arbetsplatser, inhyrda arbetsmaskiner, tjänsteresor samt energianvändningen i våra nybyggda bostäder de första två åren.

Utsläppen i Scope 3 under 2019 korrigerades efter granskning av tredje part.

GRI-index 2020

Index är tänkt att användas som en korsreferenslista för att finna information som svarar på var i årsredovisningen som informationen finns tillgänglig. I vissa fall ges kompletterande eller fullständigt svar på frågan direkt i indextabellens kommentarsfält i anslutning till frågan. Informationen i hållbarhetsredovisningen

har inte granskats av någon tredje part, dock har beräkningar av koldioxidutsläpp granskats av extern part inom ramen för företagsnätverket Hagainiatiivet. Övriga beräkningar av indikatorer och nyckeltal har inte granskats av extern part.

STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-kod	Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2020)	Extern granskad
ORGANISATIONEN			
102-1	Organisationens namn	77	
102-2	Verksamhet, varumärken, produkter och tjänster	9–16	
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Omslagets insida	
102-4	Länder där organisationen har verksamhet	9–11	
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	134–135	
102-6	Marknader	58–62	
102-7	Organisationens storlek	77–83	
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen	48–53, 96, 140	
102-9	Leverantörskedja	54–55	
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja	54–55	
102-11	Försiktighetsprincipen	39	
102-12	Externa initiativ som organisationen stödjer eller omfattas av	39–40	
102-13	Medlemskap i organisationer	40	
STRATEGI			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare	2–3	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer	54–56	
STYRNING			
102-18	Styrningsstruktur	37, 122–131	

GRI-kod	Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2020)	Externt granskad
INTRESSENTDIALOG			
102-40	Lista över intressentgrupper	138	
102-41	Kollektivavtal	Samtliga medarbetare i Sverige och Finland och 38 % i Norge	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	39, 138	
102-43	Metoder för intressentdialog	39	
102-44	Viktiga frågor som lyfts	138	
REDOVISNINGSPRAXIS			
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen	101	
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning	39, 137, 139	
102-47	Lista över väsentliga frågor	137–139	
102-48	Förändringar av information	–	
102-49	Förändringar i redovisningen	–	
102-50	Redovisningsperiod	77	
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	Årsredovisning 2019, publicerades 2020.	
102-52	Redovisningscykel	137	
102-53	Kontaktperson för redovisningen	Maria Sandell, Hållbarhetschef, JM AB	
102-54	Redovisning i enighet med GRI Standarder	137	
102-55	GRI-index	141–143	
102-56	Extern granskning	141	
EKONOMISKA INDIKATORER			
GRI 201	Ekonomiska resultat		
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	84–87, 140	
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 39, 139	
MILJÖINDIKATORER			
GRI 302	Energi		
CRE1	Byggnaders energiprestanda	47, 141	
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 39, 139	
GRI 305	Utsläpp		
CRE3	Utsläpp av växthusgaser från byggnader	141	Ja
CRE4	Utsläpp av växthusgaser från byggprocessen	141	Ja
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	141	Ja
305-2	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 2)	141	Ja
305-3	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	141	Ja
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 39, 139	
GRI 306	Avfall		
306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod	44–47, 141	
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 39, 139	
SOCIALA INDIKATORER			
GRI 403	Arbetsmiljö och säkerhet		
403-1, CRE6	Arbetsmiljö- och säkerhetsledningssystem	51–53	
403-2	Riskidentifiering, riskutvärdering och incidenthantering	51–53	
403-3	Företagshälsövård	51–53	
403-4	Delaktighet av och kommunikation med arbetstagare om arbetsmiljö och säkerhet	51–53	
403-5	Utbildning av arbetstagare inom arbetsmiljö och säkerhet	51–53	
403-6	Frisk- och sjukvård	51–53	
403-7	Förebyggande av arbetsmiljö- och säkerhetsrisker i arbetsmiljön	51–53	
403-9	Arbetsrelaterade skador	53, 140	
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 39, 139	

GRI-kod	Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2020)	Externt granskad
GRI 404	Utbildning		
404-2	Program för vidareutbildning och livslångt lärande för att stödja fortsatt anställningsbarhet samt bistå anställda vid anställningens slut	48–53	
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 39, 139	
GRI 405	Mångfald och lika rättigheter		
405-1	Mångfald i styrelse, ledning och hos anställda	44, 126–127, 132–133, 140	
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 39, 139	
GRI 414	Social värdering av leverantörer		
414-1	Nya leverantörer som utvärderades med avseende på sociala kriterier	54–55	
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 39, 139	
GRI 417	Marknadsföring och märkning		
417-1	Krav på information och märkning av produkter och tjänster	46–47, 54–55	
GRI 103	Upplysningar om styrning	24–25, 39, 139	

Global Compact

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

FN:s Global Compacts tio principer	Hänvisning
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	Sidorna 54–56
1. Stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter inom den sfär företaget kan påverka	
2. Försäkra sig om att företaget inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter	
ARBETSRÄTT	Sidorna 48–56
3. Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar	
4. Avskaffa alla former av tvångsarbete	
5. Avskaffa barnarbete	
6. Avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning	
MILJÖ	Sidorna 39, 42–47
7. Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker	
8. Ta initiativ för att stärka ett större miljömedvetande	
9. Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik	
BEKÄMPNING AV KORRUPTION	Sidorna 54–56
10. Företag ska arbeta mot alla former av korruption, inklusive utpressning och mutor	

Adresser

HUVUDKONTOR

JM AB

169 82 Stockholm
Besöksadress: Gustav III:s boulevard 64, Solna
Tel. 08-782 87 00
www.jm.se

SVENSKA KONTOR

Stockholm

169 82 Stockholm
Besöksadress: Gustav III:s boulevard 64, Solna
Tel. 08-782 87 00

Uppsala

Box 1334, 751 43 Uppsala
Besöksadress: Sylveniusgatan 2
Tel. 018-66 03 00

Linköping

Gjuterigatan 5, 582 73 Linköping
Tel. 013-37 14 00

Västerås

Kopparbergsvägen 8, 722 13 Västerås
Tel. 021-81 20 00

Örebro

Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Tel. 019-764 15 10

Göteborg

Odinsgatan 13, 411 03 Göteborg
Tel. 031-703 57 00

Malmö

Navigationsgatan 1 A, 211 20 Malmö
Tel. 040-16 56 00

 Facebook:
[@jmsverige](https://www.facebook.com/jmsverige)

 Instagram:
[@jmsverige](https://www.instagram.com/jmsverige)

 LinkedIn:
[JM](https://www.linkedin.com/company/jm)

 Twitter:
[@JM_AB](https://twitter.com/JM_AB)

 Youtube:
[JM Sverige](https://www.youtube.com/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](https://www.linkedin.com/company/seniorgarden-ab)
[JM Entreprenad AB](https://www.linkedin.com/company/jm-entreprenad-ab)
[JM@Home AB](https://www.linkedin.com/company/jm-home-ab)

DOTTERBOLAG UTLAND

Norge:

JM Norge AS

Postboks 453
N-1327 Lysaker
Besöksadress: Mustads vei 1, N-0283 Oslo
Tel. +47 67 17 60 00
www.jm.no

 Facebook:
[@jmnorge](https://www.facebook.com/jmnorge)

 Instagram:
[@jmnorge](https://www.instagram.com/jmnorge)

 LinkedIn:
[JM Norge AS](https://www.linkedin.com/company/jm-norge-as)

 Youtube:
[JM Norge AS](https://www.youtube.com/JM_Norge_AS)

Finland:

JM Suomi Oy

Hevosenkentä 3
FI-02600 Espoo
Tel. +358 2 0743 0777
www.jmsuomi.fi

 Facebook:
[@jmsuomi](https://www.facebook.com/jmsuomi)

 Instagram:
[@jmsuomi](https://www.instagram.com/jmsuomi)



Produktion: JM och Lindermyr Produktion

Text: JM, Evidens och Oskar Hammarkrantz

Grafisk form: ANR BBDO

Repro och original: Bildrepro och Hallvarsson & Hallvarsson

Foto/illustrationer: Sandra Birgersdotter Ek, Carbonwhite, Diakrit,

Johan Forsberg, Getty Images, Richard Hammarsskiöld, Mattias Hamrén,

Kristoffer Johnsson, Gustav Kaiser, Magnus Liam Karlsson, Sanna Lindberg,

Pixerymedia, Tomas Lindell, Sightline, Sweco Architects, WEC360 och JM

Tryckeri: Åtta.45 Tryckeri AB, 2021

Papper: Invercote Creato 260g/Galerie Art Matt 150g

