

ÅRS-
REDOVISNING
2012



Hus att trivas i

■ Verksamhet

1 **ÅRET I KORTHET**

2 **KONCERNCHEFENS KOMMENTAR**

4 **KUNDBEHOV**

5 OMVÄRLDSANALYS OCH MAKRO

7 MARKNADEN

10 **ERBJUDANDE**

11 FÖRDEL NYBYGGT

16 JM's 10 STÖRSTA PROJEKT

19 **LÖNSAMHET**

20 AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

21 FINANSIELLA MÅL

22 VÄRDESKAPANDE I JM's AFFÄR

24 STRUKTURERAD PROJEKTUTVECKLING

25 PROJEKTFASTIGHETER

26 RISKER OCH RISKHANTERING

30 **LÅNGSIKTIGHET**

31 STRATEGISKT FOKUS

32 BOSTADSBYGGRÄTTER

34 HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE

44 MEDARBETARE

47 **AFFÄRSSEGMENT**



■ Finansiella rapporter

53 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

KONCERNEN:

57 RESULTATRÄKNING

58 BALANSRÄKNING

60 KASSAFLÖDESANALYS

62 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

63 KONCERNENS NOTER

MODERBOLAGET:

80 RESULTATRÄKNING OCH KASSAFLÖDESANALYS

81 BALANSRÄKNING

82 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

83 MODERBOLAGETS NOTER

86 FEMÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN

88 KVARTALSÖVERSIKT – KONCERNEN

89 KVARTALSÖVERSIKT – AFFÄRSSEGMENT

90 IAS 19 – OMRÄKNINGSTABELLER

92 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

93 REVISIONSBERÄTTELSE

94 DEFINITIONER OCH ORDLISTA

■ Aktieägarinformation

95 BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

102 STYRELSE OCH REVISORER

103 KONCERNLEDNING

104 JM-AKTIE

106 KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA OCH FINANSIELL KALENDER

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, Danmark, Finland och Belgien. Vi arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet.

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt kvalitets- och miljöarbete. Vi omsätter cirka 13 miljarder kronor och har cirka 2300 medarbetare.

JM AB är ett publikt bolag noterat på NASDAQ OMX Stockholm, segmentet Mid Cap.



VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKTUTVECKLING

JM skapar hus att trivas i. Vår affärsidé är att utveckla attraktiva boende- och arbetsmiljöer som uppfyller individuella behov i dag och i framtiden. Vårt övergripande aktieägarmål är att ge ägarna en högre totalavkastning – det vill säga summan av utdelning och värdeökning – än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

JM lever nära kunden. Genom vår strävan att förstå hur drivkrafter som urbanisering och demografi påverkar kunderna och hur de lever – vilka krav och behov som är viktiga för dagens och morgondagens kunder – kan vi erbjuda våra kunder miljöanpassade bostäder i attraktiva lägen på utvalda marknader. Med god riskkontroll och effektiv kapitalanvändning skapar vi lönsamhet och värde för aktieägarna. Enhetliga produktionssätt och effektivare logistik bidrar också till värdeskapandet.

Ända sedan starten 1945 har långsiktighet varit en ledstjärna. Tydligt strategiskt fokus och en välavvägd byggrättsportfölj lägger tillsammans med tydligt hållbarhetsperspektiv en grund för framtida värdeskapande.

De flesta bostäder vi bygger är bostadsrätter i flerbostadshus, men vi bygger också småhus. Vi har även viss projektutveckling av kontorsfastigheter i anslutning till bostäder för att skapa levande stadsdelar.

STABIL AVSLUTNING PÅ ÅRET I BOSTADSAFFÄREN

- Enligt segmentsredovisningen ökade intäkterna till 13 134 mkr (12 217) och rörelseresultatet minskade till 1 398 mkr (1 544). Rörelsemarginalen minskade till 10,6 procent (12,6)
- Omräknat enligt IFRIC 15 ökade intäkterna till 12 480 mkr (12 001) och rörelseresultatet minskade till 1 374 mkr (1 513)
- Resultatet belastas av nedskrivning projektfastighet om 95 mkr (-)
- Resultatet före skatt minskade till 1 318 mkr (1 463). Resultat efter skatt minskade till 961 mkr (1 042)
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 20,7 procent (24,5). Resultatet per aktie under året uppgick till 11,70 kronor (12,50)
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter ökade till 979 mkr (733)
- Antal sålda bostäder uppgick till 2 952 (3 112) och produktionsstarterna minskade till 3 163 (3 629). Stor andel sålda bostäder och produktionsstarter under fjärde kvartalet
- Övervärde exploateringsfastigheter om 2,6 mdkr (2,4)
- Styrelsen föreslår 6,75 kronor (6,50) i utdelning för 2012 samt förnyat återköpsbemyndigande.

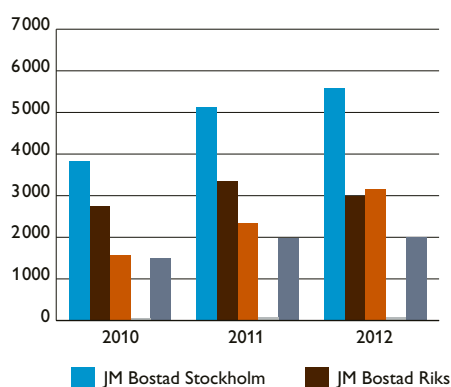
Mkr	2012	2011	2010
Intäkter enligt segmentsredovisning	13 134	12 217	9 274
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning ¹⁾	1 398	1 544	969
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning (%)	10,6	12,6	10,4
Intäkter ²⁾	12 480	12 001	9 136
Rörelseresultat ^{1) 2)}	1 374	1 513	907
Resultat före skatt ²⁾	1 318	1 463	840
Rörelsemarginal ²⁾ (%)	11,0	12,6	9,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	979	733	42
Räntabilitet på eget kapital ²⁾ (%)	20,7	24,5	15,7
Soliditet ²⁾ (%)	40	41	40
Resultat per aktie ²⁾ (kr)	11,70	12,50	7,10
Antal sålda bostäder	2 952	3 112	3 276
Antal produktionsstartade bostäder	3 163	3 629	3 404

¹⁾ Varav nedskrivning projektfastighet -95 - -

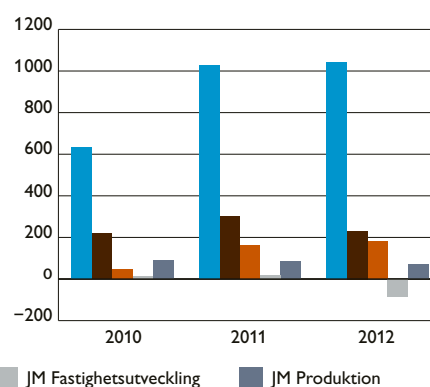
²⁾ Enligt IFRIC 15.

För koncernens resultat- och balansräkning tillämpas IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter. Detta innebär att intäkter och resultat för JM:s verksamhet utanför Sverige, JM Utland, redovisas enligt färdigställandemetoden. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas enligt IAS 11, successiv vinstavräkning. Beskrivning av verksamheten görs utifrån segmentsredovisningen. För definitioner, se sidan 94.

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT, mkr



RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT, mkr



STABILT ÅR TROTS OSÄKER OMVÄRLD

2012 var ett år med avvaktande efterfrågan för JMs bostäder på huvuddelen av våra marknader samtidigt som intresset för våra projekt har varit stort. Tittar vi på den nordiska bostadsmarknaden är Norge ett undantag med god efterfrågan, särskilt på JMs marknader Oslo, Stavanger och Bergen. Där har efterfrågan stärkts bland annat på grund av ökad sysselsättning.

Tack vare en gradvis förbättrad efterfrågan på bostäder i främst Stockholm och inte minst goda insatser i vår verksamhet kan vi summera ett stabilt år för JM, trots en osäker omvärld. Vi avslutade året med god nivå på försäljning och produktionsstarter av bostadsprojekt vilket medför att vi i början av 2013 har fortsatt hög nivå i pågående produktion, cirka 6 000 bostäder.

Antalet produktionsstartade bostäder minskade något till cirka 3 100. Mycket tid läggs på konceptutformning i projekten och när vi startar projekt anpassar vi antalet bostäder per etapp till efterfrågan. Säljarbetet har förstärkts, fler visningslägenheter har tagits fram i projekten och priserna har anpassats efter rådande marknad.

Vi har haft viss övertalighet på grund av färre produktionsstarter vilket resulterat i neddragningar, men i stort har personalläget varit stabilt.

ETT BRA RESULTAT

Genom god lönsamhet och starkt kassaflöde nådde vi våra finansiella mål; rörelsemarginalen uppgick till 11 procent (mål 10 procent) och soliditeten till 40 procent (mål 35 procent).

JM har en fortsatt stark balansräkning och under året delade vi ut 542 mkr till aktieägarna som ordinarie utdelning för 2011.

Efter årsstämman 2012 fram till den 31 december 2012 har 3 018 092 egna aktier återköpts för 359 mkr och vi planerar att fortsätta återköpa aktier fram till årsstämman i april 2013.

BOUTSTÄLLNING ANNEDAL 2012

När Stockholms Byggmästareförening i augusti ordnade boutställningen Annedal 2012 var JM och vårt dotterbolag Borätt på plats tillsammans med ytterligare ett 20-tal byggherrar. Privatpersoner och byggbranschen fick tillfälle att inspireras av det senaste inom nyproducerade bostäder. Annedal ligger på gränsen mellan Sundbyberg och Bromma i Stockholm och är ett typiskt exempel på utvecklingsbar mark för JM - ett industriområde som omvandlas till en attraktiv stadsdel. Två av våra projekt var helt klara i samband med utställningen och ytterligare två projekt är under produktion. Våra visningslägenheter var välbesökta och besökarna fick möjlighet att på plats uppleva bostäder med hög standard och bra planlösning. Utställningen var ett viktigt initiativ i en

avvaktande marknad och det var glädjande att se att intresset för nybyggda bostäder är stort.

JM ska fortsätta att vara lyhörda gentemot våra kunders behov, vilket är en avgörande framgångsfaktor. Vi ser resultatet av detta arbete när vi för fjärde året i rad hamnar i topp i det branschindex som mäter Nöjd Kund Index för bostadsutvecklingsbranschen i Sverige.

I media har det låga bostadsbyggandet debatterats och under Almedalsveckan i Visby var inflyttningen till storstäder ett av årets ämnen, liksom de kommunala särkraven vid bostadsproduktion. Jag ser det som positivt att regeringen nu tillsätter en utredning för att förenkla byggreglerna. Utredaren ska bland annat se över dagens krav på detaljplan och bygglov i byggprocesser.

STOCKHOLMS HÖGSTA BOSTADSHUS

JM har utvecklat effektiva processer för projektutveckling av bostäder och har gedigen erfarenhet av stora projekt. Vi är med och tar ett helhetsgrepp kring hur man ska skapa attraktiva stadsdelar och bostadsområden som Liljeholmskajen i Stockholm eller Dockan i Malmö. I de ständigt växande storstadsområdena är trenden att förtäta städerna och bygga högre hus.

I augusti tog vi första spadtaget för Stockholms högsta hus, Kista Torn norr om Stockholm. Med 40 våningar och drygt 260 bostäder kommer det att bli ett landmärke i norra Storstockholm när det står klart i Kista Centrum 2015. Alla lägenheter är bostadsrätter och flertalet får milsvid utsikt över Stockholm. Många av de som förbokat en lägenhet bor redan i Kista, men projektet har attraherat kunder från hela Sverige. Goda kommunikationer till Arlanda flygplats och Stockholms city, liksom närheten till naturen, har gjort projektet extra attraktivt.

Det är spännande för JM som bostadsutvecklare att bygga Stockholms högsta hus. En av utmaningarna är till exempel att även när vi bygger så här höga hus så ska lägenheterna ha balkonger. Det har lösts med en så kallad loggia, en inglasad och indragen uppvärmd balkong med öppningsbara fönster.

MARK FÖR FRAMTIDA PRODUKTION

Vi investerar kontinuerligt i utvecklingsbar mark för framtida produktion i attraktiva lägen. Ett exempel på förvärv under året är ytterligare mark centralt i Täby, som redan är en viktig marknad för JM med ett av Stockholms mest efterfrågade bostadslägen. Detaljplanearbetet är klart för cirka 300 bostäder på det markområde vi nu köpt intill Täby Centrum. Övriga större förvärv under året gjordes i Stockholm och Oslo samt ett villkorat förvärv i Helsingfors. Vid årsskiftet hade vi byggrätter i JM-koncernen motsvarande drygt 26 000 bostäder.



EGENUTVECKLADE HYRESRÄTTSBOSTÄDER

JM har sedan tidigare erfarenhet av att bygga hyresrättsprojekt, under senare år främst åt allmännyttan i Stockholmsområdet. Nu gör vi en nysatsning på hyresrätter, JM hyresbostäder, en nybildad enhet med ansvar för projektutveckling av hyresbostäder samt student- och ungdomslägenheter. I Dalénum på Lidingö startar vi produktion av 146 hyresrätter åt en extern beställare under sommaren 2013.

UTBILDNING AV HANTVERKARE

Kompetensutveckling är ett prioriterat område och under året har vi gjort en stor satsning för medarbetare inom produktion. I Stockholm genomgår cirka 360 hantverkare en sju dagar lång utbildning. Syftet är att öka förståelsen och kompetensen kring ett strukturerat arbetssätt inom produktion – ett av JM:s viktigaste förändringsprojekt. En framgångsfaktor är att både hantverkare och tjänstemän är delaktiga i utformningen av exempelvis monteringsanvisningar. Det känns bra att konstatera att kompetenta och engagerade medarbetare utvecklar JM till ett ännu bättre företag.

HÅLLBARHET – FÖR MEDVETNA KUNDER

När det gäller energi- och hållbarhetsfrågor ser vi ett stort engagemang hos våra kunder. Energieffektiva hus, vattensnåla installationer och goda källsorteringsutrymmen bidrar till lägre driftskostnader för hushållen men också till miljövinster för samhället i stort. I Sverige har vi infört väderprognosstyrning för uppvärmning av bostäderna. Huset värms upp innan det blir kallt och värmen sänks innan det blir varmt. Det innebär att systemet kan arbeta jämnare, vilket i sin tur ger en besparing på inköpt energi. Vi energiklassar också alla nya bostäder till nytta för våra kunder.

GEMENSAMMA VÄRDERINGAR

Hållbarhetsarbetet är väl förankrat i JM:s ledning och är en integrerad del i JM:s strategi samt bygger på våra kärnvärden kvalitet, långsiktighet, pålitlighet, engagemang och lyhördhet. De är grunden till vårt förhållningssätt internt och externt, och som stöd i det dagliga arbetet har vi JM:s etiska riktlinjer.

Under året har en plan implementerats för uppföljning av efterlevnad av JM:s uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer, till exempel att de inte uppträder i strid mot FN:s Global Compact. Ett antal leverantörer har reviderats genom enkäter kring hur de uppfyller kraven i uppförandekoden och revisioner har gjorts på plats i fabriker. Uppföljande revisioner är planerade och ytterligare leverantörer kommer att besökas på plats under 2013.

OFFENSIVT POSITIONERADE

Strukturellt gäller goda förutsättningar för vår affär bland annat med stor befolkningsökning på de marknader där vi är verksamma. Vi har en nära kontakt med slutkunden och vet ofta vilka krav och behov som är viktiga. Vi har unika möjligheter att styra produktvalet eftersom vi projekterar våra bostäder själva. JM arbetar långsiktigt med leverantörer och driver ett ständigt utvecklingsarbete tillsammans med dem. Detta gör att våra leverantörer vågar investera för framtiden. Inte minst har vi också duktiga medarbetare och ett starkt varumärke.

Sammantaget menar jag att vi är offensivt positionerade med finansiell styrka och mycket god projektportfölj, och vår starka balansräkning ger oss handlingsfrihet.

Baserat på den starka balansräkningen och goda kassaflöden föreslår styrelsen en utdelning om 6,75 kronor per aktie till aktieägarna, samt att årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om ett förnyat återköpsprogram.

Under 2013 kommer vår affär att vara beroende av hur skuldsituationen i Europa stabiliseras samt utvecklingen av konjunkturen. Vår förmåga till anpassning och lyhördhet gentemot kundernas behov kommer fortsatt att vara en viktig framgångsfaktor.

Stockholm i mars 2013

Johan Skoglund
Johan Skoglund

KUNDBEHOV

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 KUNDBEHOVEN

JM ska vara kundens förstahandsval vid köp av ny bostad på våra marknader. Vi fokuserar på kundens behov och är ett kundnära företag. Det är en av våra viktigaste konkurrensfördelar.

För att vara ledande måste vi i god tid se och förstå hur människor lever, bor och arbetar. På lite längre sikt är de viktigaste samhällsförändringarna urbaniseringen, den åldrande befolkningen och ett starkare miljö- och hållbarhetsfokus.

TRENDER SOM PÅVERKAR EFTERFRÅGAN:

- Demografiska förändringar, en åldrande befolkning och en stor generation unga som gör entré på bostadsmarknaden
- Urbaniseringstrenden är stark. Människor söker sig till valmöjlighet och mångfald
- Storstadsregionerna utvidgas, pendlingsavstånden ökar vilket gör nya bostadsmarknader intressanta
- Ny teknik skapar nya möjligheter men slår också ut gamla lösningar
- Ekonomisk utveckling; Fortsatt ökning av den reala disponibla inkomsten samt att befolkningen är benägen att lägga en allt större del av sin inkomst på sitt boende
- Värderingsförskjutningar; tydligare individualism men också ansvarstagande för den gemensamma miljön
- Äkta vara och genuint hantverk
- Den växande gröna staden och miljön.

GODA INSIKTER GER BÄSTA FÖRUTSÄTTNINGARNA

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



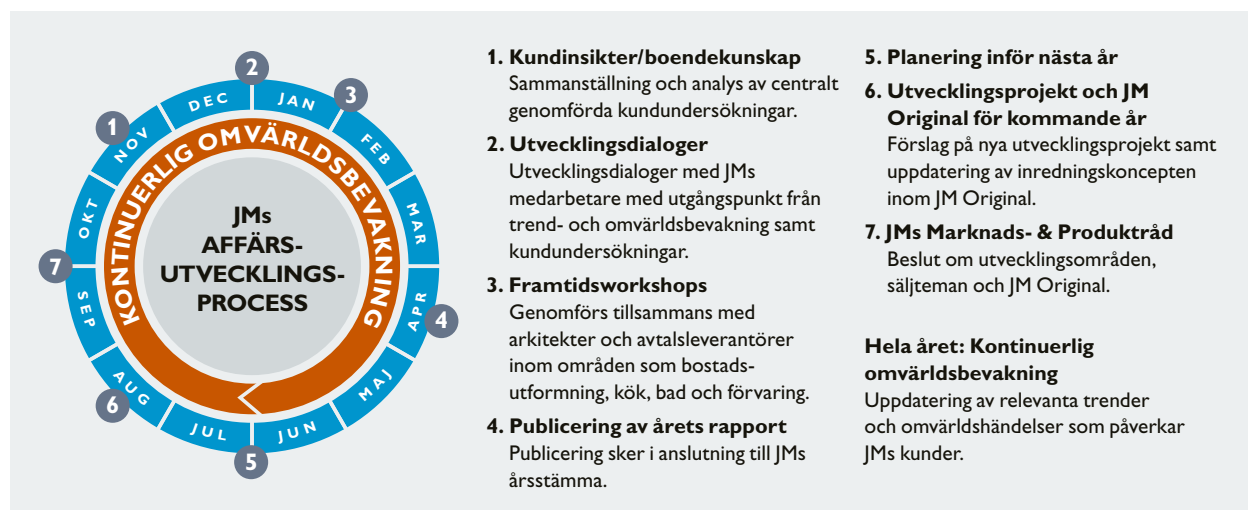
JMs inredningsansvariga arbetar med trendbevakning.

kund- och marknadsundersökningar. Se illustration nedan och beskrivning sidan 6.

OMVÄRLDSTRENDER

Behovet av enkelhet i hemmet märks tydligt och JM jobbar därför mycket med att skapa yteffektiva bostäder. Detta märks i både hallen, köket och badrummet där JM har infört flera genomtänkta förvaringslösningar.

Dagens konsumenter söker i allt större utsträckning produkter med en historia och koppling till det genuina, det trygga i det historiska. När det handlar om bostäder och lokalsamhället spelar JM en viktig roll som långsiktig och etablerad aktör. JM har funnits sedan 1945 då Byggmästaren John Mattson bildade bolaget och startade en tradition av att bygga bostäder med kvalitet, engagemang och stilkänsla.





En hållbar urbanisering är först och främst beroende av en god hantering av miljöfrågorna, där energianvändningen varit i fokus de senaste åren. Därför har JM sedan ett antal år valt att ta fram lösningar som minskar energianvändningen och förbrukningen av andra resurser.

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, hemma-hos intervjuer och webbpaneler.

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

MEDARBETARKUNSKAPER

För att ta tillvara medarbetarnas erfarenheter och utvecklingsidéer genomförs årligen en utvecklingsdialog med JM:s medarbetare.

Ett antal arbetsgrupper med representanter från hela JM, både hantverkare och tjänstemän, arbetar i workshops med att ta fram förslag till förändringar och förbättringar inom olika utvecklingsområden.

LEVERANTÖRSKUNSKAPER

För att tillvarata leverantörernas kunskap, erfarenheter och utvecklingsidéer genomförs en gång per år en framtidsworkshop. Workshopen genomförs tillsammans med arkitekter och avtalsleverantörer inom områden som kök, bad och förvaring.

UTVECKLINGSOMRÅDEN

Kunskapen från leverantörer, medarbetare, kunder och omvärldstrender bearbetas och sammanfattas i olika förslag på prioriterade utvecklingsområden. Därefter fattas beslut om vilka utvecklingsförslag som ska genomföras. Ett utvecklingsområde kan bli ett rent produktförbättringsprojekt alternativt ett säljtema för marknadskommunikation.

Bland utvecklingsprojekten kan nämnas:

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

Barnfamiljer i storstadsmiljö: Idag väljer många barnfamiljer att bo kvar i lägenhet i stadsmiljö istället för att flytta till småhus utanför staden. Mycket handlar om att frigöra tid. Tid för sina barn, för sin respektive och sig själv. JM tittar på hur vi kan erbjuda ett boende som lever upp till de krav dagens barnfamiljer har.

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

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

VIKTIGA UTMANINGAR FÖR JM

- Allt mer kunniga och initiativrika kunder
- Ökad fokus på energisnåla bostäder
- Behov av mer flexibla och anpassningsbara bostäder för att möta behov av arbetsplats samt "barn varannan vecka"
- Förändrade bolånekrav
 - Bolånetaket ger effekt på skuldsättningsgraden
 - Hög skuldsättning hos hushållen.

MARKNADEN

BOSTÄDER

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, Danmark, Finland och Belgien.

Efterfrågan på nyproducerade bostäder i Sverige var avvaktande under året, men förbättrades något under andra halvåret. I Norge var efterfrågan fortsatt god medan den svaga efterfrågan kvarstod i Danmark.

Totalt startade JM produktion av 3 163 bostäder under 2012, att jämföra med 3 629 bostäder året innan. I Sverige var siffran 2 286, varav 95 procent var lägenheter i flerbostadshus och 5 procent småhus. I Norge produktionsstartades 815 bostäder, varav 89 procent var lägenheter och 11 procent småhus. I Belgien produktionsstartades 26 lägenheter. I Finland och Danmark produktionsstartades 34 respektive 2 småhus. I Sverige har JM en bedömd marknadsposition som nummer ett samt som nummer sju i Norge.

MARKNADEN FÖR NYPRODUKTION 2012

Bostadsmarknaden har återhämtat sig något under 2012. I Sverige och Norge har bostadspriserna ökat medan de har varit stillastående i Danmark, Finland och Belgien. Hög befolkningstillväxt och låga räntor har påverkat priserna i positiv riktning samtidigt som krisen i Europa har dämpat prisutvecklingen.

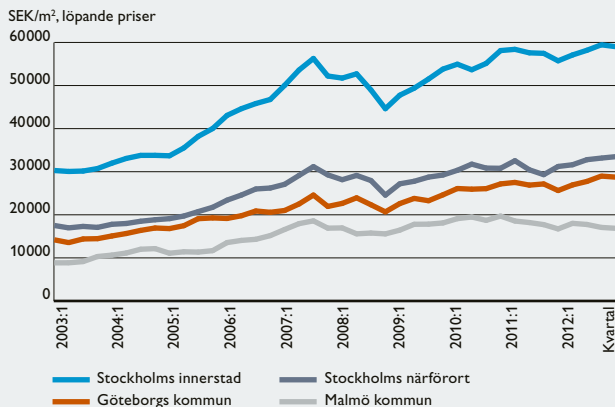
SVERIGE

Skuldskrisen i Europa har påverkat svensk tillväxt i hög grad, framförallt genom lägre efterfrågan på exportvaror. Sveriges export som andel av BNP är cirka 50 procent och då Sverige exporterar stor del till Europa har krisen medfört svag tillväxt. BNP-tillväxten 2012 var omkring 1 procent.



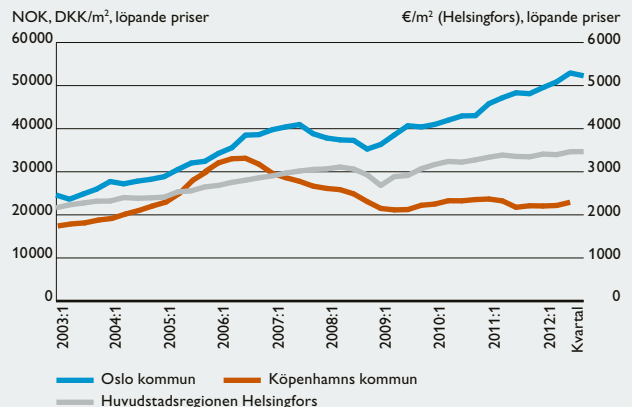
Under 2011 påverkade fallande börskurser hushållens ekonomi negativt och därmed skapades ett tryck nedåt på bostadspriserna i storstadsregionerna. Återhämtningen inleddes i början av 2012 och priserna har stigit under hela året i Stockholm och Göteborg. Anledningen till

BOSTADSRÄTTSPRISER I SVERIGES STORSTADS-OMRÅDEN UNDER DE SENASTE 10 ÅREN



Källa: Mäklarsamfundet/Värderingsdata, Erik Olsson Fastighetsförmedling. Sammanställt av WSP Analys & Strategi.

LÄGENHETSPRISER I OSLO, KÖPENHAMN OCH Helsingfors UNDER DE SENASTE 10 ÅREN



Källa: Respektive lands statistikbyrå, sammanställt av WSP Analys & Strategi.

prisökningen är i synnerhet positiv tillväxt i hushållens finansiella tillgångar, stark befolkningstillväxt samt låga räntor. Bostadspriserna i Malmö ligger däremot på samma nivå som i slutet av 2011.

Antalet färdigställda bostäder ökade något under 2012 medan antalet byggstarter minskade.

JMs största delmarknader i Sverige är storstadsområdena Stockholm, Uppsala, Malmö/Lund och Göteborg. JM är marknadsledare på nyproduktion av bostadsrätter i Storstockholm. Bland de större projekten kan nämnas Liljeholmskajen i Stockholm, Kvarnholmen i Nacka och Dalénum på Lidingö.

NORGE

En sämre konjunktur i omvärlden och skuldskrisen i Europa har påverkat Norge minimalt under 2012. BNP-tillväxten, exklusive olje- och gasssektorn, var cirka 3,3 procent. Den starka motståndskraften beror framförallt på en stark arbetsmarknad och starka hushåll vilket håller den privata konsumtionen uppe. Bostadspriserna har fortsatt att stiga under 2012 på JM:s samtliga norska marknader. Både färdigställda bostäder och antal byggstarter ökade i Norge under 2012.

JM är en av Norges större bostadsbyggare med verksamhet i Osloregionen, Vestfold, Grenland, Bergen och Stavanger. Bland de större pågående projekten kan nämnas Grefsen Stasjon i Oslo, Stongafjellet utanför Bergen samt Marius Brygge i Vestfold.

DANMARK

Tillväxten i BNP under 2012 blev negativ, cirka -0,5 procent. Priserna har varit i stort sett stillastående, även i Köpenhamn. Antalet färdigställda bostäder i Danmark ökade något medan antalet byggstarter minskade kraftigt.

JMs verksamhet är koncentrerad till Köpenhamnsområdet.

STÖRRE KONKURRENTER 2012, PRIVATA BOSTADSMARKNADEN

Land	Större konkurrenter
Sverige	NCC, Peab, Skanska och HSB
Norge	Mesterhus, Nordbohus, Blink-Hus, Block-Watne, Selvaag Bolig och OBOS
Danmark*	NCC, Sjaelsø och Arkitekt Gruppen
Belgien**	Thomas & Piron, Immobil, Bouygues, Besix RED, Bouwfonds och Matexi-Wilma
Finland***	YIT, Skanska, SRV, Lemminkäinen Talo, NCC

* Köpenhamnsregionen

** Bryssel, Namur och Brabant Wallon

*** Huvudstadsregionen

FINLAND

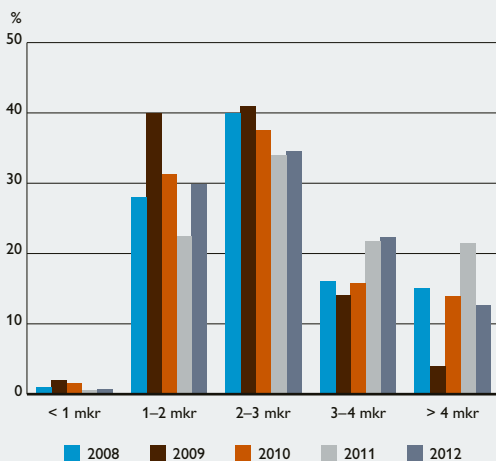
Under 2012 uppvisade den finska ekonomin nolltillväxt. Bostadspriserna har varit i stort sett stillastående de senaste tre åren. Antalet färdigställda bostäder i Finland var på samma nivå 2012 som året innan, men antalet byggstarter minskade. JM bedriver verksamhet inom Helsingforsområdet.

BELGIEN

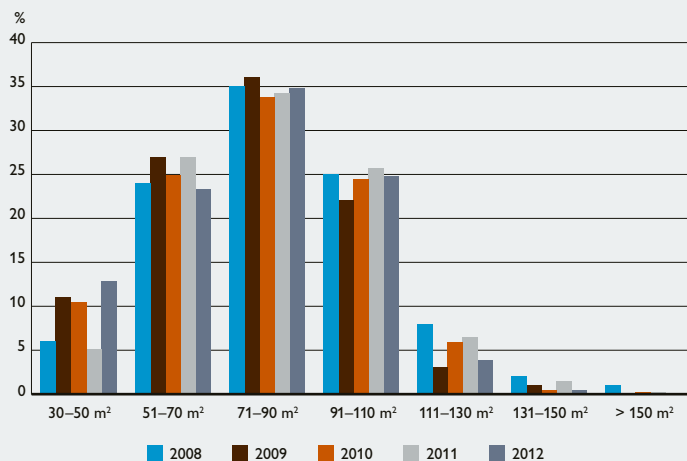
Tillväxten under 2012 var omkring noll. Den starka uppåtgående trenden för bostadspriserna mattades av under 2011 och under 2012 har priserna varit i stort sett stillastående.

JM utvecklar bostäder i Brysselregionen. Kunderna är i huvudsak privatpersoner men även i viss mån nationella företag och företag från EU-länderna. Kundernas bostadsköp sker främst i syfte att bruka dem själva men också för uthyrning.

ANDEL AV JM:s SÄLJSTARTADE BOSTADSRÄTTER I OLIKA PRISINTERVALL 2008–2012, SVERIGE



ANDEL AV JM:s SÄLJSTARTADE BOSTADSRÄTTER I OLIKA STORLEKSINTERVALL 2008–2012, SVERIGE





I Hägernäs Strand, Täby, bygger JM bostäder på det tidigare sjöflygflottiljområdet.

BOSTADSBYGGANDET – ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER

Land	2012	2011	2010
Sverige	20 100	26 100	26 400
Norge	30 100	27 700	21 100
Danmark*	10 400	14 300	15 000
Finland*	28 800	31 500	33 700

* Avser perioden Q4 2011 till och med Q3 2012

Källa: Respektive lands statistikbyrå, sammanställt av WSP Analys & Strategi.

JMs PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

Land	2012	2011	2010
Sverige	2 286	2 841	2 834
Norge	815	640	429
Danmark	2	18	62
Finland	34	59	31
Belgien	26	71	48
Totalt	3 163	3 629	3 404

JMs SÅLDA BOSTÄDER

Land	2012	2011	2010
Sverige	2 209	2 457	2 615
Norge	649	577	512
Danmark	13	28	84
Finland	26	14	30
Belgien	55	36	35
Totalt	2 952	3 112	3 276

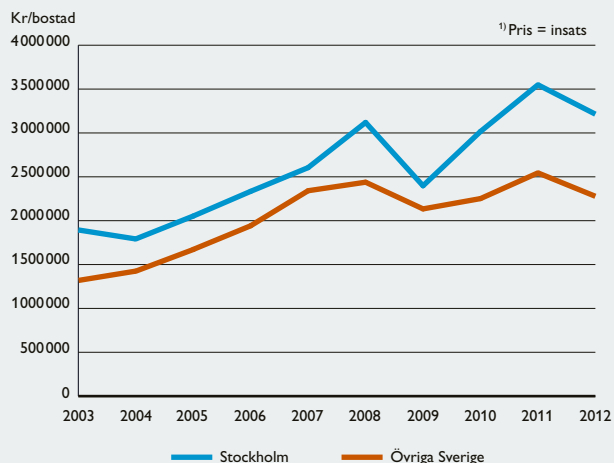
JMs BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

	2012-12-31	2011-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ¹⁾	5 988	6 401
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ²⁾	55	60
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	11	8
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	66	68

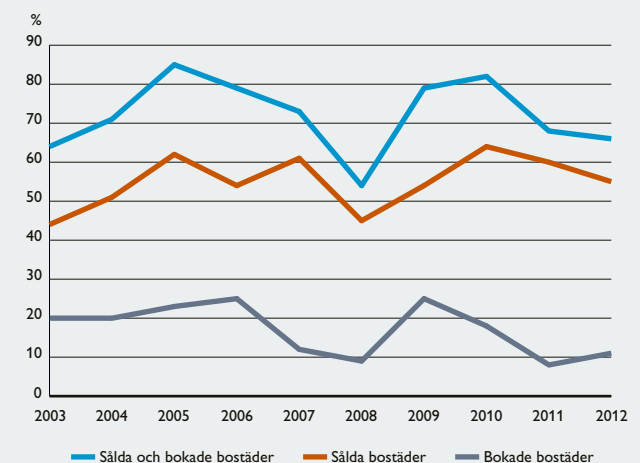
¹⁾ Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.

²⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

GENOMSNIITSPRIS¹⁾ JMs SÄLJSTARTADE BOSTÄDER 2003–2012, SVERIGE



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



ERBJUDANDE

Genom att erbjuda våra kunder miljöanpassade bostäder i attraktiva lägen på utvalda marknader är JM väl positionerat att dra nytta av den kunskap vi har samlat om våra kunder och deras behov.



JM FÖRSTAHANDSVAL VID KÖP AV NY BOSTAD

Det ska vara lika tryggt, enkelt och bekymmersfritt för kunden att köpa ett hem av JM som det är att bo i ett. JM:s ambition är att vara kundens förstahandsval vid köp av en ny bostad – där kundfokus och lyhördhet gentemot våra kunders behov är avgörande framgångsfaktorer.



BRANSCHENS MEST NÖJDA KUNDER

Nöjda kunder är en viktig nyckel till framgång. För bostadsutvecklingsbranschen i Sverige finns ett branschindex som mäter Nöjd Kund Index (NKI). JM har för fjärde året i rad branschens mest nöjda kunder med ett NKI om 76, vilket kan jämföras med branschindex om 72 av 100 möjliga poäng (Källa: Prognoscentret).

Att uppnå hög kundnöjdhet är ett betyg på att JM har en väl fungerande process för kundrelationen. Ambitionen är att JM:s kunder ska uppleva att de har en bra dialog med JM under hela processen. En process som startar med en allmän bild av JM och en första intresseanmälan, kontraktskrivande, informationsmöten, tillvalshantering och besök på byggplatsen, till att bostaden motsvarar förväntningarna vid inflyttning.

VIP-KUNDER HAR FÖRETRÄDE

Att vara VIP-kund hos JM innebär att kunden får förtur samt förhandsinformation om när, var och hur vi ska bygga nya bostäder. Detta innan de erbjuds till allmän försäljning. VIP-kunderna får nyhetsbrev regelbundet med aktuella bostadsprojekt och dessutom förtur till våra bostäder. JM:s kundmagasin entré skickas till VIP-kunderna fyra gånger per år. Magasinet innehåller bland annat reportage hos kunder som nyss flyttat in, beskrivning av nya bostadsområden, information inom olika temaområden samt planerade bostadsprojekt. Att vara VIP-kund kostar 200 kronor per år.

Intresset hos, och tillströmningen av nya VIP-kunder var positiv även under 2012 och totalt tillkom 3 500 nya VIP-kunder.



BRA MATERIALVAL OCH JM ORIGINAL

Vikten av att välja material som håller länge, både gällande kvalitet och design, är en viktig del av arbetet med våra hus. Inte minst är detta viktigt i arbetet kring JM Original-inredningen. Därför påbörjas planeringen av bostadens invändiga ytor tidigt, så att ett samspel mellan områdets karaktär, byggnadens arkitektur samt god funktion och design uppstår. Inredningen är en viktig del av bostaden. Vid bokning av bostad får kunden projektets inredningskatalog, där ett genomarbetat JM Original och ett tillvalsutbud presenteras. Kunden möter sedan projektets inredningsansvarige och rådgör kring de val som kan göras för den blivande drömbostaden.

JM arbetar kontinuerligt med material- och trendbevakning, vilket är en förutsättning för att skapa en bra grund anpassad för det enskilda projektet. Under året har nästan 70 procent av JM:s köpare valt inredning inom ramen för JM Original.

DIGITALT MÖTE MED KUNDERNA

JM är tillgängliga där våra kunder finns, därför spelar de digitala kanalerna en viktig roll i kommunikationen med kunder och omvärld. Vill en potentiell kund veta om det finns någon passende JM-bostad till salu – då ska information gå att få, oavsett tid och plats.

Webbplatsen är navet för vår digitala kommunikation och samverkar med alla våra digitala initiativ och marknadsaktiviteter. Vi var en av de första i branschen att erbjuda bostäder via vår webbplats och har sedan dess valt att ligga långt fram när det gäller att erbjuda produkter och tjänster i de nya digitala kanaler som kommer.

För att uppnå kostnads- och resurseffektivitet lyftes koncernens alla nio externa webbplatser till en gemensam

EXEMPEL PÅ UTVECKLING AV JM ORIGINAL

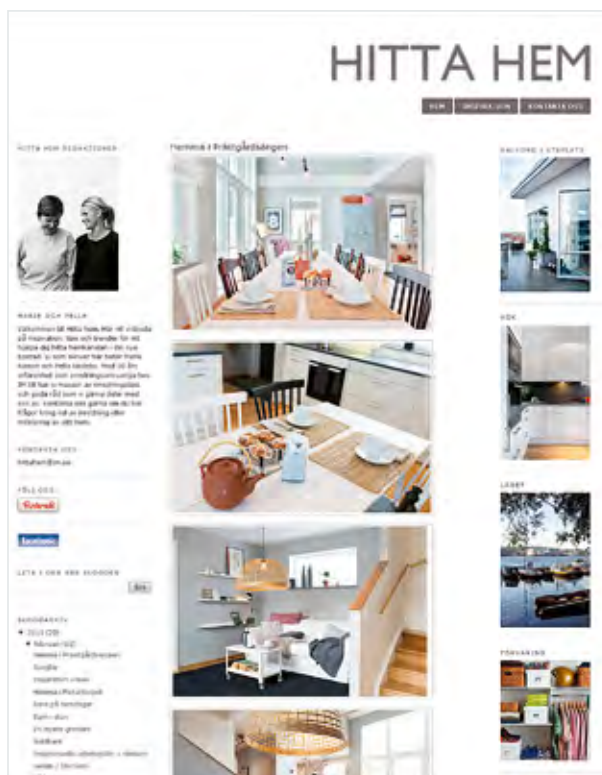


KÄLLSORTERINGS-SKÅP

Kraven på källsortering av restprodukter i våra

hem ökar och därför väljer vi att införa källsorterings-skåp i alla JM:s nystartade projekt i Sverige.

Diskbänkskåp med utdragbara lådor med fem–sex kärl möjliggör sortering i samma antal fraktioner som i föreningens källsorteringsrum eller vid kommunens återvinningsstationer.



JM:s inredningsblogg Hitta hem bjuder på inspiration, tips och trender.

plattform under 2012. Under året har även JM Norge fått en mobilsjajt.

JM vill bjuda på inspiration, tips och trender och för att hjälpa våra kunder att hitta hemkänslan i sin nya bostad skriver två av JM:s inredningsansvariga inredningsbloggen Hitta hem.



Bolinder Port i Järfälla.

Att överväga huruvida man är intresserad av en bostad som ännu inte är byggd kan vara svårt, därför har vi i vissa bostadsprojekt använt oss av Augmented Reality, eller förstärkt verklighet som det skulle kunna heta på svenska. Det innebär att man med hjälp av realtidsapplikationer kan blanda information från den fysiska verkliga omgivningen tillsammans med information som är pålagda i ett digitalt raster. På så sätt kan intresserade stå vid en byggarbetsplats i ett väldigt tidigt skede och med hjälp av sina smartphones se hur den färdiga byggnaden kommer att se ut och smälta in i omgivningen.

Vi utvecklar ständigt våra digitala initiativ, där anpassning av webbplatsen till mobila enheter och ett förbättrat stöd i köpprocessen på nätet står närmast i tur.

VISNINGSDAGAR I PÅGÅENDE PROJEKT

Stora Visningsdagen arrangeras fem gånger per år och innebär att alla JMs bostadsprojekt håller öppet för visning under samma dag. Under 2012 hade JMs samtliga marknader visning på samma dag med samma tema; under våren Förvaring och Läget, och under hösten Kök.

Intresset för visningsdagarna är stort, med ett genomsnittligt besöksantal om totalt drygt 2 000 personer per tillfälle. De lockar många nya potentiella köpare och övervägande del är förstagångsbesökare. Majoriteten av besökarna anger att besöket har ökat deras intresse för att köpa en JM-bostad i framtiden.

HITTA ALLA VÅRA BOSTÄDER PLUS EN MASSA NYTTIGA TIPS OCH INSPIRATION DIREKT I DIN SMARTPHONE ELLER SURFPLATTA

Sajt med aktuell information om våra bostäder direkt i din mobil. Framtagen både för den svenska och den norska marknaden.

mobil.jm.se

mobil.jm.no

JMs bostadsapp för smartphones och surfplatta.

Om du har en iPhone, iPad eller Android-mobil kan du ladda ner vår bostadsapp, sökord: JM.





FEM SKÄL ATT VÄLJA EN NYBYGGD BOSTAD FRÅN JM

Fördelarna med att välja en nybyggd bostad från JM är flera. Det handlar bland annat om genomtänkta planlösningar och funktioner, modern arkitektur och att vi bygger där människor vill bo. I en nybyggd bostad är det bara att flytta in, utan alltför mycket planerande. Allt är klart vid inflyttning och kommer att hålla lång tid framöver. En JM-kund kan lägga både tid och pengar på annat än renovering.

BYGGER DÄR MÄNNISKOR VILL BO

Kunden ska ju inte bara trivas i sin nya bostad, själva området är också viktigt. Därför bygger vi alla våra bostäder i city-, natur- eller sjönära lägen och med närhet till bra kommunikationer och bra infrastruktur. För oss är det också viktigt att sådant som gatumiljö, gräsmattor och lekparkar är klart när kunderna flyttar in.

En mycket viktig komponent för oss som samhällsbyggare är att bygga trygga bostadsområden och bostadsmiljöer. Tillsammans med stiftelsen Tryggare Sverige har vi arbetat fram ett trygghetsprogram, som säkerställer att vi beaktar trygghetsfrågor i allt från förvärv och planering till produktion och inflyttning.

FOKUS PÅ BOSTÄDER

Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder, och vi är en av Nordens ledande inom vårt område.

GENOMTÄNKTA LÖSNINGAR

Vi utgår från en modern arkitektur som tilltalar människor med ljusa, väl genomtänkta planlösningar som skapar mycket rymd.

I alla bostäder ingår JM Original som är en noga utvald inredning, men här finns också rum för egna önskemål. Våra inredningsguider, skraddarsydda för varje bostadsområde, gör det enkelt för den kund som vill vara med och påverka själv.

ENERGIANVÄNDNING PRIORITERAT I VÅRT MILJÖARBETE

En energisnål bostad är billigare i drift och bättre för miljön, därför bygger vi enbart lågenergihus med bland annat extra isolering i fönster, väggar och tak. Vi energi-

klassar också alla nya bostäder till nytta för våra kunder. Vår övertygelse är att ett energisnålt byggande är det enda som håller i längden, något som våra kunder håller med om.

För oss är det också självklart att välja sunda och beprövade naturmaterial, som inte är allergiframkallande, i våra bostäder.

ALLA ERBJUDS EN TRYGG BOSTADSAFFÄR

Det ska vara och kännas tryggt att köpa sin bostad av JM. Vi erbjuder därför ett trygghetspaket där vi tänker på helheten i en bostadsaffär och därför skyddar dels kunden, men även bostaden, fastigheten och bostadsrättsföreningen. Kunden skyddas bland annat mot dubbel boendekostnad och med tillträdesskydd kan kunden skjuta upp sin inflyttning med upp till tre månader om denna av någon anledning inte kan ske på utsatt datum. Arbeten utförda i bostaden har en garantitid om fem år. Vitvaror, VS-armaturer, målningsarbeten och tapetdragning har en garantitid om två år. Utöver det ingår även en byggförsäkring i 10 år från slutbesiktning.

Vi eftersträvar alltid god kvalitet och att kunna lämna över en felfri bostad i rätt tid. Naturligtvis vill vi alltid bemöta kunden på ett bra sätt, men ibland uppstår missförstånd och ibland gör vi fel. Därför har JM anställt en Kundombudsman. Denna har till uppgift att från en utgångspunkt utanför det aktuella projektet pröva kundens klagomål och vid behov medla mellan kunden och JM.

HUS VI BYGGER IDAG, PÅVERKAR HUR VI LEVER IMORGON

Den som köper en lägenhet eller hus av JM ska få en sund boendemiljö. Samtidigt vill vi också ta ansvar för våra barns framtida miljö. Läs mer om vårt miljö- och kvalitetsarbete på sidorna 34–43.

FÖNSTER SOM SPAR ENERGI

Fönster är ofta en stor källa till värmeförluster i en byggnad. Samtliga fönster i våra nya bostäder är därför extra värmeisolerande med ett så kallat Uw-värde på 0,9 W/kvMk.

ALLERGIHÄNSYN

Forskning har visat att det kan finnas ett samband mellan allergiska besvär hos barn och PVC-plast. JM:s bostäder har PVC-fria väggar och golv.

Till de planteringar som omger JM:s hus används växter och träd som är giftfria och lämpliga för allergiker, till exempel äppelträd och rosor. I köket undviks "dammhyllor" genom takansluten skåpinredning.

ENERGISNÅLA VITVAROR

Vitvaror kan stå för en stor del av de boendes användning av hushållsel. På JM har vi beslutat att utrusta våra bostäder med energisnåla vitvaror.

Samtliga bostäder som projekteras framöver ska utrustas med induktionshäll, vilket kan ge upp till 20 procent energibesparing jämfört med en traditionell häll.

EN GOD ELMILJÖ

Vi minimerar exponeringen för elektriska och magnetiska fält. Dels dras alltid ett femledarsystem, vilket begränsar de magnetiska fälten i hela fastigheten, dels undviks placering av elcentraler i anslutning till sovrum.

EN GOD LJUDMILJÖ

Störande ljud och buller uppfattas av många som det största problemet i boendemiljön.

Våra bostäder är tystare än vad de svenska byggreglerna kräver. Extra tjocka väggar och bjälklag ger en mycket god isolering mellan lägenheterna. Vi har också krav på att ytterdörrarna ska ha god ljudklass och undviker därför brevinkast i dörrarna genom att placera postboxar i trapphusens entréer och tidningshållare vid lägenhetsdörrarna.

MÖJLIGHET ATT SJÄLV PÅVERKA ENERGIANVÄNDNINGEN

Genom att samtliga våra nya bostäder byggs enligt JM:s koncept för lågenergihus har den boende en god förutsättning att få låga driftskostnader och bidra till att vi minskar energianvändningen. Dessutom mäts användningen av tappvarmvatten individuellt i varje lägenhet, vilket medvetandegör den boende om att ett sparsamt användande av varmvatten också ger en lägre kostnad.

SUNDA MATERIAL

Trä, sten, kakel, klinker. Vi använder i så stor utsträckning som möjligt naturmaterial. Sedan 1990 har vi utvecklat en miljövarudatabas där vi kontrollerar relevanta produkter. På så sätt kan vi bygga hus som är bra för hälsan och undvika vissa farliga ämnen.

LILJEHOLMSKAJEN, STOCKHOLM**Utvecklingsperiod:** 2001–2019**Bostadstyp:** Flerbostadshus**Antal bostäder:**

– Totalt: cirka 3 400

– Påbörjade: 2 318

– Produktionsstartade under 2012: 183

Lägenhetsstorlekar: 38–148 m², 2–5 Rum och kök**Antal kvarvarande byggrätter:** cirka 1 100**Läge:** Centralt, 5 km från Stockholm centrum

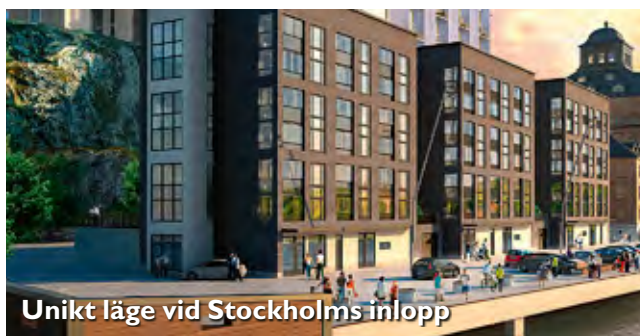
En del av Stockholms innerstad

KVARNHOLMEN, NACKA**Utvecklingsperiod:** 2010–2022**Bostadstyp:** Flerbostadshus**Antal bostäder:**

– Totalt: cirka 1 200

– Påbörjade: 198

– Produktionsstartade under 2012: 144

Lägenhetsstorlekar: 41–156 m², 1–5 Rum och kök**Antal kvarvarande byggrätter:** cirka 1 020**Läge:** Centralt, 6 km till Stockholm centrum

Unikt läge vid Stockholms inlopp

JÄRVASTADEN, SOLNA OCH SUNDBYBERG**Utvecklingsperiod:** 2007–2019**Bostadstyp:** Småhus/Flerbostadshus**Antal bostäder:**

– Totalt: drygt 1 050

– Påbörjade: 642 varav 142 småhus

– Produktionsstartade under 2012: 94

Lägenhetsstorlekar: 43–116 m², 2–5 Rum och kök**Antal kvarvarande byggrätter:** cirka 430**Läge:** Naturnära, 8 km till Stockholm centrum

Trädgårdsstad med stadskänsla nära city

DALÉNUM, LIDINGÖ**Utvecklingsperiod:** 2010–2019**Bostadstyp:** Flerbostadshus**Antal bostäder:**– Totalt: drygt 750¹⁾

– Påbörjade: 137

– Produktionsstartade under 2012: 77

Lägenhetsstorlekar: 53–135 m², 1–5 Rum och kök**Antal kvarvarande byggrätter:** drygt 625²⁾**Läge:** Centralt, 9 km till Stockholm centrum

På klassisk mark på Lidingö

KUNGSÄNGEN, UPPSALA**Utvecklingsperiod:** 2002–2020**Bostadstyp:** Flerbostadshus**Antal bostäder:**

– Totalt: Cirka 1 100

– Påbörjade: 592

– Produktionsstartade under 2012: 68

Lägenhetsstorlekar: 48–115 m², 2–5 Rum och kök**Antal kvarvarande byggrätter:** cirka 500**Läge:** Centrumnära

Söder om Uppsalas stadskärna

¹⁾ Därutöver finns 220 byggrätter avseende hyresrätter. ²⁾ Därutöver finns 74 byggrätter avseende hyresrätter.



Med utsikt över havet

DOCKANOMRÅDET, MALMÖ

Utvecklingsperiod: 2003–2017

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder:

– Totalt: cirka 950

– Påbörjade: 779

– Produktionsstartade under 2012: 39

Lägenhetsstorlekar: 64–183 m², 2–5 Rum och kök

Antal kvarvarande byggrätter: 175

Läge: Centrumnära/intill havet



Småstaden vid havet

LOMMA STRANDSTAD, LOMMA

Utvecklingsperiod: 2003–2020

Bostadstyp: Flerbostadshus/Småhus

Antal bostäder:

– Totalt: drygt 1 000

– Påbörjade: 539

– Produktionsstartade under 2012: 55

Lägenhetsstorlekar: 39–118 m², 1–4 Rum och kök

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 500

Läge: Intill havet, 8/10 km till Lund/Malmö centrum



Norra Älvstranden fortsätter att växa

NORRA ÄLVSTRANDEN, GÖTEBORG

Utvecklingsperiod: 1998–2021

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder:

– Totalt: cirka 1 950

– Påbörjade: 1 341

– Produktionsstartade under 2012: 66

Lägenhetsstorlekar: 36–117 m², 1–4 Rum och kök

Antal kvarvarande byggrätter: drygt 600

Läge: Vattennära, 5 km till Göteborg centrum



På första parkett till naturen

ÖSTER MÄLARSTRAND, VÄSTERÅS

Utvecklingsperiod: 2008–2021

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder:

– Totalt: Cirka 250¹⁾

– Påbörjade: 219

– Produktionsstartade under 2012: 69

Lägenhetsstorlekar: 34–109 m², 1–5 Rum och kökAntal kvarvarande byggrätter: cirka 40¹⁾

Läge: Centralt, 2 km till Västerås centrum



Nytt bostadsområde i Oslo

GREFSEN STASJON, OSLO, NORGE

Utvecklingsperiod: 2010–2020

Bostadstyp: Flerbostadshus

Antal bostäder:

– Totalt: cirka 300²⁾

– Påbörjade: 103

– Produktionsstartade under 2012: 60

Lägenhetsstorlekar: 38–100 m², 2–4 Rum och kökAntal kvarvarande byggrätter: cirka 200²⁾

Läge: Centralt och naturnära, cirka 5 km till Oslo centrum

¹⁾ Antal i balansräkningen. Till detta kommer cirka 350 byggrätter enligt avtal. ²⁾ Antal i balansräkningen. Till detta kommer cirka 200 byggrätter enligt avtal.



När staden växer behövs det nya platser att bo på. JM:s Marcus Nordlund letar alltid efter det perfekta läget. Vi träffar honom på Sjövikstorget, Liljeholmskajen, en relativt ny del av Stockholm.

MARK I ATTRAKTIVT LÄGE FÖR FRAMTIDA PRODUKTION

JM:s plan att göra Liljeholmskajen till ett av Stockholms mest attraktiva bostadsområden fortskrider, och det är Sjövikstorget som är områdets naturliga mötesplats. Här växer sju helt nya kvarter fram längs Årstavikens kajer, från 2003 till 2019 ska 4 500 nya bostäder ha färdigställts.

ATT LETA MARK

Marcus är projektutvecklare på JM i Stockholm. Det betyder att han arbetar med förvärv av mark där JM kan bygga nya attraktiva bostäder. I sitt arbete tittar han bland annat på obebyggd mark och på områden som redan är bebyggda – inte sällan gamla industriområden. Oavsett platsens befintliga karaktär och skick letar han alltid efter samma sak: ett bra bostadsläge.

Ett läge kan vara attraktivt av många olika anledningar. Det kan vara sjönära med vacker utsikt, nära till city, naturskönt vid en ekbacke eller ha goda kommunikationer som gör att man kan lämna bilen hemma.

ATT SE MÖJLIGHETERNA

Oavsett vilket skick det aktuella markområdet befinner sig i krävs mycket arbete för att ett nytt bostadsprojekt ska bli riktigt bra.

– Vi utgår från platsens kvaliteter, sedan utvecklar och förstärker vi dess karaktär, säger Marcus. Det kan handla om att renovera den gamla kajen så att det blir ett fint promenadstråk och planera lokaler så att vi får restaurangägare att vilja etablera sig just i vårt område.

”Vi utgår från platsens kvaliteter, sedan utvecklar och förstärker vi dess karaktär.”

JM har sedan tidigt 90-tal, då Electrolux mark på Lilla Essingen förvärvades, en tradition att utveckla större bostadsområden och stadsmiljöer. Exempel på andra stora projekt är Dalénum på Lidingö, Eriksbergsområdet i Göteborg och Dockanområdet i Malmö.

– Just nu pågår arbetet med att förnya Brommaplan i samarbete med Stockholm Stad. Vi är med och utvecklar 850 bostäder, handel och en helt ny bussterminal åt SL.

ETT LAGSPEL

För att utveckla staden med nya bostäder och miljöer behöver många parter involveras och samordnas, både inom och utanför JM. Kommunerna är en central och viktig aktör med sitt planmonopol; utan deras engagemang och resurser kommer vi inte långt, säger Marcus.

– Tiden mellan en första kontakt med markägaren och en färdig plan är vanligtvis mellan tre och fem år, ibland upp till tio år, säger Marcus. Det handlar för det mesta om långa tidsperspektiv eftersom det är många faktorer som ska falla på plats innan vi kan ta det första spadtaget.

– Projektutveckling kräver alltså lagarbete, långsiktighet och tålmodighet om resultatet ska bli riktigt bra.



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.

Liljeholmskajen, Stockholm

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

JMs AFFÄRSIDÉ:

Att utveckla attraktiva boende- och arbetsmiljöer som uppfyller individuella behov idag och i framtiden.

VISION:

JM skapar hus att trivas i.

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 UTVECKLARE AV KVALITATIVA 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, Danmark, Finland och Belgien. 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.

Bostäderna upplåts i första hand till bostadsrättsföreningar för eget ägande, men kan även inkludera hyresbostäder. 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.

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 ska motsvara fyra års produktion
- Projektfastigheter – ska bestå av främst bostadsfastigheter som kan utvecklas genom ombildning eller förtätning. Storleken på portföljen varierar över konjunkturcykeln
- 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.

AVKASTNINGSKRAV FÖR PROJEKT

För värdeskapande krävs att varje investering genererar en avkastning som överstiger kapitalkostnaden. För att kunna skapa värde genom val av rätt projekt, krävs därför kunskap om lönsamheten i de enskilda investeringarna.

Ett avkastningskrav på 6,5 till 7,5 procent innebär att koncernens genomsnittliga investeringar måste generera ett kassaflöde efter operativa kostnader och skatt, men före räntekostnader, på 6,5 till 7,5 procent av grundinvesteringen.

GENOMSnittlig KOSTNAD – EGET KAPITAL*

Risikfri ränta på 4,0–5,0 procent (10-årig statsobligation) plus riskpremie om 5,5–6,0 procent (bedömd riskpremie för JM-aktien) ger ett avkastningskrav på eget kapital på 9,5–11,0 procent.

GENOMSnittlig KAPITALKOSTNAD – LÅNAT KAPITAL*

Risikfri ränta om 3,0–4,0 procent för statsobligationer med två års löptid (motsvarande en genomsnittlig projektlöptid). Riskpremien uppgår i genomsnitt till 1,5 procent och med hänsyn tagen till avdragsrätt för räntekostnader uppgår den genomsnittliga kapitalkostnaden för lånat kapital därmed till 3,2 till 4,0 procent.

SKULDSÄTTNINGSGRAD I PROJEKT

Skuldsättningsgraden i enskilda projekt bedöms uppgå till 1,0.

WACC (VÄGD KAPITALKOSTNAD)

Den vägda kapitalkostnaden (wacc) för nya projekt uppgår därmed till 6,5–7,5 procent. Den vägda kapitalkostnaden används för att nuvärdesberäkna prognosticerade kassaflöden för ett projekt.

AVKASTNING EGET KAPITAL

Avkastningen på eget kapital har under 10-årsperioden 2003–2012 uppgått till 23,3 procent och för 5-årsperioden 2008–2012 18,9 procent.

* Risikfri ränta och riskpremie bedömt i ett längre perspektiv.

FINANSIELLA MÅL

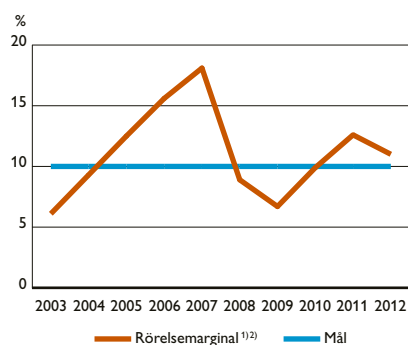
JM har ett övergripande mål om värdeskapande för aktieägarna som innebär att ägarna genom investering i JM-aktien ska få en högre totalavkastning än vid investering i företag med liknande verksamhet och riskprofil. Med totalavkastning avses värdeökning och utdelning.

Under perioden 2003–2012 har JM-aktien gett en genomsnittlig totalavkastning om 17 procent.

För att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande för aktieägarna, har JM formulerat följande finansiella mål.

RÖRELSEMARGINAL

Rörelsemarginalen ska uppgå till 10 procent, varav resultat från fastighetsförsäljningar 1–2 procent. Under 10-årsperioden 2003–2012 har rörelsemarginalen i genomsnitt uppgått till 11,1 procent. Under 5-årsperioden 2008–2012 har rörelsemarginalen i genomsnitt uppgått till 9,8 procent.

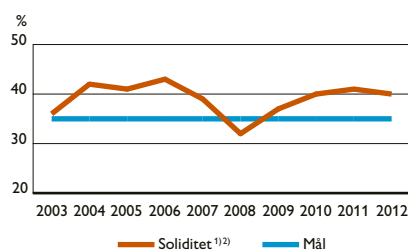


¹⁾ Räkenskapsår 2008 och tidigare är ej omräknat enligt IFRIC 15.
²⁾ Räkenskapsår 2003 är ej omräknat enligt IFRS.

SOLIDITET

Den synliga soliditeten bör uppgå till 35 procent över en konjunkturcykel. Under 10-årsperioden 2003–2012 uppgick soliditeten i genomsnitt till 39 procent och

under 5-årsperioden 2008–2012 till 38 procent.

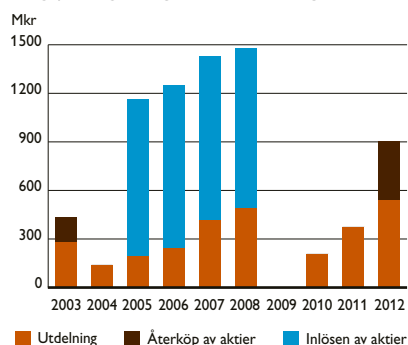


¹⁾ Räkenskapsår 2008 och tidigare är ej omräknat enligt IFRIC 15.
²⁾ Räkenskapsår 2003 är ej omräknat enligt IFRS.

UTDELNING

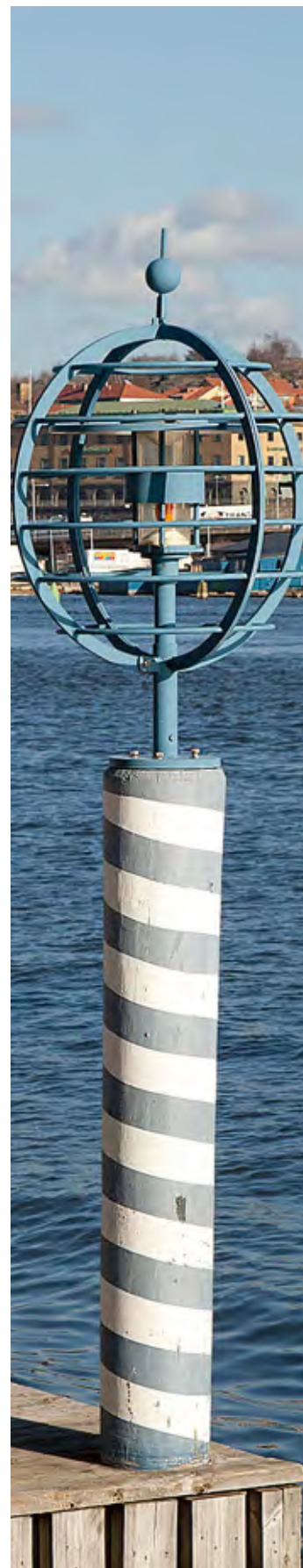
Aktieutdelningen ska över en konjunkturcykel i snitt utgöra 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Under 10-årsperioden 2002–2011 uppgår genomsnittlig utdelningsandel till 48,8 procent och under 5-årsperioden 2007–2011 till 40 procent. För år 2008, med utbetalning 2009, utgick ingen utdelning som ett resultat av ökad försiktighet under pågående finanskris.

ÖVERFÖRING TILL AKTIEÄGARNA



ÖVERGRIPANDE AKTIEÄGARMÅL

Att ge en högre totalavkastning än företag med liknande verksamhet och riskprofil. Under 10-årsperioden 2003–2012 har JM-aktien gett en (genomsnittlig) totalavkastning om 17 procent. Motsvarande siffra för perioden 2008–2012 var 4 procent.



VÄRDESKAPANDE I JMs AFFÄR

DRYGT 65 ÅRS ERFARENHET AV VÄRDESKAPANDE GENOM PROJEKTUTVECKLING

Ända sedan starten 1945 arbetar JM med projektutveckling av bostäder och vi har därför en mycket lång erfarenhet av att identifiera kundbehoven. Vi har utvecklat effektiva processer för byggande och samlat gedigen erfarenhet av stora och komplexa projekt.

Projektutvecklingen inom JM 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.

Kunskap om kundernas behov och efterfrågan – och hur dessa behov förverkligas genom effektiva processer – är grunden för JMs värdeskapande.

En god riskkontroll, fokus på kassaflöden och ett effektivt utnyttjande av balansräkningen är förutsättningar för att nå hela vägen till maximerat värdeskapande.

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 sid 26).

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.

Projektutvecklingen och värdeskapandet sker i olika faser som beskrivs nedan.

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

Projekten startar i regel med markförvärv. Ett viktigt beslutsunderlag vid förvärv av mark och inför projektstart är de marknadsundersökningar som genomförs löpande 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.

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.

PROJEKTERINGSFAS – MED ARKITEKTER

Därefter startar en projekteringsfas under ledning av JMs projekteringsledare. En arkitekt tar fram ritningar och när ett förslag från arkitekten 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.

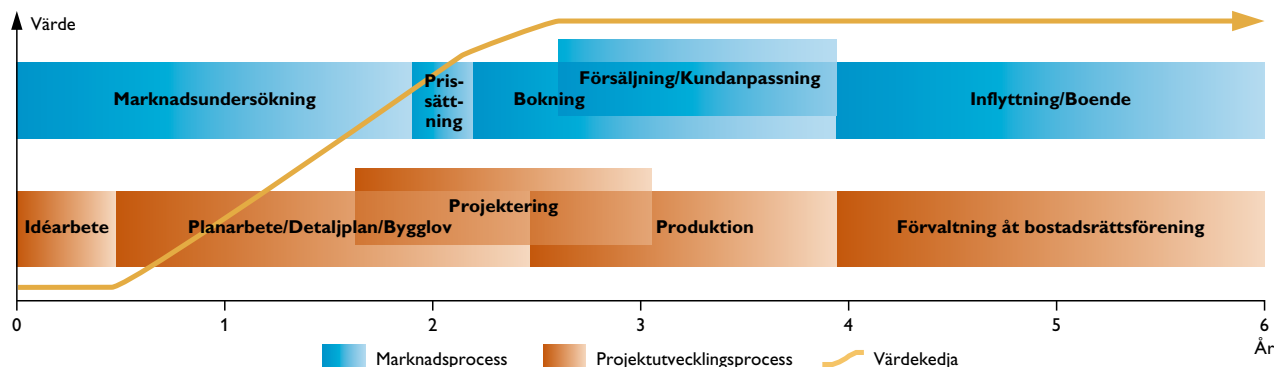
FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN – VIA FLERA OLIKA KANALER

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

PRODUKTION – SÄKRA OCH EFFEKTIVA PROCESSER

Först när andelen av planerade bostäder som har bokats av kunder har nått det förutbestämde målet, 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.

PROCESSER¹⁾ OCH VÄRDEKEDJA²⁾ I PROJEKTUTVECKLINGEN



¹⁾ Tidsintervallen är indikativa och kan variera avsevärt i olika projekt.

²⁾ Värdeskapandet är som störst under planprocessen, då JM i samarbete med berörd kommun definierar markanvändningen.

INFLYTTNING

Produktion och färdigställande pågår fram till inflyttningen. JM:s åtagande sträcker sig till cirka två år efter inflyttning.

RÄTT KAPITALSTRUKTUR

JM:s 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 JM:s 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 JM:s 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.

JM:s AFFÄRSMODELL FÖR BOSTADSRÄTTER UR ETT LEGALT PERSPEKTIV

JM:s projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs väsentligen i form av att JM ingår ett entreprenadavtal med nyetablerade bostadsrättsföreningar som beställare. De slutliga bostadsköparna skriver upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningarna. JM:s affärsmodell är på detaljnivå anpassad för god styrning och uppföljning med höga affärskrav. Redovisningen av JM:s bostadsutveckling med bostadsrättsföreningar som beställare avspeglar detta förhållande på ett relevant och transparent sätt. Väsentliga

kriterier i denna affärsmodell och dess redovisning är:

- Entreprenadavtal respektive avtal om fastighetsförsäljning tecknas av styrelsen i bostadsrättsföreningen i samband med att entreprenaden påbörjas
- Bostadsrättsföreningen har egen finansiering genom byggnadskreditiv med säkerhet i bostadsrättsföreningens fastighet
- Fristående mäklare genomför försäljning av bostadsrätterna baserat på avtal direkt med bostadsrättsföreningen.

Dessa kriterier är centrala ur såväl ett legalt perspektiv som för ekonomi- och redovisningsaspekter med uppföljning över projektens livscykel. Uppföljning i systematisk form inkluderar löpande prestation, risk- och marknadsförändringar samt förändrade intäkt- och kostnadsbedömningar i projekten. Hela projektprocessen från entreprenadavtal med bostadsrättsföreningarna, till upplåtelseavtal med de slutliga bostadsköparna och färdigställande av projekten, omhändertas konsekvent i den finansiella rapporteringen.

STRUKTURERAD PROJEKTUTVECKLING

JMs produktion ska ske med lönsamhet och bidra till värdeskapande för ägarna. Effektiva samt enhetliga processer och komponenter är grunden för att kunna erbjuda attraktiva bostäder till låg totalkostnad.

I början av 2000-talet beslöt ledningen att kraftsamla på olika förbättringsprojekt som idag går under namnet "Strukturerad Projektutveckling". Visionen för förbättringsprojektet var att valmöjlighet i projektutvecklingsprocessen endast ska finnas för det som är värdeskapande, vilket medför en snabb och kostnadseffektiv process med ambitionen att skapa felfria produkter. Därmed startades arbetet med att förbättra kostnadskontrollen, vilket har resulterat i ett framgångsrikt arbete med att standardisera såväl produkten som processerna. Arbetet har bedrivits i en rad delprojekt som inleddes redan 2003 och som fortfarande pågår. Några av de viktigaste förbättringsarbetena presenteras nedan.

STRUKTURERAD PROJEKTERING

År 2003 genomfördes projektet Strukturerad projektering vilket resulterade i införande av enhetliga projekteringsanvisningar på JM. Dessa styr, i detalj, utformningen av en rad komponenter i JMs bostäder.

Projekteringsanvisningarna är framtagna med kravet att de tekniska lösningarna ska vara beprövade inom JM, bidra till god arbetsmiljö, vara problemfria för både JM och våra kunder samt vara totalkostnadseffektiva.

STRATEGISKA INKÖP

Med utgångspunkt från de definierade och standardiserade komponenter som tagits fram inom ramen för Strukturerad projektering påbörjades under 2004 arbetet med Strategiska inköp. JMs strategi har varit att inte bygga egna komponentfabriker utan istället tydligt definiera komponenterna för att sedan teckna långsiktiga ramavtal med de aktörer som har till huvuduppgift att driva fabriksverksamhet. Idag tecknar JM ramavtal för hela koncernen i syfte att säkra bland annat kvalitet och pris. Ramavtalen ska användas av hela organisationen.

STRUKTURERAD FÖRSÄLJNING

Erfarenhet från andra industrier visade entydigt på att processororientering av verksamheten är en naturlig utveckling. 2008 valde JM att låta försäljning vara först ut med att processororienteras. Huvudsyftet var en enhetlig försäljningsprocess i JMs verksamhetssystem, med samtliga försäljningsaktiviteter i en definierad tidsföljd. Kopplat till aktiviteterna finns styrande rutinbeskrivningar som exempelvis beskriver vilka förberedelser som ska vidtas innan försäljningsstart.

STRUKTURERAD PRODUKTION

År 2010 gick startskottet för Strukturerad produktion. Arbetet, som baseras på "Lean-tänkande", består av tre delar:

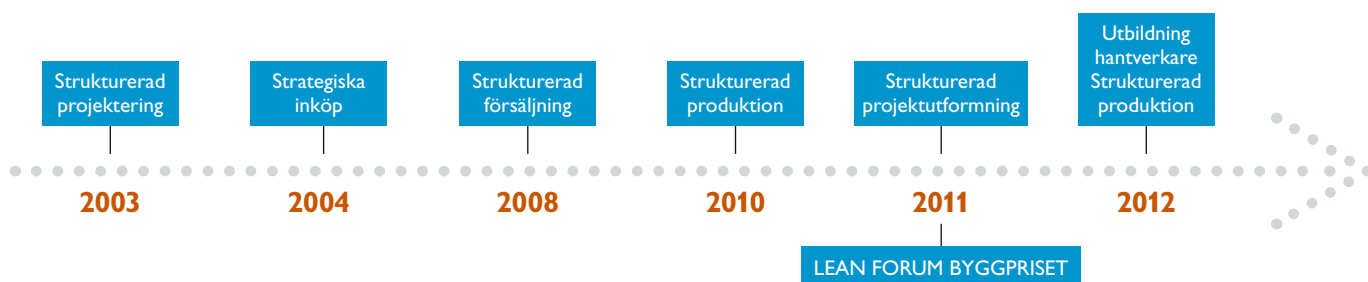
- **Processororientering av verksamhetssystemet**
- **Rutinbeskrivningar och monteringsanvisningar:** Specifika arbetsmoment beskrivs i särskilda monteringsanvisningar. Exempel på sådana är montering av ytterväggs-element och gjutning av bjällklag. Anvisningarna har tagits fram av arbetsgrupper bestående av arbetsledare och hantverkare.
- **System för enhetlig tidsplanering.**

STRUKTURERAD PROJEKTUTFORMNING

Under 2012 har processen projektutformning genomgått en bearbetning för att bland annat effektivisera projekteringsprocessen. I samband med detta arbete har även processen processororienterats i vårt verksamhetssystem för att synkroniseras mot övriga arbetsmoment.

SAMORDNING AV DEN NORSKA VERKSAMHETEN

Verksamhetssystemet är utformat för att kunna hantera koncernens hela verksamhet. Under 2012 har delar av den norska verksamheten integrerats in i vårt gemensamma system. Hittills har försäljnings- och projektutformningsprocesserna för den norska och svenska verksamheten samordnats.



FASTIGHETSUTVECKLING STÖD ÅT BOSTADSAFFÄREN

Den svenska fastighetsmarknaden är ledande i Norden med investerare som söker möjligheter i alla typer av fastigheter. Projektutvecklingen av kommersiella lokaler sker främst i Stockholmsområdet och ska i första hand stödja projektutvecklingen av bostäder. Inom ett utvecklingsområde kan det finnas behov av både bostäder och lokaler för att skapa en levande stadsdel. Attraktiva lägen, moderna, flexibla och effektiva kontor är framgångsfaktorer i detta arbete. Värdeskapandet sker även genom att äldre bostadsområden förtätas med bostäder och genom modernisering av centra. I den kommersiella verksamheten ingår även att utveckla hyresbostäder och JM har ambitionen att de utvecklade hyresbostäderna behålls långsiktigt eller säljs till extern part för långsiktig förvaltning.

BOSTADSFÄSTIGHETER

Den stora inflyttning till Stockholmsregionen i kombination med markbrist i innerstaden har resulterat i ett ökat tryck på kranskommunerna att producera bostäder.

Hyresnivåerna för bostäder i Stockholms innerstad har ökat under den senaste tiden och ligger normalt mellan cirka 1 250 och 1 850 kronor/kvadratmeter för hyreslägenheter i A-läge. För lägenheter i mer perifera lägen ligger hyrorna runt 1 100 till 1 750 kronor/kvadratmeter. (Källa: NAI Svefa)

Under året har ett intensivt arbete pågått med att ackvira mark för hyresrätter upplåten med tomträtt, företrädesvis i Stockholm.

I Sköndal i södra Stockholm påbörjades under året ett särskilt boende för äldre om 108 lägenheter med Stiftelsen Stora Sköndal som hyresgäst. Inflyttning sker i två etapper; hösten 2013 respektive våren 2014.

På Sjövikshöjden har ett omsorgsboende om 6 lägenheter färdigställts med Stockholm Stad som hyresgäst på ett 15-årigt avtal.

JMs dotterbolag Seniorgården kartlägger kontinuerligt kommunernas behov av äldreboende och söker löpande markanvisningar. JM följer även utvecklingen av den nya boendeformen för äldre, Trygghetsbostäder.

JM HYRESBOSTÄDER

En ny enhet för projektutveckling av hyresbostäder startade under hösten. Målsättningen är att ha en kontinuerlig och långsiktig produktion av hyresbostäder, även för egen förvaltning. Student- och ungdomsbostäder samt + 55 hyresbostäder ingår också i denna satsning.

Dalénum, Lidingö, är första hyresrättsprojektet att starta. Projektet består av 146 lägenheter inklusive 12 omsorgsboendelägenheter, 2 lokaler samt garageplatser. Produktionsstart planeras till sommaren 2013 och färdigställande hösten 2015. Projektet är sålt till John Mattsson Fastighets AB som tillträder nyckelfärdig fastighet.

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Flera stora hyresgäster inom Stockholms innerstad har under 2012 annonserat att de tänker söka sig till mindre centrala lägen. Med tanke på de senaste årens hyreshöjningar och låga vakanser inom Stockholm innerstads kommersiella segment har stora aktörer vänt blickarna mot Stockholms kranskommuner för omlokalisering av verksamheten. (Källa: NAI Svefa)

Lokalerna i Dalénum, Lidingö, är belägna i gamla genuina industribyggnader som byggts om till moderna kontor. Den största hyresgästen är AGA AB, där hyresavtalet är på 10 år och omfattar cirka 8 000 kvadratmeter. Enligt detaljplane-förslaget ska det efter rivning och ombyggnad till bostäder finnas drygt 42 000 kvadratmeter kommersiella lokaler kvar.

Bolinder Strand, i Järfälla norr om Stockholm, är ett område som fortfarande är under utveckling. De kommersiella lokalerna har låga vakanser och fokus ligger idag på expansion av befintliga hyresgäster och förbättring av driftnettot.

2012-12-31

MARKNADSVÄRDERING – PROJEKTFÄSTIGHETER	Marknads- värde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyrningsgrad årshyra, %
Bostäder (hyresrätter)	126	123	7 110	100
Fastigheter under utveckling	599	587	70 292	82
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	234	223	9 681	85
Totalt	959	933	87 083	84

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 och finansiella risker 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.

RISKHANTERING – EN INTEGRERAD DEL AV BESLUTFATTANDET

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

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.

Under 2012 har de viktigaste riskerna inom JM främst relaterats till skuldcrisen i Europa med en mer avvaktande efterfrågan på bostäder i Sverige som följd. Produktionsstarter har likväl medgetts på en god nivå under året.

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

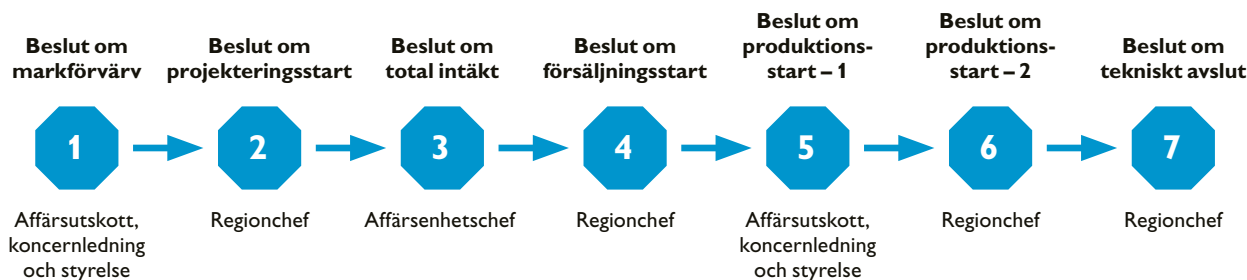
Beslutssituation	Risker	Möjligheter
Markförvärv	Missbedömning av kundefterfrågan Förändrad kommunal planering Missbedömning av tekniska svårigheter och markföreningar	Attraktiva byggrätter Teknisk utveckling vad avser hantering av miljörisker
Projekteringsstart	Förseningar, ökade kostnader	Kundanpassad utformning
Försäljningsstart	Konjunktur, ränteläge	Rätt prissättning
Produktionsstart	Osäkerhet om försäljning Förseningar, ökade kostnader Kvalitetsbrister	Optimerad effektivitet i planering och produktion

Inför 2013 är riskbilden likartad med fortsatt beroende av hur skuldsituationen i Europa stabiliseras och dess effekter på konjunkturen. Detta kommer i sin tur att styra förutsättningen för försäljning och produktionsstarter av nya projekt.

BALANSRÄKNINGEN

Den mark som JM förvärvar tas i balansräkningen upp som exploateringsfastighet. Vid produktionsstart för varje projektetapp, överförs fastigheten med bokfört värde till projektet och inräknas i projektets kostnader. I den svenska verksamheten överförs marken genom försäljning till en nybildad bostadsrättsförening som under projektets gång faktureras löpande i enlighet med avtalad betalningsplan. Bostadsrättsföreningen finansierar markförvärvet och entreprenaden med byggnadskreditiv från banksystemet.

BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN



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 och därmed en maximerad värdeutveckling i koncernen. 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:

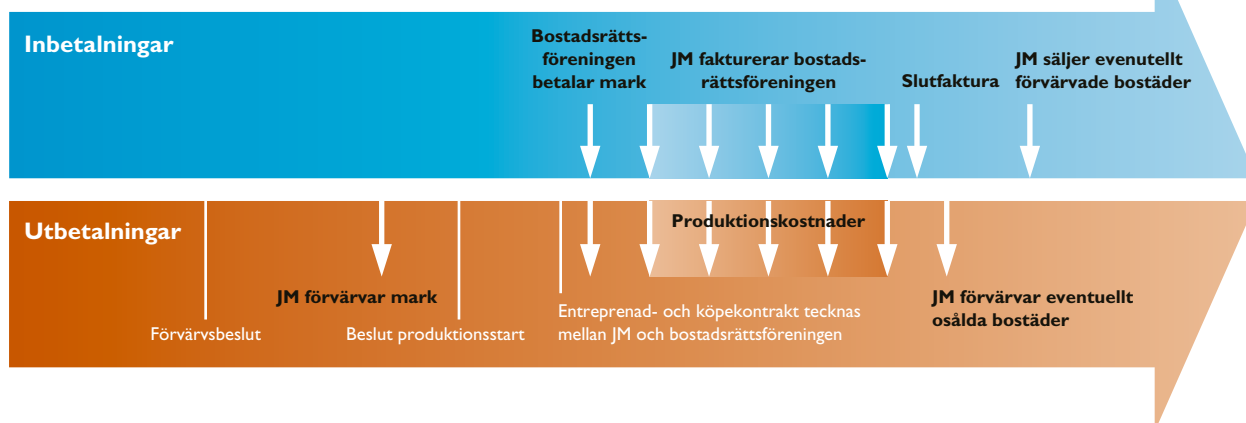
- Stödja den operativa verksamheten för projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler
- Optimera utnyttjandet av kapital och hantering av kassaflöden
- Kontrollera och hantera de finansiella risker som JM är exponerat för.

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.



KASSAFLÖDE I ETT BOSTADSPROJEKT

(Avser JM:s verksamhet i Sverige)



KÄNSLIGHETSANALYS NUVÄRDE

Ett sätt att spegla dynamiken i byggrättsportföljen är att göra en känslighetsanalys där samtliga förväntade kassaflöden från portföljen nuvärdesberäknas. I analysen görs ett antal förenklade kalkylantaganden vilka syftar till att åskådliggöra nuvärdet av JMs byggrättsportfölj, vid ett antal tänkta försäljningsprisnivåer, om byggrättsportföljen hålls på en konstant nivå avseende antal och belopp.

26 600 bostadsbyggrätter är jämt fördelade över åtta års produktionstid. Grundinvesteringen bortses ifrån då kalkylen avser att belysa värdet på portföljen. Villkorade förvärv hanteras som om betalning för förvärv sker simultant med en fakturering mot blivande bostadsägare.

JMs normalbostad antas vara 80 kvadratmeter, skatt försätts till 22,0 procent och diskonteringsräntan efter skatt till 7,0 procent. I kalkylen har ej hänsyn tagits till eventuell inflation. Beräkningarna utgör inte någon prognos.

Tabellerna här bredvid visar antagen intäkt och projektkostnad per kvadratmeter lägenhetsyta exklusive moms. Om en specifik intäkt respektive projektkostnad per kvadratmeter antas gälla för hela byggrättsportföljen skapas sammantaget ett värde, uttryckt som nuvärde. 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 1 200 mkr eller drygt 15 kronor per aktie enligt denna kalkylförutsättning.

Känslighetsanalysen nedan exkluderar kassaflöden från redan bokförd mark (5 691 mkr) efter justering av skulder för genomförda fastighetsförvärv (748 mkr). Nuvärdet av dessa kassaflöden uppgår till cirka 2,9 miljarder kronor.

KÄNSLIGHETSANALYS, NUVÄRDE I MKR FÖR JMs BYGGRÄTTSPORTFÖLJ/BOSTÄDER

Intäkt/kvm, kr	27 000	28 000	29 000	30 000	31 000
Kostnad/kvm, kr					
22 000	6 200	7 400	8 600	9 800	11 000
23 000	5 000	6 200	7 400	8 600	9 800
24 000	3 800	5 000	6 200	7 400	8 600
25 000	2 600	3 800	5 000	6 200	7 400
26 000	1 400	2 600	3 800	5 000	6 200

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

Intäkt/kvm, kr	27 000	28 000	29 000	30 000	31 000
Kostnad/kvm, kr					
22 000	77	92	107	122	137
23 000	62	77	92	107	122
24 000	47	62	77	92	107
25 000	32	47	62	77	92
26 000	17	32	47	62	77

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR OLIKA KOSTNADSKATEGORIER, PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER

Kategori	Andel av kostnad, % ¹⁾	Förändring, %	Resultat, mkr
Löner	14	+/-10	+/- 98
Material	14	+/-10	+/- 98
Mark	10	+/-10	+/- 67
Byggherrekostnader	14	+/-10	+/- 94
Projektering	4	+/-10	+/- 29
Omkostnader	7	+/-10	+/- 48
Underentreprenader	37	+/-10	+/- 250

¹⁾ Andel av kostnads massa för projektutveckling av bostäder i Sverige, 6,8 mdkr 2012.

Mark avser historiskt anskaffningsvärde för mark som kostnadsförts under året. 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.

RISKER OCH RISKHANTERING

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

OMVÄRLDSRISKER

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2012
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.	Skuldcris i Europa har gett en avvaktande bostadsmarknad. God risknivå har upprätthållits i den pågående produktionen.
Demografi	Befolkningsstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder.	JM:s strategi är att verka i städer och områden med bäst demografisk och ekonomiska förutsättningar.	Fundamentala demografiska trender stabila på våra huvudmarknader.
Konkurrens-situation	Antalet konkurrenter påverkar utbud och prisbild och därigenom lönsamheten.	Den lokala konkurrenssituationen bevakas löpande. JM arbetar för att särskilja företaget via företagskultur, flexibilitet ackviseptionskompetens samt särskilja erbjudandet via kundfokus, kvalitetsprofilering och marknadsföring.	Tämligen oförändrad konkurrenssituation på våra huvudsegment. Ökad marknadsandel för JM.
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.
Klimatförändring	Krav på minskad energianvändning. Förhöjda vattennivåer och återkommande slagregn.	JM bygger lågenergihus. Detaljplaner anpassas för förhöjda vattennivåer. Fuktskyddsbeskrivning upprättas i alla projekt.	JM:s lågenergihus understiger gällande norm med cirka 30 procent.

OPERATIVA RISKER

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2012
Risker relaterade till byggrättsportföljen	Risken att byggrätterna är för få eller för många, eller att de ligger i fel områden. Risken att planarbetet försenas eller att detaljplaner inte godkänns.	Löpande marknads- och kundundersökningar och nära samarbete med potentiella bostadsköpare för att säkerställa kunskap om kundbehov. Minska risker genom att förvärv villkoras av lagakraftvunna detaljplaner.	Viss ökad risk identifierad beträffande resurssättning för hantering av planprocesser inom vissa kommuner på längre sikt.
Genomförand-risk	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 kapitalbidning 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 endast 70 osålda bostäder till ett bokfört värde om 214 mkr i balansräkningen.
Prisutveckling under produktionstiden	Prisfall på bostäder under projekttiden gör bostäderna svårsålda eller projektet olönsamt.	Ettapstarter innebär möjligheter att anpassa priserna till efterfrågan.	Tämligen oförändrade priser för nyproduktion har medgivit stabil försäljning och oförändrad storlek i projektetapper.

FINANSIELLA RISKER (se not 24, Finansiell riskhantering på sidan 76)

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2012
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.	Gradvis ökad förväntan om högre räntor på finans- och bostadsmarknad.
Finanseringsrisk	Risken att refinansiering av lån som förfaller försäkras eller blir för kostsam.	God soliditet gör JM attraktiv för långivare. JM:s finanspolicy.	Möjligheterna till finansiering av bostadsproduktion har varit goda men till gradvis högre marginaler.
Likviditetsrisk	Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden.	God kontroll över likvida medel, överskott placeras endast i svenska kronor och med låg kreditrisk. Betalningsberedskap via checkkrediter och kreditlöften.	Oförändrat starkt likviditetsläge.
Valutarisk	Fluktuationer i valutakurser får negativ effekt på kassaflöde och resultat- och balansräkning.	Begränsade transaktionsvolymerna och selektiv säkring av balansexponering.	Oförändrat låg valutaexponering.

LÅNGSIKTIGHET

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



TYDLIGT STRATEGISKT FOKUS

MARKNADSLEDANDE POSITION

För att lönsamheten – och därmed ägarnas avkastning – ska kunna göras uthållig behöver företaget ett tydligt strategiskt fokus som är stabilt över tid. JM och vår kultur kännetecknas ända sedan starten 1945 av långsiktighet och kontinuitet.

EN UNIK POSITION PÅ MARKNADEN

JM är projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Vi verkar på utvalda marknader och vänder oss till kunder med höga krav på kvalitet. JMs position bygger på insikter om kundbehov och på tydligt avgränsade marknader.

AKTIVITETER SOM STÖTTAR STRATEGIN

Den uthålliga konkurrenskraften förstärks av att olika aktiviteter stöttar såväl varandra som JMs strategi i ett långsiktigt perspektiv. Ett exempel är JMs hållbarhetsarbete,

där utvecklingen av mer hållbara och energisnåla processer stöttar vår ambition att vara ledande inom miljöanpassade, energisnåla bostäder som vi vet efterfrågas av våra kunder.

KOSTNADSEFFEKTIVITET ÄR EN SJÄLVKLARHET

Ett tydligt strategiskt fokus minskar inte behovet av intern effektivitet i företaget och i våra processer. Det är en hygienfaktor som vi ständigt arbetar med. Ett exempel är Strukturerad produktion, ett förändringsprojekt som syftar till att vi ska jobba enhetligt så att vi får en bättre arbetsmiljö, samtidigt som vi förbättrar kvaliteten i våra bostäder och sänker produktionskostnaderna. Tydligt strategiskt fokus har gett JM en ledande position på marknaden och god lönsamhet. Fortsatt fokus är en viktig del i att säkerställa uthållig lönsamhet.



Hammarby Sjöstad, Stockholm.

BYGGGRÄTTER 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 letar sig allt längre ut från de största städerna, vilket underlättats av förbättrade kommunikationer som ökat möjligheterna till längre pendlingsavstånd. Denna utvidgning av storstadsregionerna har gjort nya bostadsmarknader intressanta. Samtidigt ser vi en tydlig trend att centrala stadslägen blir allt mer attraktiva.

BRA SAMMANSÄTTNING

JMs planerade bostäder finns både i traditionellt starka bostadsmarknader och i nya framväxande. Sjönära områden och närhet till parker är populärt. Andra viktiga kvaliteter är närhet till kommunikationer, service och skolor. Vid årsskiftet hade JM 26 600 disponibla byggrätter (27 200). Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har ökat till 5 691 mkr (5 756) vid utgången av året.

VÄRDERING AV BOSTADSBYGGGRÄTTER

Vid årsskiftet genomförde externt värderingsföretag en värdering av JMs samtliga exploateringsfastigheter för bostäder i samarbete med JM. Värderingarna är gjorda 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

Byggrättssportföljen omfattar byggrätter av två slag:

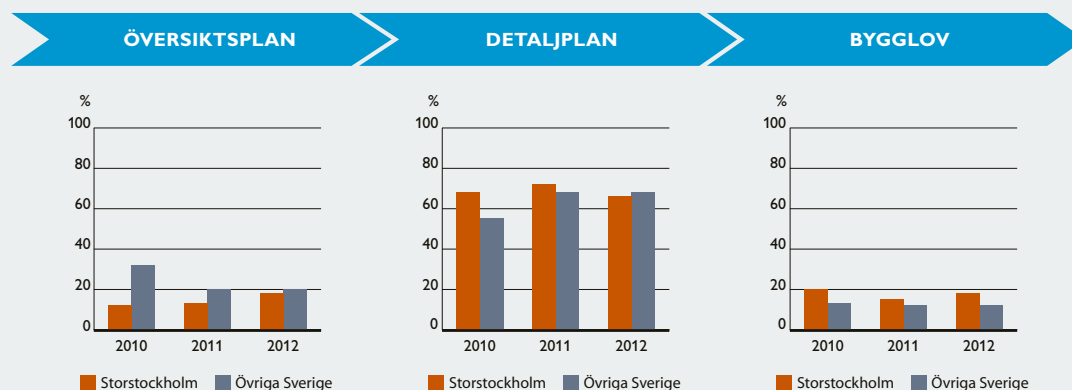
- byggrätter i balansräkningen, 17 400 (17 600), motsvarande cirka sex års produktion med nuvarande produktionstakt
- byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal, 9 200 (9 600). I de flesta fall har JM möjlighet att avgöra både om och när marken ska köpas.

Riktmaßtet för antal byggrätter i balansräkningen är fyra år (anger hur många år det skulle ta att producera den byggrättssportfölj JM har i balansräkningen med nuvarande produktionstakt, räknat på rullande tolv månader).

Bedömt marknadsvärde för JMs exploateringsfastigheter för bostäder uppgår till 8,3 mdkr (8,2). Motsvarande bokförda värde är 5,7 mdkr (5,8). De 9 600 bostäder 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 byggas om, eller rivas i framtiden. Värdebedömningen för dessa byggnader baseras på nuvarande hyresintäkter samt på objektens kommande användning, där hänsyn tagits till kostnader för nödvändiga om- och tillbyggnader eller eventuell rivning. Marknadsvärdet för dessa byggnader är inkluderade i summeringen ovan.

FÖRDELNING JMs BYGGGRÄTTER I OLIKA PLANSKEDEN, SVERIGE¹⁾



¹⁾ Avser antal byggrätter i balansräkningen

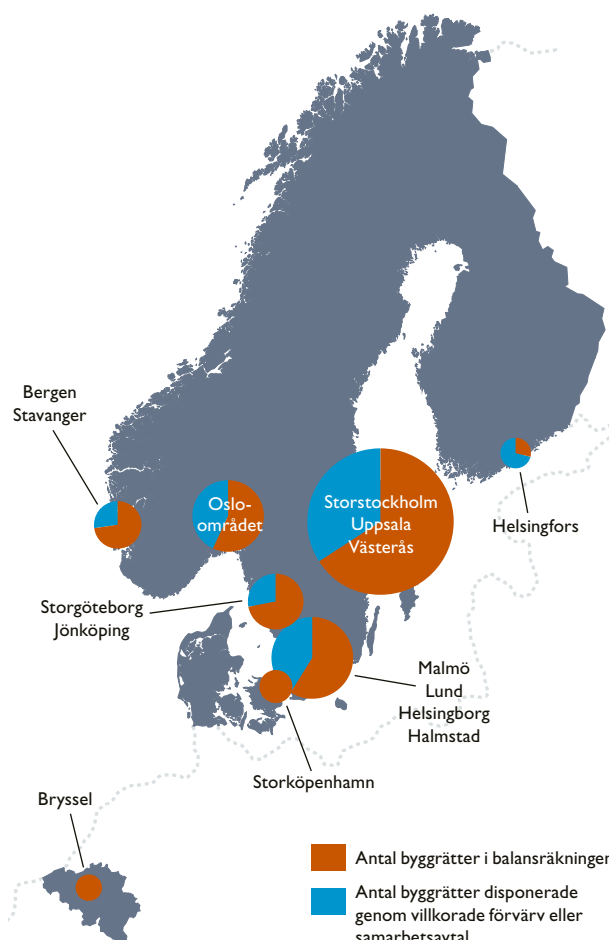
Skedet i planprocessen har av värderingsföretag klassats i olika planskeden; översiktsplan, detaljplan och bygglov. I diagrammen nedan har marknadsvärdet för JM:s exploateringsfastigheter fördelats på olika planskeden.

Detaljplaneskedet omfattar tiden från att detaljplanearbete påbörjas fram till att bygglov söks.

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER

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

Cirka 58 procent av de bostadsbygggrätter som redovisas i balansräkningen i Sverige finns i Storstockholm. Av dessa finns 28 procent i Stockholms innerstad inkluderat Lidingö och Liljeholmskajen, 43 procent i närförort och 29 procent i Stockholms ytterområden.



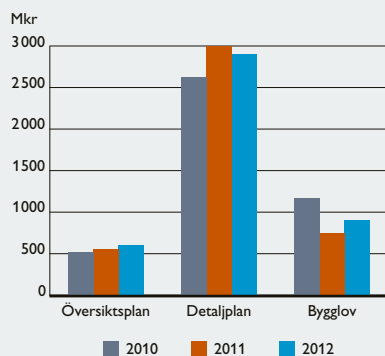
JM:s DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER

Geografiskt område	Antal bygggrätter	
	2012	2011
Storstockholm exklusive Sigtuna, Vallentuna, Norrtälje	10 900	11 800
Malmö, Lund, Helsingborg, Halmstad	4 300	4 000
Storgöteborg inklusive Jönköping	2 000	2 000
Uppsala, Sigtuna, Vallentuna, Norrtälje, Linköping, Västerås, Örebro	2 900	2 800
Oslo-området i Norge	3 300	3 850
Bergen, Stavanger i Norge	1 450	1 400
Storköpenhamn i Danmark	700	700
Helsingfors i Finland	600	150
Bryssel i Belgien	450	500
Totalt (cirka)	26 600	27 200

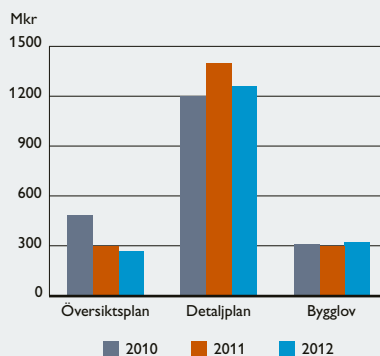
MARKNADSVÄRDET FÖRDELAS ENLIGT FÖLJANDE:

Miljarder kr	Marknadsvärde		Bokfört värde	
	2012	2011	2012	2011
Stockholm	4,4	4,3	2,9	2,9
Övriga Sverige	1,8	2,0	1,3	1,4
Utland	2,1	1,9	1,5	1,5
Summa	8,3	8,2	5,7	5,8

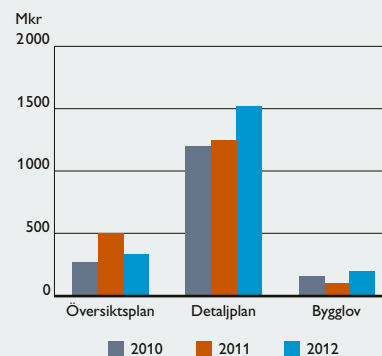
MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGGRÄTTER STORSTOCKHOLM



MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGGRÄTTER ÖVRIGA SVERIGE



MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGGRÄTTER UTLAND



HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE

JMs arbete 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 ett självklart ledord för JM.

Med hållbart samhällsbyggande avser vi såväl ett ekonomiskt, socialt, etiskt och miljömässigt ansvarstagande, vilket brukar sammanfattas inom begreppet CSR, Corporate Social Responsibility. Rapporteringen av JMs hållbarhetsarbete presenterar vi förutom i detta avsnitt även huvudsakligen under Medarbetare på sidorna 44–46 samt Förvaltningsberättelsen på sidorna 53–56.

På JMs hemsida, www.jm.se/hallbarhet, finns GRI index med kommentarer. Informationen har inte granskats av tredje part, men JM bedömer att informationen i årsredovisningen 2012 tillsammans med informationen på JMs hemsida uppfyller GRI:s informationskrav för tillämpningsnivå C.

Miljöarbetet prioriteras

Miljöarbetet är prioriterat eftersom det är här företaget har störst samhällspåverkan i sin roll som projektutvecklare av bostäder på de marknader där JM är verksamt. JM har koncernövergripande policyer och mål, vilka fastställs av styrelsen, se Bolagsstyrningsrapporten sidan 96. Exempel är JMs kvalitets- och miljöpolicy.

Byggsektorn svarar för en betydande del av samhällets energi- och materialanvändning och vi som är bostadsbyggare har ett stort ansvar för kommande generationers miljö.

Självklara ambitioner är att skapa attraktiva och funktionella bostäder, använda etiska affärsmetoder och att ställa motsvarande krav på leverantörerna.

JMs prioriterade miljöaspekter, det vill säga de områden där JM påverkar miljön mest och som vi fokuserar vårt miljöarbete kring, är:

- Energianvändning
- Materialval
- Byggavfall
- Transporter och arbetsmaskiner
- Förorenad mark

VERKSAMHET I SVERIGE

PROJEKTUTVECKLING AV BOSTÄDER

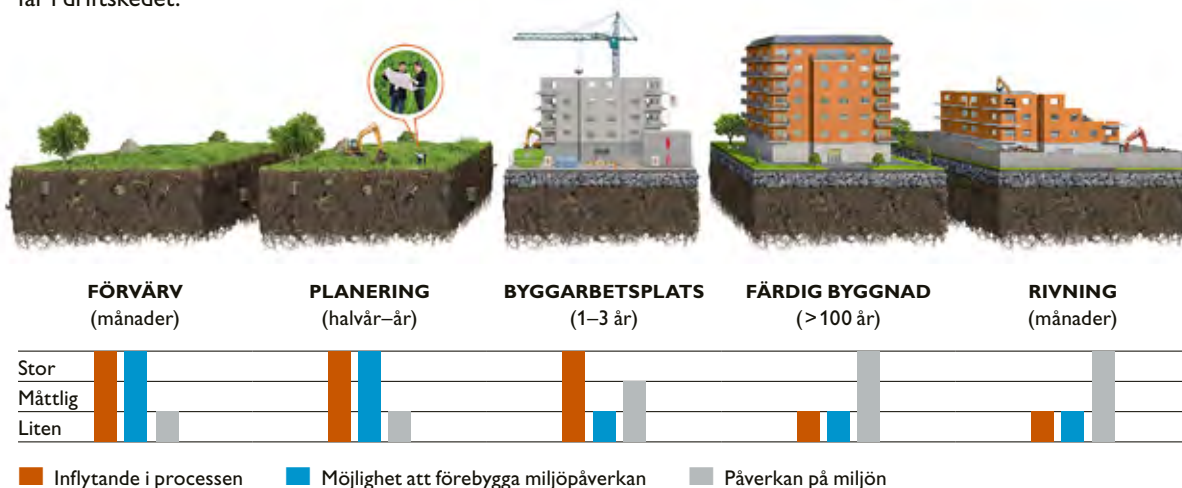
Som projektutvecklare har JM, till skillnad från andra aktörer i byggsektorn, exempelvis entreprenörer, ett långtgående ansvar för den miljöpåverkan byggnaden orsakar under hela dess livscykel. Samtidigt medger projektutvecklingsarbetet stora möjligheter att styra vår verksamhet och våra produkter så att dess miljöpåverkan minimeras. Projektutveckling av bostäder är sedan länge den dominerande verksamheten i JM och därför är det inom denna verksamhet som vi har kommit längst i vårt miljöarbete.

Energianvändning

Klimatförändringarna är en av vår tids stora utmaningar och därför står husens energianvändning i fokus. JM fokuserar på att minska energianvändningen och energibehovet under såväl produktions- som bruksskedet och därmed husens påverkan på växthuseffekten. Ambitionen är att vara

PROJEKTUTVECKLINGENS MILJÖPÅVERKAN

Som projektutvecklare har JM stor möjlighet att påverka byggnadens miljöpåverkan under hela livscykeln. De material- och systemval JM gör under projektering och produktion påverkar vilken energianvändning byggnaden får i driftskedet.



JMs LÅGENERGIHUS

ledande på att bygga lågenergihus i alla våra projekt – inte bara i enstaka pilotprojekt.

JM ledande i Europa på att bygga energisnåla bostäder

All projektutveckling av bostäder som JM initierat i Sverige sedan 2008 har skett utifrån JMs koncept för lågenergihus. Lågenergihus är hus som väsentligt underskrider myndigheternas gällande krav för energibehov under driftsskedet. Vi har energieffektivt klimatskal (väggar, fönster, tak och golv) och genomtänkta installationslösningar.

Vi driver en kontinuerlig produktutveckling, bland annat inom energiområdet. Dagens förbättrade lågenergihus kommer att ha en energianvändning på 40–70 kWh/kvm och år. Kravet i Boverkets Byggregler, för närvarande 90 kWh uppmätt energianvändning per kvadratmeter och år exklusive hushållsel, uppfylls alltså med god marginal i JMs bostäder.

JMs lågenergihus har extra välisolerade väggar, energisnåla vitvaror, lågenergibelysning, återvinning av värmen i frånluften och individuell mätning av varmvatten. Vi har höga krav på energieffektiva fönster i flerbostadshus (U_w -värde 0,9 W/kvmK) samt infört väderprognosstyrning på uppvärmningen. Väderprognosstyrning innebär att värmeanläggningen regleras med hjälp av data från detaljerade, lokala väderprognoser i stället för en lokal temperaturmätare. Hänsyn tas till såväl temperatur, fukt och vind och denna lösning gör att systemet kan arbeta jämnare vilket i sin tur ger en besparing på inköpt energi.

Energianvändning under produktionsfasen

Vi arbetar aktivt för att minska energianvändningen även under produktionsfasen. I Sverige köps endast miljöel (för närvarande miljödeklarerad vattenkraftsel, från och med 2013 Bra Miljöval). Alla etableringar har energieffektiva bodar och lågenergibelysning med ljus och närvarostyrning, och genom att nyttja tidig driftsättning av fjärrvärme

NYHETER

- Bra Miljöval el från och med 2013
- Platsrevision av efterlevnad av JMs uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer
- Mer omfattande miljökrav vid transporter
- Effektivare belysningsarmaturer inklusive ljuskällor i våra bostadsprojekt
- Förbättrad möjlighet till källsortering i kök
- Förbättrad prestanda på vitvaror
- Förtydligande av krav i samband med marksanering
- Olika projekt med syfte att minska byggavfall (återanvändning av skyddsräcke, lastpall, samt minska emballage för utvalda varugrupper)
- Två laddhybridbilar inklusive laddningsstolpar

för uppvärmning av husstommen under produktionskedet minskar energianvändningen ytterligare. Detta har bedömts kunna ge en årlig besparing på 5–10 GWh.

JMs Energiklassning

JM införde hösten 2011 ett system för energiklassning av bostäder till nytta för våra kunder. Energiklassningssystemet liknar det som finns för vitvaror och anger en bostads energianvändning.

Systemet baseras på Svensk Standard SS-24300 samt JMs riktlinjer. De värden och parametrar vi använt oss av presenteras på JMs webbplats, www.jm.se/miljo, för att göra systemet öppet och transparent.

Energiklassningen ger också JM ökad kunskap om energianvändningen i våra bostäder. Med JMs lågenergihuskoncept har vi lagt grunden för en energieffektiv byggnad, men husens energianvändning kommer ändå att variera beroende på de boendes beteende, energisystemets form och var i landet det är byggt.

Materialval

Den ökande användningen av kemikalier i samhället är ett allt större problem. I JMs bostäder används sunda och beprövade naturmaterial som kakel, klinker och trä. Vi har sedan mitten av 90-talet ett system för miljövärdering för att på så sätt styra användningen av byggmaterial mot minskad kemikalieanvändning och miljöbelastning.

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

JMs MILJÖVARUDATABAS

Varugrupper som färger, limmer, fogmassor samt golv och takmaterial värderas. Kontrollen säkerställer att varorna inte innebär några miljö- eller hälsorisker för vare sig kunder eller medarbetare.

Miljöbedömningen har anpassats till de kriterier som utvecklats inom ramen för BASTA – byggsektorns gemensamma system för att avveckla farliga ämnen. BASTA går längre än EU:s kemikalielagstiftning REACH när det gäller att fasa ut farliga ämnen och förväntas leda till förenklade produktval och bättre utbud av miljöanpassade byggvaror på den svenska byggmarknaden.

JM har initierat uppbyggnaden av BASTA och är aktiv medlem i dess utvecklingsråd.

Byggavfall

JM strävar mot att minska mängderna osorterat och deponerat avfall från byggarbetsplatserna, ett arbete som görs i samarbete med våra leverantörer, avfallsentreprenörer och genom interna utbildningsinsatser. Under en treårsperiod från 2011 siktar vi på en halvering av mängden deponiavfall samt en mer än halverad andel osorterat avfall, se fakta och nyckeltal sidan 42. Kretsloppsrådets riktlinjer för avfallshandling vid byggande och rivning är inarbetade i JM:s rutiner för projekt i Sverige.

Genomförda studier visar att emballage samt tillfälliga konstruktioner såsom skyddsreglar och formmaterial utgör en betydande andel av vårt avfall. Under året har olika initiativ startats för att minska avfallets mängd samt öka sorteringsgraden. Exempelvis har vi förenklats och minskat emballaget för vissa inredningsmaterial och vi är med

FRAMGÅNGSRIK KÄLLSORTERING PREMIERAS

Vi vill ge arbetsplatser med framgångsrik källsortering uppskattning samt motivera och uppmuntra arbetsplatser att "tävla" med varandra för att bli bättre. Under året har JM:s avfallspremie delats ut till de arbetsplatser i Sverige som lyckats bäst med att källsortera byggavfall för återvinning.

i kommunikationsgruppen för Retursystem Byggpall som arbetar för att förenkla och göra pallhanteringen effektivare och mer miljövänlig. JM har varit initiativtagare till några av förbättringsprojekten.

Transporter och arbetsmaskiner

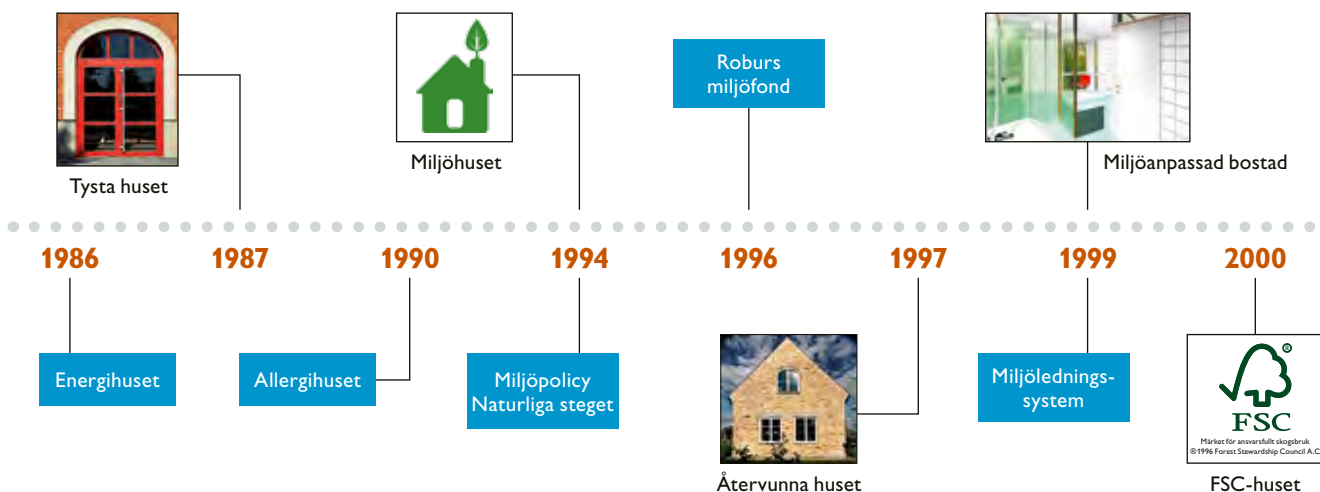
Varutransporter, persontransporter och maskinarbete står för betydande utsläpp av miljö- och hälsopåverkande ämnen. JM upphandlar merparten av varutransporterna och maskinarbetet av leverantörer.

Vi utvecklar logistikprocesserna i förhållande till leverantörerna och projekt pågår för att öka möjligheterna att själva ta kontroll över leveranserna till och från våra byggarbetsplatser. I detta sammanhang är JM med i ett branschgemensamt projekt för att ta fram verktyg för att kunna ställa relevanta krav vid upphandling av transporter.

- JM ställer krav på leverantörernas val av bränsle – alkylatbensin ska användas till mindre bensindrivna maskiner
- vi ställer krav på ålder, Euroklass och maximala utsläpp av klimatpåverkande gaser från fordonen
- leverantörer ska kunna visa att de följer upp sin bränsleförbrukning samt att de vidtar åtgärder för att minska denna

LÅNGSIKTIGT MILJÖARBETE

Genom åren har vi i olika utvecklingsprojekt kunnat pröva och utvärdera nya miljölösningar som sedan har omformats till generella krav i JM:s produktion.





Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden.

- vi testar och utvärderar samlastning av material, utfyllnadsgrad i lastbilarna och rätt typ av leveransfordon till arbetsplatserna
- i de avtal JM tecknar med transportörer har vi stränga krav i enlighet med det så kallade QIII-systemet, ett verktyg framtaget av Trafikverket. Syftet är att bli en bättre transportupphandlare avseende arbetsmiljö, trafiksäkerhet och yttre miljö.

Tjänsteresor på JM ska genomföras så att påverkan på miljön minimeras med avseende på koldioxidutsläpp.

- alla tjänstebilar är miljöbilar (enligt definition i Vägtrafikskattelagen)
- tågresor prioriteras framför flygresor och kollektiva färdmedel uppmuntras
- JM klimatkompenserar flygresor (FN:s Clean Development Mechanism)
- videokonferensutrustning på kontoren reducerar antalet tjänsteresor.

Förorenad mark

JM har mångårig erfarenhet av att omvandla och utveckla gammal förorenad industrimark till fina bostadsområden.

Detta kräver kunskap och styrning för att klara det speciella regelverk som omgärdar förorenad mark. Därför har JM marksaneringsamordnare som ser till att marken undersöks, gör riskbedömningar, har kontakt med miljömyndigheter och andra berörda parter samt lägger fram åtgärdsförslag som är anpassade till detaljplanen. Normalt måste 15–20 byggprojekt per år genomgå marksanering. JM medverkar därmed till en stor miljö- och hälsonytta genom att ta bort en mängd tungmetaller och oljeföreningar från marken före byggnation.

Under året har JM gått igenom och förtydligat sina riktlinjer för arbetet med förorenad mark. Bland annat har arbetsprocessen med myndigheter från förvärv till inflyttning klarlagts. Särskilt tydligt har det blivit med vikten av att ta upp markföroreningsfrågan tidigt i planprocessen eftersom det kan ta lång tid att utreda de eventuella risker och hälsoaspekter som förknippas med markföroreningar.

Som en följd av att JM blev anmäld för misstanke om miljöbrott i samband med saneringsarbete vid ett projekt har JM även uppdaterat och skärpt sina rutiner vad gäller slutkontroll av en saneringsåtgärd. Detta för att kunna visa att vi har uppfyllt ställda mål och myndigheternas krav i ett tidigare skede av exploateringsprocessen.

I det aktuella fallet har tillsynsmyndigheten bedömt att ärendet inte föranleder någon vidare åtgärd.



JM PRODUKTION

Dotterbolaget JM Entreprenad bedriver byggproduktion inom områdena Hus, Anläggning och Fasader åt externa och interna beställare inom Storstockholmsområdet. JM Entreprenad är certifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001 och bedriver ett miljöarbete fokuserat på minskad energianvändning, källsortering, marksanering samt aktiv styrning mot det bästa miljömässiga transportalternativet.

Bolagets affärsmodell innebär en strävan att kunna påverka beställarna genom att föreslå de bästa miljövänliga alternativen kring val av produkter, transporter och metoder. Genom avtal ställs miljökrav på leverantörer och samarbetspartners.

Före inköp av varor kontrolleras produkterna enligt de kriterier som utarbetas inom BASTA och för entreprenadmaskiner samt transporter ställs krav i enlighet med Trafikverkets "generella miljökrav vid upphandling av entreprenader". JM Entreprenad kräver regelbunden och kontrollerad dokumentation, såväl i de egna leden som hos underentreprenörer och leverantörer, som kan redovisas vid miljöinspektion. Kontroller utförs både rutinmässigt genom miljö- och skyddsronder samt genom stickprov.

MILJÖVÄNLIGA LOGISTIKLÖSNINGAR

Miljövänliga logistiklösningar är ett koncept med fokus på hantering av massor till och från byggprojekten på ett miljöeffektivt sätt. Det består dels av fysiska anläggningar för lagring och hantering av massor och dels en digital förmedlingstjänst.

Idag finns det två anläggningar i drift i Stockholmsområdet, så kallade Ekobackar, och målet är att driftsätta minst fyra anläggningar i Stockholmsområdet, en i varje vädersträck.

En digital förmedlingstjänst av rena schaktmassor mellan projekt inom företaget har utvecklats som ger intern översikt på tillgängliga schaktmassor och även redovisning av externa krossanläggningar och deponier. Planeringen för anläggningsprojekten underlättas och transporter, och därmed koldioxidutsläppen, minskar vilket gynnar både miljön och ekonomin i projekten.

JM Entreprenad deltar i ett av SBUF (Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond) finansierat projekt för miljöoptimerade transporter i byggbranschen. Huvudsyftet är att visa att det är möjligt att minska koldioxidutsläppen från byggbranschen.

MARKSANERING

Under året genomförde JM Entreprenad flera marksaneringsprojekt åt JM, men också åt externa beställare. Varje saneringsprojekt har sina speciella villkor och myndighetskrav beroende på vad som ska byggas i området. JM Entreprenad besitter egen personal med hög kompetens men samarbetar också med flera miljökonstuler, analysföretag och mottagningsanläggningar för att underlätta processen för våra beställare.

MILJÖKLASSNING AV BYGGNADER

JM Entreprenad uppför åt olika beställare byggnader som ska certifieras enligt något av de förekommande miljöklassningssystemen. Exempel på detta är *Kvarteret Vargen* i Sundbyberg stad. *Kvarteret Vargen* är en nybyggnation av förskola, som färdigställdes 2012, med mål om högsta certifieringsnivå, Guld, i klassningssystemet Miljöbyggnad.

Ett annat exempel är *Kvarteret Rosenborg* i Solna kommun där målet är att klassa byggnaden enligt den högsta certifieringsnivån Platina i klassningssystemet LEED.

JM Entreprenad färdigställde under 2012 ett samverkansprojekt tillsammans med ett allmännyttigt bostadsföretag i Stockholm – ett flerbostadshus med mycket låg energianvändning.

Exempel på energieffektiviseringsåtgärder är installation av solfångare för uppvärmning av varmvatten, bergvärme som används då behov finns av värmestillskott samt värmeåtervinning av frånluften via plattvärmeväxlare för att värma tilluften.

Projektet är även utformat enligt miljöklassningssystemet Miljöbyggnad, certifieringsnivå Guld.

PROJEKTUTVECKLING AV KOMMERSIELLA FASTIGHETER

JM Fastighetsutvecklings miljöarbete är i grunden mycket likt det som genomförs inom projektutvecklingen av bostäder. Samma kvalitets- och miljöledningssystem används och de tekniska lösningar som JM Bostad utvecklar tillämpas även i kommersiella projekt. Byggnader med hög standard, goda materialval och låg energiförbrukning är ett sätt att skapa kundnytta och långsiktiga värden i de fastigheter vi utvecklar och förvaltar. JM Fastighetsutveckling väljer att miljöcertifiera byggnader enligt olika system beroende på projektets art och beställarens krav.

KOMMERSIELLA LOKALER

När JM utvecklar och uppför kommersiella lokaler för egen förvaltning är målsättningen att dessa ska minst uppfylla energistandarden Green Building, vilket innebär att energianvändningen underskrider gällande byggnorm med minst 25 procent. Målsättningen inkluderar både uppförande av nya fastigheter samt renovering av befintliga lokaler, där utmaningen ofta är större. Utvärdering av certifieringsmetod sker kontinuerligt.

BOSTÄDER

Vad gäller de bostäder som JM Fastighetsutveckling utvecklar, det vill säga äldreboenden och hyresrätter, tillämpas samma miljöarbete som för projektutveckling av bostäder. Oavsett upplåtelseform uppfyller bostäderna JM:s miljökrav. Avseende



Hornsbergs strandpark i Stockholm vann pris för bästa landskapsarkitektur 2012. JM Entreprenad var delaktiga i projektet och byggde trappa, pergola/strandpaviljong och planterade träd. Dessutom gjorde JM ett omfattande saneringsarbete på den tidigare industritomten.

äldreboenden, som är en blandning av bostäder och kommersiella lokaler, miljöcertifieras dessa enligt klassningssystemet Miljöbyggnad. Ett exempel på detta är ett äldreboendeprojekt som uppförs på Lidingö utanför Stockholm. Projektet färdigställdes i slutet av året och har ansökt om att bli certifierad enligt Miljöbyggnad betyg silver.

VERKSAMHET I NORGE

PROJEKTUTVECKLING AV BOSTÄDER

I JMs norska verksamhet märks ett växande fokus på hållbarhetsfrågor och en genuin vilja att ta nya steg inom dessa områden. Under året har nya miljömål för verksamheten fastställts. Majoriteten av kontoren har utrustning för videokonferenser, vilket har inneburit ett minskat antal tjänsteresor. JM i Norge har ett begränsat antal tjänstebilar, vilka har ett maximalt utsläpp på 150 gram CO₂/km. Genom de koncernövergripande inköpsavtalen ställer JM högre miljökrav på leverantörer än norsk lag.

I Norge energimärker vi alla nya hus baserat på norska riktlinjer som infördes den 1 juli 2010. Energimärkningen förväntas att på sikt påverka bostädernas attraktivitet och konkurrenskraft.

Lågenergihus har införts som standard i alla projekt som har startat sedan mars 2012. Lågenergihus projekteras för att använda minst 25 procent mindre energi för uppvärmning än myndighetskrav och utmärks av ett välisolerat klimatskal som kombineras med system för värmeåtervinning av frånluften. De första husen i den nya standarden kommer att färdigställas 2013 och beräknas använda cirka 40–70 kWh/kvadratmeter och år.

Aktiva insatser görs för att minska avfallets mängd genom att fokusera på planering, logistik och varsam hantering av material under transport och lagring. Standardisering av bygghetoder leder till ökad användning av prefabricering och konfektionerat (måttanpassat) material.

ÖVERGRIPANDE MILJÖARBETE

HUR VI ARBETAR

Sedan JM som första byggbolag i Europa 1994 antog en miljöpolicy har företaget fortsatt att driva miljöutvecklingen inom branschen. Vi bedriver kontinuerligt olika utvecklingsprojekt i full skala. Efter utvärdering inarbetas sedan vissa lösningar i all JM:s produktion.

Vi kombinerar ett ambitiöst miljöarbete, som positivt påverkar samhället, med en naturlig förståelse för att de åtgärder JM vidtar måste vara bra för företagets affärsmodell både på kort och lång sikt. Miljöansvaret ligger i linjeorganisationen med stöd från central stab. Ett framgångsrikt miljöarbete bör framförallt gynna företagets kunder, medarbetare och våra barns framtid.

ORGANISATION

JM:s kvalitets- och miljöråd har det övergripande ansvaret för den gemensamma styrningen av projektutvecklingsverksamheten i Sverige, där även miljöfrågorna ingår.

VD och företagets affärsenhets- och regionchefer ingår i rådet.

Koncernens kvalitets- och miljöavdelning svarar, tillsammans med regionala kvalitets- och miljösamordnare för samordning, utveckling och stöd i miljöarbetet. Bland annat genomförs byggarbetsplatsbesök för att förankra och utveckla miljöarbetet i produktionen. Miljöfrågorna genomsyrar det dagliga arbetet och förutsätter ett brett engagemang i hela företaget hos såväl hantverkare som tjänstemän.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

De verksamhetssystem som tagits fram inom projektutvecklingsverksamheten JM i Sverige uppfyller i allt väsentligt de krav som ställs i ISO-standarderna för kvalitets- och miljöledning. Ambitionen har i första hand varit att utveckla system anpassade efter verksamhetens egna processer och behov, men det ger också en god beredskap för en eventuell framtida certifiering.

De åtgärder som vi genomför för att minska vår miljöpåverkan kommer att påverka samtliga våra projekt som regleras av JM:s verksamhetssystem och inte enbart vissa pilotprojekt.

Kvalitets- och miljöarbetet utvecklas ständigt med hjälp av verksamhetsprogram med mätbara och detaljerade mål. Detta program uppdaterades under 2011 för att gälla för koncernens projektutvecklingsverksamhet till och med 2013. Mål och krav följs upp genom avvikelser- och nyckeltalsrapportering samt internrevisioner, se Bolagsstyrningsrapporten sidorna 95–101.

Miljöutbildning för anställda i Sverige har genomförts under året med syfte att ytterligare öka kunskap och engagemang när det gäller att arbeta strukturerat med företagets gemensamma arbetsrutiner.

SAMARBETSPARTNERS

En stor del av JM:s miljöpåverkan sker via företagets externa samarbetspartners som underentreprenörer och materialleverantörer. Under året har antalet ramavtal ökat med 25 procent, från 400 till 474.

Koncernens kvalitets- och miljöpolicy

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt kvalitets- och miljöarbete. Vi ska utgå från kundens behov samt verka för en hållbar samhällsutveckling.

Vi gör detta genom att:

- Bevara och tillföra skönhets- och miljövärden i stads- och landskapsbilden
- Uppföra byggnader med en god miljö för boende och arbete
- Arbeta på ett strukturerat och systematiskt sätt som leder till ständiga miljö- och kvalitetsförbättringar
- Förebygga uppkomst och spridning av föroreningar samt främja resurshushållning och slutna kretslopp
- Aktivt delta i kunskapsutvecklingen samt öka medarbetarnas kunskap inom kvalitets- och miljöområdet
- Driva vårt miljöarbete utöver gällande lagstiftning.

Övergripande kvalitets- och miljömål

- Vi ska arbeta med kvalitet, miljö och etik så att varje kund och projekt blir en god referens
- Våra projekt ska utformas, genomföras och förvaltas på ett sådant sätt att energianvändningen och dess miljöpåverkan minskar
- Vi ska minska avfallets mängd och farlighet
- Vi ska använda material och metoder som ger minskad miljöbelastning samt medför en god inomhus- och arbetsmiljö.

Samtliga svenska ramavtalspartners är miljöbedömda för att tillse att de:

- endast använder eller levererar miljögodkända produkter
- har tillförlitliga rutiner för bland annat avfallshantering och dokumentation
- har ett internt miljöarbete inom sitt företag.

JM har en uppförandekod för våra leverantörer samt underentreprenörer, JM's Suppliers Code of Conduct, för att säkerställa att vi har vissa gemensamma grundvärderingar kring hur man uppför sig som företag. En revision av hur leverantörerna uppfyller kraven i uppförandekoden har utförts under året. Ett 20-tal utvalda leverantörer har reviderats genom enkäter och dessa har följts upp med två revisioner på plats i fabriker. Dessa fabriksbesök har föranlett att JM tagit fram planer för korrigerande åtgärder som företagen nu ska återkomma kring. Uppföljande revisioner är planerade och dessutom kommer ytterligare leverantörer besökas på plats under 2013.

LÖNSAMT MILJÖARBETE

För JM är miljöarbetet en fråga om affärsmässighet och lönsamhet på såväl kort som lång sikt. Det handlar både om att ta sig an akuta miljöproblem och att ta ett ansvar för morgondagens miljöfrågor. Bara så kan JM fortsätta skapa långsiktig tillväxt för aktieägarna.

Åtgärder som sker ur detta perspektiv ger även ett mer värde för JM:s kunder. Exempelvis bidrar energieffektiva hus,

vattensnåla installationer och goda källsorteringsutrymmen till lägre driftskostnader för hushållet och miljövinster för samhället.

JM har undertecknat det så kallade klimatuppropet och åtagit sig att systematiskt beräkna och redovisa koldioxidutsläpp samt att sträva mot minskade utsläpp i linje med EU:s internationella mål och på sikt mot klimatneutralitet, det vill säga en verksamhet som drivs utan bidrag till den globala uppvärmningen.

Ratinginstitut och fondbolag följer aktivt JM:s utveckling inom hållbar utveckling. JM rapporterar information om sitt miljö- och hållbarhetsarbete till ett antal externa värderingsinstitut, bland annat Hållbart Värdeskapande samt CDP (Carbon Disclosure Project). 2012 förbättrade JM resultatet från CDP-bedömningen till B 72* (jfr 2011 D 66).

JM är listat på OMX GES Sustainability Nordic Index från januari 2010.

Ökoworld Lux S.A., är en tysk fond som koncentrerat sig på ägande i 250 företag med ett uttalat hållbarhetsarbete. Av dessa valdes JM ut som ett av de nio mest seriösa företagen avseende sitt hållbarhetsarbete.

*1) Företag poängsätts på två sätt: Performance: en utvärdering av företagets prestation för att minska klimatpåverkan och bedöms från A till E. Disclosure: en utvärdering av svarens kvalitet och fullständighet och bedöms med 0–100 poäng.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

JM har undertecknat FN:s Global Compact och tar därmed tydlig ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, sociala förhållanden, miljöansvar och rätten att bilda fackföreningar. För att säkerställa att det inte finns något i verksamheten som står i konflikt med FN:s Global Compact följer JM frågan fort-löpande. Risker bedöms dock som liten eftersom JM har verksamhet i Norden och i Belgien, länder där dessa frågor är noggrant reglerade. JM har också en uppförandekod för att säkerställa att våra leverantörer och underentreprenörer inte uppträder i strid mot FN:s Global Compact. En revision av hur leverantörerna uppfyller kraven i uppförandekoden har initierats under året.

FN:s Global Compacts tio principer	JM gör idag
<p>Mänskliga rättigheter</p> <p>1. Stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter inom den sfär företaget kan påverka</p> <p>2. Försäkra sig om att företaget inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter</p>	<p>Krav på underentreprenörer/leverantörer i uppförandekoden</p> <p>Krav på underleverantörer/leverantörer i uppförandekoden samt revision av denna</p>
<p>Arbetsrätt</p> <p>3. Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar</p> <p>4. Avskaffa alla former av tvångsarbete</p> <p>5. Avskaffa barnarbete</p> <p>6. Avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning</p>	<p>Lagkrav Etiska riktlinjer Uppförandekod</p> <p>Lagkrav Etiska riktlinjer Uppförandekod</p> <p>Uppförandekod</p> <p>Etiska riktlinjer Uppförandekod</p>
<p>Miljö</p> <p>7. Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker</p> <p>8. Ta initiativ för att stärka ett större miljömedvetande</p> <p>9. Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik</p>	<p>Kvalitets- och miljöpolicy</p> <p>Kvalitets- och miljöpolicy</p> <p>Kvalitets- och miljöpolicy</p>
<p>Bekämpning av korruption</p> <p>10. Företag ska arbeta mot alla former av korruption, inklusive utpressning och mutor</p>	<p>Etiska riktlinjer Uppförandekod</p>

Fakta och nyckeltal miljö

Nyckeltal är parametrar som JM använder för att styra verksamheten mot uppsatta miljömål.

JM Sverige	2012	2011	2010	
Genomförda interna kvalitets- och miljörevisioner	163	161	140	
Koldioxidutsläpp JM (ton) ¹⁾	22810	22468	22728	
Koldioxidutsläpp JM (ton/bostad) ²⁾	7,2	6,4	7,5	
Nyproducerade bostäders beräknade koldioxidutsläpp från energianvändning (kg CO ₂ /m ² BRA)	6	5	6	
Andel byggavfall som går till deponi (%)	14	11	16	
Produkter i miljövarudatabas	3711	3480	3271	
Koldioxidutsläpp från tjänstebilar (g/km)	114	101	101	
Antal ramavtal med utökad miljöprövning	474	400	320	
Projekt med nyckeltal (%)	100	100	85	
Projekt med nyckeltal (st)	47	40	22	
JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks³⁾	Mål 2013	2012	2011	2010
Nyproducerade bostäders beräknade energibehov, exklusive hushålls- och verksamhetsel, (kWh/m ² A-temp)	75 ⁴⁾	70	74	85
Byggavfall till deponi (kg/m ² BTA)	2	4,2	3,2	4,4
Andel osorterat byggavfall (%)	10	15	20	23
Total mängd byggavfall (kg/m ² BTA)	20	29	28	28
JM Norge³⁾	2012	2011	2010	
Nyproducerade bostäders beräknade energibehov (kWh/m ² BRA) ⁵⁾	123	146	-	
Andel osorterat byggavfall (%)	34	40	-	
Total mängd byggavfall (kg/m ² BTA)	38	36	-	

¹⁾ Från och med 2011 tillämpar JM en ny beräkningsmetodik för koldioxidutsläpp. Detta gör att värdena inte är jämförbara med tidigare rapporterade värden. Den nya metodiken tillämpas retroaktivt för att underlätta jämförbarhet.

²⁾ JM:s mål är att minska de relativa utsläppen fram till år 2020 med 40 procent jämfört med basåret 1990. Då var de relativa utsläppen 13,5 ton koldioxid/bostad.

³⁾ Dessa nyckeltal beräknas från data som samlas in från projekt som avslutats under 2012.

⁴⁾ Delmål: Det beräknade energibehovet för bostäder projekterade i Sverige ska från och med 2011 understiga 75 kWh/m² (A-temp). Från och med 2013 ska det beräknade energibehovet för bostäder understiga respektive nations gällande norm med 25 procent.

⁵⁾ Beräknad i enlighet med norsk standard (NS 3031), lagkrav enligt norska byggföreskrifterna TEK7.

BRA = Bruksarea, BTA = Bruttoarea.



SAMVERKANSPROJEKT

Miljöfrågor är ibland branschövergripande och miljöarbetet förutsätter därför en bred samverkan över företagsgränserna för att bli framgångsrikt. I tabellen nedan listas organisationer som JM är engagerat i.

ORGANISATION	VERKSAMHET	JMs DELTAGANDE
Hagainitiativet		
Företagsnätverk.	<p>Vill minska näringslivets utsläpp, lyfta klimatfrågan som en av de viktigaste framtidsfrågorna och agera som en förebild för företag som tar aktivt klimatansvar.</p> <p>Företagen inom nätverket har satt egna klimatmål om minst 40 procents minskningar till 2020.</p> <p>Genom att visa att ambitiösa klimatstrategier ger affärsmässiga fördelar och ökad lönsamhet vill Hagainitiativet driva näringslivet i den riktning som behövs för att klara de övergripande klimatmålen och mot ett långsiktigt hållbart samhälle.</p>	JM är medlem och en av initiativtagarna.
Sweden Green Building Council		
En ideell förening som ägs av medlemmarna, öppen för alla företag och organisationer inom den svenska bygg- och fastighetssektorn som vill utveckla och påverka miljö- och hållbarhetsarbetet i branschen.	Föreningen vill kunna möta allmänhetens behov av tydlig och kvalitetssäkrad information kring byggnaders miljöprestanda samt bidra till ökad konkurrenskraft för svensk teknik och svenskt kunnande, bland annat genom att tillhandahålla certifieringssystem för byggnader.	JM är medlem. Det finns i branschen idag ett ökat intresse för olika typer av miljöklassificeringssystem för byggande och JM följer noggrant utvecklingen av dessa, speciellt systemet Miljöbyggnad.
Sustainable Innovation AB		
Ett nationellt centrum för energieffektivisering i vardagslivet.	<p>Huvudsyftet är att bidra till utvecklingen av svenskt näringsliv på området genom kommersialisering av ny teknik.</p> <p>Organisationen har stöd från Energimyndigheten för att kraftsamla svenskt kunnande inom miljöteknikutveckling och energieffektivisering.</p>	JM är medlem. JM är med och driver tre utvecklingsprojekt i samarbete med Sustainable Innovation. Ett av dem innebär att en ny typ av markvärmepåläggare har utvärderats under året. Förenklat går projektet ut på att testa en ny typ av effektivare bergvärmepåläggare. I JMs småhusprojekt i Hålludden, Värmdö kommun utanför Stockholm, har två hus försetts med denna typ. Utvärdering har gjorts av KTH och resultaten visar att en bergvärmepåläggning med de nya rören har 20 procent effektivare effektuttag än anläggningar med konventionella rör.
IQ Samhällsbyggnad		
Intresseförening med medlemmar från hela samhällsbyggnadssektorn.	Driver frågor som är värdefulla för hela sektorns utveckling. IQ Samhällsbyggnad lyfter aktuella frågor om forskning, innovation och kvalitet, och skapar en mötesplats för näringslivet, forskarsamhället och det politiska systemet.	JM är medlem.

ENGAGERADE MEDARBETARE UTVECKLAR JM

Hus att trivas i, det är vad vår verksamhet i grund och botten handlar om. Oavsett om det gäller att bygga eller utveckla bostäder och stadsdelar. Men för att skapa trivsel åt andra måste vi trivas själva också.

Under året har vi fokuserat på att det stora antalet nya medarbetare som började på JM under 2011 kommit in i arbetet och i JM:s kultur på ett bra sätt. Vid årsskiftet var vi 2 290 anställda, varav 1 051 hantverkare och 1 239 tjänstemän. Personalomsättningen under året var 6 procent och den genomsnittliga anställningstiden var cirka 7 år.

En mer avvaktande marknad och färre produktionsstarter har gjort att JM under året haft en viss övertalighet i vissa regioner och därför sagt upp ett antal medarbetare. Sammantaget i koncernen har personalläget dock varit stabilt under året och rekryteringsbehovet har minskat. Drygt 200 medarbetare har rekryterats under året, främst inom produktion.

KUNSKAP EN STYRKA

Kunniga och engagerade medarbetare är avgörande för vår framgång. För att säkerställa detta bygger vi långsiktiga relationer med våra medarbetare och ger dem förutsättningar för att växa i jobbet genom utmanande och varierande arbetsuppgifter och genom att satsa på intern rörlighet. Våra medarbetares kompetens och erfarenhet är också en förutsättning för framgång i JM:s genomgripande förändringsarbete Strukturerad produktion.

Vår rekryteringsstrategi är att få en bra mix av seniora och mindre erfarna medarbetare. För att attrahera morgondagens medarbetare som vill växa med JM har vi ett omfattande samarbete med skolor och universitet runt om i landet, som till exempel Rönninge gymnasium, Nackademin och KTH. Under året besökte vi 14 arbetsmarknadsdagar på bland annat KTH, Chalmers samt Lunds och Linköpings universitet.

Praktik är ett bra tillfälle för ungdomar att få möta byggbranschen och för JM att knyta värdefulla kontakter med morgondagens medarbetare. Under året har vi erbjudit cirka 100 studenter praktikplats, främst inom produktion. I augusti 2012 startade vi ett tvåårigt traineeprogram med deltagare från Sverige och Norge, med inriktning både mot produktion och projektutveckling.

KOMPETENSUTVECKLING

I JM:s arbete med att strukturera sin produktion i effektiva processer är en förståelse och en samsyn bland medarbetarna kring detta arbete direkt avgörande för ett framgångsrikt resultat. För att säkerställa detta genomgår cirka



UTBILDNING FÖR HANTVERKARE

Robin Wollberg är en av 360 hantverkare i Stockholm som har gått en sju dagar lång utbildning med fokus på ett enhetligt arbets sätt i JM:s produktion. På programmet står allt från kranutbildning och arbetsmiljö till medarbetarskap och monteringsanvisningar.

– Mina förväntningar på utbildningen var inte så stora, så jag är mycket positivt överraskad, säger Robin. Nu ser jag till exempel tydligt hur små problem kan få stora konsekvenser. Att ett dåligt utfört arbete kan bli väldigt dyrt.

LABC-utbildningen, där deltagarna praktiskt fick prova på första hjälpen, tycker Robin var bra och något man aldrig kan få för mycket av. Även utbildningen kring "Säkra lyft" var väldigt nyttig och gav en ökad förståelse för att lyftmaterial nöts ut och behöver kontrolleras regelbundet.

– Det finns många fördelar med att jobba på ett enhetligt sätt i produktionen, säger Robin. Man vet vad som ska göras, det är ett beprövat arbets sätt och risken för fel minskar. Sedan är det så klart upp till var och en att man gör ett bra jobb. Beställningsarbetet blir också enklare så när vi hantverkare ska börja jobba finns förhoppningsvis rätt verktyg på plats, avslutar Robin.

*Robin Wollberg,
snickare på Skogsbacken, Järvastaden i Solna*

360 hantverkare i Stockholm samt arbetsledare i Stockholm och region Öst utbildningar som syftar till att öka förståelsen och kompetensen kring ett strukturerat arbets sätt inom produktion.

Platschefer är nyckelpersoner i vår produktion. Mot bakgrund av att chefsbehovet i JM främst ska tillgodoses genom intern rekrytering har vi under året fortsatt genomföra ett utvecklingsprogram för blivande platschefer. Programmet genomförs i Sverige och är på 1,5 år.



TVÅ ÅR SOM TRAINEE

JM genomför årligen traineeprogram som sträcker sig över två år. År 2010 började Kerstin Westling ett traineeprogram med inriktning projektutveckling och i oktober avslutades programmet.

– Under min tid som trainee har jag arbetat inom många olika områden inom JM, säger Kerstin. Det har gett mig en god inblick i hela organisationen vilket är en stor fördel och det har gett mig ett brett kontaktnät. Det är både trevligt och till stor nytta i arbetet.

Ett av de nätverk som Kerstin deltar i är Ung på JM. Ett par gånger om året träffas medarbetare som ännu inte fyllt 33 år för att utbyta erfarenheter, göra studiebesök och ha en trevlig kväll tillsammans.

– Mina två perioder ute på byggarbetsplatser var de mest intressanta under traineeperioden, säger Kerstin. Jag hade aldrig varit på ett bygge tidigare, men tack vare de hjälpsamma arbetskollegor jag hade lärde jag mig mycket om hur vi bygger på JM. Alla var väldigt öppna, man kunde alltid ställa frågor och jag kände mig snabbt som en i gänget.

Genom traineeutbildningen har Kerstin en trygg grund att stå på. Nu väntar nya utmanande arbetsuppgifter och större ansvar. Hon kommer ett tag framöver att ha en delad tjänst, både som biträdande projekteringsledare i region Stockholm Nord och som vd-assistent.

*Kerstin Westling,
tidigare trainee – nu bitr. projekteringsledare och vd-assistent*

Vi följer upp våra chefer baserat på JM:s ledarkompetenser, bland annat via utvecklingssamtal. Det finns en direkt koppling mellan prestationsbedömningen i utvecklingssamtal och lönesättningen. Ett tydligt ledarskap ger förutsättningar för en hög prestation och trivsel hos våra medarbetare. Som ett led i detta har en introduktionsutbildning för chefer och ledare i JM implementerats i Sverige. Där förtydligas rollen som chef och det ansvar och de befogenheter det innebär. Erfarenhetsöverföringen mellan JM:s olika länder har

JM:s etiska riktlinjer

Värnar om våra medarbetare

- vi respekterar varje enskild medarbetare
- vi accepterar inte diskriminering eller trakasserier i någon form, varken i våra relationer med medarbetare eller med människor utanför företaget
- vi är uppmärksamma på, och informerar närmaste chef, om medarbetare far illa.

Ansvarsfulla

- vi riskerar inte att kortsiktiga beslut kan urholka värdet på JM:s varumärke
- vi tar ansvar för att hålla oss informerade om vår egen verksamhet, även om detta kan medföra att besvärliga beslut fattas
- vi accepterar inte att tids- och kostnadskraven går ut över arbetarskydd och god arbetsmiljö
- vi lämnar inte utfästelser mot bättre vetande
- vi accepterar självklart varken snatteri eller stöld
- vi följer självklart gällande lagstiftning.

Seriösa avtal

- vi efterlever och respekterar ingångna avtal och överenskommelser
- vi accepterar inte svart arbetskraft på våra arbetsplatser
- vi accepterar inte prissamverkan.

Affärsmässiga relationer utan personlig vinning

- vi agerar inte på ett sådant sätt att vi eller vår motpart hamnar i personlig beroendeställning
- vi bör vara mycket restriktiva avseende gåvor till eller från leverantörer och affärspartners
- vi låter inte leverantörer och affärspartners bekosta resor och uppehåll för oss. Inte heller bekostar JM resor och uppehåll för leverantörer och affärspartners (om så ej redan finns reglerat i avtal)
- vi utnyttjar inte företagets resurser för privat bruk.

utvecklats under året. Ett mentorprogram med deltagare från Belgien, Finland och Sverige startade under hösten och flera medarbetare från Sverige bistår våra nordiska länder inom olika områden.

TRYGG PÅ JOBBET

Alla medarbetare i JM ska känna sig trygga när de går till jobbet. Vi har en nollvision när det gäller olycksfall på arbetet och arbetar aktivt med förebyggande skyddsarbete, bland

**MEDARBETARSTRUKTUR
– KONCERNEN**

	2012	2011	2010
Antal medarbetare per 31 dec	2 290	2 370	2 100
– antal tjänstemän	1 239	1 227	1 082
– antal hantverkare	1 051	1 143	1 018
Snittålder, tjänstemän	43	43	42
Snittålder, hantverkare	40	39	39
Andel kvinnor bland tjänstemännen, %	30	31	31

**MEDELTA ANSTÄLLDA
PER LAND**

	2012	2011	2010
Sverige	2 021	2 025	1 797
Norge	324	271	218
Danmark	13	12	11
Finland	17	13	6
Belgien	11	10	11
Totalt	2 386	2 331	2 043

SJUKFRÅNVARO – SVERIGE, %

	2012	2011	2010
Total sjukfrånvaro	3,8	3,4	3,6
29 år eller yngre	4,6	4,1	3,4
30–49 år	2,8	2,8	3,1
50 år och äldre	5,0	4,0	4,6
Sjukfrånvaro under sammanhängande tid av minst 60 dagar/total sjukfrånvaro	29	30	56
Sjukfrånvaro, tjänstemän	1,6	1,6	1,4
Sjukfrånvaro, hantverkare	6,0	5,2	5,4

annat genom den så kallade "Ordning och Reda kontrollen" på JM:s byggarbetsplatser. Den innebär att det förebyggande skyddsarbetet kontrolleras vad gäller till exempel hantering av risker, användande av personlig skyddsutrustning, välstäddade arbetsplatser, att kontroller genomförs och att tillstånd finns. Under året har rapportering och uppföljning av olyckor och tillbud förbättrats. Det ger ett nödvändigt underlag för vad som ska åtgärdas för att förhindra olyckor i framtiden. Ett exempel på åtgärd är det nya, säkrare stativ som har tagits fram för förvaring av utfackningsvägg, så kallad "häck". Under året har JM i Sverige haft 11,1 olyckor med frånvaro per miljon arbetad timme.

MÅ BRA

Under året ser vi att korttidssjukfrånvaron har ökat och då främst bland yngre hantverkare. Det gör att vi lägger större fokus på uppföljning av sjukfrånvaron och på tidig rehabilitering.

Ett aktivt friskvårdsarbete bidrar till friskare och nöjdare personal. Morgonens "bygggympa" på byggarbetsplatserna är en bra start på dagens arbete och ger färre skador. Friskvårdsbidraget i Sverige på upp till 3 000 kronor gör också att många regelbundet deltar i någon idrottsaktivitet. Midnattsloppet, där cirka 130 JM:are deltog, är ett bra exempel på en gemensam friskvårdsaktivitet.

**RESAN INOM JM**

1985 kom Robert Gustafsson direkt från skolbanken in som snickare på JM. Något han aldrig ångrat. Under knappt 15 år arbetade han som snickare på många av JM:s projekt i Stockholm men till slut började hans knä ta stryk.

– Jag fick tipset att skola om mig men jag sa "nej, det här jobbet är mitt liv". Men då jag blev erbjuden ett jobb som arbetsledare insåg jag att kroppen inte håller hur länge som helst och att detta var ett bra alternativ så jag sa ja, berättar Robert. Sju år senare blev Robert tillfrågad om han ville ta ett platschefsjobb.

– Mina tidigare erfarenheter var till stor nytta i nya jobbet och så gick jag bland annat blivande platschefsutbildningen, fortsätter Robert. Det är mycket en platschef ska hinna med men jag tycker det är viktigt att man försöker komma ut på bygget minst en gång varje dag. Kajen 4 som är Roberts nuvarande arbetsplats är en utmaning. Det 24 våningar höga huset ger en del nya förutsättningar. Bland annat tar det längre tid att hissa upp byggmaterialet och plåtfasaden som ska fästas upp kräver ställningar hela vägen. Men detta är något Robert bara tycker är häftigt att få vara med om. På frågan om vad han jobbar med om 10 år blev svaret "platschef men kanske arbetschef någon gång i framtiden".

Robert Gustafsson
platschef projekt Kajen 4, Liljeholmskajen

Medarbetarna i Sverige har upp till 12 månaders föräldraledighet som kompenserar för inkomstbortfall. Syftet är att stötta föräldrar och bidra till ökad jämställdhet. JM strävar efter att ha en mer jämn könsfördelning inom alla led i organisationen. Vi ser dock vissa svårigheter att rekrytera kvinnliga medarbetare, främst till produktion och därför har ett antal åtgärder tagits och ytterligare planeras framöver. Under 2013 kommer JM att genomföra en intern undersökning kring mångfald med syfte att väcka frågor och skapa dialog kring snedfördelningen i branschen vad gäller till exempel kön och etnicitet. På JM i Sverige är 0,6 procent av hantverkarna kvinnor.

Hög etik är viktigt för oss och våra etiska riktlinjer betonar bland annat att vi värnar om våra medarbetare genom nolltolerans av diskriminering och trakasserier. Som stöd finns ett etiskt råd och ett incidentrapporteringssystem.

AFFÄRS- SEGMENT

JM-koncernens verksamhet styrs och rapporteras i fem affärssegment: JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Utland, JM Fastighetsutveckling samt JM Produktion.

JM BOSTAD STOCKHOLM

MARKNAD

Efterfrågan på andrahandsmarknaden är fortsatt avvaktande. Priserna har stigit på affärssegmentets samtliga delmarknader under året. Utbudet av bostäder på andrahandsmarknaden är lägre än föregående år. För nya bostäder är utbudet i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet fortsatt lågt.

Intresset för JM:s projekt är stort. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen har ytterligare ökat.

JM är marknadsledande på nyproduktion av bostadsrätter i Storstockholm med pågående projekt i flertalet kommuner i länet. Några av de större projekten i regionen är Liljeholmen i Stockholm, Kvarnholmen i Nacka, Dalénium på Lidingö, Järvastaden i Solna/Sundbyberg, Täby Centrum i Täby, Långbro i Stockholm, Norra Frösunda i Solna och Gustavsberg i Värmdö.

RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter ökade till 5 591 mkr (5 141) och rörelseresultatet ökade till 1 041 mkr (1 028). Rörelsemarginalen uppgick till 18,6 procent (20,0). De höga intäkterna är ett resultat av fortsatt stort antal bostäder i pågående produktion med hög aktivitetsnivå. Kassaflödet är i balans.

BYGGRÄTTER

Under året har byggrätter motsvarande drygt 800 (1 400) bostäder förvärvats i Stockholm, Täby och Nacka.

PRODUKTIONSSTARTER

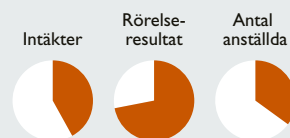
Under året har produktionsstarter skett för totalt 1 507 (1 684) bostäder: 1 445 (1 622) var bostäder i flerbostadshus varav 77 på Lidingö, 144 i Nacka, 137 i Solna, 887 i Stockholm, 97 i Sundbyberg, 63 i Tyresö och 40 på Värmdö. 62 (62) var småhus, varav 34 i Haninge och 28 i Solna.



Liljeholmskajen, en del av Stockholms nya innerstad.

JM BOSTAD STOCKHOLM

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



Mkr	Januari–december	
	2012	2011
Intäkter	5 591	5 141
Rörelseresultat	1 041	1 028
Rörelsemarginal (%)	18,6	20,0
Genomsnittligt operativt kapital	2 406	2 286
Avkastning operativt kapital (%)	43,3	45,0
Operativt kassaflöde	1 051	641
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 904	2 888
Antal disponibla byggrätter	10 900	11 800
– varav byggrätter i balansräkningen	7 400	7 500
Antal sålda bostäder ¹⁾	1 307	1 401
Antal produktionsstartade bostäder ¹⁾	1 507	1 684
Antal bostäder i pågående produktion	3 071	3 290
Antal anställda	798	807
– varav tjänstemän	388	376
– varav hantverkare	410	431
¹⁾ Varav hyresrätter	-	77

JM BOSTAD RIKS

MARKNAD

Utbudet av bostäder på andrahandsmarknaden är något lägre än vid samma tid föregående år på samtliga delmarknader inom affärssegmentet. Avslutspriserna på andrahandsmarknaden har stigit under året, förutom i Malmö och Västerås där priserna har sjunkit något. Efterfrågan är fortsatt avvaktande, särskilt i Malmöområdet.

Intresset för JM:s projekt är stort men kundernas beslutsprocess är fortsatt utdragen.

JM:s största delmarknader inom JM Bostad Riks är Göteborg, Malmö/Lund och Uppsala. Större projekt finns i det tidigare hamnområdet på Norra Älvstranden och i Kviberg i Göteborg samt i Kungsbacka. Dockanområdet i Malmö, Lomma Strandstad i Lomma kommun samt sockerbruksområdet i centrala Lund. De största projekten i Uppsala är Kungsängen och Luthagen nära centrum.

RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter minskade till 3 003 mkr (3 355) och rörelseresultatet

minskade till 231 mkr (301). Rörelsemarginalen minskade till 7,7 procent (9,0). De minskade intäkterna är ett resultat av det lägre antalet bostäder i pågående produktion, vilket även inneburit minskning av antalet anställda. Kassaflödet är i balans.

BYGGRÄTTER

Under året har byggrätter motsvarande drygt 400 (700) bostäder förvärvats i Göteborg, Helsingborg, Malmö, Partille och Uppsala.

PRODUKTIONSSTARTER

Under året har produktionsstarter skett för totalt 779 (1 157) bostäder:

738 (1 012) var bostäder i flerbostadshus, varav 209 i Skåne (82 i Malmö, 55 i Lomma, 39 i Lund och 33 i Svedala), 200 i Uppsala, 103 i Göteborg, 103 i Västerås, 45 i Kungälv, 42 i Örebro och 36 i Linköping.

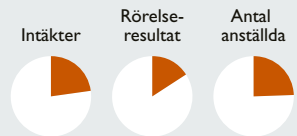
41 (145) var småhus, varav 21 i Skåne (Staffanstorps) samt 20 i Kungsbacka.



Limhamnskajen i Malmö, med cityboende vid havet.

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. I begränsad omfattning bedrivs även entreprenadverksamhet.



Mkr	Januari–december	
	2012	2011
Intäkter	3 003	3 355
Rörelseresultat ¹⁾	231	301
Rörelsemarginal (%)	7,7	9,0
Genomsnittligt operativt kapital	1 490	1 478
Avkastning operativt kapital (%)	15,5	20,4
Operativt kassaflöde	243	317
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 333	1 406
Antal disponibla byggrätter	9 200	8 800
– varav byggrätter i balansräkningen	5 700	5 600
Antal sålda bostäder	902	1 056
Antal produktionsstartade bostäder	779	1 157
Antal bostäder i pågående produktion	1 492	1 973
Antal anställda	538	602
– varav tjänstemän	284	294
– varav hantverkare	254	308

¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar - 4

JM UTLAND

RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter ökade till 3 152 mkr (2 349). Rörelseresultatet ökade till 181 mkr (159) och rörelsemarginalen minskade till 5,7 procent (6,8). De ökade intäkterna är ett resultat av det större antalet bostäder i pågående produktion och förvärvad entreprenadverksamhet i Norge 2011. Rörelsemarginalen minskade främst på grund av lägre marginalnivå i den förvärvade entreprenadverksamheten.

Kassaflödet förbättrades främst på grund av minskning av exploateringsfastigheter hänförligt till större antal produktionsstarter av bostadsprojekt i Norge.

NORGE

Efterfrågan på bostäder, såväl nyproducerade som på andrahandsmarknaden, har varit fortsatt god särskilt på JM:s marknader Oslo, Stavanger och Bergen. Efterfrågan stärks av fortsatt befolkningsökning och hög efterfrågan på arbetskraft. Prisnivån på andrahandsmarknaden har ökat under året.

Under året har 649 bostäder (577) sålts och 815 bostäder (640) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 1 246 (878).

Cirka 700 byggrätter (950) förvärvades under året. Disponibla byggrätter motsvarar 4 700 bostäder (5 300).

DANMARK

Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden i Köpenhamn är fortsatt låg. Fortsatt

generell restriktiv kreditgivning från bankerna till bostadskunder motverkar den positiva effekten av låg räntenivå. Prisnivån på andrahandsmarknaden har under året legat stabilt på en låg nivå.

Under året har 13 bostäder (28) sålts och 2 bostäder (18) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 20 (82). Inga förvärv har gjorts under året (-). Disponibla byggrätter motsvarar 700 bostäder (700).

FINLAND

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingfors kvarstår på en stabil nivå. Kunderna är dock avvaktande och tiden till avslut har ökat. Prisnivån i huvudstadsregionen har varit stabil under året.

Under året har 26 bostäder (14) sålts och 34 bostäder (59) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 62 (59). Förvärv har gjorts av 40 byggrätter (50) och avtal har ingåtts om cirka 500 som villkorade förvärv. Disponibla byggrätter motsvarar 600 bostäder (100).

BELGIEN

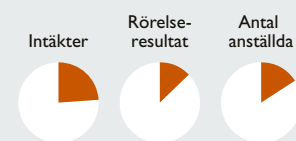
I Brysselregionen är aktiviteten på bostadsmarknaden och prisnivån fortsatt stabil. Under året har 55 bostäder (36) sålts och 26 bostäder (71) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 97 (119). Inga förvärv har gjorts under året (-). Disponibla byggrätter motsvarar 500 bostäder (500).



Rodelunden i Oslo, Norge.

JM UTLAND

Inom affärssegmentet utvecklas bostadsprojekt i Norge, Danmark, Finland och Belgien. I Norge bedrivs även entreprenadverksamhet i begränsad omfattning.



Januari–december
Mkr 2012 2011

Mkr	2012	2011
Intäkter	3 152	2 349
Rörelseresultat	181	159
Rörelsemarginal (%)	5,7	6,8
Genomsnittligt operativt kapital	2 202	1 822
Avkastning operativt kapital (%)	8,2	8,7
Operativt kassaflöde	74	-197
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 454	1 462
Bokfört värde projektfastigheter	69	51
Antal disponibla byggrätter	6 500	6 600
– varav byggrätter i balansräkningen	4 300	4 500
Antal sålda bostäder	743	655
Antal produktionsstartade bostäder	877	788
Antal bostäder i pågående produktion	1 425	1 138
Antal anställda	364	348
– varav tjänstemän	236	222
– varav hantverkare	128	126

Intäkter och resultat för affärssegmentet redovisas enligt IAS 11, successiv vinstavräkning.

JM FASTIGHETSUTVECKLING

RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter uppgick till 77 mkr (73) varav hyresintäkter 73 mkr (71) och entreprenadintäkter 4 mkr (2). Rörelseresultatet minskade till –83 mkr (15). Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 30 mkr (16). En nedskrivning om 95 mkr har gjorts av de kommersiella lokalerna i Dalénumområdet på Lidingö. Nedskrivningen förklaras främst av bedömt högre avkastningskrav i marknaden. Kassaflödet har belastats med investeringar i projektfastigheter om 161 mkr (272).

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Inga fastigheter har avyttrats under året. Resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 0 mkr (23).

PROJEKTUTVECKLING

Ett särskilt boende för äldre produktionsstartades i Sköndal i södra Stockholm. Boendet har 108 lägenheter med en total yta på 7 040 kvadratmeter och är uthyrt till Stiftelsen Stora Sköndal på 15 år. Inflyttning sker i två etapper; hösten 2013 och våren 2014.

Ett särskilt boende för äldre färdigställdes i Dalénum på Lidingö i Stockholm. Det består av 54 lägenheter med en total yta om 3 678 kvadratmeter, med ett 15-årigt hyresavtal med extern värdgivare.

Under året färdigställdes även ett gruppboende på Sjövikshöjden i Stockholm.

Projektet består av sex lägenheter samt en lokal för kringliggande bostadsrättsföreningar. Gruppboendet hyrs av Stockholms stad på 15 år och har en total yta på 575 kvadratmeter.

Arbetet med att ackvirera mark på tomträtt för hyresrättsproduktion, främst i Stockholms stad, har pågått intensivt under året. Parallellt med detta är två hyresrättsprojekt under detaljpanelläggande med 155 lägenheter i Stureby och 150 lägenheter i Farsta, Stockholm. I december tecknades ett avtal med John Mattson Fastighets AB om uppförande och försäljning av 146 hyreslägenheter med tillträde planerat till hösten 2015.

I området Bolinder strand, Järfälla, fortgår utvecklingen av de kommersiella lokalerna i anslutning till JM:s bostadsprojekt. Uthyrningsgraden var 89 procent vid årets slut.

I Dalénumområdet på Lidingö var utthyrningsgraden i det befintliga beståndet 86 procent vid årets slut. Dalénum vidareutvecklas med nya uthyrningar, tekniska förbättringar och fokus på ökat driftnetto.

BYGGRÄTTER

JM:s byggrätter för kommersiell projektutveckling uppgår till totalt 56 000 kvadratmeter, varav kontorsbyggrätter utgör 39 500 kvadratmeter. Bostadsbyggrätter utgör 16 500 kvadratmeter. Det bokförda värdet uppgår till 61 mkr.

JM FASTIGHETSUTVECKLING

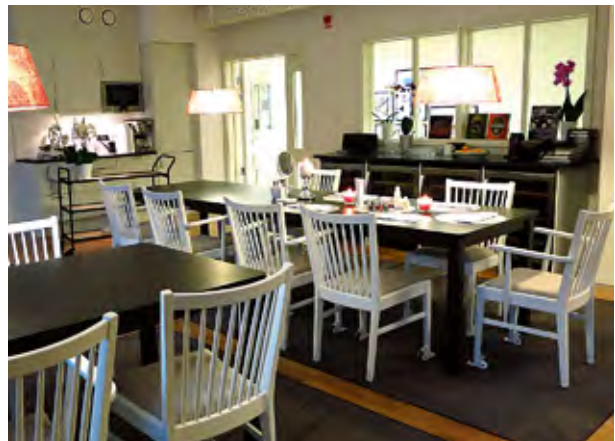
Inom affärssegmentet utvecklas i huvudsak hyresbostäder, vårdboenden och kontorsfastigheter i Storstockholm. Affärssegmentets fastigheter ska i sin helhet utgöras av fastigheter avsedda för projektutveckling.



Mkr	Januari–december	
	2012	2011
Intäkter	77	73
Rörelseresultat ¹⁾	–83	15
Genomsnittligt operativt kapital	939	822
Avkastning operativt kapital (%)	–8,8	1,8
Operativt kassaflöde	–161	–134
Bokfört värde exploateringsfastigheter	61	60
Bokfört värde projektfastigheter	864	808
Antal anställda	16	18
– varav tjänstemän	16	18
¹⁾ Varav		
– fastighetsförsäljningar	0	23
– nedskrivning av fastighet	–95	-



Äldreboendet Agadir på Lidingö.



JM PRODUKTION

MARKNAD

Efterfrågan på entreprenadmarknaden i Stockholm är på en bra nivå med god investeringsvilja från kunderna. Både bygg- och anläggningsmarknaden är stabil, där dock många aktörer konkurrerar om uppdragen. Affärssegmentet har ett bra orderläge med ett stort antal projekt i pågående produktion.

RESULTATUTVECKLING

Affärssegmentets intäkter ökade till 2 006 mkr (1 986) och rörelseresultatet minskade till 71 mkr (84). Rörelsemarginalen minskade till 3,5 procent (4,2). Projekt med lägre marginal påverkar årets utfall negativt. Dessa projekt erhöles under en period med hög konkurrens. Kassaflödet har förbättrats under året.

PROJEKT

JM har under året erhållit flera nya uppdrag, varav de största är nyproduktion av flerbostadshus åt Stockholmshem i området Hjorthagen, Stockholm. På Arlanda

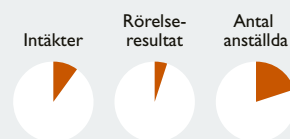
görs om- och tillbyggnad av bagagehanteringen åt Swedavia. Förberedande arbeten för ombyggnation av Slussen görs åt Stockholm stad.

De största pågående uppdragen är två deletapper av nya motorvägen E18 Hjulsta-Kista (Trafikverket), nyproduktion av kontorsbyggnad i Frösunda, Solna (Vasakronan), samverkansentreprenad för ombyggnad av skola i Stockholm (SISAB), gator och ledningar (Tyresö och Nacka kommun), ombyggnadsprojekt i centrala Stockholm (Praktikertjänst) samt mark- och spårarbeten för tvärbanans utbyggnad i Bromma (Storstockholms Lokaltrafik). Därutöver pågår ombyggnation av kontorsbyggnad i Kista (Microsoft).

För JM Bostad Stockholm pågår nyproduktion av flerbostadshus i Bromma och Telefonplan samt exploateringsarbeten inom Dalénumområdet på Lidingö. Dessutom pågår förlängning och färdigställande av kajer i Liljeholmsområdet. För JM Fastighetsutveckling uppförs äldreboende i Stora Sköndal.

JM PRODUKTION

Affärssegmentet bedriver byggproduktion åt externa och interna beställare inom Storstockholmsområdet.



Mkr	Januari–december	
	2012	2011
Intäkter ¹⁾	2 006	1 986
Rörelseresultat	71	84
Rörelsemarginal (%)	3,5	4,2
Operativt kassaflöde	38	-18
Antal anställda	459	478
– varav tjänstemän	200	200
– varav hantverkare	259	278
¹⁾ Varav internt	695	687



JM Entreprenad bygger kontor i Frösunda.

INNEHÅLL	SIDA
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	53
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	57
KONCERNENS BALANSRÄKNING	58
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	60
FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL	62
KONCERNENS NOTER	63
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING OCH KASSAFLÖDESANALYS	80
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	81
FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL	82
MODERBOLAGETS NOTER	83
FEMÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN	86
KVARTALSÖVERSIKT – KONCERNEN	88
KVARTALSÖVERSIKT – AFFÄRSSEGMENT	89
IAS 19 – OMRÄKNINGSTABELLER	90
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	92
REVISIONSBERÄTTELSE	93
DEFINITIONER OCH ORDLISTA	94

Styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ), organisationsnummer 556045-2103, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2012.

MARKNAD, FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER AV BOSTÄDER

Efterfrågan på nyproducerade bostäder i Sverige har varit avvakande under året. Dock har efterfrågan förbättrats något under andra halvåret. Intresset för JM:s projekt är stort samtidigt som försäljningsprocessen i Sverige tar längre tid i det osäkra konjunkurläget. Efterfrågan har varit god i Norge. Den svaga efterfrågan i Danmark kvarstår.

Den långsammare försäljningsprocessen har inneburit något lägre antal tecknade kontrakt. Befolkningstillväxten på våra huvudmarknader, tillsammans med det fortsatt låga ränteläget, stödjer dock efterfrågan på bostäder.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 2 952 (3 112) varav 0 (77) avser hyresrättsprojekt med extern beställare. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 66 procent (68) där spannet om 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 307 (1 401), i JM Bostad Riks 902 (1 056) och i JM Utland 743 (655).

Antalet produktionsstartade bostäder minskade till 3 163 (3 629) med stort antal produktionsstarter under fjärde kvar-

talet. I Stockholmsområdet uppgick produktionsstartade bostäder till 1 507 (1 684) och i övriga Sverige till 779 (1 157). I utlandsverksamheten produktionsstartades 877 bostäder (788).

Det totala antalet produktionsstarter under året överstiger antalet tecknade kontrakt vilket speglar efterfrågan i projekten. Antalet bostäder i pågående produktion uppgår till 5 988 (6 401).

INTÄKTER

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under året ökade till 13 134 mkr (12 217). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 12 480 mkr (12 001). De ökade intäkterna är främst hänförligt till affärssegmentet JM Bostad Stockholm och JM Norge.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 1 398 mkr (1 544) och rörelsemarginalen minskade till 10,6 procent (12,6). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRIC 15 uppgick till 1 374 mkr (1 513). Resultatet belastas av nedskrivning projektfastighet om 95 mkr (-). Det försämrade resultatet och marginalen är främst hänförligt till nedskrivningen av projektfastighet inom JM Fastighetsutveckling samt minskat resultat inom JM Bostad Riks. Under året uppgick resultatet av fastighetsförsäljning till 0 mkr (27). Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 77 mkr (73) varav 7 mkr (4) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 33 mkr (17).

Rörelseresultatet för affärssegmentet JM Bostad Stockholm ökade till 1 041 mkr (1 028). Rörelsemarginalen uppgick till 18,6 procent (20,0). Det stabila resultatet förklaras av fortsatt stort antal bostäder i pågående produktion med hög aktivitetsnivå.

JM Bostad Riks rörelseresultat minskade till 231 mkr (301). Rörelsemarginalen minskade till 7,7 procent (9,0). Det minskade resultatet förklaras av det färre antalet bostäder i pågående produktion, vilket även inneburit minskning av antalet anställda.

JM Utlands rörelseresultat förbättrades till 181 mkr (159) samtidigt som rörelsemarginalen minskade till 5,7 procent (6,8). Det ökade resultatet förklaras av större antal bostäder i pågående produktion och ökade priser i Norge under året. Rörelsemarginalen minskade främst på grund av lägre marginalnivå i den under 2011 förvärvade entreprenadverksamheten i Norge.

Rörelseresultatet för JM Fastighetsutveckling minskade till -83 mkr (15). Det minskade resultatet förklaras av nedskrivningen av projektfastighet om 95 mkr (-).

Rörelseresultatet för JM Produktion minskade till 71 mkr (84). Rörelsemarginalen minskade till 3,5 procent (4,2).

AFFÄRSSEGMENT	Intäkter		Rörelse- resultat		Rörelse- marginal, %	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Mkr						
JM Bostad Stockholm	5 591	5 141	1 041	1 028	18,6	20,0
JM Bostad Riks	3 003	3 355	231	301	7,7	9,0
JM Utland	3 152	2 349	181	159	5,7	6,8
JM Fastighetsutveckling	77	73	-83	15		
JM Produktion	2 006	1 986	71	84	3,5	4,2
Eliminering	-695	-687	-	-		
Koncerngemensamma kostnader	-	-	-43	-43		
Summa enligt segmentsredovisning	13 134	12 217	1 398	1 544	10,6	12,6
Omräkning JM Utland ¹⁾	-654	-216	-24	-31		
Totalt	12 480	12 001	1 374	1 513	11,0	12,6

¹⁾ Omräkningseffekt för intäkt- och resultatredovisning enligt IFRIC 15 i förhållande till segmentsredovisning.

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

	2012-12-31	2011-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ¹⁾	5 988	6 401
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ²⁾	55	60
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	11	8
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	66	68

¹⁾ Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.

²⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

OSÅLDA BOSTÄDER I AVSLUTAD PRODUKTION

	2012-12-31	2011-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	176	94
- varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m. m."	70	59

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -56 mkr (-50), en försämring med 6 mkr jämfört med föregående år hänförligt till lägre finansiella intäkter som främst förklaras av en lägre räntenivå.

Mkr	2012-12-31	2011-12-31
Finansiella intäkter ¹⁾	38	45
Finansiella kostnader ²⁾	-94	-95
Finansiella intäkter och kostnader	-56	-50
¹⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	4	8
²⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar	-4	-8

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultatet före skatt minskade till 1 318 mkr (1 463). I resultatet ingår nedskrivning av projektfastighet om 95 mkr (-).

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat uppgick till 961 mkr (1 042). Den totala skattekostnaden uppgick till -357 mkr (-421) varav aktuell skatt -408 mkr (-269) och uppskjuten skatt 51 mkr (-152). Skattekostnaden för 2012 överstiger något den nominella skattesatsen för koncernen. Årets skattekostnad påverkas positivt av omvärdering uppskjuten skatt hänförligt till sänkt inkomstskatt 2013, från 26,3 procent till 22,0 procent, om 42 mkr samt negativt av omvärdering uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag inom JM Utland om -46 mkr. Fastighetsskatten, som behandlas som en rörelsekostnad, har belastat resultatet med 23 mkr (25).

VERKSAMHETENS UTVECKLING

BYGGRÄTTER

Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgår till 26 600 (27 200) varav 17 400 (17 600) redovisas i balansräkningen. Detta innebär att 9 200 byggrätter (9 600) disponeras genom avtal och inte är bokförda som en tillgång. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder har minskat till 5 691 mkr (5 756) vid utgången av året. Därutöver disponerar affärssegmentet JM Fastighetsutveckling byggrätter för kommersiell projektutveckling, inklusive 220 byggrätter för hyresrätter, motsvarande cirka 56 000 kvadratmeter med ett totalt bokfört värde om 61 mkr (60).

TOTALT ANTAL BOSTADSBYGGRÄTTER

(Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter)

	2012	2011
JM Bostad Stockholm	10 900 (7 400)	11 800 (7 500)
JM Bostad Riks	9 200 (5 700)	8 800 (5 600)
JM Utland	6 500 (4 300)	6 600 (4 500)
Totalt	26 600 (17 400)	27 200 (17 600)

Värderingen av JM:s totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 5,8 mdkr (5,8) visar ett övervärde om 2,6 mdkr (2,4). Denna värdering är gjord i samarbete med externt värderingsföretag. Under 2012 har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 259 Mkr (1 585) förvärvats varav 487 mkr avser

JM Bostad Stockholm, 200 mkr JM Bostad Riks och 572 mkr JM Utland. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter under året uppgick till –41 mkr (447). Portföljen av byggrätter uppgår därefter till 5 769 mkr (5 816). Innehavet utgör en förutsättning för JM:s projekt för utveckling av bostäder.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

Miljarder kr	2012-12-31		2011-12-31	
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokfört värde
JM Bostad Stockholm	4,4	2,9	4,3	2,9
JM Bostad Riks	1,8	1,3	2,0	1,4
JM Utland	2,1	1,5	1,9	1,5
Totalt	8,3	5,7	8,2	5,8

PROJEKTFASTIGHETER

Hysesintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 77 mkr (73) varav 7 mkr (4) avser bostäder. Driftnettot uppgick till 33 mkr (17). Totalt under 2012 uppgick resultatet av fastighetsförsäljning till 0 mkr (27). Resultatet belastas av nedskrivning projektfastighet om 95 mkr (-). Det externt bedömda marknadsvärdet på JM:s projektfastigheter har beräknats till 959 mkr (854) med ett bokfört värde om 933 mkr (859).

PROJEKTFASTIGHETER

2012-12-31	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyrningsgrad årshyra, %
Bostäder (hyresrätter)	126	123	7 110	100
Fastigheter under utveckling	599	587	70 292	82
Färdigutvecklade kontorsfastigheter	234	223	9 681	85
Totalt	959	933	87 083	84

Investeringar och förvärv av projektfastigheter uppgick till 178 mkr (291).

FINANSIELLA POSTER

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH MEDELRÄNTESATS

Per den 31 december 2012 uppgick räntebärande nettofordran till 950 mkr (970). Vid utgången av året uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 602 mkr (395). Av dessa skulder är 503 mkr (223) kortfristiga. Den totala räntebärande låneskulden uppgick per 31 december 2012 till 1 525 mkr (1 467) varav pensionsskulden utgjorde 648 mkr (608). Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 3,4 procent (3,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,3 år (0,2). Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebindning.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 979 mkr (733) under året. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om 278 mkr (-384). Ökat innehav av osålda bostäder belastar kassaflödet med -204 mkr (-52). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under året uppgick till -175 mkr (-173).

LIKVIDITET

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 5 275 mkr (5 237). Förutom likvida medel om 2 475 mkr (2 437) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,2 år (2,1).

EGET KAPITAL

Koncernens eget kapital per den 31 december 2012 uppgick till 4 667 mkr (4 598). Aktiekapitalet uppgick till 84 mkr (83), övrigt tillskjutet kapital 789 mkr (779) och reserver -31 mkr (-23). Intjänade vinstmedel uppgick till 3 825 mkr (3 759) varav årets resultat 961 mkr (1 042). Under 2012 uppgick utdelningen till aktieägarna till 6,50 kronor (4,50) per aktie, totalt 542 mkr (375). Återköp av egna aktier under året uppgick till 359 mkr (-). Soliditeten uppgick till 40 procent (41).

PERSONAL

Antalet anställda minskade under 2012 med 3 procent och uppgick vid årets utgång till 2 290 (2 370). Nuvarande bemanning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Antalet hantverkare var 1 051 (1 143) och antalet tjänstemän 1 239 (1 227). Medeltalet anställda under året uppgick till 2 386 (2 331) varav 365 (306) i JM:s utlandsbolag. Löner och sociala kostnader uppgick till 1 794 mkr (1 602) varav de sociala kostnaderna utgjorde 596 mkr (518).

MILJÖARBETET

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

STYRELSEARBETET UNDER 2012

Vid årsstämman 2012 valdes sju ordinarie ledamöter. Därutöver utsågs två arbetstagarrepresentanter med två suppleanter. Styrelsen har haft tolv sammanträden. Därutöver har revisionsutskottet haft fyra sammanträden, ersättningsutskottet fyra sammanträden och investeringsutskottet fem sammanträden. De viktigaste ärendena för styrelsen under 2012 var beslut om produktionsstarter av större bostadsprojekt, de större förvärven av exploateringsfastigheter, den strategiska planen, förslag om beslut att förvärva egna aktier, förslag till kort- och långsiktiga rörliga löneprogram samt förslag till ett konvertibel- och optionsprogram för all personal i koncernen motsvarande tidigare års program. Styrelseledamöternas deltagande framgår av uppställning på sidan 96. Styrelsens ordförande utvärderar varje år styrelsearbetet med ledamöterna samt delger valberedningen information om resultatet. Beskrivning av respektive utskott och ledamöter framgår på sidorna 96-98.

UTDELNING

För 2012 föreslår styrelsen en utdelning om 6,75 kronor (6,50) per aktie, totalt 542 mkr (542). Utdelningsnivån motiveras av god intjänning i kombination med en stark balansräkning. Som avstämningsdag för utdelning föreslås tisdagen den 30 april 2013. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas måndagen den 6 maj 2013.

ÅTERKÖP OCH INNEHAV AV EGNA AKTIER

Efter årsstämman 2012 och fram till den 31 december 2012 har totalt 3 018 092 aktier återköpts för 359 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 3 169 056.

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår den 31 december 2012 till 80 494 186.

Styrelsen avser föreslå årsstämman att innehavet av samtliga egna aktier dras in genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital. Styrelsens fullständiga förslag till beslut avseende indragning av aktier kommer att finnas tillgängligt i slutet av mars 2013.

Den starka balansräkningen och goda kassaflöden ger fortsatt utrymme för kapitalöverföring till aktieägarna utöver ordinarie utdelning.

Mot denna bakgrund kommer styrelsen föreslå att årsstämman beslutar att 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 OMX Stockholm.

Beaktat den fortsatta osäkerheten i det internationella finansiella systemet är strategin att sprida återköpen på NASDAQ OMX Stockholm fram till årsstämman 2014. Syftet med bemyndigandet är att styrelsen ska få möjlighet att fortlöpande anpassa bolagets kapitalstruktur.

Styrelsens fullständiga förslag till beslut avseende bemyndigandet kommer att finnas tillgängligt i samband med kallelsen till årsstämman som offentliggörs den 26 mars 2013.

AKTIEKAPITAL

JMs aktiekapital uppgick den 31 december 2012 till 84 mkr (83) fördelat på 83 663 242 aktier varav 3 169 056 är återköpta egna aktier. Alla aktier ger samma rätt att rösta och lika del i bolagets eget kapital. 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.

ERSÄTTNING TILL KONCERNLEDNING

Styrelsens förslag till beslut avseende riktlinjer för lön och annan ersättning till koncernledningen framgår enligt nedan och kommer att presenteras på årsstämman för godkännande. Riktlinjerna är desamma som antogs vid årsstämman 2012. De nya avtal som har ingåtts med ledande befattningshavare sedan årsstämman 2012 har följt de gällande riktlinjerna.

FÖRSLAG TILL BESLUT 2013 AVSEENDE RIKTLINJER FÖR LÖN OCH ANNAN ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE:

Styrelsen föreslår att årsstämman fastställer följande riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare. Ersättning till koncernchefen och andra ledande befattningshavare ska utgöras av fast lön, kort- och långsiktiga rörliga löneprogram, pensionsförmån samt övriga förmåner. Med andra ledande befattningshavare menas koncernledningen.

Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrensmässig på den arbetsmarknad befattningshavaren verkar. Fast lön och kortsiktigt rörligt löneprogram ska vara relaterad till befattningshavarens ansvar och befogenheter. För ledande befattningshavare ska det kortsiktiga rörliga löneprogrammet vara maximerat till 50 procent av fast lön.

Det kortsiktiga rörliga löneprogrammet ska baseras på utfallet i förhållande till uppsatta mål, vilka i normalfallet är externt redovisat rörelseresultat före skatt, vinst per aktie samt Nöjd Kund Index. Långsiktiga rörliga löneprogram kan vara aktie- och/eller kontantrelaterade och ska vara prestationsbaserade samt vid utfästelsen vara maximerade till 50 procent av fast lön. Vid uppsägning av anställning bör i normalfallet en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. För i det fall att uppsägningen initieras av JM bör även ett avgångsvederlag om sex månader utgå.

Pensionsförmåner är förmåns- och/eller premiebestämda och pensionsålder bör i normalfallet vara 65 år. Principer för ersättning till VD och ledande befattningshavare ska beredas av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Styrelsen ska ha rätt att frånga riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

MODERBOLAGET

Moderbolagets huvudsakliga verksamhet består av projektutveckling av bostäder och kommersiella fastigheter. Nettoomsättningen under 2012 uppgick för moderbolaget till 8 695 mkr (8 436). Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 1 108 mkr (1 760). Investeringar i fastigheter uppgick till 464 mkr (664).

Medeltalet anställda var 1 545 (1 566) varav 1 268 män (1 291) och 277 kvinnor (275). Löner och sociala kostnader uppgick till 1 129 mkr (1 098). Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner lämnas i moderbolagets noter, not 2, sidan 83.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING, Mkr	Not	2012	2011
Intäkter	1		
Produktions- och driftkostnader	2	12 480	12 001
Bruttoresultat	3, 4	2 207	2 203
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	-738	-717
Resultat av fastighetsförsäljning	6	0	27
Nedskrivning av fastigheter	7	-95	-
Rörelseresultat	2	1 374	1 513
Finansiella intäkter	8	38	45
Finansiella kostnader	8	-94	-95
Resultat före skatt		1 318	1 463
Skatter	9	-357	-421
Årets resultat		961	1 042
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser		-2	-3
Årets totalresultat		959	1 039
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		961	1 042
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		959	1 039
Resultat per aktie före utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	11,70	12,50
Resultat per aktie efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	11,60	12,40
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	10	6,75	6,50

KOMMENTARER

INTÄKTER

(2012: 12 480 mkr, 2011: 12 001 mkr)

Koncernens intäkter under året ökade med 4 procent till 12 480 mkr (12 001). Av intäkterna avser 9 982 mkr Sverige och 2 498 mkr Utland. För koncernens resultaträkning tillämpas från och med 2010 IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter. IFRIC 15 förändrade redovisningen av intäkter och resultat för JMs verksamhet utanför Sverige, JM Utland. Intäkterna från den svenska verksamheten består huvudsakligen av upparbetade intäkter i bostadsprojekt. Upparbetade intäkter redovisas enligt principen för successiv vinstavräkning, vilket innebär att intäkterna redovisas utifrån senast lagda prognos, period för period i takt med dess upparbetning och försäljningen i respektive projekt. Till följd av IFRIC 15 redovisas utlandsverksamheten enligt färdigställandemetoden.

Redovisning enligt IFRIC 15 avseende JM Utland har inneburit en intäktseffekt om -654 mkr (-216).

RÖRELSERESULTAT

(2012: 1 374 mkr, 2011: 1 513 mkr)

Rörelseresultatet minskade med 9 procent till 1 374 mkr. Det minskade resultatet är främst hänförligt till nedskrivningen av projektfastighet inom JM Fastighetsutveckling samt minskat resultat inom JM Bostad Riks. Redovisning enligt IFRIC 15 har inneburit en resultateffekt om -24 mkr (-31).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

(2012: -56 mkr, 2011: -50 mkr)

Finansnettot försämrades med 6 mkr jämfört med föregående år hänförligt till lägre finansiella intäkter.

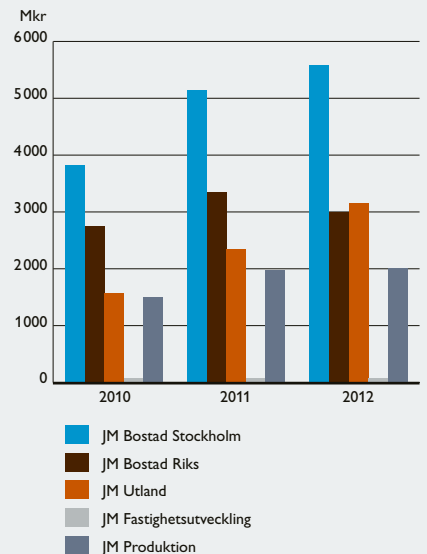
SKATTER

(2012: -357 mkr, 2011: -421 mkr)

Den redovisade skattesatsen för 2012 uppgår till 27 procent jämfört med 29 procent för 2011. Årets skattekostnad påverkas positivt av omvärdering uppskjuten skatt hänförligt till sänkt inkomstskatt i Sverige 2013, från 26,3 procent till 22,0 procent, om 42 mkr.

Det finns även en negativ belastning om -46 mkr vilket förklaras främst av omvärdering av uppskjuten skatt avseende förlustavdrag och temporära skillnader inom JM Utland.

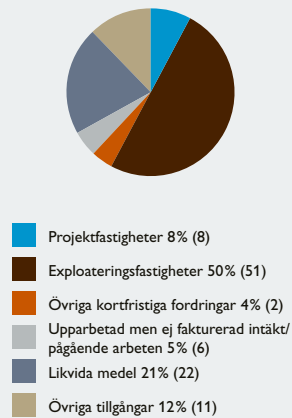
INTÄKTER PER AFFÄRSEGMENT



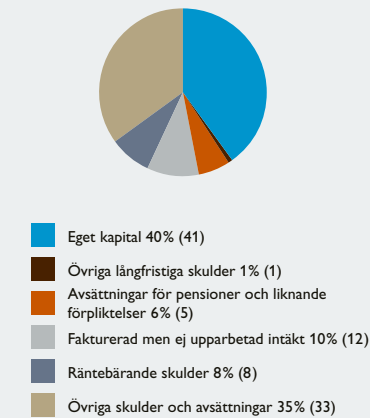
KONCERNENS BALANSRÄKNING, Mkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR	1 2		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	205	202
Maskiner och inventarier	12	11	17
Andelar i intresseföretag	13, 14	10	9
Räntebärande finansiella tillgångar	15	0	0
Övriga finansiella tillgångar	15, 16	18	18
Uppskjutna skattefordringar	27	10	69
Summa anläggningstillgångar		254	315
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	17	933	859
Exploateringsfastigheter	17	5 769	5 816
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	214	150
Kundfordringar	24	758	781
Övriga kortfristiga fordringar	19	449	265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16	19
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	20	528	584
Pågående arbeten	21	160	70
Likvida medel	22	2 475	2 437
Summa omsättningstillgångar		11 302	10 981
SUMMA TILLGÅNGAR		11 556	11 296
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare¹⁾			
Aktiekapital		84	83
Övrigt tillskjutet kapital		789	779
Reserver		-31	-23
Intjänade vinstmedel (inklusive årets resultat)		3 825	3 759
Summa eget kapital		4 667	4 598
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	23, 24	296	293
Övriga långfristiga skulder	23, 24	100	172
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse	25	648	608
Övriga långfristiga avsättningar	26	188	196
Uppskjutna skatteskulder	27	1 190	1 319
Summa långfristiga skulder		2 422	2 588
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	23, 24	587	637
Kortfristiga räntebärande skulder	23, 24	581	566
Övriga kortfristiga skulder	23, 24	983	551
Aktuella skatteskulder		205	158
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	28	1 155	1 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	848	777
Kortfristiga avsättningar	26	108	104
Summa kortfristiga skulder		4 467	4 110
Summa skulder		6 889	6 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 556	11 296
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	30		

¹⁾ Se avsnitt Förändringar i koncernens eget kapital, sidan 62.

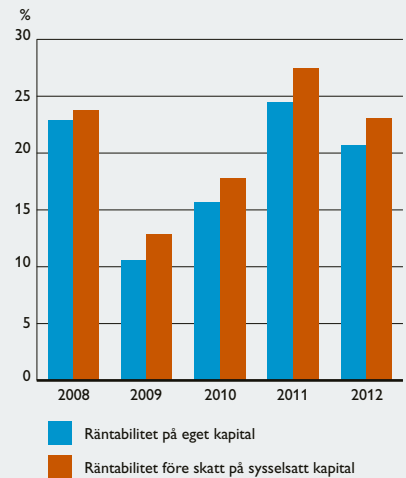
KONCERNENS TILLGÅNGAR
2012-12-31



KONCERNENS KAPITALSTRUKTUR
2012-12-31



RÄNTABILITET PÅ EGET OCH SYSSELSATT KAPITAL¹⁾



¹⁾ Räkenskapsår 2008 är ej omräknat enligt IFRIC 15.

KOMMENTARER

GOODWILL

(2012: 205 mkr, 2011: 202 mkr)
Redovisad goodwill avser goodwill vid förvärv av JM Norge AS, AS Projektfinans samt Öie AS (ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag som förvärvades under 2011).

Förändringen under 2012 avser endast valutakursförändring.

PROJEKTFASTIGHETER

(2012: 933 mkr, 2011: 859 mkr)
Beståndet av projektfastigheter är högre jämfört med föregående år beroende till största del på förvärv och investering i ett äldreboende i Sköndal, Stockholm. Investeringar har även gjorts i fastigheterna på Dalénumområdet, Lidingö.

Då indikerat marknadsvärde understeg bokfört värde avseende kommersiella lokaler i Dalénumområdet gjordes en nedskrivning om -95 mkr.

Under 2012 har inga försäljningar gjorts.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

(2012: 5 769 mkr, 2011: 5 816 mkr)
Under 2012 har förvärvstakten i exploateringsfastigheter varit något lägre jämfört med föregående år. Under året har exploateringsfastigheter om 1 259 mkr (1 585) förvärvats och exploateringsfastigheter överfört till produktion har uppgått till 1 300 mkr (1 113). Samtliga förvärv utgör exploateringsfastigheter avsedda för bostäder.

Totalt har JM 17 400 byggrätter (17 600) i balansräkningen.

ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M.

(2012: 214 mkr, 2011: 150 mkr)
Köp av osålda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen med bostadsrättsföreningen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrätts-

föreningen. Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 70 st (59) och avser framför allt JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

(2012: 449 mkr, 2011: 265 mkr)
Huvuddelen av tillgångsposten 2012-12-31 avser fordringar för sålda andelar i bostadsrättsföreningar (se ovan) men som slutkund ännu ej har betalt. Posten har ökat jämfört med föregående år då fler andelar har köpts in och sålts i slutet av året och där likvid ännu ej erhållits.

UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT

(2012: 528 mkr, 2011: 584 mkr)
Under året har tillgångsposten minskat, vilket bland annat beror på lägre pågående projektvolym.

PÅGÅENDE ARBETEN

(2012: 160 mkr, 2011: 70 mkr)
Balansposten "pågående arbeten" tillkom 2010 på grund av ändrad redovisningsprincip för JM:s verksamhet utanför Sverige, JM Utland. Kostnader och fakturering/erhållen finansiering i bostadsprojekt som ej är överlämnade till kund aktiveras i balansposten pågående arbeten. Denna balanspost ökar i omfattning på grund av högre pågående projektvolym inom JM Utland.

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER

(2012: 648 mkr, 2011: 608 mkr)
Pensionsförpliktelsen har ökat framför allt på grund av ett längre livslängdsantagande som antogs under 2011. IAS 19 som reglerar redovisningen av pensionsskulder har reviderats 2013-01-01. Den reviderade standarden tillåter ej längre oredovisade aktuariella vinster och förluster. För JM:s del innebär det 283 mkr högre skuld UB 2012 samt 233 mkr högre skuld IB 2012. För års- och kvartalsvis omräkning 2012, se sid 90-91.

UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

(2012: 1 190 mkr, 2011: 1 319 mkr)
Uppskjutna skatteskulder minskar framför allt på grund av omräkning till ny bolagsskattesats om 22 procent i Sverige från och med 2013.

LÅNGFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

(2012: 296 mkr, 2011: 293 mkr)
Avser framför allt långfristiga räntebärande skulder i JM:s utlandsverksamhet. Inga större förändringar mot tidigare år.

KORTFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

(2012: 581 mkr, 2011: 566 mkr)
Avser framför allt kortfristiga räntebärande skulder i JM:s utlandsverksamhet. Inga större förändringar mot tidigare år.

FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT

(2012: 1 155 mkr, 2011: 1 317 mkr)
Under året har skuldposten minskat, vilket bland annat beror på lägre pågående projektvolym.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS, Mkr	Not	2012	2011
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 374	1 513
Avskrivningar		8	6
Nedskrivningar		95	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		1	-54
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		1 478	1 465
Erhållen ränta		33	40
Erhållna utdelningar		4	3
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-60	-57
Betald skatt		-330	-261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		1 125	1 190
Investering i exploateringsfastigheter m. m.		-1 762	-1 872
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m. m.		1 836	1 436
Ökning/minskning kundfordringar		23	-278
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m. m.		73	12
Ökning/minskning leverantörsskulder		-51	100
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-90	318
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		1 154	906
Investering i projektfastigheter m. m.		-175	-291
Försäljning av projektfastigheter m. m.		0	118
Kassaflöde från den löpande verksamheten		979	733
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av verksamhet		-	-136
Investering i materiella anläggningstillgångar		-2	-5
Sålda materiella anläggningstillgångar		1	-
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-1	48
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2	-93
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		232	447
Amortering av skulder		-270	-362
Återköp av egna aktier		-359	-
Utdelning		-542	-375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-939	-290
Årets kassaflöde		38	350
Likvida medel vid årets början		2 437	2 087
Valutakursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		2 475	2 437
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	23		
Räntebärande skulder och avsättningar		1 525	1 467
Likvida medel		-2 475	-2 437
Räntebärande fordringar		0	0
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut		-950	-970

KOMMENTARER

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

(2012: 979 mkr, 2011: 733 mkr)

Kassaflödet från den löpande verksamheten förbättrades till 979 mkr (733) främst hänförligt till lägre nettoinvestering i exploateringsfastigheter jämfört med föregående år.

Kassaflöde från den löpande verksamheten (delsumma)

(2012: 1478 mkr, 2011: 1465 mkr)

Rörelsen, före räntor och skatt, har bidragit med 1478 mkr (1465). Det är en förbättring om 13 mkr efter eliminering av ej kassaflödespåverkande poster. Kassaflödet från rörelsen har försämrats jämfört med föregående år på grund av färre projektstarter.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital

(2012: 1125 mkr, 2011: 1190 mkr)

Netto erhållen och betald ränta har ökat från -14 mkr 2011 till -23 mkr 2012 bland annat hänförligt till en något lägre avkastning på likvida medel och korta placeringar under 2012.

Betald skatt har ökat från -261 mkr 2011 till -330 mkr 2012.

Netto exploateringsfastigheter m.m. (inklusive bostadsrättsandelar)

(2012: 74 mkr, 2011: -436 mkr)

JM har investerat i nya exploateringsfastigheter för -1259 mkr (-1585). Samtidigt har 1300 mkr (1113) tagits i produktion i samband med produktionsstarter. Under året har koncernen ökat innehavet av bostadsrättsandelar med ett negativt nettoflöde om -204 mkr (-52).

Kortfristiga fordringar och skulder

(2012: -45 mkr, 2011: 152 mkr)

Kortfristiga fordringar och skulder har totalt påverkat kassaflödet negativt med -45 mkr (152), en förändring jämfört med föregående år om -197 mkr.

Netto projektfastigheter

(2012: -175 mkr, 2011: -173 mkr)

Koncernen har under året investerat i projektfastigheter, främst äldreboende, för -175 mkr.

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

(2012: -2 mkr, 2011: -93 mkr)

Föregående år förvärvade JM Norge samtliga aktier i Öie AS, Oslo, med en påverkan på koncernens likvida medel om -136 mkr.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

(2012: -939 mkr, 2011: -290 mkr)

Kassaflödet från den löpande verksamheten har bland annat använts för utdelning till aktieägarna med -542 mkr. Under året har aktier återköpts för totalt -359 mkr. Räntebärande skulder har netto ökat med 18 mkr.

ÖVRIGA EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE POSTER

	2012	2011
Resultat av fastighetsförsäljning	0	-27
Förändring av pensionsskuld	40	23
Övriga avsättningar m.m.	-39	-50
Summa	1	-54

INVESTERING I EXPLOATERINGSFASTIGHETER M.M.

	2012	2011
Investering i exploateringsfastigheter	-1259	-1585
Förvärv av bostadsrättsandelar	-845	-289
Förändring av reverser	342	2
Summa	-1762	-1872

Å CONTO BETALNING FÖR EXPLOATERINGSFASTIGHETER M.M.

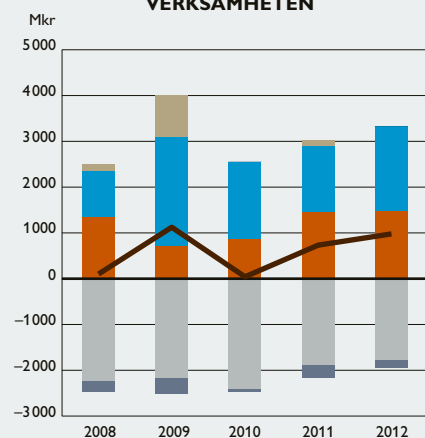
	2012	2011
Å conto betalning för exploateringsfastigheter	1300	1113
Försäljning av exploateringsfastigheter	0	25
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter m.m.	-245	44
Försäljning av bostadsrättsandelar	781	254
Summa	1836	1436

INVESTERING I PROJEKTFASTIGHETER M.M.

	2012	2011
Investering i projektfastigheter	-178	-292
Justering av aktiverad ränta	3	1
Summa	-175	-291

FÖRSÄLJNING AV PROJEKTFASTIGHETER M.M.

	2012	2011
Försäljning av projektfastigheter	0	118
Förändring av fordringar	-	0
Summa	0	118

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN


Hänförligt till moderbolagets aktieägare

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL, Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Intjänade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2011	83	766	-20	3 094	3 923
Årets totalresultat	-	-	-3	1 042	1 039
Utdelning till moderbolagets ägare	-	-	-	-375	-375
Konvertering av konvertibellån	0	11	-	-	11
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	-	2	-	-	2
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	-	-2	-2
Utgående balans den 31 december 2011	83	779	-23	3 759	4 598
Ingående balans den 1 januari 2012	83	779	-23	3 759	4 598
Omföring	-	-	-6	6	-
Justerad ingående balans	83	779	-29	3 765	4 598
Årets totalresultat	-	-	-2	961	959
Utdelning till moderbolagets ägare	-	-	-	-542	-542
Konvertering av konvertibellån	1	9	-	-	10
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	-	1	-	-	1
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	-	0	0
Återköp av aktier	-	-	-	-359	-359
Utgående balans den 31 december 2012	84	789	-31	3 825	4 667

Från och med den 1 januari 2013 tillämpas ändringar i redovisningen av förmånsbestämda pensionsplaner enligt IAS 19. Se omräkningstabeller för effekten av övergången i 2012 års eget kapital på sidorna 90–91.

KOMMENTARER

EGET KAPITAL

(2012: 4 667 mkr, 2011: 4 598 mkr)

Det egna kapitalet ökade med 69 mkr jämfört med utgången av 2011. Koncernens eget kapital per den 31 december 2012 uppgick till 4 667 mkr (4 598) vilket motsvarar 58 kronor (55) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgår till 20,7 procent (24,5).

Årets totalresultat

Se kommentarer till Koncernens resultaträkning, sidan 57.

Omräkningsdifferens

Årets förändring uppgår till -2 mkr (-3) och den ackumulerade omräkningsdifferensen i utgående eget kapital uppgår till -31 mkr (-23). Svenska kronan har under året försvagats något mot norska kronan och förstärkts mot danska kronan och euron.

Utdelning till moderbolagets aktieägare

Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 542 mkr (375), vilket motsvarar 6,50 kronor (4,50) per aktie.

Konvertering av konvertibellån

Under året har 132 871 aktier konverterats i Konvertibelprogram 2009 samt Teckningsoptionsprogram 2009. Aktiekapitalet har därmed ökat med 1 mkr och övrigt tillskjutet kapital har ökat med 9 mkr.

Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev

Konvertibla skuldebrev har under året erbjudits JM-anställda. Skulddelen och egetkapitaldelen redovisas var för sig vilket innebär att förlagslånet upptas i balansräkningen som en skuld initialt med nominellt belopp exklusive egetkapitaldelen. Efter avslutad teckningsperiod har eget kapital ökat med 1 mkr.

Aktierelaterade ersättningar

Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument har påverkat eget kapital med 0 mkr.

Återköp av aktier

Efter årsstämman 2012 har 3 018 092 aktier återköpts för totalt 359 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår där- efter till 3 169 056. Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår till 80 494 186.

Koncernens eget kapital i balansräkningen redovisas uppdelat på:

Aktiekapital

I aktiekapitalet ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget.

Övrigt tillskjutet kapital

I övrigt tillskjutet kapital ingår transaktioner med aktieägarkretsen. De transaktioner som har förekommit är emissioner till överkurs och motsvaras av erhållet kapital utöver nominellt belopp.

Omräkningsreserver

Reserver består av omräkningsdifferenser hänförliga till omräkning av utländska dotterbolag enligt IAS 21.

Intjänade vinstmedel (inklusive årets resultat)

Intjänade vinstmedel (balanserade vinstmedel) inklusive årets resultat motsvaras av de ackumulerade vinster och förluster som genererats totalt i koncernen.

KONCERNENS NOTER		SIDA
NOT 1	REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER	64
NOT 2	SEGMENTSINFORMATION	67
NOT 2	KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT	68
NOT 2	KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT	69
NOT 3	ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	70
NOT 4	AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	71
NOT 5	ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER	71
NOT 6	RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING	71
NOT 7	NEDSKRIVNING AV FASTIGHETER	71
NOT 8	FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	72
NOT 9	SKATTER	72
NOT 10	RESULTAT OCH UTDELNING PER AKTIE	72
NOT 11	GOODWILL	72
NOT 12	MASKINER OCH INVENTARIER	73
NOT 13	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	73
NOT 14	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES	73
NOT 15	FINANSIELLA TILLGÅNGAR	74
NOT 16	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	74
NOT 17	PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER	75
NOT 18	ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M.	75
NOT 19	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	76
NOT 20	UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT	76
NOT 21	PÅGÅENDE ARBETEN	76
NOT 22	LIKVIDA MEDEL	76
NOT 23	FINANSIELLA SKULDER	76
NOT 24	FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT	76
NOT 25	AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSE	78
NOT 26	ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR	78
NOT 27	UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER	79
NOT 28	FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT	79
NOT 29	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	79
NOT 30	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	79
NOT 31	UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE	79

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 22 februari och kommer att föreläggas årsstämman 2013 för fastställande. JM AB är ett svenskt publikt bolag noterat på NASDAQ OMX Stockholm i segmentet Mid Cap. Bolaget har säte i Stockholm, Sverige.

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 rapportering rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Detta innebär att IFRS värderings- och upplysningsregler 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 sägs, 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 mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

JMs redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för 2012 är oförändrade vid jämförelse med 2011 med undantag för redovisningen av koncernbidrag i moderbolaget (se Moderbolagets redovisningsprinciper).

Nyheter som gäller från 2013 och är godkända av EU

Följande nya och ändrade standarder ska tillämpas från och med 2013:

IFRS 13 Fair Value Measurement

Standarden innehåller enhetliga regler för beräkning av och upplysningar om verkliga värden. Den nya standarden bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på JMs redovisning.

Ändring av **IAS 1 Utformning av finansiella rapporter**. Krav på uppdelning av poster i övrigt totalresultat.

Ändring av **IAS 19 Ersättningar till anställda**. Ändringar främst avseende redovisning av och upplysningar om förmånsbestämda pensionsplaner. Den ändrade standarden kommer innebära att det beräknade värdet av JMs pensionsförpliktelser fullt ut kommer redovisas som skuld i koncernens balansräkning. Aktuella vinster och förluster kommer redovisas i övrigt totalresultat. För ytterligare information se sidan 90–91 i årsredovisningen.

Nyheter som kommer tillämpas från 2014 och är godkända av EU**IFRS 10 Consolidated Financial Statements**

Standarden innehåller enhetliga regler för vilka enheter som ska konsolideras och kommer att ersätta IAS 27 Koncernredovisning och SIC 12 som behandlar så kallade Special Purpose Entities. Den nya standarden bedöms inte ha någon påverkan på JMs redovisning.

IFRS 11 Joint Arrangements

Standarden behandlar redovisningen av så kallade joint arrangements och kommer att ersätta IAS 31 Andelar i joint ventures. JMs väsentliga innehav i delägda bolag redovisas i enlighet med den nya standarden. Den nya standarden kommer således inte ändra JMs redovisning av delägda bolag.

IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities

Utökade upplysningskrav om dotterbolag, joint arrangements och intressebolag har samlat i en standard. Den nya standarden kommer innebära utökade upplysningar om dotterbolag med mera.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen måste bedömningar och antaganden göras som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiska utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Detta förhållande gör sig särskilt gällande inom området intäkts- och resultatredovisning avseende successiv vinst-

avräkning vid bostadsprojekt där gjorda bedömningar och antaganden har betydelse för redovisat resultat och ställning för respektive period.

Även redovisning av ersättningar till anställda/pensioner och avsättningar för garantiåtagande baseras i hög grad på bedömningar och gjorda antaganden.

Värdet på pensionsförpliktelser för förmånsbaserade pensionsplaner baseras på aktuariella beräkningar utifrån antaganden om diskonteringsräntor, framtida löneökningar, inflation och demografiska förhållanden.

Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden baseras på kalkylerade kostnader som historiskt gett en tillförlitlig avsättning vid en jämförelse med faktiskt utfall.

Se även avsnittet "Nedskrivningar".

Kortfristiga och långfristiga skulder, omsättnings- och anläggningstillgångar

Skulder och avsättningar i balansräkningen redovisas som kortfristiga eller långfristiga. Med kortfristiga skulder avses skulder som kommer att bli reglerade inom tolv månader från balansdagen. Motsvarande gäller för indelning i omsättnings- och anläggningstillgångar.

Rörelseförvärv

IFRS 3 innebär att verkligt värde på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten fastställs vid förvärvstidpunkten. Dessa verkliga värden innefattar även de andelar i tillgångarna och skulderna som är hänförliga till eventuella kvarstående minoritetsägare i den förvärvade verksamheten. Identifierbara tillgångar och skulder innefattar 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 förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i resultaträkningen.

Intresseföretag

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket förutsätts när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet inte är ett joint venture. Intresseföretag intas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. JMs innehav av intresseföretag är av ringa omfattning.

Joint ventures

Företag som ej utgör dotterföretag och som driver projekt i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll konsolideras enligt klyvningsmetoden.

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 årets genomsnittskurs. Den omräkningsdifferens som därmed uppkommer redovisas, liksom eventuell omräkningsdifferens på de finansiella instrument som innehas för att valutasäkra dessa nettotillgångar, i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Vid en eventuell avyttring av utländsk verksamhet redovisas den ackumulerade omräkningsdifferensen i resultaträkningen.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta, det vill säga 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 resultaträkningen.

Segmentsrapportering

Koncernens verksamhet är indelad i fem affärssegment, JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Utland, JM Fastighetsutveckling och JM Produktion, som även utgör JM-koncernens rapportierbara segment enligt IFRS 8. Affärssegmentsindelningen baseras på koncernens operativa indelning som utgår från geografiska områden i kombination med skillnader mellan tillhandahållna produkter och tjänster. Affärssegmentens interna rapportering används regelbundet av koncernchefen för att fördela resurser till segmenten och för att utvärdera segmentens prestationer.

Vid segmentsrapporteringen av JM:s verksamhet avseende projektutveckling av bostäder både i Sverige och utanför Sverige tillämpas successiv vinstavräkning enligt IAS 11.

Resultat av fastighetsförsäljning

Avyttring av projektfastigheter och exploateringsfastigheter som ej är föremål för projektutveckling redovisas i resultaträkningen normalt i den period då bindande avtal om försäljning ingås. Resultat av markförsäljning i samband med projektutveckling av bostäder medtas i redovisningen av hela bostadsprojektet.

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

Projektintäkter vid entreprenad och projektutveckling av bostäder i den svenska verksamheten redovisas i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal vilket innebär successiv vinstavräkning.

JM:s projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs huvudsakligen i form av att JM ingår ett entreprenadavtal med en bostadsrättsförening som beställare. JM:s affärsmodell i Sverige och projektens avtalsstruktur mot beställare möter de krav som ställs på ett entreprenaduppdrag enligt IAS 11. Intäkter baseras på upp- och nedskattning och resultat beräknas utifrån upp- och nedskattning multiplicerat med försäljningsgrad. Försäljningsgraden avspeglar det åtagande som finns att förvärva osålda bostäder. Justeringen för åtagandet minskar i takt med att osålda bostäder i respektive projekt minskar.

Principen om successiv vinstavräkning bygger på synsättet att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkt och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess upp- och nedskattning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden. Graden av upp- och nedskattning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund. Omvärderingar (prognosändringar) av projektets förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upp- och nedskattning i berörda projekt. Denna korrigering ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Intäktsredovisningen enligt successiv vinstavräkning tillämpas redan i projektets inledningsskede om tillförlitlig bedömning kan göras och pågår enligt samma villkor till dess att projektet avslutas. Successiv vinstavräkning tillämpas även i moderbolaget. Huvuddelen av JM:s verksamhet avser bostadsprojekt för försäljning. Denna verksamhet innebär entreprenadprojekt med produktion på försäld mark i huvudsak mot bostadsrättsföreningar, för vidare upplåtelse till bostadsköpare.

Vid produktionsstart överförs fastigheten med bokfört värde till entreprenadprojektet och inräknas i projektets övriga produktionskostnader. Räntekostnader inräknas bland produktionskostnaderna från produktionsstart.

Vid JM:s projektutveckling av bostäder utanför Sverige ingår JM avtal med varje individuell bostadsköpare och därför tillämpas IAS 18 Intäkter. Intäkter och resultat redovisas vid överlämnandet av bostad till kund och inte successivt under projektets genomförande.

Inkomstskatter

I resultaträkningsposten Skatter redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter. Bolagen i koncernen är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Den statliga inkomstskattesatsen i Sverige uppgick under året till

26,3 procent. Aktuell skatt beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för temporära skillnader mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller under-skott. Uppskjutna skattefordringar netto-redovisas mot uppskjutna skatteskulder om de kan utnyttjas mot uppskjutna skatteskulder. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån gällande skattesats. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads-gats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

Den statliga inkomstskattesatsen i Sverige har från och med 2013 sänkts till 22,0 procent.

Immateriella tillgångar (goodwill)

Nyttjandeperioden för varje enskild immateriell tillgång fastställs och skrivs av över nyttjandeperioden. Om nyttjandeperioden bedöms som obestämbar sker ingen avskrivning. En bedömning som resulterar i att en immateriell tillgångs nyttjandeperiod är obestämbar beaktar alla relevanta förhållanden och grundas på att det inte finns någon förutsebar bortre tidsgräns för det nettokassaflöde som tillgången genererar. Goodwill har en obestämbar nyttjandeperiod. Nedskrivningsbehovet provas minst årligen för immateriella tillgångar, inklusive goodwill, med obestämbar nyttjandeperiod. Nedskrivningsbehovet för goodwill provas genom följande förfarande. Det goodwillvärde som fastställs per förvärvstidpunkten fördelas på kassagenererande enheter eller grupper av kassagenererande enheter. Varje sådant kassaflöde som goodwill fördelas till motsvaras av den lägsta nivån inom koncernen på vilken goodwill övervakas i företagets styrning och är inte en större del av koncernen än ett segment. Ett nedskrivningsbehov föreligger när det återvinningsbara beloppet avseende en kassagenererande enhet (eller grupper av kassagenererande enheter) understiger redovisat värde. En nedskrivning redovisas då i resultaträkningen.

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.

Not 1 forts.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Projektfastigheter är samtliga fastigheter som ej klassificeras som exploateringsfastigheter enligt nedan. JM ska ej äga fastigheter för långsiktig förvaltning. Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager. Produktionskostnader för av JM färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skäligen andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter kostnadsförs i moderbolaget. I koncernredovisningen har motsvarande belopp tillförts anskaffningsvärdet för projektfastigheter. Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart. Exploateringsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager. Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås.

Lånekostnader

I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande (projektfastigheter). Generellt gäller att lånekostnader som tillförs anskaffningsvärdet begränsas till tillgångar som tar betydande tid i anspråk för färdigställande, vilket för koncernens del omfattar uppförande av projektfastigheter. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställts. Om särskild uppläning har skett för projektet används den faktiska genomsnittliga lånekostnaden. I andra fall beräknas lånekostnaden utifrån koncernens faktiska genomsnittliga lånekostnader.

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. Återföring av nedskrivning sker, 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.

Nettoförsäljningsvärdet för exploateringsfastigheter baseras på 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 negativt nuvärde utifrån den gjorda diskonteringen blir föremål för nedskrivning.

Se även "Immateriella tillgångar (goodwill)".

Leasingavtal

Leasing klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt ligger hos leasetagaren. Om detta inte är fallet är det fråga om operationell leasing. I korthet innebär finansiell leasing att objektet redovisas som tillgångspost i balansräkningen hos leasetagaren medan en motsvarande skuld bokas upp som skuldpost i balansräkningen. Operationell leasing innebär att objektet redovisas i balansräkningen hos leasegivaren. Leasingavgiften vid operationell leasing redovisas linjärt över avtalsperioden. JMs innehav av leasingavtal med JM som leasetagare är av mindre omfattning.

Ersättningar till anställda/pensioner

Ersättningar till anställda redovisas i enlighet med IAS 19 Ersättningar till anställda. Åtskillnad görs mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner avseende ersättningar efter avslutad anställning. Avgiftsbestämda pensionsplaner definieras som planer där företaget betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter, även om den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala de ersättningar till anställda som hänförs till tjänstgöring fram till balansdagen. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda. Förpliktelserna och kostnaderna avseende förmånsbestämda pensionplaner beräknas enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Syftet är att de förväntade framtida pensionsutbetalningarna ska kostnadsföras jämnt fördelat över den anställdes anställningstid. Förväntade framtida löneökningar och förväntad inflation beaktas i beräkningen. Nuvärdet av förpliktelserna ska i första hand diskonteras efter den på balansdagen marknadsmässiga avkastningen på förstklassiga företagsobligationer. I Sverige, där det inte finns någon fungerande marknad för sådana obligationer används den marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och en premie för en längre löptid adderas med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration. För att undvika kraftiga förändringar

av pensionskostnaden mellan åren lämnas förändringar inom en viss nivå (den så kallade korridoren) obeaktade i resultaträkningen och i balansräkningen. Korridoren innebär att aktuella vinster och förluster påverkar koncernens resultat endast till den del som de överstiger det högsta av 10 procent av nuvärdet av pensionsförpliktelsen och 10 procent av förvaltningstillgångarnas verkliga värde. Överskjutande belopp (utanför korridoren) periodiseras över genomsnittlig återstående anställningstid. Den redovisade avkastningen på förvaltningstillgångar avser den vid årets början beräknade avkastningen och avviker därför normalt mot den faktiska avkastningen under året. Avvikelsen är en aktuell vinst eller förlust.

I not 25 lämnas information om koncernens pensionsförpliktelser. Beräkningar avseende de förmånsbestämda planer som förekommer i JM utförs årligen av oberoende aktuarier. Skatter som utgår på pensionskostnader, exempelvis den svenska löneskatten på pensionskostnader, beaktas vid omräkning enligt ovan av pensionsåtaganden vilket är i enlighet med uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 4 Redovisning av särskild löneskatt och avkastningsskatt.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder klassificeras i olika kategorier för att sedan redovisas och värderas enligt de principer som gäller för respektive kategori. Kortfristiga placeringar klassificeras som tillgångar där värdering sker till verkligt värde och där värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Detta beräknas så att en konstant effektiv ränta erhålles över låneperioden såvida inte löptiden är kort. Sålunda redovisas leverantörsskulder och liknande kortfristiga skulder till nominellt belopp. Derivatinstrument redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Koncernens policy är att derivat endast får innehas i säkrings-syfte. Säkringsredovisning, som innebär att värdeförändringar på derivat redovisas mot eget kapital och senare omförs mot den säkrade posten, tillämpas inte. Derivatinstrument förekommer för närvarande inte eller endast i ringa omfattning.

Konvertibla skuldebrev

Konvertibla skuldebrev redovisas som ett sammansatt finansiellt instrument uppdelat på en skulddel och en egetkapitaldel. Skulddelens verkliga värde vid emissionsdagen beräknas genom att de framtida betalningsflödena diskonteras med den aktuella marknadsräntan för en liknande skuld. Värdet på egetkapitalinstrumentet beräknas som skillnaden mellan emissionslikviden och det verkliga värdet av den finansiella

skulden. Egetkapitalinstrumentet utgörs av en inbyggd optionsrätt att omvandla skuldinstrumentet till aktier.

Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när JM har en förpliktelse som ett resultat av inträffade händelser och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är vidare att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas. Avsättning görs för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden. Beräkningen är grundad på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig avsättning för dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis fungera andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad. Eventalförpliktelser 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 eventalförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Analysen har anpassats till JM:s verksamhet. Då köp och försäljning av projektfastigheter respektive exploateringsfastigheter är en del av JM:s löpande verksamhet redovisas dessa under motsvarande avsnitt i analysen. Posten á conto betalning för exploateringsfastigheter avser huvudsakligen erhållen betalning för exploateringsfastigheter i bostadsprojekt. Fastigheten övergår normalt till beställaren vid start av projektet. Under Investeringsverksamheten redovisas köp och försäljningar av anläggningstillgångar som inte avser fastigheter. Kassa- och banktillgodoshavanden samt kortfristiga finansiella placeringar som dels handlas på öppen marknad till kända belopp och dels endast har en obetydlig risk för värdefluktuationer klassificeras som likvida medel. I likvida medel ingår kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader från förfallotidpunkten. 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. I moderbolaget kostnadsförs lånekostnader avseende byggnader under uppförande (projektfastigheter) och redovisas som finansiell kostnad i resultaträkningen. Fusioner redovisas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd. I moderbolaget redovisas fusion av helägda koncernföretag enligt koncernvärde-metoden vilket innebär att tillgångar och skulder övertas till värden som har sin grund i den förvärvsanalys som upprättades vid det ursprungliga förvärvet av koncernföretaget. Fusionsdifferensen förs direkt till eget kapital.

I Rådet för finansiell rapportering uppdaterade rekommendation RFR 2 Redovisning i juridiska personer har införts ny vägledning hur koncernbidrag ska redovisas. Från och med 2012 redovisas såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition. Redovisade värden för 2011 har justerats.

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. I begränsad omfattning bedrivs även entreprenadverksamhet.
- Affärssegmentet JM Utland utvecklar bostäder för försäljning i Norge, Danmark, Finland och Belgien. I Norge bedrivs även entreprenadverksamhet i begränsad omfattning.
- Affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklar i huvudsak hyresbostäder, vårdboenden och kontorsfastigheter i Storstockholm.

- Affärssegmentet JM Produktion 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 dock huvudsakligen på koncernnivå och fördelas ej på segmenten.

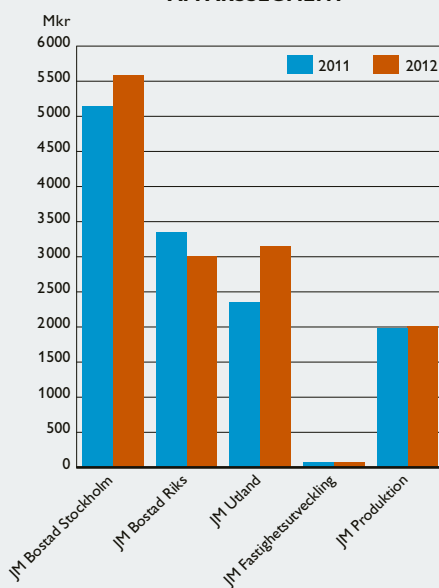
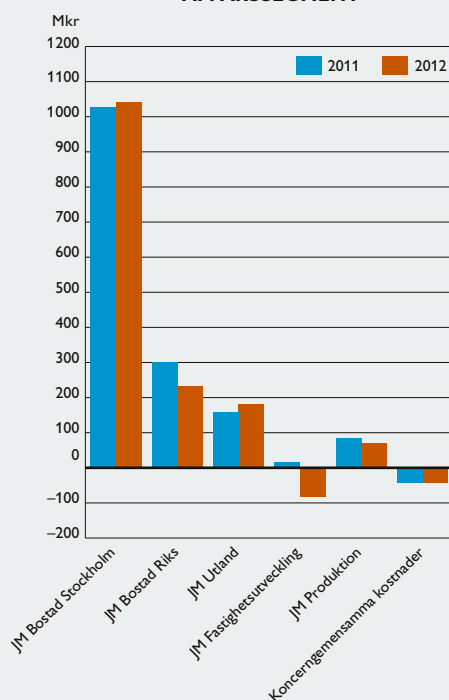
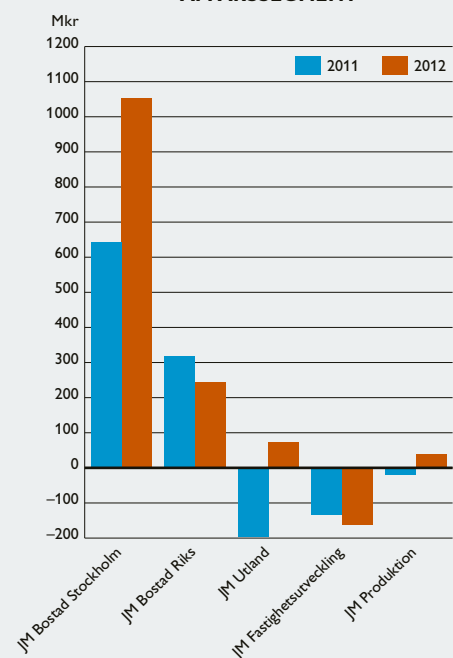
Transaktioner mellan affärssegmenten baseras på marknadsmässiga villkor.

Not 2 forts.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Fastig- hets- utveck- ling	JM Produktion	Elimine- ringar Sverige	Del- summa Sverige	JM Utland	Koncern- gemen- samma kost- nader	Summa enligt segments- redo- visning	Oför- delade poster koncer- nen ²⁾	Om- räkning JM Utland ³⁾	Summa kon- cernen
Koncernen 2012												
Intäkter – externt	5 591	3 003	77	1 311	-	9 982	3 152	-	13 134	-	-654	12 480
Intäkter – internt	-	-	-	695	-695	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	5 591	3 003	77	2 006	-695	9 982	3 152	-	13 134	-	-654	12 480
Produktions- och driftkostnader ¹⁾	-4 309	-2 595	-46	-1 866	695	-8 121	-2 782	-	-10 903	-	630	-10 273
Bruttoresultat	1 282	408	31	140	-	1 861	370	-	2 231	-	-24	2 207
Försäljnings- och administrations- kostnader ¹⁾	-241	-177	-19	-69	-	-506	-189	-43	-738	-	-	-738
Resultat av fastighetsförsäljning	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-	0
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-95	-	-	-95	-	-	-95	-	-	-95
Rörelseresultat	1 041	231	-83	71	-	1 260	181	-43	1 398	-	-24	1 374
Finansiella intäkter och kostnader										-56	-	-56
Resultat före skatt									1 398	-56	-24	1 318
Skatter										-371	14	-357
Årets resultat									1 398	-427	-10	961
Rörelsemarginal (%)	18,6	7,7		3,5			5,7		10,6			11,0
¹⁾ Varav: avskrivningar på maskiner och inventarier	-	-1	-	0	-	-1	-4	-3	-8	-	-	-8
Koncernen 2011												
Intäkter – externt	5 141	3 355	73	1 299	-	9 868	2 349	-	12 217	-	-216	12 001
Intäkter – internt	-	-	-	687	-687	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	5 141	3 355	73	1 986	-687	9 868	2 349	-	12 217	-	-216	12 001
Produktions- och driftkostnader ¹⁾	-3 873	-2 887	-57	-1 834	687	-7 964	-2 019	-	-9 983	-	185	-9 798
Bruttoresultat	1 268	468	16	152	-	1 904	330	-	2 234	-	-31	2 203
Försäljnings- och administrations- kostnader ¹⁾	-240	-171	-24	-68	-	-503	-171	-43	-717	-	-	-717
Resultat av fastighetsförsäljning	-	4	23	-	-	27	-	-	27	-	-	27
Rörelseresultat	1 028	301	15	84	-	1 428	159	-43	1 544	-	-31	1 513
Finansiella intäkter och kostnader										-50	-	-50
Resultat före skatt									1 544	-50	-31	1 463
Skatter										-423	2	-421
Årets resultat									1 544	-473	-29	1 042
Rörelsemarginal (%)	20,0	9,0		4,2			6,8		12,6			12,6
¹⁾ Varav: avskrivningar på maskiner och inventarier	-	-1	-	0	-	-1	-2	-3	-6	-	-	-6

²⁾ Ofördelade poster inom koncernen avser finansiella intäkter och kostnader samt skatt.
³⁾ Omräkningseffekt för intäcks- och resultatredovisning enligt IFRIC 15 i förhållande till segmentsredovisning.
 För mer information om IFRIC 15, se redovisningsprinciper sidorna 64–67.

INTÄKTER PER
AFFÄRSSEGMENTRÖRELSERESULTAT PER
AFFÄRSSEGMENTOPERATIVT KASSAFLÖDE PER
AFFÄRSSEGMENT

KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2012-12-31	JM	JM	JM	JM	Del-	JM	Summa	Oförde-	Om-	Summa	
	Bostad	Bostad	Fastig-	Produktion	summa	Utland	enligt	lade	räkning		
	Stockholm	Riks	hets-		Sverige		segments-	poster	Utland ³⁾	koncernen ^{4) 5)}	
TILLGÅNGAR			utveck-				redovisning	koncer-			
Anläggningstillgångar	-	-	ling	-	-	205	205	44	5	254	
Projektfastigheter	-	-		-	864	69	933	-	-	933	
Exploateringsfastigheter	2 904	1 333	61	17	4 315	1 454	5 769	-	-	5 769	
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	113	83	-	-	196	18	214	-	-	214	
Kortfristiga fordringar	433	552	26	321	1 332	603	1 935	151	-175	1 911	
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	2 475	-	2 475	
Summa omsättningstillgångar	3 450	1 968	951	338	6 707	2 144	8 851	2 626	-175	11 302	
SUMMA TILLGÅNGAR	3 450	1 968	951	338	6 707	2 349	9 056	2 670	-170	11 556	
EGET KAPITAL OCH SKULDER											
Eget kapital	-	-	-	-	-	-	-	4 778	-111	4 667	
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	-	2 459	-37	2 422	
Kortfristiga skulder	837	475	12	293	1 617	192	1 809	2 680	-22	4 467	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	837	475	12	293	1 617	192	1 809	9 917	-170	11 556	
Summa operativt kapital per affärssegment	2 613	1 493	939	45	-	2 157	-	-	-	-	
Investering i maskiner och inventarier	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	

Koncernen 2011-12-31

TILLGÅNGAR										
Anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	202	202	109	4	315
Projektfastigheter	-	-	808	-	808	51	859	-	-	859
Exploateringsfastigheter	2 888	1 406	60	-	4 354	1 462	5 816	-	-	5 816
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	48	98	-	-	146	4	150	-	-	150
Kortfristiga fordringar	341	462	5	306	1 114	528	1 642	217	-140	1 719
Likvida medel	-	-	-	-	-	-	-	2 437	-	2 437
Summa omsättningstillgångar	3 277	1 966	873	306	6 422	2 045	8 467	2 654	-140	10 981
SUMMA TILLGÅNGAR	3 277	1 966	873	306	6 422	2 247	8 669	2 763	-136	11 296
EGET KAPITAL OCH SKULDER										
Eget kapital	-	-	-	-	-	-	-	4 700	-102	4 598
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	-	-	2 613	-25	2 588
Kortfristiga skulder	892	533	5	295	1 725	167	1 892	2 227	-9	4 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	892	533	5	295	1 725	167	1 892	9 540	-136	11 296
Summa operativt kapital per affärssegment	2 385	1 433	868	11	-	2 080	-	-	-	-
Investering i maskiner och inventarier	-	-	-	-	-	-	-	11	-	11

Operativt kassaflöde per affärssegment	JM	JM	JM	JM	JM
	Bostad	Bostad	Fastig-	Produktion	Utland
	Stockholm	Riks	hets-		
2012	1 051	243	utveck-	38	74
2011	641	317	ling	-18	-197

Intäkter per land inklusive justering enligt IFRIC 15

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Belgien	Summa
2012	9 982	2 041	259	79	119	12 480
2011	9 868	2 063	0	62	8	12 001

⁴⁾ De tillgångar och skulder samt eget kapital som ej ingår i JM:s definition av operativt kapital fördelas ej på affärssegment.

De redovisas som ofördelade poster då de huvudsakligen ej kan fördelas på ett rimligt och rättvist sätt.

⁵⁾ Materiella anläggningstillgångar ingår ej i JM:s definition av operativt kapital, således redovisas dessa investeringar som en ofördelad post.

NOT 3 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medeltalet anställda fördelat per land	2012	Varav män, %	2011	Varav män, %
Sverige	2021	85	2025	85
Norge	324	84	271	82
Danmark	13	69	12	67
Finland	17	71	13	77
Belgien	11	55	10	50
Summa	2386	84	2331	84

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2012			2011		
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa
Koncernen	1198	596	1794	1084	518	1602
(varav pensionskostnader)		-216 ¹⁾			-168 ¹⁾	

¹⁾ Av koncernens pensionskostnader avser 4,4 mkr (3,8) gruppen styrelse och VD. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0,5 mkr (0,5).

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda	2012			2011		
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa
Sverige	14	952	966	11	883	894
(varav rörlig ersättning)	(4)	(73)	(77)	(3)	(63)	(66)
Norge	3	202	205	2	165	167
(varav rörlig ersättning)	(1)	(20)	(21)	(1)	(12)	(13)
Danmark	2	12	14	2	12	14
(varav rörlig ersättning)	(0)	(1)	(1)	(0)	(2)	(2)
Finland	0	8	8	0	5	5
(varav rörlig ersättning)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Belgien	1	4	5	1	3	4
(varav rörlig ersättning)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Summa koncernen	20	1178	1198	16	1068	1084
(varav rörlig ersättning)	(5)	(94)	(99)	(4)	(77)	(81)

Anställda och personalkostnader

Ersättning till styrelse

JMs styrelse, exklusive VD, består av sammanlagt tio personer, sju män och tre kvinnor. Av dessa tio personer är sex bolagsstämмоvalda, tre män och tre kvinnor. Övriga fyra personer är arbetsstagarrepresentanter och samtliga är män. Till styrelsens ordförande har styrelsearvode om 768 tkr (728) utbetalats. Övriga bolagsstämмоvalda externa styrelseledamöter, fem personer, har erhållit 1905 tkr (1807).

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 årsstäm-mans beslut om riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknads- och konkurrensmä-sig på den arbetsmarknad befattningshavaren verkar. Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende verksamhetsåret 2012 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 2013 kan högst uppgå till 2.502 tkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för verksamhetsåret 2012 uppgår till 1.717 tkr (2.260) vilket kommer att utbetalas under våren 2013. 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 sex månadslöner beroende på befattning. Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen avseende 2013 kan högst uppgå till 5,6 mkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för övriga medlemmar i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2012 uppgår totalt till 4,3 mkr (4,8) vilket kommer att utbetalas under våren 2013.

Därtill finns för medlemmarna i koncernledningen (inklusive VD) sedan 2009 långsiktiga rörliga löneprogram. Det första långsiktiga rörliga löneprogrammet tillkom 2009 och uppgår till 30 procent av fast lön och utfallet grundades på koncernens ekonomiska resultat 2011. Utfallet blev 100 procent av maximalt möjligt och utbetalning gjordes våren 2012 och uppgick till 1.224 tkr för VD samt 2,8 mkr för övriga i koncernledningen. Det andra långsiktiga rörliga löneprogrammet tillkom 2010 och uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2012. Utbetalning sker våren 2013 och uppgår till 1.764 tkr för VD samt 3,3 mkr för övriga i koncernledningen. Det tredje långsiktiga rörliga löneprogrammet tillkom 2011 och uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2013. Möjlig utbetalning sker våren 2014 och kan maximalt uppgå till 1.915 tkr för VD samt 4,1 mkr för övriga i koncernledningen. Det fjärde långsiktiga rörliga löneprogrammet tillkom 2012 och uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2014. Möjlig utbetalning sker våren 2015 och kan maximalt uppgå till 2.016 tkr för VD samt 4,7 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. Under förutsättning att VD är anställd i bolaget då han uppnår 60 år äger endera part påkalla att VD lämnar befattningen som VD och koncernchef.

Medlemmarna i koncernledningen, exklusive VD, omfattas av ITP-planen och inom ramen för denna av bolagets erbjudande om alternativ ITP. Koncernledningen omfattas även av en premiebaserad tilläggsplan med premieavsättningar om 50–120 tkr per år. Pensionsåldern är 65 år. En person i koncernledningen har rätt att gå i pension vid 60 års ålder med 70 procent av den fasta lönen till och med 65-årsdagen.

Uppsägningstid/Avgångsvederlag

För VD är uppsägningstiden från företagets sida 12 månader. Om, vid uppsägningstidens utgång, ingen annan anställning har erhållits utgår ersättning i ytterligare 12 månader. Från VD:s sida är uppsägningstiden sex månader. Ingen ytterligare ersättning utgår efter de sex månaderna. Övriga i koncernledningen har samma avtal som VD eller sex månaders ömsesidig uppsägningstid och sex månaders avgångsvederlag om uppsägningen initieras av JM. Ett fåtal i koncernledningen har 24 månaders uppsägningstid från företagets sida och 12 månader från den anställdes sida.

Sammanställning av fasta och rörliga ersättningar samt pensioner till styrelsen och koncernledningen under 2012 och 2011.

Tkr	2012					Summa	Tkr	2011					Summa
	Grundlön/ Styrelsearvode	Kortfristig rörlig ersättning ¹⁾	Långfristig rörlig ersättning ²⁾	Övriga för- måner	Pensionskostnad			Grundlön/ Styrelsearvode	Kortfristig rörlig ersättning ¹⁾	Övriga för- måner	Pensionskostnad		
<i>Styrelseordförande</i>							<i>Styrelseordförande</i>						
Lars Lundquist	768	-	-	-	-	768	Lars Lundquist	728	-	-	-	728	
<i>Övriga styrelseledamöter</i>							<i>Övriga styrelseledamöter</i>						
Elisabet Annell Åhlund	405	-	-	-	-	405	Elisabet Annell Åhlund	385	-	-	-	385	
Torbjörn Torell	170	-	-	-	-	170	Torbjörn Torell	327	-	-	-	327	
Åsa Söderström Jerring	405	-	-	-	-	405	Åsa Söderström Jerring	385	-	-	-	385	
Anders Narvinger	375	-	-	-	-	375	Anders Narvinger	355	-	-	-	355	
Kia Orback Pettersson	375	-	-	-	-	375	Kia Orback Pettersson	355	-	-	-	355	
Johan Bergman	175	-	-	-	-	175							
VD	4949	2260	1224	143	1709	10285	VD	4670	1926	236	1560	8392	
Övriga i koncernledningen ³⁾	13 671	4 774	2 815	471	6 612	28 343	Övriga i koncernledningen ²⁾	13 195	4 467	627	6 465	24 754	
Summa	21 293	7 034	4 039	614	8 321	41 301	Summa	20 400	6 393	863	8 025	35 681	

¹⁾ Den redovisade kortfristiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2012. Samtliga utbetalningar under 2012 är hänförligt till verksamhetsåret 2011.
²⁾ Den redovisade långfristiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2012. Samtliga utbetalningar under 2012 är hänförligt till verksamhetsåren 2009–2011.
³⁾ JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade under 2012 sammanlagt åtta personer, sex män och två kvinnor.

¹⁾ Den redovisade rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2011. Samtliga utbetalningar under 2011 är hänförligt till verksamhetsåret 2010.
²⁾ JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade under 2011 sammanlagt åtta personer, sju män och en kvinna.

Personalkonvertibler

Årsstämman 2012 tog beslut om att erbjuda samtliga anställda inom JM Sverige att teckna ett konvertibelt skuldebrev samt teckningsoptioner för anställda utanför Sverige. Syftet med emissionen av personalkonvertiblerna och teckningsoptionerna är att skapa ett ökat långsiktigt ekonomiskt engagemang för JM hos de

anställda med ökad motivation och stärkt lojalitet till koncernen. Totalt emitterades 84 416 konvertibler till ett nominellt belopp om cirka 13 mkr samt 6 592 teckningsoptioner. Lånet löper fram till 20 juni 2016 med möjlighet att, i särskilda konverteringsfönster, för varje skuldförbindelse teckna en JM-aktie för 155 kronor.

De anställda betalade marknadspris för de erhållna konvertiblerna och programmet är inte förenat med några villkor om fortsatt anställning eller prestationer från de anställdas sida. De anställda har via extern bank erbjudits finansiering av konvertiblerna utan några garantier eller andra åtaganden från JM:s sida.

Konvertibler och optioner

År	Antal konvertibler	Antal teckningsoptioner	Antal lösta konvertibler/ teckningsoptioner	Antal förfallna konvertibler/ teckningsoptioner	Totalt	Lösenpris	Konverteringsperiod
2008	423 650	69 995	-36 038	-457 607	0	134,00	2010-06-01–2012-05-18
2009	371 917	20 301	-225 321	-	166 897	74,00	2011-06-01–2013-05-24
2010	227 045	5 320	-	-	232 365	139,00	2012-06-01–2014-05-22
2011	114 195	5 198	-	-	119 393	214,00	2014-06-02–2015-05-15
2012	84 416	6 592	-	-	91 008	155,00	2015-06-01–2016-05-20

NOT 4 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

	2012	2011
Maskiner och inventarier	-8	-6
Summa	-8	-6

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
 Byggmaskiner 10 procent.
 Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

	2012	2011
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	5,0	4,9
Skatterådgivning	1,4	0,9
Övriga tjänster	0,9	0,6
Summa	7,3	6,4

NOT 6 RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	2012	2011
Försäljningsvärden		
Projektfastigheter	0	117
Exploateringsfastigheter	-	25
Summa	0	142

	2012	2011
Bokförda värden		
Projektfastigheter	-	-90
Exploateringsfastigheter	-	-25
Summa	-	-115

	2012	2011
Resultat		
Projektfastigheter	0	27
Exploateringsfastigheter	-	0
Summa	0	27

NOT 7 NEDSKRIVNING AV FASTIGHETER

	2012	2011
Projektfastigheter	-95	-
Summa	-95	-

Nedskrivning under 2012 avser projektfastighet i Dalénumområdet, Lidingö.

NOT 8 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

	Finansiella intäkter	
	2012	2011
Utdelning	4	2
Ränteintäkter	30	35
Realiserade kursvinster avseende fordran utlandsbolag	2	5
Värdeförändring omvärdering fordran och valutasäkringar	2	3
Resultat från försäljning av aktier i intressebolag	0	-
Summa	38	45

	Finansiella kostnader	
	2012	2011
Räntekostnader hänförliga till lån m.m.	-56	-56
Räntedel i årets pensionskostnader	-34	-31
Realiserade kursförluster avseende fordran utlandsbolag	-4	-8
Värdeförändring omvärdering fordran och valutasäkringar	0	0
Summa	-94	-95

NOT 9 SKATTER

	2012	2011
<i>Resultat före skatt</i>		
Sverige	1186	1362
Utland	132	101
Summa	1318	1463

<i>Aktuell skatt</i>		
Sverige	-364	-224
Utland	-44	-45
Summa	-408	-269

<i>Uppskjuten skatt</i>		
Sverige	94	-143
Utland	-43	-9
Summa	51	-152

<i>Total skatt</i>		
Sverige	-270	-367
Utland	-87	-54
Summa	-357	-421

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 26,3%

	2012	2011
Resultat före skatt × 26,3%	-347	-385
Justering skatt tidigare år	0	3
Skillnad utländsk skatt	-2	-3
Ej skattepliktiga intäkter	4	1
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-8
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	-4	-5
Omvärdering uppskjuten skatt hänförlig till sänkt inkomstskatt 2013	42	-
Omvärdering uppskjuten skatt	-48	-24
Summa	-357	-421

NOT 10 RESULTAT OCH UTDELNING PER AKTIE

	Före utspädning		Efter utspädning	
	2012	2011	2012	2011
Resultat per aktie (kronor)	11,70	12,50	11,60	12,40

Beräkningen av de täljare och nämnare som använts i ovanstående beräkningar av resultat per aktie anges nedan. 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 2012 har baserats på årets resultat uppgående till 961 mkr (1042), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2012 uppgående till 82 414 682 (83 305 326).

	2012	2011
Antal aktier		
Totalt antal utestående aktier 1 januari	83 379 407	83 237 058
Konvertering samt unyttjande av optioner	58 420	59 413
Försäljning av egna aktier	-	8 855
Återköp av aktier	-1 023 145	-
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	82 414 682	83 305 326

Resultat per aktie efter utspädning

Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2012 har baserats på årets resultat uppgående till 966 mkr (1049) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2012 uppgående till 83 298 832 (84 560 636). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

	2012	2011
Årets resultat		
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	961	1042
Justering av ränta på konvertibla skuldebrev (efter skatt)	5	7
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning	966	1049

	2012	2011
Antal aktier		
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	82 414 682	83 305 326
Effekt av utfärdade långsiktiga löneprogram	884 150	1 255 310
Vägt genomsnittligt antal aktier under året efter utspädning	83 298 832	84 560 636

Utestående antal aktier och instrument som kan ge potentiell utspädningseffekt

Vid utgången av 2012 hade JM 80 494 186 utestående aktier (83 379 407). JM innehar totalt 3 169 056 återköpta aktier (150 964).

Instrument som kan ge potentiell utspädningseffekt är JM:s fyra konvertibelprogram (2009, 2010, 2011 och 2012) samt JM:s fyra teckningsoptionsprogram (2009, 2010, 2011 och 2012).

I beräkning av resultat per aktie innebär JM:s konvertibelprogram och teckningsoptionsprogram en utspädning av antalet aktier. Effekten är emellertid av begränsad omfattning. För konvertibel- och teckningsoptionsprogram 2009 är lösenkursen 74 kronor, för programmen 2010 är den 139 kronor, för programmen 2011 är den 214 kronor och för programmen 2012 är den 155 kronor.

För ytterligare information angående JM:s långsiktiga löneprogram, se not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 3, Anställda och personalkostnader.

	2012	2011
Kontant utdelning (för 2012 enligt styrelsens förslag)		
- per aktie (kronor)	6,75	6,50
- totalt (mkr)	542	542

NOT 11 GOODWILL

	2012	2011
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	202	58
Nyanskaffningar	-	145
Omräkningsdifferenser	3	-1
Vid årets slut	205	202

Redovisad goodwill avser goodwill vid förvärv av JM Norge AS (fd Byggholt AS) 1998, AS Prosjektfinans 1999 samt Öie AS 2011 som utgör JM:s totala verksamhet i Norge.

Goodwill provas 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.

AS Prosjektfinans fusionerades med JM Norge AS år 2003 och verksamheten anses till fullo vara integrerad i JM Norge AS och JM Norge-koncernen är därmed lägsta kassagenererande enhet. Per den 31 december 2012 prövades det redovisade värdet på JM Norge-koncernen. Återvinningsvärdet befanns överstiga redovisade värden. Nedskrivning av goodwill var således ej nödvändig.

Återvinningsvärde har definierats genom beräkning av nyttjandevärdet för den kassagenererande enheten. Nyttjandevärdet för goodwill hänförlig till JM Norge-koncernen har beräknats baserat på diskonterade kassaflöden. Kassaflödet för de första två åren, efter 2012, baseras på av ledningen fastställt strategisk plan.

Kassaflöden bortom den strategiska tvåårsperioden extrapoleras med hjälp av antaganden nedan:

- Uppskattat rörelseresultat baserat på tidigare års resultat och förväntningar på den framtida marknadsutvecklingen
- Tillväxttakt om minst 2 procent (2) för att extrapolera kassaflöden bortom strategisk period. Tillväxttaket är ett försiktigt antagande av verksamhetens långsiktiga tillväxt, ej överstigande tillväxten för branschen som helhet
- Diskonteringsränta före skatt motsvarande 11 procent (11) 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 tillväxttaket för att extrapolera kassaflöden bortom strategiperioden hade varit 50 procent lägre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 8 procent.

Om den uppskattade genomsnittliga kapitalkostnaden som tillämpats för diskonterade kassaflöden hade varit 3 procentenheter högre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 23 procent.

En känslighetsanalys avseende diskonteringsräntan utvisar att diskonteringsräntan kan uppgå till cirka 22 procent innan nedskrivningsbehov föreligger.

Ovanstående känslighetsanalys resulterar i samtliga fall i ett övervärde, det vill säga i ett högre återvinningsvärde än det redovisade värdet. Ingen av de hypotetiska fallen ovan skulle föranleda en nedskrivning av goodwill för den norska verksamheten.

NOT 12 MASKINER OCH INVENTARIER

	2012	2011
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	78	104
Nyanskaffningar	2	11
Omräkningsdifferenser	0	0
Försäljningar	0	-37
Vid årets slut	80	78
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-61	-92
Årets avskrivningar	-8	-6
Omräkningsdifferenser	0	0
Försäljningar	0	37
Vid årets slut	-69	-61
Planenligt restvärde vid årets slut	11	17

NOT 13 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2012	2011
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	9	9
Nyanskaffningar	1	0
Försäljningar	0	-
Vid årets slut	10	9

NOT 14 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i intresseföretag och joint ventures, tkr

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde	
					2012	2011
AB Hälsingborgsbostäder	556105-9196	Helsingborg	-	-	-	50
AB Ramlösa Brunnsanläggning	556031-6274	Helsingborg	625	50	75	75
Adolfsbergs Brunns AB	556303-8685	Örebro	340	33	34	34
Dockan Exploatering AB ²⁾	556594-2645	Malmö	333	33	5 003	5 003
Exploateringsbolaget Högmorea KB	916643-6254	Stockholm	1	25	31	31
Fastighetsbolaget Glasberga KB	916643-1842	Stockholm	1	25	101	101
Glasberga Fastighets AB	556361-0707	Södertälje	1 000	25	100	100
HB Silverdal Exploatering ¹⁾	969674-5802	Sollentuna			1	1
Högmorea Exploaterings AB	556395-0707	Stockholm	1 000	25	100	100
Kvarnholmen Utveckling AB ²⁾	556710-5514	Stockholm	50 000	50	135 886	135 886
Kvibergstaden Exploatering HB ²⁾	969731-1695	Göteborg	1	50	1	1
Mälarstrandens Utvecklings AB ²⁾	556695-5414	Västerås	44	44	2 200	2 200
SMÅA AB	556497-1322	Stockholm	35 825	36	9 408	7 859
Bokfört värde vid årets slut					152 940	151 441

¹⁾ Obegränsat ansvar

²⁾ Joint ventures

Specifikation av koncernens övriga innehav av aktier och andelar i intresseföretag och joint ventures, tkr

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde	
					2012	2011
Fastighets AB Kranlyftet	556829-3251	Lidingö	250	50	135 226	135 226
Fjellgata 30 AS, Norge	997484983	Oslo	100	50	2 327	2 289
Fjellgata 30 KS, Norge	997485009	Oslo	100	45	6 474	8 142
Galoppfältet Exploatering AB	556833-6555	Stockholm	500	50	105 500	100 000
Grefsen Utvikling AS, Norge	982913209	Bærum	500	50	33 742	22 265
Hans Nielsen Hagesgate 50 AS, Norge	987719427	Bærum	120 000	50	21 584	22 324
Kjørbokollen Utbygging AS, Norge	981112326	Bærum	10 000	50	0	0
Landmannstorget, Norge	987598387	Asker	100	50	-12	4
Larvik Saneringsselskap AS, Norge	918044051	Larvik	100	50	2 007	1 935
Merbraine, Belgien	450160865	Bryssel	625	50	267	144
Son Utvikling AS, Norge	990341419	Oslo	550	50	2 929	10 279
Spireaveien 6 Utvikling AS	998015340	Oslo	100	50	7 089	-
Spireaveien 6 Utvikling KS	998015375	Oslo	100	45	10 099	-
Bokfört värde vid årets slut					327 232	302 608
Omklassificering i koncernen huvudsakligen till följd av klyvningsmetoden					-470 008	-444 884
Bokfört värde i koncernen vid årets slut					10 164	9 165

Not 14 forts.

Andelar i joint ventures som konsolideras enligt klyvningsmetoden

I koncernens finansiella rapporter ingår nedanstående poster som utgör koncernens ägarandel i joint venture-företagets intäkter, kostnader, tillgångar och skulder.

	2012	2011
Intäkter	203	203
Kostnader	-196	-170
Resultat	7	33
Exploateringsfastigheter	1141	997
Övriga tillgångar	116	45
Likvida medel	33	128
Summa tillgångar	1 290	1 170
Långfristiga skulder	371	313
Kortfristiga skulder	202	134
Summa skulder	573	447
Nettotillgångar	717	723

NOT 15 FINANSIELLA TILLGÅNGAR

	2012	2011
<i>Accumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	18	64
Tillkommande fordringar	0	0
Reglerade fordringar	0	0
Omklassificering	0	-46
Omräkningsdifferenser	0	0
Vid årets slut	18	18

Finansiella tillgångar avser i huvudsak reversfordringar.

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr**

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2012	2011
AB Bergslussen	556854-1691	Stockholm	500	50	50
AB Borätt	556257-9275	Stockholm	500	1978	1978
AB Garantihus	556073-0524	Stockholm	5000	1000	1000
Bo Entreprenad AB	556807-5328	Stockholm	1000	100	100
BRO Haifa 1 AB	556821-1949	Stockholm	1000	45 476	45 476
Bruket i Kallhäll Exploaterings AB	556561-0184	Stockholm	1000	100	100
Bruket i Kallhäll Exploaterings KB	969653-9122	Stockholm	-	10	10
Decemberviken AB	556668-2463	Stockholm	1000	93	93
Fastighets AB Havremust 2	556875-9483	Stockholm	500	94 286	94 286
Fastighetsbolaget Bohusmark KB	916443-1125	Göteborg	1	1 120	1 120
Förvaltnings AB Storskogen	556869-2098	Stockholm	-	-	50
Grafiken i Stockholm AB	556149-6034	Stockholm	3000	300	300
Grönkilen i Solna 4 AB	556746-8680	Stockholm	1000	23 236	23 236
JM Byrån Holding AB	556752-9630	Stockholm	1000	100	100
JM Construction S.A., Belgien	413662141	Bryssel	10000	111 906	111 906
JM Danmark AS, Danmark	21410233	Köpenhamn	100 000	106 943	106 943
JM Entreprenad AB	556060-8837	Stockholm	200 000	107 750	107 750
JM Fastighetsutveckling Holding AB	556847-3259	Stockholm	500	50	50
JM Inredning i Stockholm AB	556202-8653	Stockholm	1000	50	50
JM Kamarsadeln Holding AB	556853-8465	Stockholm	500	50	50
JM Norge AS, Norge	829350122	Oslo	20 000	127 687	127 687
JM Stombyggnad AB	556173-0564	Stockholm	1000	113	113
JM Strandhusen AB	556738-3939	Stockholm	1000	108	108
JM Suomi OY, Finland	1974161-8	Helsingfors	1000	101 742	98 427
JM Värmdöstrand AB	556001-6213	Värmdö	4 400	158 000	158 000
JM Ålta Centrum AB	556638-5380	Stockholm	1000	564	564
JM Ålta Holding AB	556638-5372	Stockholm	1000	40 100	40 100
KB Silverfjädern	969676-7525	Stockholm	-	0	0
Klippljuset Holding AB	556872-0527	Stockholm	500	50	50
SBC Bo AB	556754-2138	Stockholm	700	3 550	3 550
Seniorgården AB	556359-9082	Stockholm	1000	100	100
Slussbron Ett AB	556749-2870	Stockholm	1000	100	100
Slussbron Två AB	556749-2888	Stockholm	1000	100	100
Slussbron Tre AB	556749-2896	Stockholm	1000	100	100
Solventilen AB	556869-8327	Stockholm	500	50	50
Stockholm Pundet 1 AB	556852-1297	Stockholm	500	74 722	74 722
Årstapaviljongen AB	556069-3425	Stockholm	1000	142	142
Bokfört värde vid årets slut				1 001 826	998 561

Specifikation av koncernens övriga innehav av aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2012	2011
AB Vävnaden 1	556806-1419	Solna	50 000	1 183	1 183
AB Grammet 1	556806-1427	Solna	50 000	90 658	90 223
Byggholt AS, Norge	991460012	Bærum	100	122	119
Fernanda Nissens Gate 5-7 DA, Norge	997364341	Bærum	100	787	-
Förvaltnings AB Hyresrätten 2	556810-9580	Stockholm	1 000	90 642	90 642
Förvaltnings AB Storskogen	556869-2098	Stockholm	500	50	-
Förvaltnings AB Valdor	556742-1283	Stockholm	1 000	1 030	1 030
Förvaltnings AB Vilgur	556220-7984	Stockholm	1 000	24 664	24 664
Förvaltnings AB Vistet	556121-1979	Stockholm	1 000	17 743	17 743
Heggeodden Næring 1 AS Norge	999520847	Asker	100	35	-
JMN AS, Norge	998861179	Bærum	100	35	-
JM Norge Eiendom AS, Norge	987558733	Stavanger	1	825	489
JM Norge Entreprenør AS, Norge	934787889	Bærum	50	1 019	766
JM Vaxholm AB	556390-9174	Stockholm	13 300	1 333	1 333
JM Värmdöstrand Holding AB	556275-4696	Stockholm	3 300 120	396 014	396 014
Lervig Maritim Næring I AS, Norge	996294447	Stavanger	100	306	153
Lervig Maritim Næring II AS, Norge	996122999	Stavanger	100	374	185
Lervig Maritim Næring III AS, Norge	996040917	Stavanger	100	614	153
Mariastaden AB	556228-8596	Stockholm	100	2 000	2 000
Månstrålen Holding AB	556072-9492	Stockholm	5 000	132 786	132 786
Naturtomter AS, Norge	930586595	Tønsberg	15	-1 616	-1 357
Nor-Invest AS, Norge	934223144	Tønsberg	514 396	600	10 889
Sjövikhøjdens Grubbostad AB	556829-1016	Stockholm	1 000	100	100
Slussbron Ekonomisk förening	769613-7160	Stockholm	9	0	0
Stavanger Naeringselskap AS, Norge	968487272	Stavanger	83 451 000	13 657	16 013
Äldreboendet Fjäderholmsvyn AB	556826-3429	Stockholm	1 000	100	100
Öie AS, Norge	961314941	Rasta	1 000	185 741	187 543

NOT 17 PROJEKTFASTIGHETER OCH
EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Projekt-fastigheter ¹⁾		Exploaterings-fastigheter	
	2012	2011	2012	2011
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	859	661	6 217	5 776
Nyanskaffningar	178	95	992	1 201
Bolagsförvärv	-	196	267	384
Omklassificeringar	-10	-	-51	-
Omräkningsdifferenser	1	0	-13	-6
Överfört till produktion	-	-3	-1 393	-1 113
Försäljningar	-	-90	-	-25
Vid årets slut	1 028	859	6 019	6 217
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	-	-	-401	-402
Omklassificering	-	-	51	-
Överfört till produktion	-	-	93	-
Omräkningsdifferens	-	-	7	1
Årets nedskrivningar	-95	-	-	-
Vid årets slut	-95	-	-250	-401
Planenligt restvärde vid årets slut	933	859	5 769	5 816

¹⁾ Räntekostnader som tillförts anskaffningsvärdet på projektfastigheter uppgår till 3 mkr (1).

Det redovisade restvärdet för den del av exploateringsfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 1 221 mkr (1 385).

NOT 18 ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M.

	2012	2011
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	150	115
Nyanskaffningar	845	289
Omräkningsdifferens	0	0
Försäljningar	-781	-254
Vid årets slut	214	150

Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 70 stycken (59).

NOT 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2012	2011
Fordringar fastighetsförsäljningar	0	0
Fordringar sålda bostadsrättsandelar	311	65
Handpenning investering exploateringsfastigheter	80	39
Övrigt	58	161
Summa	449	265

NOT 20 UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2012	2011
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	3111	4060
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	-2 583	-3 476
Summa	528	584

NOT 21 PÅGÅENDE ARBETEN

	2012	2011
Akkumulerade nedlagda kostnader	2 004	1 384
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	-1 844	-1 314
Summa	160	70

Pågående arbeten avser endast projekt inom JM Utland.

NOT 22 LIKVIDA MEDEL

	2012	2011
Kassa och bank	1 075	1 837
Kortfristiga placeringar	1 400	600
Summa	2 475	2 437

Kortfristiga placeringar har en löptid mellan en dag och tre månader.

NOT 23 FINANSIELLA SKULDER

Långfristiga räntebärande skulder	2012	2011
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	155	145
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	75	75
Konvertibellån 1–5 år	66	73
Summa	296	293

Kortfristiga räntebärande skulder	2012	2011
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år	498	514
Kortfristiga reverser, exploateringsfastigheter –1 år	71	-
Konvertibellån –1 år	12	52
Summa	581	566

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2012	För-ändring	2011	För-ändring	2010
Kortfristiga räntebärande skulder	581	15	566	52	514
Långfristiga räntebärande skulder	296	3	293	35	258
Avsatt till pensioner	648	40	608	23	585
Avgår likvida medel	-2 475	-38	-2 437	-350	-2 087
Avgår räntebärande fordringar	0	0	0	0	-

Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut	2012	2011
	-950	-970
	20	-240
		-730

Övriga finansiella skulder	2012	2011
Övriga långfristiga skulder 1–5 år från balansdagen	100	172
Leverantörsskulder	587	637
Derivatinstrument, kortfristiga	-	0
Kortfristiga reverser, exploateringsfastigheter	503	223
Övriga kortfristiga skulder	480	328
Summa	1 670	1 360

Finansiella skulder fördelas mellan långfristiga och kortfristiga skulder där kortfristiga skulder har förfallodag inom 1 år. Övriga långfristiga skulder avser reversskulder för fastighetsförvärv som blir betalbara då olika villkor uppfyllts. Se not 24 för Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

NOT 24 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

JM-koncernen är utsatt för olika typer av finansiella risker som kan påverka resultat, kassaflöde och eget kapital. Riskerna utgörs främst av:

- Ränterisker för lån och likvida medel.
- Finansierings- och likviditetsrisker avseende koncernens kapitalbehov.
- Valutarisker avseende resultat och nettoinvesteringar i utländska dotterbolag.
- Kreditrisker hänförliga till finansiella och kommersiella aktiviteter.

JMs styrelse har antagit en policy för hur dessa risker ska hanteras och kontrolleras inom koncernen. Den finansiella riskhanteringen är i hög grad koncentrerad till koncernstab Ekonomi och Finans som också har till uppgift att stödja den operativa verksamheten. Utlandsbolagen ansvarar samtidigt för lokala aktiviteter i enlighet med finanspolicyns riktlinjer.

Redovisningsprinciper beskrivs i Not 1. Avsnitt Risker och riskhantering sidorna 26–29 beskriver koncernens riskhantering och finanspolicy.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto och kassaflöde negativt. En av de största riskfaktorerna är valet av räntebindningstid för koncernens låneportfölj. Val av räntebindningstider baseras på de pågående projektens kapitalbindning och kassaflöden, volymen av långfristig upplåning samt rådande marknadsläge för räntor med olika löptider. För att nå den önskade räntebindningstiden arbetar koncernen i första hand med räntederivat, främst förlängande ränteswapar.

Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionskulden var den 31 december 2012 0,3 år (0,2).

Verkligt värde på räntebärande lån var 877 mkr (859). 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 2012-12-31.

Exponering ränterisk, inklusive derivat

År för räntekonvertering	2012		2011	
	Skuld-belopp (mkr)	Medel-ränta (%)	Skuld-belopp (mkr)	Medel-ränta (%)
2012	-	-	859	3,7
2013	877	3,2	-	-
Pensionskuld ¹⁾	648	3,8	608	4,0
Summa	1 525	3,4	1 467	3,8

¹⁾ Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Snitträntan på räntebärande skulder per 2012-12-31 exklusive pensionskulden uppgår till 3,4 procent (3,8). En förändring av marknadsränta med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 7 mkr för den del av låneportföljen som omsätts under 2013. Beräkningen är approximativ och baseras på ett antagande om en simulatan förändring av samtliga räntekurvor.

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och kortfristiga placeringar. Enligt finanspolicyn får överskottslikviditet endast placeras i likvida instrument som utges av emittenter med en kreditvärdering om minst A- enligt Standard & Poor's eller liknade instituts värdering. Placeringarna är kortfristiga med löptider mellan en dag och tre månader. Se not 22 för fördelning mellan kassa och kortfristiga placeringar.

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 två till tre år.

Bindande kreditlöften	Check-kredit	2013	2014	2015–2016
Förfallorår	Totalt			
Kreditlöften (mkr)	2 800	400	350	800
				1 250

Av beviljade kreditlöften är 2 800 mkr outnyttjat. Den genomsnittliga löptiden för kreditavtalen uppgår till 2,2 år.

De likvida medlen tillsammans med bekräftade outnyttjade krediter ska uppgå till minst 10 procent av JM:s intäkter för att koncernen ska kunna hantera investeringar och löpande betalningar.

Valutarisk

Koncernen har under året haft utlåning till dotterbolag i utlandet. Exponeringen är i sin helhet valutasäkrad. Transaktionsvolymerna i utländsk valuta är mycket begränsade varför inga valutasäkringar skett för dessa volymer.

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.

Kreditrisk i kundfordringar

JM-koncernens kunder utgörs till största del av bostadsrättsföreningar och blivande ägare av egna hem. Koncernen arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler och entreprenadverksamhet. Koncernen har även hyresgäster i både bostäder och kommersiella lokaler.

Kreditriskexponeringen mot bostadsrättsföreningar bedöms vara begränsad då finansieringen av produktionen sker via föreningens lån i bank, upphandlat av JM. Motsvarande gäller kunder som köper egna hem. För att säkerställa betalningsförmågan hos kund tas alltid kreditupplysning. Osäkerhet i projekten hanteras via reglerna för resultatframtagning, se Not 1 Redovisningsprinciper. Kundfordringar avseende bostadsproduktionen uppgår till 432 mkr (498).

Kreditriskexponeringen mot kunder inom den kommersiella verksamheten, entreprenadrörelsen och för uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler har en något annan karaktär. Kundfordringarna för dessa grupper uppgår till 321 mkr (279).

Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 3,6 mkr (4,6). Under året har koncernen ianspråktagit 4,7 mkr (0,4) av tidigare avsättning. Fordringar äldre än 60 dagar uppgår till 113 mkr (113). Avsättning och ianspråktagande av avsättning för osäkra kundfordringar har tagits över resultaträkningen.

Åldersanalys kundfordringar

2012-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	< 30 dagar	31-60 dagar	61-90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling bostäder	432	287	47	24	13	61
Entreprenad	321	230	49	3	2	37
Övrigt	5	5	-	-	-	0
Summa	758	522	96	27	15	98
Antal fakturor	1 575	1 041	170	47	24	293

2011-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	< 30 dagar	31-60 dagar	61-90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling bostäder	498	314	73	12	37	62
Entreprenad	279	204	32	29	14	0
Övrigt	4	4	-	-	-	-
Summa	781	522	105	41	51	62
Antal fakturor	1 494	1 012	118	52	21	291

Kreditriskanalys kunder

2012-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	1 111	91	12
Exponering intervall 1-5 mkr	85	7	29
Exponering intervall > 5 mkr	29	2	59
Totalt	1 225	100	100

2011-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	1 008	88	13
Exponering intervall 1-5 mkr	100	9	29
Exponering intervall > 5 mkr	39	3	58
Totalt	1 147	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 2012 och 2011. 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 detalplaner antagits eller då produktionsstart 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/ansaffningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagsredovisning.

Nedanstående tabell visar verkligt värde, redovisat värde och uppgift om vilken kategori JM-koncernens finansiella instrument tillhör enligt IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering.

Finansiella instrument	Kategori enligt IAS 39 ¹⁾	2012-12-31	2011-12-31
		Redovisat värde*	Redovisat värde*
Tillgångar			
Räntebärande finansiella tillgångar	LoK	0	0
Övriga finansiella tillgångar	LoK	18	18
Varav andra långfristiga fordringar	LoK	18	18
Varav andra långfristiga värdepappersinnehav	FTS	0	0
Kundfordringar	LoK	758	781
Övriga kortfristiga fordringar	LoK / n/a	449	265
Varav derivatinstrument ²⁾	FTvRR	1	0
Varav fordringar			
fastighetsförsäljningar	LoK	0	0
Varav övrigt	n/a	448	265
Likvida medel och kortfristiga placeringar			
placeringar	LoK	2 475	2 437
Varav kassa och bank	LoK	1 075	1 837
Varav kortfristiga placeringar	LoK	1 400	600
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	296	293
Varav konvertibellån	FSUA	66	73
Varav övriga långfristiga räntebärande lån			
Övriga långfristiga skulder	FSUA	230	220
Leverantörsskulder	FSUA	100	172
587			637
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	581	566
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	983	551
Varav derivatinstrument ²⁾	FsvRR	-	0
Varav övriga kortfristiga skulder	FSUA	983	551

* JM bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

¹⁾ Klassificering enligt IAS 39, förklaring till förkortningar:

- FTS Finansiella tillgångar som kan säljas
- LoK Lånefordringar och kundfordringar
- FTvRR Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- FSUA Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
- FsvRR Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- n/a IAS 39 är inte tillämpligt

²⁾ 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 7.

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 2012-12-31. Valutaderivat för koncernlån till utlandsbolag har marknadsvärderats till 0,6 mkr (0,3).

Kapitalförvaltning

JM förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade egna kapital, i syfte att ge JM:s aktieägare en högre totalavkastning än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

JMs ambition är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur, anpassad för bolagets projektutvecklingsverksamhet. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent. Soliditetsmålet är en förenklad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har fördelats mot balansräkningens olika tillgångsslag och typ av verksamheter med beaktande av bedömd rörelserisk. Aktuella nyckeltal framgår av Femårsöversikten på sidan 87.

Se även avsnitten "Affärsidé och strategi" och "JM-aktien".

NOT 25 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSE**Förmånsbestämda planer**

JM har en förmånsbestämd plan för pensioner. Det avser ITP 2 planen i Sverige som finansieras i egen regi.

Avgiftsbestämda planer

Planerna omfattar huvudsakligen ålderspension och familjepension.

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	2012	2011
Pensionsförpliktelser ofonderade planer	931	841
Oredovisade aktuariella vinster (+), förluster (-), pensionsförpliktelser	-283	-233
Nettoavsättning enligt balansräkningen	648	608

Pensionsförpliktelser, förvaltningstillgångar och avsättningar för pensionsåtaganden samt aktuariella vinster/förluster för de förmånsbaserade pensionsplanerna har utvecklats på följande sätt:

Totala pensionsförpliktelser	2012	2011
Vid årets början	841	691
Förmåner intjänade under året	28	17
Räntekostnader	34	31
Betalda förmåner	-31	-27
Oredovisade aktuariella vinster (-), förluster (+)	59	129
Vid årets slut	931	841

Den aktuariella förlusten under 2012 har ökat framför allt på grund av nytt antagande om diskonteringsränta.

Avstämning avsättningar för pensioner	2012	2011
Vid årets början	608	585
Pensionskostnader, förmånsbaserade planer	71	50
Betalda förmåner	-31	-27
Vid årets slut	648	608

Aktuariella vinster (+),

förluster (-)	2012	2011	2010	2009	2008
Totala pensionsförpliktelser	931	841	691	708	1000
Förvaltningstillgångar, verkligt värde	-	-	-	11	261
Erfarenhetsbaserade justeringar, andel av årets oredovisade aktuariella vinst (+) och förlust (-):					
Pensionsförpliktelser (mkr)	-21	-14	-37	-10	-10
I procent av värdet på pensionsförpliktelsernas totala värde (%)	-2,3	-1,7	-5,3	-1,4	-1,0
Förvaltningstillgångar (mkr)	-	-	-	-0,4	-3,0
I procent av värdet på förvaltningstillgångarnas verkliga värde (%)	-	-	-	-3,3	-1,1

Pensionskostnader	2012	2011
Förmåner intjänade under året	28	17
Ränta på förpliktelser	34	31
Amortering aktuariell förlust	9	2
Pensionskostnader förmånsbaserade planer	71	50
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	138	116
Sociala kostnader, förmåns- och avgiftsbaserade planer	42	33
Summa	251	199

Av ovanstående pensionskostnader redovisades 34 mkr (31) som finansiell kostnad. Detta motsvarar räntan på förpliktelserna.

JM använde fram till 2012-12-31 den så kallade korridorometoden vilket innebär att bolaget tillåts periodisera in aktuariella vinster och förluster i resultat- och balansräkningen. Aktuariella vinster och förluster uppstår när utfallet avviker från de aktuariella antaganden som tidigare har gjorts.

I den reviderade IAS 19 som trädde i kraft 1 januari 2013 med omräknade IB värden för 2012 är korridorometoden inte längre tillåten. Pensionssskulderna ska värderas till verkligt värde i balansräkningen och de aktuariella vinsterna/förlusterna kostnadsförs via totalresultatet och eget kapital. För JM:s del innebär det en minskning av det egna kapitalet IB 2012 om 213 mkr inklusive sociala kostnader och uppskjuten skatt. För IB 2013 innebär det en minskning av det egna kapitalet om 274 mkr inklusive sociala kostnader och uppskjuten skatt. För års- och kvartalsvis omräkning 2012, se sid 90-91.

JM:s bedömning avseende pensionsavsättningens kassaflöde för 2013 är -34 mkr.

Aktuariella antaganden

De viktigaste aktuariella antagandena per balansdagen framgår av nedanstående tabell.

%	Sverige	
	2012	2011
Diskonteringsränta	3,75	4,00
Förväntad löneökning	3,50	3,50
Inflation	2,00	2,00
Inkomstbasbelopp	3,00	3,00
Avgångsintensitet	3,00	3,00

Diskonteringsräntan är fastställd för varje geografisk marknad med hänsyn till den på balansdagen marknadsmässiga avkastningen på företagsobligationer. I Sverige, där det inte finns någon fungerande marknad för sådana obligationer har den marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer använts och en premie för en längre löptid adderats med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration.

Faktorn förväntad löneökning motsvarar förväntade framtida löneökningar som en sammansatt effekt av inflation, tjänstetid och befordran.

Faktorn inflation motsvarar i flertalet pensionsplaner den förväntade pensionsuppräknningen (eller indexeringen). JM har i denna del valt att utgå från de inflationsmätal som satts upp av Sveriges Riksbank.

JM Sverige använder ett dödlighetsantagande som vid pensionssskuldberäkningen rent praktiskt innebär att JM antar att en man i Sverige som idag är 65 år lever 23 år efter pensioneringen och en kvinna 25 år.

NOT 26 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Garantiavsättningar	
	2012	2011
Vid årets början	300	318
lanspråktaget/upplösningar	-94	-92
Avsättningar	90	74
Vid årets slut¹⁾	296	300

¹⁾ Varav kortfristig del av garantiavsättningar 108 104

Avsättningar för garantiåtaganden avser kostnader som kan uppstå under garanti-tiden och redovisas som långfristiga och kortfristiga skulder i balansräkningen.

Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projektet vid avslut. Den längsta löptiden på garantiavsättning är tio år medan majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år.

Då effekten av när i tiden betalning sker inte är väsentlig nuvärdesberäkning inte förväntade framtida utbetalningar.

NOT 27 UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER

	2012	2011
Uppskjutna skatteskulder för periodiseringsfond ¹⁾	289	287
Övriga uppskjutna skatteskulder*	982	1094
Delsumma	1271	1381
Avgår uppskjutna skattefordringar	-81	-62
Netto uppskjutna skatteskulder	1190	1319
Uppskjutna skattefordringar	10	69
*Övriga uppskjutna skatteskulder fördelar sig på:		
Exploateringsfastigheter ²⁾	346	378
Reservering för vid taxering ännu ej godkänd nedskrivning ³⁾	617	637
Övriga omsättningstillgångar	19	79
Summa	982	1094

¹⁾ Skatteregler i Sverige gör det möjligt för företag att skjuta upp beskattningen genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via bokslutsdispositioner i resultaträkningen. I koncernredovisningen redovisas dock ej obeskattade reserver eller bokslutsdispositioner. De obeskattade reserverna delas upp i uppskjutna skatteskulder respektive eget kapital.

²⁾ Skillnad skattemässigt och bokfört värde.

Utöver ovanstående har JM förlustavdrag och temporära skillnader inom JM Utland, som inte redovisas som uppskjutna skattefordringar, om 503 mkr varav 145 mkr är tidsbegränsade inom ett tidsintervall om 3–10 år.

³⁾ De rättsfall som under 2009 avgjordes av Högsta förvaltningsdomstolen avseende tillämpning av lagen mot skatteflykt i samband med underpristransaktioner av fastigheter har medfört att Skatteverket lämnat in en framställan om tillämpning av skatteflyktslagen avseende avdrag för vissa nedskrivningar som JM har gjort under taxeringsår 2007–2009. Under 2012 har ett av ärendena avgjorts i Förvaltningsrätten med bifall till Skatteverkets yrkande om skatteflykt. Ärendet avser en höjning av skattekostnad om 167 mkr för aktuellt taxeringsår. JM har överklagat domen till Kammarrätten. Skatteverket har även framställt ett annat ärende till Förvaltningsrätten med yrkande om skatteflykt och enligt beslut avser de att framställa ytterligare tre ärenden till Förvaltningsrätten. Bland annat med stöd av extern expertis och en dom från Kammarrätten i Stockholm anser JM att någon upp-taxering inte ska ske med stöd av skatteflyktslagen. JM har dock sedan tidigare reserverat på koncernnivå för ett negativt utfall i aktuella ärenden.

NOT 28 FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT

	2012	2011
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	16 523	13 444
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-15 368	-12 127
Summa	1 155	1 317

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2012	2011
Personalrelaterade poster	468	455
Förutbetalda hyresintäkter	19	18
Övriga upplupna kostnader	361	304
Summa	848	777

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2012	2011
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar	100	100
Fastighetsinteckningar	386	322
Summa	486	422
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga	4894	4983
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	1027	897
Betalnings- och hyresgarantier	77	22
Övriga eventalförpliktelser	13	13
Summa	6011	5915

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 osålda andelar i av JM bildade bostadsrättsföreningar sex månader efter slutbesiktning. Åtagandet säkerställer att bostadsrättsföreningen kan lösa sin kortfristiga finansiering i bank. Start av projekt i etapper, med krav på en viss sälj- och bokningsgrad, minskar risken för osålda bostäder. Se not 18 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m. för en sammanställning över årets köp och försäljningar.

En bostadsrättsförenings enda löpande intäkt är dess månadsavgifter. För att säkerställa att beräknade månadsavgifter inkommer till föreningen har JM tidigare lämnat en sjuårig garanti. Garantin omfattar en förpliktelse att från den första ägaren inköpa den bostad som återlämnats till föreningen. JM köper då bostaden för 1 krona och betalar därefter månadsavgift till föreningen till dess att JM i sin tur sålt lägenheten. Garantin har funnits sedan 1993 men har aldrig tagits i anspråk. JM bedömer det som osannolikt att garantin kommer att behöva infrias i annat än undantagsfall. Inga nya garantier ställs ut efter utgången av 2010.

AB Bostadsgaranti har regressavtal mot JM AB gällande deras insatsgaranti för inbetalda insatser och upplåtelseavgifter. Garantin säkerställer främst att föreningen kan återbetala skäligt belopp (högst insatsen och upplåtelseavgiften) till bostadsrättsinnehavare som har uppsägningsrätt på grund av väsentlig avgiftshöjning under första året efter slutredovisning, därefter har Bostadsgaranti ingen skyldighet att betala ut något. Bostadsgaranti har inte betalut ut något sedan 1962.

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 initialt 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.

NOT 31 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

Upplysningar om närstående framgår av not 3 och 16. Koncernens transaktioner med närstående, utöver vad som anges i not 3 Anställda och personalkostnader, avser endast intressebolag och joint ventures, är av begränsad omfattning och har skett på marknadsmässiga villkor.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING, Mkr	Not	2012	2011
Nettoomsättning	1	8 695	8 436
Produktions- och driftkostnader	2	-7 059	-6 934
Bruttoresultat		1 636	1 502
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	-456	-499
Resultat av fastighetsförsäljning	5	0	1
Nedskrivning av fastigheter	6	-95	-
Rörelseresultat		1 085	1 004
Resultat från finansiella poster	7		
Resultat från koncernföretag ¹⁾		4	759
Resultat från intresseföretag		34	3
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	0
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		44	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59	-61
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		1 108	1 760
Bokslutsdispositioner ¹⁾	8	-152	-188
Resultat före skatt		956	1 572
Skatter	9	-297	-200
Årets resultat		659	1 372

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, Mkr	Not	2012	2011
Årets resultat		659	1 372
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		659	1 372

¹⁾ Från och med 2012 redovisas erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition istället för finansiella intäkter och finansiella kostnader. Jämförelsetal för 2011 har justerats. För mer information om koncernbidrag, se moderbolagets redovisningsprinciper på sidan 67.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS, Mkr	Not	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1		
Rörelseresultat		1 085	1 004
Avskrivningar		3	3
Nedskrivningar		95	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-23	-11
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		1 160	996
Erhållen ränta		42	52
Erhållna utdelningar		85	3
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-30	-28
Betald skatt		-277	-196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		980	827
Investering i exploateringsfastigheter m. m.		-1 050	-991
Å conto betalning för exploateringsfastigheter m. m.		1 329	1 213
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m. m.		41	-68
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-60	110
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		1 240	1 091
Investering i projektfastigheter m. m.		-55	-11
Försäljning av projektfastigheter m. m.		0	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 185	1 082
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring i materiella anläggningstillgångar		-1	-2
Investering i koncernföretag och intresseföretag m. m.		-29	-304
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30	-306
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		13	25
Amortering av skulder		-52	-154
Återköp av egna aktier		-359	-
Utdelning		-542	-375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-940	-504
Årets kassaflöde		215	272
Likvida medel vid årets början		2 143	1 871
Likvida medel vid årets slut		2 358	2 143

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING, Mkr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och andra verktyg	10	3	6
Finansiella anläggningstillgångar	11		
Andelar i koncernföretag		1002	999
Andelar i intresseföretag		153	151
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		43	43
Övriga långfristiga fordringar		16	16
		1214	1209
Summa anläggningstillgångar		1217	1215
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	12	413	478
Exploateringsfastigheter	12	2741	3131
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	13	196	145
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		231	269
Övriga kortfristiga fordringar		379	173
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		2478	2290
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	14	417	440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13	13
		3518	3185
Likvida medel	15	2358	2143
Summa omsättningstillgångar		9226	9082
SUMMA TILLGÅNGAR		10443	10297
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital¹⁾			
Aktiekapital		84	83
Bundet eget kapital		84	83
Överkursfond		40	30
Balanserat resultat		2351	1880
Årets resultat		659	1372
Fritt eget kapital		3050	3282
Summa eget kapital		3134	3365
Obeskattade reserver	16	1313	1092
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	17	620	609
Uppskjutna skatteskulder	9	4	77
Garantiavsättningar	18	218	226
		842	912
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	19	121	128
Övriga långfristiga skulder		79	152
		200	280
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		275	321
Kortfristiga räntebärande skulder	19	83	52
Övriga kortfristiga skulder	20	508	215
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	19	2419	2362
Derivatinstrument		-	0
Aktuella skatteskulder		153	95
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	21	913	1089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	603	514
		4954	4648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10443	10297
Ställda säkerheter	23	169	169
Eventualförpliktelser	23	6729	6806

¹⁾ Se avsnittet Förändringar i moderbolagets eget kapital.

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL, Mkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2011	83	17	2 058	2 158
Årets totalresultat	-	-	1 372	1 372
Utdelning	-	-	-375	-375
Fusion av koncernföretag	-	-	199	199
Konvertering av konvertibellån	0	11	-	11
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	-	2	-	2
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	-2	-2
Utgående balans den 31 december 2011	83	30	3 252	3 365
Ingående balans den 1 januari 2012	83	30	3 252	3 365
Årets totalresultat	-	-	659	659
Utdelning	-	-	-542	-542
Konvertering av konvertibellån	1	9	-	10
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	-	1	-	1
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	-	-	0	0
Återköp av aktier	-	-	-359	-359
Utgående balans den 31 december 2012	84	40	3 010	3 134

Antal aktier (1 röst/aktie) per 31 december 2012 uppgår till 83 663 242 (83 530 371) varav 3 169 056 aktier (150 964) är återköpta av JM AB och ej utdelningsberättigade. Kvotvärde per aktie uppgår till 1 krona.

Föreslagen utdelning för 2012 är 6,75 kronor per aktie (6,50).

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Belopp i mkr där annat ej anges.

För moderbolagets redovisningsprinciper hänvisas till koncernens redovisnings- och värderingsprinciper sidorna 64–67.

NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2012	2011
Medeltalet anställda (samtliga i Sverige)	1 545	1 566
varav män, %	(82)	(82)

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012	2011
Styrelse och VD	11	9
(varav rörlig ersättning)	(–3)	(2)
Övriga anställda	745	696
(varav rörlig ersättning)	(–64)	(54)
Summa löner och andra ersättningar	756	705
(varav rörlig ersättning)	(–67)	(56)
Sociala kostnader	373	393
(varav pensionskostnader)	(142) ¹⁾	(177) ¹⁾
Totalt moderbolaget	1 129	1 098

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 2,1 mkr (1,9) VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 0,5 mkr (0,5). 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

	2012	2011
Inventarier och andra verktyg	–3	–3
Summa	–3	–3

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.

NOT 7 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

	Resultat från koncernföretag ¹⁾		Resultat från intresseföretag		Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		Resultat från finansiella omsättningstillgångar		Räntekostnader och liknande resultatposter		Summa	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Utdelning	51	739	34	52	0	0	-	-	-	-	85	791
Försäljning	-	104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104
Resultatandel	–23	3	-	-	-	-	-	-	-	-	–23	3
Nedskrivning	–24	–87	-	–49	-	-	-	-	-	-	–24	–136
Ränteintäkter	-	-	-	-	-	-	23	30	-	-	23	30
Intäkter omvärdering derivat	-	-	-	-	-	-	4	8	-	-	4	8
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	-	-	-	-	17	17	-	-	17	17
Räntekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	–29	–27	–29	–27
Kostnader omvärdering derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	–4	–8	–4	–8
Räntedel i årets pensionskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	–26	–26	–26	–26
Summa	4	759	34	3	0	0	44	55	–59	–61	23	756

¹⁾ Från och med 2012 redovisas erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition istället för finansiella intäkter och finansiella kostnader. Redovisade värden för 2011 har justerats. För mer information om koncernbidrag, se moderbolagets redovisningsprinciper på sidan 67.

NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2012	2011
Avsättning till periodiseringsfond	–350	–270
Återföring tidigare års avsättning till periodiseringsfond	129	7
Erhållna koncernbidrag ¹⁾	69	75
Summa	–152	–188

¹⁾ Från och med 2012 redovisas erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdisposition istället för finansiella intäkter och finansiella kostnader. Redovisade värden för 2011 har justerats. För mer information om koncernbidrag, se moderbolagets redovisningsprinciper på sidan 67.

NOT 4 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	2012	2011
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	3,0	3,3
Skatterådgivning	0,5	-
Övriga tjänster	0,2	0,2
Summa	3,7	3,5

NOT 5 RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	2012	2011
Försäljningsvärden		
Projektfastigheter	23	1
Exploateringsfastigheter	18	26
Summa	41	27
Bokförda värden		
Projektfastigheter	–23	-
Exploateringsfastigheter	–18	–26
Summa	–41	–26
Resultat		
Projektfastigheter	0	1
Exploateringsfastigheter	-	0
Summa	0	1

NOT 6 NEDSKRIVNING AV FASTIGHETER

	2012	2011
Projektfastigheter	–95	-
Summa	–95	-

Nedskrivning under 2012 avser projektfastighet i Dalenumrådet, Lidingö.

NOT 9 SKATTER

	2012	2011
Resultat före skatt	956	1 572
Aktuell skatt	-361	-212
Uppskjuten skatt	64	12
Total skatt	-297	-200

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 26,3 procent

	2012	2011
Resultat före skatt x 26,3%	-252	-413
Justering skatt tidigare år	-40	4
Ej skattepliktiga intäkter	23	237
Ej avdragsgilla kostnader	-15	-24
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	-4	-4
Omvärdering uppskjuten skatt hänförligt till sänkt inkomstskatt 2013	-9	-
Summa	-297	-200

Skatteverket genomförde år 2008 en revision för taxeringsåren 2006 och 2007. I taxeringsbeslut i december 2008 påfördes 66 mkr i eftertaxering som betalats i januari 2009. Beslutet överklagades avseende vissa delar till Förvaltningsrätten som fattat beslut i ärendet under året. Förvaltningsrätten undanröjde mindre del (20 mkr) av överklagad eftertaxering. JM AB överklagade resterande del till Kammarrätten som biföll Förvaltningsrättens dom under 2012. JM AB avser att söka prövning i Högsta förvaltningsdomstolen men har kostnadsfört utfallet av negativ dom under raden justering skatt tidigare år, 40 mkr. JM hade sedan tidigare reserverat på koncernnivå för ett negativt utfall.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	2012	2011
Uppskjutna skattefordringar hänförligt till personalrelaterade avsättningar och garantiavsättningar	-46	-25
Uppskjuten skatteskuld hänförligt till temporär skillnad projekt- och exploateringsfastigheter	50	102
Netto uppskjutna skatteskulder	4	77

NOT 10 INVENTARIER OCH ANDRA VERKTYG

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35	71
Nyanskaffningar	0	1
Försäljningar	-	-37
Vid årets slut	35	35
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-29	-63
Årets avskrivningar	-3	-3
Försäljningar	-	37
Vid årets slut	-32	-29
Planenligt restvärde vid årets slut	3	6

NOT 11 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Andelar i koncernföretag		Andelar i intresseföretag och joint ventures		Långfristiga fordringar hos intresseföretag		Andra långfristiga värdepappersinnehav		Långfristiga fordringar		Uppskjutna skattefordringar		Summa	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>														
Vid årets början	999	1 235	151	164	43	43	0	0	16	16	-	48	1 209	1 506
Nyanskaffningar	27	832	2	36	-	-	-	-	-	-	-	-	29	868
Fusion	-	-689	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-689
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-48	-	-48
Försäljningar	0	-292	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-292
Årets nedskrivningar	-24	-87	-	-49	-	-	-	-	-	-	-	-	-24	-136
Vid årets slut	1 002	999	153	151	43	43	0	0	16	16	-	-	1 214	1 209

För specifikation av moderbolagets och koncernens andelar i intresseföretag, joint ventures och koncernföretag, se Koncernens noter 14 och 16.

NOT 12 PROJEKTFASTIGHETER OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Projektfastigheter		Exploateringsfastigheter	
	2012	2011	2012	2011
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	478	11	3 322	2 522
Nyanskaffningar	55	11	409	653
Fusion	-	458	-	1 074
Omklassificeringar	-2	-	-51	-
Överfört till produktion	-	-2	-874	-901
Försäljningar	-23	-	-18	-26
Vid årets slut	508	478	2 788	3 322
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	-	-	-191	-101
Fusion	-	-	-	-90
Omklassificeringar	-	-	51	-
Överfört till produktion	-	-	93	-
Årets nedskrivningar	-95	-	-	-
Vid årets slut	-95	-	-47	-191
Planenligt restvärde vid årets slut	413	478	2 741	3 131

Det redovisade restvärdet för den del av exploateringsfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 944 mkr (1 096).

NOT 13 ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M. M.

	2012	2011
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	145	107
Nyanskaffningar	826	289
Försäljningar	-775	-251
Vid årets slut	196	145

NOT 14 UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT

	2012	2011
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	2 354	3 029
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	-1 937	-2 589
Summa	417	440

NOT 15 LIKVIDA MEDEL

	2012	2011
Kassa och bank	958	1 543
Kortfristiga placeringar	1 400	600
Summa	2 358	2 143

Kortfristiga placeringar har en löptid om mellan en dag och upp till tre månader.

NOT 16 OBESKATTADE RESERVER

	2012	2011
Periodiseringsfond 2007 års taxering	-	129
Periodiseringsfond 2008 års taxering	209	209
Periodiseringsfond 2009 års taxering	79	79
Periodiseringsfond 2010 års taxering	180	180
Periodiseringsfond 2011 års taxering	225	225
Periodiseringsfond 2012 års taxering	270	270
Periodiseringsfond 2013 års taxering	350	-
Summa	1 313	1 092

NOT 17 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE

	2012	2011
Vid årets början	609	557
Förmåner intjänade under perioden	17	14
Räntekostnader	22	21
Utbetalning av pensioner	-30	-27
Övrigt	2	44
Vid årets slut	620	609

I moderbolaget skuldförs ITP-planen som pensionsavsättning.

NOT 18 GARANTIAVSÄTTNINGAR

	2012	2011
Vid årets början	226	261
Ianspråktaget/Upplösningar	-82	-92
Avsättningar	74	57
Vid årets slut	218	226

NOT 19 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2012	2011
Långfristiga räntebärande skulder	2012	2011
Övriga skulder 1-5 år från balansdagen	55	55
Konvertibellån 1-5 år	66	73
Summa	121	128

	2012	2011
Kortfristiga räntebärande skulder	2012	2011
Övriga kortfristiga skulder	71	-
Konvertibellån 1 år	12	52
Skulder till koncernföretag	2 419	2 362
Summa	2 502	2 414

Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter

	2012	2011
Kreditavtal	2012	2011
Checkräkningskredit	400	400
Beviljade kreditavtal förfallodatum inom 1 år	350	1 200
Beviljade kreditavtal förfallodatum bortom 1 år	2 050	1 200
Outnyttjad del	-2 800	-2 800
Utnyttjat kreditavtal	-	-

Kreditavtalen löper med fast ränta.

NOT 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2012	2011
Kortfristiga reverser exploateringsfastigheter	126	20
Övriga kortfristiga skulder	382	195
Summa	508	215

NOT 21 FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT

	2012	2011
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	14 597	12 097
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-13 684	-11 008
Summa	913	1 089

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2012	2011
Personalrelaterade poster	327	320
Förutbetalda hyresintäkter	8	12
Övriga upplupna kostnader	268	182
Summa	603	514

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2012	2011
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar ¹⁾	100	100
Fastighetsinteckningar	69	69
Summa	169	169

	2012	2011
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga ²⁾	4 894	4 983
Borgen till förmån för koncernföretag ³⁾	1 457	1 452
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	355	350
Betalnings- och hyresgarantier	9	8
Övriga eventualförpliktelser	14	13
Summa	6 729	6 806

^{1,2)} Se koncernens not 30 för textkommentarer.

³⁾ Borgen till förmån för koncernföretag avser främst åtaganden för utlandsbolagen samt dotterbolagen Seniorgården AB och JM Entreprenad AB.

NOT 24 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÄENDE

Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterföretag och intresseföretag, se koncernens noter 14 och 16.

	2012	2011
Inköp av varor och tjänster från koncernföretag	695	687
Räntintäkter från koncernföretag	17	17
Utdelning från koncernföretag	51	739
Resultatandel från koncernföretag	-23	3
Utdelning från intresseföretag	34	52
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	43	43
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag	2 478	2 290
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	2 419	2 362
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 457	1 452

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning återfinns i not 2. Anställda och personalkostnader. Samtliga transaktioner med närstående personer och företag genomfördes till marknadsmässiga villkor.

Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING ¹⁾	2012	2011	2010	2009	2008
Intäkter	12 480	12 001	9 136	9 620	12 229
Produktions- och driftkostnader	-10 273	-9 798	-7 608	-8 361	-10 180
Bruttoresultat	2 207	2 203	1 528	1 259	2 049
Försäljnings- och administrationskostnader	-738	-717	-649	-615	-719
Resultat av fastighetsförsäljning	0	27	28	89	73
Nedskrivning av fastigheter	-95	-	-	-87	-320
Rörelseresultat	1 374	1 513	907	646	1 083
Finansiella intäkter och kostnader	-56	-50	-67	-117	-31
Resultat före skatt	1 318	1 463	840	529	1 052
Skatter	-357	-421	-246	-164	-234
Årets resultat	961	1 042	594	365	818
FUNKTIONSinDELAD RESULTATRÄKNING					
Produktion					
Upparbetade intäkter	12 311	11 840	9 016	9 486	12 027
Produktionskostnader	-10 168	-9 668	-7 498	-8 237	-10 002
Produktionsresultat	2 143	2 172	1 518	1 249	2 025
Exploateringsfastigheter					
Hyresintäkter	92	88	58	65	85
Driftkostnader	-41	-51	-38	-34	-57
Fastighetsskatt	-20	-23	-21	-21	-21
Resultat exploateringsfastigheter	31	14	-1	10	7
Projektfastigheter					
Hyresintäkter	77	73	62	69	117
Driftkostnader	-41	-54	-48	-66	-98
Fastighetsskatt	-3	-2	-3	-3	-2
Resultat projektfastigheter	33	17	11	0	17
Bruttoresultat	2 207	2 203	1 528	1 259	2 049
Försäljnings- och administrationskostnader	-695	-674	-614	-569	-662
Fastighetsförsäljning					
Försäljningsvärden	0	142	80	665	748
Bokförda värden	-	-115	-52	-576	-675
Resultat av fastighetsförsäljning	0	27	28	89	73
Nedskrivning av fastigheter	-95	-	-	-87	-320
Koncerngemensamma kostnader	-43	-43	-35	-46	-57
Rörelseresultat	1 374	1 513	907	646	1 083
BALANSRÄKNING ¹⁾					
	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	254	315	219	259	184
Projektfastigheter	933	859	661	596	614
Exploateringsfastigheter	5 769	5 816	5 374	4 990	5 620
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	214	150	115	353	171
Kortfristiga fordringar ²⁾	1 911	1 719	1 437	1 659	2 355
Likvida medel	2 475	2 437	2 087	2 030	1 111
Summa omsättningstillgångar	11 302	10 981	9 674	9 628	9 871
SUMMA TILLGÅNGAR	11 556	11 296	9 893	9 887	10 055
EGET KAPITAL OCH SKULDER ³⁾					
Eget kapital	4 667	4 598	3 923	3 637	3 241
Långfristiga räntebärande skulder	296	293	258	326	314
Övriga långfristiga skulder	100	172	218	113	271
Långfristiga avsättningar	2 026	2 123	1 833	1 682	1 579
Summa långfristiga skulder	2 422	2 588	2 309	2 121	2 164
Kortfristiga räntebärande skulder	581	566	514	951	1 137
Övriga kortfristiga skulder	3 778	3 440	3 036	3 045	3 401
Kortfristiga avsättningar	108	104	111	133	112
Summa kortfristiga skulder	4 467	4 110	3 661	4 129	4 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 556	11 296	9 893	9 887	10 055
¹⁾ Räkenskapsår 2008 är ej omräknat enligt IFRIC 15					
²⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	0	0	35	3	474
³⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	748	470	508	962	1 140

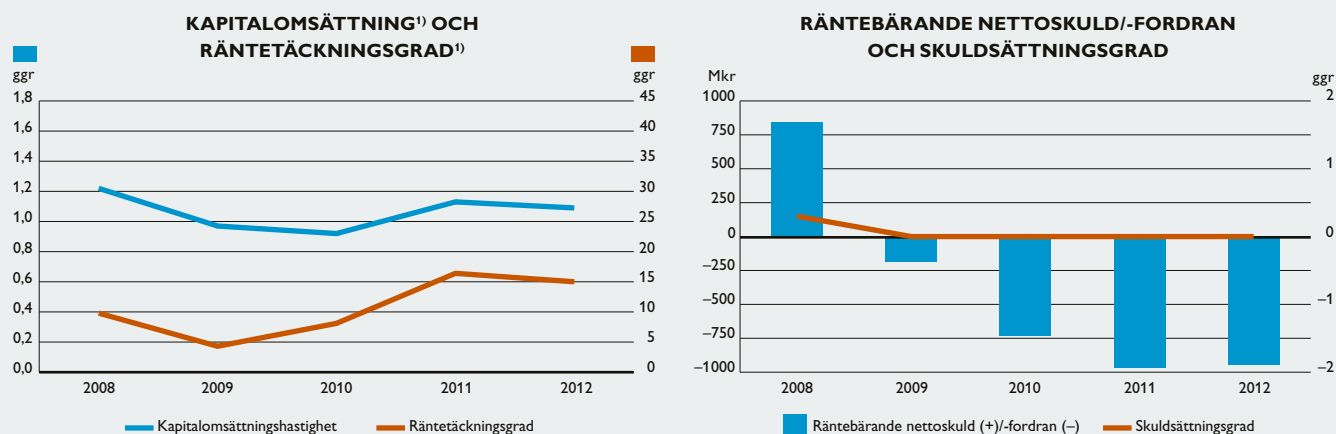
KASSAFLÖDESANALYS	2012	2011	2010	2009	2008
Från den löpande verksamheten	979	733	42	1 124	101
Från investeringsverksamheten	-2	-93	7	-51	-4
Från finansieringsverksamheten	-939	-290	13	-158	-1 055
Summa årets kassaflöde	38	350	62	915	-958
Likvida medel vid årets slut	2 475	2 437	2 087	2 030	1 111
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN					
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets början	-970	-730	-189	842	-1 313
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	20	-240	-541	-1 031	2 155
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut	-950	-970	-730	-189	842
EXPLOATERINGSFASTIGHETER					
Bokfört värde vid årets början	5 816	5 374	4 990	5 620	5 282
Nyanskaffningar	1 259	1 585	1 655	428	1 571
Överfört till produktion	-1 300	-1 113	-1 080	-910	-781
Nedskrivningar	-	-	-	-87	-320
Övrigt	-6	-30	-191	-61	-132
Bokfört värde vid årets slut	5 769	5 816	5 374	4 990	5 620
BOSTADSPRODUKTION					
Antal disponibla byggrätter	26 600	27 200	27 500	27 900	31 000
– varav redovisade i balansräkningen	17 400	17 600	17 600	18 400	20 100
Antal sålda bostäder	2 952	3 112	3 276	3 291	1 871
Antal produktionsstartade bostäder	3 163	3 629	3 404	2 150	1 829
Antal bostäder i pågående produktion	5 988	6 401	5 431	3 744	5 118
Andel sålda bostäder i pågående produktion (%)	55	60	64	54	45
Andel bokade bostäder i pågående produktion (%)	11	8	18	25	9
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%)	66	68	82	79	54
PROJEKTFASTIGHETER					
Marknadsvärden	959	854	685	610	669
Bokförda värden	933	859	661	596	614
Övervärden före uppskjuten skatt	26	-5	24	14	55
PERSONAL					
Medeltal anställda	2 386	2 331	2 043	2 095	2 533
– varav i utlandet	365	306	246	247	353
Löner och ersättningar	1 198	1 084	924	969	1 086
NYCKELTAL¹⁾					
Rörelsemarginal (%) ²⁾	11,0	12,6	9,9	6,7	8,9
Räntabilitet efter skatt på eget kapital (%)	20,7	24,5	15,7	10,6	22,9
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital (%)	23,0	27,5	17,8	12,9	23,8
Räntabilitet före skatt på totalt kapital (%)	12,4	14,7	9,7	6,9	11,7
Soliditet (%) ²⁾	40	41	40	37	32
Räntebärande låneskuld (mkr)	1 525	1 467	1 357	1 842	1 964
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-	-	-	0,3
Räntetäckningsgrad (ggr)	15,0	16,4	8,1	4,3	9,8
Räntebärande skulder/balansomslutning (%)	13	13	14	19	20
Kapitalomsättningshastighet (ggr)	1,09	1,13	0,92	0,97	1,22

¹⁾ Räkenskapsår 2008 är ej omräknat enligt IFRIC 15.

²⁾ Finansiella mål:

Rörelsemarginalen ska uppgå till 10 procent, varav resultat från fastighetsförsäljningar 1–2 procentenheter.

Den synliga soliditeten bör uppgå till 35 procent över en konjunkturcykel. Till den del synlig soliditet och räntetäckning varaktigt bedöms överstiga optimal kapitalstruktur ska kapital överföras till aktieägarna i, vid tidpunkten, lämplig form.



¹⁾ Räkenskapsår 2008 är ej omräknat enligt IFRIC 15

Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2012					2011				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	12 480	3 439	3 108	2 946	2 987	12 001	3 702	3 071	2 681	2 547
Produktions- och driftkostnader	-10 273	-2 800	-2 598	-2 403	-2 472	-9 798	-3 025	-2 521	-2 162	-2 090
Bruttoresultat	2 207	639	510	543	515	2 203	677	550	519	457
Försäljnings- och administrationskostnader	-738	-180	-151	-221	-186	-717	-179	-155	-203	-180
Resultat av fastighetsförsäljning	0	-	-	-	0	27	2	0	23	2
Nedskrivning av fastigheter	-95	-95	-	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	1 374	364	359	322	329	1 513	500	395	339	279
Finansiella intäkter och kostnader	-56	-14	-17	-12	-13	-50	-11	-15	-10	-14
Resultat före skatt	1 318	350	342	310	316	1 463	489	380	329	265
Skatter	-357	-91	-94	-83	-89	-421	-142	-107	-94	-78
Periodens resultat	961	259	248	227	227	1 042	347	273	235	187

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2012-09-30	2012-06-30	2012-03-31	2011-12-31	2011-09-30	2011-06-30	2011-03-31
---------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar	254	296	311	312	315	334	173	176
Projektfastigheter	933	1 000	984	925	859	796	783	854
Exploateringsfastigheter	5 769	5 722	5 939	5 798	5 816	5 814	5 570	5 593
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	214	193	147	168	150	115	99	115
Kortfristiga fordringar	1 911	1 889	2 154	1 860	1 719	1 731	1 687	1 404
Likvida medel	2 475	2 022	1 767	2 469	2 437	1 917	1 790	2 024
Summa omsättningstillgångar	11 302	10 826	10 991	11 220	10 981	10 373	9 929	9 990
SUMMA TILLGÅNGAR	11 556	11 122	11 302	11 532	11 296	10 707	10 102	10 166

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	4 667	4 494	4 391	4 827	4 598	4 276	3 990	4 099
Långfristiga räntebärande skulder	296	293	332	340	293	287	247	305
Övriga långfristiga skulder	100	109	163	173	172	205	198	198
Långfristiga avsättningar	2 026	2 189	2 169	2 149	2 123	1 918	1 867	1 852
Summa långfristiga skulder	2 422	2 591	2 664	2 662	2 588	2 410	2 312	2 355
Kortfristiga räntebärande skulder	581	688	742	635	566	640	752	445
Övriga kortfristiga skulder	3 778	3 244	3 404	3 303	3 440	3 272	2 942	3 159
Kortfristiga avsättningar	108	105	101	105	104	109	106	108
Summa kortfristiga skulder	4 467	4 037	4 247	4 043	4 110	4 021	3 800	3 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 556	11 122	11 302	11 532	11 296	10 707	10 102	10 166

KASSAFLÖDESANALYS	2012					2011				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	979	675	442	-140	2	733	560	316	-78	-65
Från investeringsverksamheten	-2	0	0	-2	0	-93	12	-145	-1	41
Från finansieringsverksamheten	-939	-225	-184	-560	30	-290	-50	-44	-158	-38
Summa periodens kassaflöde	38	450	258	-702	32	350	522	127	-237	-62
Likvida medel vid periodens slut	2 475	2 475	2 022	1 767	2 469	2 437	2 437	1 917	1 790	2 024
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	-970	-404	-65	-876	-970	-730	-388	-191	-683	-730
Förändring räntebärande nettoskuld/-fordran	20	-546	-339	811	94	-240	-582	-197	492	47
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut	-950	-950	-404	-65	-876	-970	-970	-388	-191	-683
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Ingående balans vid periodens början	5 816	5 722	5 939	5 798	5 816	5 374	5 814	5 570	5 593	5 374
Nyanskaffningar	1 259	521	153	307	278	1 585	324	599	247	415
Överfört till produktion	-1 300	-503	-336	-162	-299	-1 113	-280	-341	-325	-167
Övrigt	-6	29	-34	-4	3	-30	-42	-14	55	-29
Utgående balans vid periodens slut	5 769	5 769	5 722	5 939	5 798	5 816	5 816	5 814	5 570	5 593
NYCKELTAL	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal (%)	11,0	10,6	11,6	10,9	11,0	12,6	13,5	12,9	12,6	11,0
Skuldsättningsgrad (ggr)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Soliditet (%)	40	40	40	39	42	41	41	40	39	40
Resultat per aktie (kr)	11,70	3,20	3,00	2,70	2,70	12,50	4,20	3,30	2,80	2,20
Antal disponibla byggrätter	26 600	26 600	27 600	27 700	27 200	27 200	27 200	28 000	26 500	26 300
Antal sålda bostäder	2 952	1 060	611	654	627	3 112	746	705	821	840
Antal produktionsstartade bostäder	3 163	998	759	775	631	3 629	773	1 005	943	908
Antal bostäder i pågående produktion	5 988	5 988	5 986	5 769	5 786	6 401	6 401	6 439	6 027	5 957

JM BOSTAD STOCKHOLM	2012					2011				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	5 591	1 465	1 336	1 376	1 414	5 141	1 579	1 197	1 320	1 045
Rörelseresultat	1 041	309	249	239	244	1 028	341	258	246	183
Rörelsemarginal (%)	18,6	21,1	18,6	17,4	17,3	20,0	21,6	21,6	18,6	17,5
Genomsnittligt operativt kapital	2 406	2 406	2 366	2 394	2 349	2 286	2 286	2 153	1 985	1 843
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	43,3	43,3	45,3	45,2	46,4	45,0	45,0	44,3	41,2	38,3
Operativt kassaflöde	1 051	378	194	211	268	641	356	395	-211	101
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 904	2 904	2 544	2 741	2 753	2 888	2 888	2 813	2 691	2 679
Antal disponibla byggrätter	10 900	10 900	11 100	11 500	11 500	11 800	11 800	12 100	10 900	10 700
Antal sålda bostäder ¹⁾	1 307	474	273	252	308	1 401	329	308	369	395
Antal produktionsstartade bostäder ¹⁾	1 507	344	451	367	345	1 684	349	468	439	428
Antal bostäder i pågående produktion	3 071	3 071	3 167	3 032	3 059	3 290	3 290	3 353	3 116	2 931
¹⁾ Varav hyresrätter	-	-	-	-	-	77	-	77	-	-

JM BOSTAD RIKS	2012					2011				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	3 003	818	612	790	783	3 355	862	725	976	792
Rörelseresultat ¹⁾	231	66	46	60	59	301	76	69	88	68
Rörelsemarginal (%)	7,7	8,1	7,5	7,6	7,5	9,0	8,8	9,5	9,0	8,6
Genomsnittligt operativt kapital	1 490	1 490	1 467	1 487	1 485	1 478	1 478	1 443	1 462	1 469
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	15,5	15,5	16,4	17,7	19,7	20,4	20,4	20,7	19,4	17,2
Operativt kassaflöde	243	-19	213	4	45	317	-8	196	83	46
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 333	1 333	1 421	1 465	1 499	1 406	1 406	1 460	1 512	1 539
Antal disponibla byggrätter	9 200	9 200	9 400	9 500	9 000	8 800	8 800	8 800	9 000	8 900
Antal sålda bostäder	902	292	203	231	176	1 056	204	229	303	320
Antal produktionsstartade bostäder	779	250	166	210	153	1 157	201	297	332	327
Antal bostäder i pågående produktion	1 492	1 492	1 668	1 533	1 571	1 973	1 973	2 009	1 955	1 953
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	-	4	1	0	3	-

JM UTLAND	2012					2011				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	3 152	1 151	645	696	660	2 349	799	669	464	417
Rörelseresultat	181	74	41	34	32	159	67	38	30	24
Rörelsemarginal (%)	5,7	6,4	6,4	4,9	4,8	6,8	8,4	5,7	6,5	5,8
Genomsnittligt operativt kapital	2 202	2 202	2 188	2 072	1 924	1 822	1 822	1 764	1 718	1 774
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	8,2	8,2	8,0	8,3	8,7	8,7	8,7	6,8	5,4	4,0
Operativt kassaflöde	74	193	98	-211	-6	-197	76	-288	-10	25
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 454	1 454	1 678	1 654	1 485	1 462	1 462	1 481	1 306	1 315
Bokfört värde projektfastigheter	69	69	73	74	51	51	51	33	35	33
Antal disponibla byggrätter	6 500	6 500	7 100	6 700	6 700	6 600	6 600	7 100	6 600	6 700
Antal sålda bostäder	743	294	135	171	143	655	213	168	149	125
Antal produktionsstartade bostäder	877	404	142	198	133	788	223	240	172	153
Antal bostäder i pågående produktion	1 425	1 425	1 151	1 204	1 156	1 138	1 138	1 077	956	1 073

JM FASTIGHETSUTVECKLING	2012					2011				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	77	21	17	18	21	73	21	19	17	16
Rörelseresultat ¹⁾	-83	-90	4	2	1	15	-1	2	13	1
Genomsnittligt operativt kapital	939	939	922	893	864	822	822	797	770	739
Avkastning operativt kapital (%) ²⁾	-8,8	-8,8	0,7	0,4	1,7	1,8	1,8	2,3	2,5	1,6
Operativt kassaflöde	-161	-50	-12	-37	-62	-134	-18	-131	86	-71
Bokfört värde exploateringsfastigheter	61	61	61	61	61	60	60	60	61	60
Bokfört värde projektfastigheter	864	864	927	910	874	808	808	763	748	821
¹⁾ Varav – fastighetsförsäljningar	0	-	-	-	0	23	1	-	20	2
– nedskrivning av fastigheter	-95	-95	-	-	-	-	-	-	-	-

JM PRODUKTION	2012					2011				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	2 006	578	463	510	455	1 986	669	490	480	347
Rörelseresultat	71	28	14	15	14	84	28	24	19	13
Rörelsemarginal (%)	3,5	4,8	3,0	2,9	3,1	4,2	4,2	4,9	4,0	3,7
Operativt kassaflöde	38	39	5	-23	17	-18	28	10	-49	-7

JM ÖVRIGT	2012					2011				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter (eliminering)	-695	-233	-135	-182	-145	-687	-260	-141	-160	-126
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-43	-8	-9	-13	-13	-43	-14	-9	-9	-11

OMRÄKNING JM UTLAND	2012					2011				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	-654	-361	170	-262	-201	-216	32	112	-416	56
Rörelseresultat	-24	-15	14	-15	-8	-31	3	13	-48	1

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

KONCERNEN

EFFEKTER AV ÖVERGÅNGEN I 2012 ÅRS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING ENLIGT IAS 19

Från och med den 1 januari 2013 tillämpas ändringar i redovisningen av förmånsbestämda pensionsplaner enligt IAS 19. Det beräknade värdet av JM:s pensionsförpliktelser kommer fullt ut redovisas som skuld i koncernens balansräkning och övergången kommer att ha en negativ effekt på koncernens eget kapital. Se omräkning av helår 2012 och respektive kvartal i tabellerna nedan.

MKR

RESULTATRÄKNING	Jan–dec 2012	Omräkning	Omräknat Jan–dec 2012			
Årets resultat	961	-	961			
Övrigt totalresultat						
Aktuariella vinster/förluster inklusive särskild löneskatt och uppskjuten skatt	-	-61	-61			
Omräkningsdifferenser	-2	-	-2			
Årets totalresultat	959	-61	898			
BALANSRÄKNING	2012-12-31	Omräkning	Omräknat 2012-12-31	2011-12-31	Omräkning	Omräknat 2012-01-01
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar	254	-	254	315	-	315
Omsättningstillgångar	11 302	-	11 302	10 981	-	10 981
Summa tillgångar	11 556	-	11 556	11 296	-	11 296
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital	4 667	-274	4 393	4 598	-213	4 385
Långfristiga räntebärande skulder	296	-	296	293	-	293
Övriga långfristiga skulder	100	-	100	172	-	172
Långfristiga avsättningar ¹⁾	2 026	206	2 232	2 123	157	2 280
Summa långfristiga skulder	2 422	206	2 628	2 588	157	2 745
Kortfristiga räntebärande skulder	581	-	581	566	-	566
Övriga kortfristiga skulder ²⁾	3 778	68	3 846	3 440	56	3 496
Kortfristiga avsättningar	108	-	108	104	-	104
Summa kortfristiga skulder	4 467	68	4 535	4 110	56	4 166
Summa eget kapital och skulder	11 556	-	11 556	11 296	-	11 296
¹⁾ Varav avsättningar för pensioner		283			233	
¹⁾ Varav uppskjuten skatteskuld		-77			-76	
¹⁾ Långfristiga avsättningar		206			157	

²⁾ Avser särskild löneskatt, 24,26% av förändring avsättning för pensioner.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL	Jan–dec 2012	Omräkning	Omräknat Jan–dec 2012			
Ingående balans vid årets början	4 598	-	4 598			
Effekt av ändrad redovisningsprincip, IAS 19	-	-213	-213			
Summa totalresultat för året	959	-61	898			
Utdelning	-542	-	-542			
Konvertering konvertibellån	10	-	10			
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	1	-	1			
Aktierelaterade ersättningar reglerade med egetkapitalinstrument	0	-	0			
Återköp av aktier	-359	-	-359			
Utgående balans vid årets slut	4 667	-274	4 393			
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN	Jan–dec 2012	Omräkning	Omräknat Jan–dec 2012			
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens början	-970	233	-737			
Förändring räntebärande nettoskuld/fordran	20	50	70			
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut	-950	283	-667			
NYCKELTAL	2012-12-31		Omräknat Jan–dec 2012	2011-12-31		Omräknat 2012-01-01
Soliditet (%)	40		38	41		39

KONCERNEN

EFFEKTER AV ÖVERGÅNGEN I 2012 ÅRS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING ENLIGT IAS 19

Från och med den 1 januari 2013 tillämpas ändringar i redovisningen av förmånsbestämda pensionsplaner enligt IAS 19. Det beräknade värdet av JM:s pensionsförpliktelser kommer fullt ut redovisas som skuld i koncernens balansräkning och övergången kommer att ha en negativ effekt på koncernens eget kapital. Se omräkning av helår 2012 och respektive kvartal i tabellerna nedan.

KVARTALSÖVERSIKT, MKR												
RESULTATRÄKNING	Kv. 4 2012	Omräk- ning	Om- räknat Kv. 4	Kv.3 2012	Omräk- ning	Om- räknat Kv. 3	Kv.2 2012	Omräk- ning	Om- räknat Kv. 2	Kv.1 2012	Omräk- ning	Om- räknat Kv. 1
Periodens resultat	259	-	259	248	-	248	227	-	227	227	-	227
Övrigt totalresultat												
Aktuariella vinster/förluster inklusive särskild löneskatt och uppskjuten skatt	-	-61	-61	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omräkningsdifferenser	20	-	20	-23	-	-23	-1	-	-1	2	-	2
Periodens totalresultat	279	-61	218	225	-	225	226	-	226	229	-	229
BALANSRÄKNING	2012- 12-31	Omräk- ning	Om- räknat 12-31	2012- 09-30	Omräk- ning	Om- räknat 09-30	2012- 06-30	Omräk- ning	Om- räknat 06-30	2012- 03-31	Omräk- ning	Om- räknat 03-31
TILLGÅNGAR												
Anläggningsstillgångar	254	-	254	296	-	296	311	-	311	312	-	312
Omsättningstillgångar	11 302	-	11 302	10 826	-	10 826	10 991	-	10 991	11 220	-	11 220
Summa tillgångar	11 556	-	11 556	11 122	-	11 122	11 302	-	11 302	11 532	-	11 532
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital	4 667	-274	4 393	4 494	-213	4 281	4 391	-213	4 178	4 827	-213	4 614
Långfristiga räntebärande skulder	296	-	296	293	-	293	332	-	332	340	-	340
Övriga långfristiga skulder	100	-	100	109	-	109	163	-	163	173	-	173
Långfristiga avsättningar ¹⁾	2 026	206	2 232	2 189	157	2 346	2 169	157	2 326	2 149	157	2 306
Summa långfristiga skulder	2 422	206	2 628	2 591	157	2 748	2 664	157	2 821	2 662	157	2 819
Kortfristiga räntebärande skulder	581	-	581	688	-	688	742	-	742	635	-	635
Övriga kortfristiga skulder ²⁾	3 778	68	3 846	3 244	56	3 300	3 404	56	3 460	3 303	56	3 359
Kortfristiga avsättningar	108	-	108	105	-	105	101	-	101	105	-	105
Summa kortfristiga skulder	4 467	68	4 535	4 037	56	4 093	4 247	56	4 303	4 043	56	4 099
Summa eget kapital och skulder	11 556	-	11 556	11 122	-	11 122	11 302	-	11 302	11 532	-	11 532
¹⁾ Varav avsättningar för pensioner		283			233			233			233	
¹⁾ Varav uppskjuten skatteskuld		-77			-76			-76			-76	
¹⁾ Långfristiga avsättningar		206			157			157			157	

²⁾ Avser särskild löneskatt, 24,26% av förändring avsättning för pensioner.

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/ FORDRAN												
	Kv. 4 2012	Omräk- ning	Om- räknat Kv. 4	Kv. 3 2012	Omräk- ning	Om- räknat Kv. 3	Kv. 2 2012	Omräk- ning	Om- räknat Kv. 2	Kv. 1 2012	Omräk- ning	Om- räknat Kv. 1
Räntebärande netto- skuld (+)/-fordran (-) vid periodens början	-404	233	-171	-65	233	168	-876	233	-643	-970	233	-737
Förändring räntebärande nettoskuld/fordran	-546	50	-496	-339	-	-339	811	-	811	94	-	94
Räntebärande netto- skuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut	-950	283	-667	-404	233	-171	-65	233	168	-876	233	-643
NYCKELTAL	Kv. 4 2012		Om- räknat Kv. 4	Kv. 3 2012		Om- räknat Kv. 3	Kv. 2 2012		Om- räknat Kv. 2	Kv. 1 2012		Om- räknat Kv. 1
Soliditet (%)	40		38	40		39	39		37	42		40

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den i moderbolaget redovisade årsvinsten 659 154 166 kronor med tillägg av balanserade vinstmedel och överkursfond 2 391 354 107 kronor, sammantaget 3 050 508 273 kronor, disponeras så att till aktieägarna utdelas 6,75 kronor

per aktie ¹⁾	542 425 997 kronor
överförs i ny räkning	2 508 082 276 kronor
	3 050 508 273 kronor

¹⁾ I moderbolaget finns 83 671 215 registrerade aktier per den 12 februari 2013, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 80 359 407.

I enlighet med beslut vid den ordinarie bolagstämman i april 2012 får högst tio (10) procent av JM:s totala antal aktier återköpas. Per den 12 februari 2013 är 3 311 808 aktier återköpta. Ytterligare återköp av egna aktier får göras före årsstämman i april 2013, vilket skulle kunna minska den totala utdelningen.

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagens ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 22 februari 2013

Lars Lundquist
Styrelsens ordförande

Elisabet Annell Åhlund
Ledamot

Johan Bergman
Ledamot

Anders Narvinger
Ledamot

Kia Orback Pettersson
Ledamot

Åsa Söderström Jerring
Ledamot

Peter Skogert
Ledamot utsedd
av de anställda

Johan Wegin
Ledamot utsedd
av de anställda

Johan Skoglund
Ledamot
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 februari 2013.

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Lars Träff
Auktoriserad revisor

TILL ÅRSSTÄMMAN I JM AB, ORG.NR 556045-2103

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB (publ) för år 2012. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 53–92.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

UTTALANDEN

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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen och koncernredovisningen

har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för JM AB (publ) för år 2012.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

UTTALANDEN

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 februari 2013

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Lars Träff
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER NYCKELTAL

Belopp i mkr där ej annat anges.

Direktavkastning

Utdelning enligt förslag i förhållande till börskurs per den 31 december 2012.

Utdelning enligt förslag	6,75 kr
Börskurs	116 kr
	5,8%

Totalavkastning

Summa aktiekursens förändring under året, utbetald utdelning och inlösenrätt i förhållande till aktiekurs i början på året.

Aktiekursens förändring	4 kr
Utbetald utdelning	6,50 kr
Aktiekurs i början på året	112 kr
	9%

Resultat per aktie (före utspädning)

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier.

Årets resultat	961
Genomsnittligt antal aktier	82 414 682
	11,70 kr

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till intäkter enligt segmentsredovisning.

Rörelseresultat	1 398
Intäkter	13 134
	10,6%

Rörelsemarginal

Rörelseresultat inklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivning av fastigheter i förhållande till intäkter.

Rörelseresultat	1 374
Intäkter	12 480
	11,0%

Räntabilitet på eget kapital

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Årets resultat	961
Genomsnittligt eget kapital	4 633
	20,7%

Räntabilitet på sysselsatt kapital

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

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	1 412
Genomsnittligt sysselsatt kapital	6 129
	23,0%

Räntabilitet på totalt kapital

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

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	1 412
Genomsnittlig balansomslutning	11 426
	12,4%

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Eget kapital	4 667
Balansomslutning	11 556
	40%

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	1 412
Finansiella kostnader	94
	15,0 ggr

Räntebärande skulder/balansomslutning

Räntebärande skulder och avsättningar i förhållande till balansomslutning.

Räntebärande skulder	1 525
Balansomslutning	11 556
	13%

Kapitalomsättningshastighet

Intäkter i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Intäkter	12 480
Genomsnittlig balansomslutning	11 426
	1,09 ggr

ORDLISTA**Exploateringsfastigheter**

Avser främst utvecklingsbar mark för framtida projekt och klassificeras som omsättningstillgångar.

- Mark med tillhörande byggrätter för bostäder
- Mark med tillhörande byggrätter för kommersiellt ändamål
- Bebyggda fastigheter avsedda för bostadsprojekt eller vidareutveckling till projektfastigheter.

En sammanställning över ett urval av JM:s större exploateringsfastigheter återfinns på www.jm.se/investerare.**Intäkter**

Hyresintäkter och upparbetade intäkter enligt principen för successiv vinstavräkning i den svenska verksamheten. Utanför Sverige redovisas upparbetade intäkter i normalfallet vid överlämnandet av bostad till kund.

Intäkter enligt segmentsredovisning (enligt successiv vinstavräkning)

Intäkter redovisade period för period i takt med upparbetning och försäljning i projekt.

Operativt kapital

Summa goodwill, projektfastigheter, exploateringsfastigheter, andelar i bostadsrättsföreningar m.m., fordringar fastighetsförsäljningar, fordringar sålda bostadsrättsandelar, kundfordringar och upparbetad ej fakturerad intäkt minus leverantörs-skulder, skulder till bostadsrättsföreningar och fakturerad ej upparbetad intäkt.

Genomsnittligt operativt kapital beräknas som utgående operativt kapital vid fem mättdpunkter (fem senaste kvartalsskiftet).

Operativt kassaflöde

Förändring av operativt kapital plus periodens resultat justerat för ej kassaflödespåverkande poster.

Projektfastigheter

Klassificeras som omsättningstillgångar och avser stora bostadsbestånd för vidareutveckling samt kommersiella fastigheter.

- Bostäder (hyresrätter)
- Fastigheter under utveckling
- Färdigutvecklade kontorsfastigheter.

En sammanställning över JM:s projektfastigheter återfinns på www.jm.se/investerare.**Räntebärande nettoskuld/-fordran**

Räntebärande fordringar och likvida medel med avdrag för räntebärande skulder och avsättningar.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till intäkter enligt segmentsredovisning.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital.

Sysselsatt kapital

Eget kapital ökat med räntebärande låneskuld.

En mer detaljerad beskrivning återfinns i avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper sidorna 64–67.

INNEHÅLL	SIDA
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	95
STYRELSE OCH REVISORER	102
KONCERNLEDNING	103
JM-AKTIE	104
KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA OCH FINANSIELL KALENDER	106

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT FÖR VERKSAMHETSÅRET 2012

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Utöver de regler som följer av lag eller annan författning tillämpar JM Svensk Kod för bolagsstyrning (Koden). Koden medger att regler inte tillämpas, förutsatt att orsaken tydligt redovisas enligt principen ”följ eller förklara”. JM följer dock Koden utan undantag.

JMs ambition är att fortsätta det systematiska arbetet med att ytterligare förstärka den interna styrningen och kontrollen. Samtidigt är också strävan att 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, affärsmässighet, transparens och JM:s bidrag till samhällsutvecklingen är särskilt prioriterade. För ytterligare information om JM:s bidrag till ett hållbart samhällsbyggande hänvisas till sidorna 34–43.

Sedan flera år tillbaka har JM arbetat med bolagsstyrningsfrågor, vilket resulterat i förbättrad kontroll och styrning vad gäller investerings-, försäljnings- och produktionsbeslut samt under projektgenomförandefasen. Den interna kontrollen och styrningen utövas också genom ett systematiskt styrelsearbete via utskott. För att utveckla styrelsen genomförs årligen en utvärdering av styrelsens arbete.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är det beslutande organ där samtliga aktieägare har rätt att delta. På årsstämman (den bolagsstämma vid vilken koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen läggs fram) behandlas bolagets utveckling och beslut tas i ett antal

centrala ärenden, såsom utdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisorer, ersättning till styrelse och revisorer samt val av ny styrelse för tiden till nästa årsstämma.

Bolaget kallar till årsstämma tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. I samband med tredje kvartalsrapporten, vanligtvis i slutet av oktober, informerar bolaget om tid och plats för årsstämman. Möjligheten för de utländska aktieägarna att följa eller delta i stämman genom simultantolkning av stämmoförhandlingarna eller översättning av presenterat material till annat språk har inte bedömts som nödvändigt, eftersom dessa aktieägare hittills har representerats av svenska ombud.

Årsstämman 2012 hölls den 26 april. Vid stämman var 235 aktieägare företrädare, representerande cirka 54 procent av rösterna. Protokollet från årsstämman återfinns på JM:s hemsida (www.jm.se). Årsstämman 2012 bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier.

Årsstämman 2013 kommer att hållas den 25 april.

AMF Pension och Swedbank Robur fonder är de aktieägare som har ett direkt eller indirekt aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. JM:s bolagsordning begränsar inte aktieägarnas rätt att rösta för samtliga aktier som man äger eller företräder. Bolagsordningen saknar särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt om ändring av bolagsordningen.

JM tillämpar inte några särskilda arrangemang i fråga om bolagsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, så vitt är känt för bolaget, aktieägaravtal.

VALBEREDNING

Nominering av styrelseledamöter inför val på stämman sker genom en valberedning. Denna består av företrädare för de fyra största aktieägarna i bolaget som vill medverka. Styrelsens ordförande är sammankallande och utgör den femte ledamoten. Valberedningens uppgift är främst att framlägga förslag på styrelseledamöter och arvoden till dessa samt att föreslå val av och arvode till revisorer.

Valberedningen inför årsstämman 2013 sammankallades i september 2012 av styrelsens ordförande och består av följande personer:

Lars-Åke Bokenberger, AMF Pension
Björn Franzon, Swedbank Robur fonder
Jan Särilvik, Nordea Fonder
Anders Algotsson, AFA Försäkring
Lars Lundquist, styrelseordförande i JM.

Valberedningen representerade vid tillsättandet cirka 34 procent av det totala antalet aktier i JM. Ordförande är Lars-Åke Bokenberger. Valberedningen har sammanträtt fem gånger samt därtill korresponderat per e-post och samtalat per telefon. Valberedningens ledamöter har inte erhållit någon ersättning av JM.

Efter förslag av valberedningen omvalde årsstämman 2012 Ernst & Young AB till revisionsbolag. Ansvariga revisorer är Jonas Svensson och Lars Träff. Valet skedde för perioden fram till slutet av årsstämman 2013.

Jonas Svensson och Lars Träff har inga uppdrag i andra bolag som påverkar deras oberoende som revisorer i JM.

Information om revisionsbolagets tjänster till JM utöver revisionen lämnas i not 5 på sidan 71

Vid sidan av JM har Jonas Svensson revisionsuppdrag i bland annat Atrium Ljungberg, Sagax, Odd Molly, ALM Equity och Besqab. Vid sidan av JM har Lars Träff revisionsuppdrag i bland annat Scania, Boliden, BillerudKorsnäs och ÅF.

JMs STYRELSE**SAMMANSÄTTNING**

JMs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre 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.

Vid årsstämman 2012 valdes sju ledamöter. Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter.

Styrelsens sammansättning framgår nedan liksom fördelningen av de stämموvalda ledamöterna inom styrelsens utskott (R = Revisionsutskott, E = Ersättningsutskott, I = Investeringsutskott). Vidare redovisas närvaron under kalenderåret 2012. Beslutade arvoden redovisas på sidan 99.

Styrelsen har haft tolv sammanträden.

Revisionsutskottet har haft fyra sammanträden.

Ersättningsutskottet har haft fyra sammanträden.

Investeringsutskottet har haft fem sammanträden.

Övriga uppgifter om styrelsens ledamöter enligt artikel 2.6 i Kodens anges på sidan 102.

Namn	Funktion	Invald	Utskott	När- varo S	När- varo U
Lars Lundquist	Ordförande	2005	(ordf) E (ordf) I	12	E 4 I 5
Elisabet Annell Åhlund	Ledamot	2002	(ordf) R	12	R 4
Johan Bergman	Ledamot	2012	I	7 ¹⁾	I 4 ¹⁾
Anders Narvinger	Ledamot	2009	R	12	R 3
Kia Orback Pettersson	Ledamot	2010	R	12	R 4
Johan Skoglund	Ledamot	2003	2)	12	2)
Åsa Söderström Jerring	Ledamot	2007	E I	10	E 4 I 5
Torbjörn Torell	Ledamot	2004	I	5 ³⁾	I 1 ³⁾
Jonatan Sundelin	Arb.led.	2004	-	1 ⁴⁾	
Peter Skogert	Arb.led.	2012	-	11 ⁴⁾	
Johan Wegin	Arb.led.	2002	-	12	
Thomas Mattsson	Arb.led., suppl.	2012	-	9 ⁵⁾	
Jan Strömberg	Arb.led., suppl.	2011	-	9 ⁵⁾	

¹⁾ Johan Bergman invaldes i styrelsen vid årsstämman 2012 och har varit närvarande under de sju sammanträden och fyra utskottssammanträden som ägt rum därefter.

²⁾ Johan Skoglund är inte ledamot av något av styrelsens utskott, men han är tillsammans med föredragande affärsenhetschef respektive stabschef närvarande vid utskottens sammanträden.

³⁾ Under 2012 var Torbjörn Torell ledamot fram till årsstämman och han var närvarande under de fem sammanträden och det utskottssammanträde som ägde rum fram till årsstämman.

⁴⁾ Jonatan Sundelin var arbetstagarledamot inledningsvis under 2012 och han var närvarande under det sammanträde som ägde rum under den perioden. Peter Skogert, som varit suppleant sedan 2005, ersatte Jonatan Sundelin och Peter Skogert var närvarande under de 11 sammanträden som ägde rum därefter.

⁵⁾ Arbetstagar-suppleanterna deltar inte i beslut per capsulam.

OBEROENDE

Samtliga stämموvalda styrelseledamöter, med undantag för Johan Skoglund såsom VD, är att betrakta som oberoende i förhållande till bolaget och samtliga är oberoende i förhållande till ägarna. Arbetstagarledamöterna är inte oberoende av bolaget.

ARBETSUPPGIFTER/ANSVAROMRÅDEN**Styrelsens arbete**

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.

De viktigaste styrande dokumenten är:

- Bolagsordningen
- Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt Instruktion för ekonomisk rapportering
- JMs policyer (Kvalitets- och miljöpolicy, Personalpolicy, Kommunikationspolicy, Finanspolicy och Inköpspolicy)
- JMs etiska riktlinjer och riktlinjer för Kommunikation samt riktlinjer för Inköp.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i företagets verksamhetsinriktning, marknad, policyer och system för intern kontroll och riskhantering.

Ordförandens arbetsuppgifter

Ordförande i JM:s 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. Resultatet av utvärderingen tillställs valberedningen.

Styrelsens utvärdering av VD

Styrelsen utvärderar årligen VD:s arbete.

Viktiga ärenden under 2012

Styrelsen har under 2012 bland annat beslutat om fyra produktionsstarter av bostadsprojekt, vilka har en kalkylerad total projektkostnad överstigande till VD delegerad nivå om 400 miljoner kronor per projekt.

Styrelsen har vidare beslutat om fyra förvärv av exploateringsfastigheter, vilka har en köpeskilling överstigande till VD delegerad nivå om 100 miljoner kronor, varav två i Norge. Därutöver har styrelsen beslutat om förvärv av två exploateringsfastigheter i Finland.

Styrelsen har beslutat om att föreslå årsstämman att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma fatta beslut om att förvärva egna aktier.

Styrelsen har även beslutat om kort- och långsiktiga rörliga löneprogram samt till årsstämman lagt fram förslag om ett konvertibel- och optionsprogram för all personal i koncernen motsvarande tidigare års program.

Styrelsen har fastställt JM:s policyer och riktlinjer.

Styrelsen har hållit ett separat strategisammanträde och därvid bland annat fastställt den strategiska planen för bolaget. Vid strategisammanträdet genomgicks även en konkurrentanalys.

Utskottens arbete

Utskotten sammanträder normalt i anslutning till styrelsens sammanträden eller när så erfordras. Protokoll förs och dessa delges styrelsen och revisorerna. Ingen delegerad beslutsrätt förekommer förutom vad gäller

- Ersättningsutskottet, som fastställer lön och övriga villkor för koncernledningen exklusive VD och
- Revisionsutskottet, som i samråd med de externa revisorerna fastställer planen för de externa revisorernas arbete samt fastställer hur JM:s centrala funktion för Verksamhetsrevisionen (internrevision) ska arbeta. Revisionsutskottet fastställer även arvoden och ersättningar till de externa revisorerna för speciella uppdrag och initierar fördjupade insatser inom utvalda områden.

Med undantag för VD är samtliga stämموvalda ledamöter även ledamöter i ett eller flera utskott. VD är tillsammans med föredragande affärsenhetschef respektive stabschef närvarande vid

utskottens sammanträden. Styrelsens ordförande är ordförande i Ersättningsutskottet och Investeringsutskottet. Ordförande i Revisionsutskottet är Elisabet Annell Åhlund.

Föredragande i Ersättningsutskottet är personaldirektören. Respektive affärsenhetschef är föredragande i Investeringsutskottet. Ekonomi- och finansdirektören är föredragande i Revisionsutskottet.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet har tre ledamöter: Elisabet Annell Åhlund (ordförande), Anders Narvinger och Kia Orback Pettersson.

Utskottet har under kalenderåret haft fyra sammanträden.

Revisionsutskottets arbete har under året främst inriktats på:

- Godkännande av arvoden och ersättningar till revisorerna för speciella uppdrag
- Genomgång av revisionsplan på kort och lång sikt
- Kvalitetsbedömning av interna kontrollsystem och kontrollrutiner
- Avrapportering och genomgång av områden eller projekt av speciellt intresse
- Granskning och genomgång av bokslut och delårsrapport
- Rapportering och föredragning för styrelsen av de iakttagelser som noterats vid genomgångar med revisorer och ledning
- Initiering av fördjupade insatser inom utvalda områden
- Beredning av bolagsstyrningsrapporten och styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen
- Genomgång av eventuella incidentutredningar.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet har två ledamöter: Lars Lundquist (ordförande) och Åsa Söderström Jerring.

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 konvertibel- respektive teckningsoptionsprogram som ska föreläggas årsstämman
- Godkänna lön och övriga villkor för koncernledningen (exklusive VD) baserade på av styrelsen fastställda generella principer.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet har tre ledamöter: Lars Lundquist (ordförande), Johan Bergman och Åsa Söderström Jerring.

Utskottet har under kalenderåret haft fem sammanträden.

Investeringsutskottets uppgifter under året har varit att inom ramen för JM:s delegationsordning:

- Utvärdera strategin för omfattning och inriktning avseende exploateringsfastigheter och projektfastigheter
- Bereda förslag avseende köp och försäljning av exploaterings- och projektfastigheter eller aktier och andelar i bolag såsom ägare till sådana fastigheter

- Bereda förslag avseende investeringar i befintliga projektfastigheter
- Bereda förslag avseende produktionsstart av bostadsprojekt
- Bereda förslag avseende externa entreprenader.

DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

VD ska tillse att styrelsen erhåller rapportering om utvecklingen av JM:s verksamhet, däribland utvecklingen av JM:s resultat, 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 Uppföljning nedan.

STYRELSENS BESKRIVNING AV INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

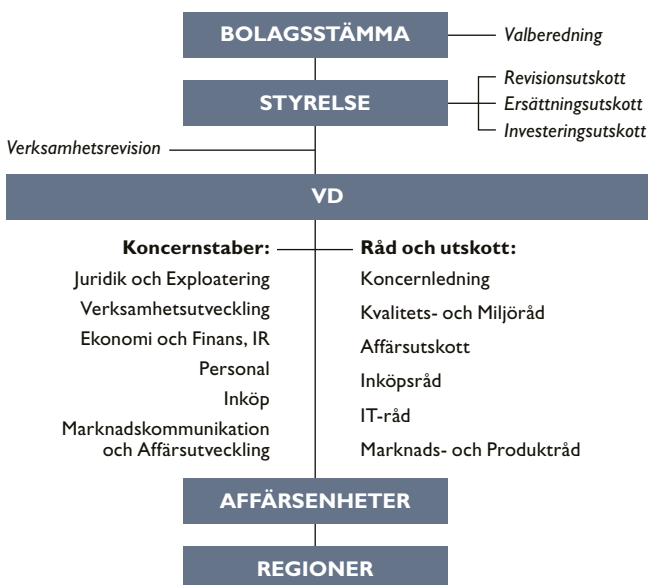
Styrningsstruktur

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 26–29.

Styrelsen har under flera år lagt särskild tonvikt vid uppbyggnad av 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 Revisionsutskottets inrättande har styrelsen fördjupat sina kontakter med såväl interna som externa revisorer, varigenom styrelsen och dess utskott på olika sätt förhör sig om bolagets ekonomiska ställning. Således träffar de externa och interna

Styrningsstrukturen framgår nedan:



revisorerna Revisionsutskottet fyra till fem gånger per år. Därtill träffar de externa revisorerna hela styrelsen 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. JM:s Verksamhetsrevision 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 regelbunden kommunikation med interna och externa revisorer.

Som en del av målsättningen att utveckla och likrikta arbetssätt och processer inom koncernen, fortgår arbetet med strukturerad projektutveckling, se vidare sidan 24. En översyn pågår också av JM:s lednings- och stödprocesser i syfte att ytterligare systematisera JM:s strukturkapital i form av till exempel processer, dokument och system och därmed underlätta arbetet för alla medarbetare. Under året har en plan implementerats för uppföljning av efterlevnaden av JM:s uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer.

Kontrollmiljö

JM:s kärnvärden, kultur och värderingar utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Med kontrollmiljö avses såväl den infrastruktur som har byggts upp för den interna styrningen och 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 härpå är arbetsfördelningen mellan å ena sidan styrelsen och å andra sidan VD och de andra organ som styrelsen inrättar, 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. Kontrollaktiviteterna syftar till att löpande utveckla samt förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser.

Exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar hanteras är:

- Verksamhetssystemet som dokumenterar verksamhetens processer och fastställda affärskritiska krav
- Projektgenomgångar inför förvärv, projekterings-, produktions- och försäljningsstarter

- Affärsutskottsmöten och Koncernledningmöten där investeringar i fastigheter och produktionsstarter av bostadsprojekt bereds. Affärsenhetschefer, stabschefer och regionchefer/dotterbolagschefer deltar (månadsvis)
- Prognosgenomgångar med affärsenhetsledningarna (kvartalsvis)
- Fördjupad bevakning av de större projekten där VD, ekonomi- och finansdirektör, 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 och underentreprenörer genom bland annat platsbesök
- Incidentrapporteringsystem som säkerställer ett systematiskt och professionellt hanterande av rapporterade oegentligheter.

Information och kommunikation

Bolaget har infört 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 på JMs Intranät.

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 är:

- Tidsplan och instruktioner för prognos och bokslut
- Boksluts- och prognosprocesserna
- Instruktioner om projekthantering
- Instruktioner vid köp och försäljningar
- Finanspolicy
- Controlling inom JM
- Redovisningsprinciper
- Rutinbeskrivningar.

Uppföljning

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 projektkalkyler, sammanställningar över bland annat planerade och pågående projekt, investeringar 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, dels med hjälp av JMs externa

revisorer, dels med hjälp av bolagets centrala funktion för Verksamhetsrevision, som båda arbetar efter en plan vilken godkänts av Revisionsutskottet. Resultatet av granskningarna och förslag på eventuella åtgärder som behöver vidtas avrapporteras löpande till Revisionsutskottet.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDNING

Efter förslag från valberedningen beslutade årsstämman 2012 om arvoden enligt följande:

- arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 660 000 kronor och till ordinarie styrelseledamot som inte är anställd i bolaget med 290 000 kronor,
- arvode för arbetet i Revisionsutskottet ska utgå med 120 000 kronor till ordföranden och 90 000 kronor till ledamot samt 60 000 kronor till ordförande respektive ledamot i Ersättnings- och Investeringsutskotten.

Förslag till riktlinjer för ersättning till JMs ledande befattningshavare kommer, enligt aktiebolagslagen, att föreläggas årsstämman 2013 för beslut. Lön, pensionsförmåner och övrig ersättning till ledningen fastställs av styrelsen avseende VD samt av Ersättningsutskottet avseende koncernledningen exklusive VD. Information om riktlinjer för ersättning till JMs ledande befattningshavare återfinns i förvaltningsberättelsen på sidan 56. Information om ersättning till VD och koncernledning återfinns i not 3 sidan 70, koncernens noter.

Cirka 470 av JMs chefer och ledare, inklusive VD och koncernledning, omfattas av ett resultatbaserat lönesystem. Den totala löneersättningen utgörs av en fast och en rörlig del, med ett maximalt utfall för den rörliga delen som, beroende på befattning, varierar mellan en och sex månadslöner. Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, baseras den rörliga lönedelen bland annat också på individuell måluppfyllelse 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.

KONVERTIBELPROGRAM OCH

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM 2012

Årsstämman 2012 beslutade att JM dels skulle upptaga ett konvertibelt förlagslån om nominellt högst 120 000 000 kronor genom emission av högst 530 000 konvertibler riktat till samtliga anställda i Sverige samt emittera högst 95 000 teckningsoptioner riktade till samtliga anställda utanför Sverige.

Syftet med konvertibelprogram och teckningsoptionsprogram 2012 är att den anställdes intresse för JMs verksamhet och framtida resultatutveckling höjs och förstärks genom ett ägarengagemang. En ökad motivation och delaktighet i JMs verksamhet hos de anställda ligger i såväl bolagets, de anställdas samt befintliga aktieägares intresse.

Efter avslutad teckningsperiod uppgår förlagslånet till cirka 13 000 000 kronor genom emission av cirka 84 000 konvertibla skuldförbindelser och antalet utgivna teckningsoptioner uppgår till cirka 7 000 stycken. I enlighet med IAS 32 har skuld och egetkapitaldelen av förlagslånet redovisats var för sig, vilket innebär att förlagslånet upptas i balansräkningen som en skuld initialt med nominellt belopp exklusive egetkapitaldelen.

Det konvertibla förlagslånet har likvidavräknats under juli 2012. De tecknade konvertiblerna och teckningsoptionerna kan konverteras till respektive ger rätt till teckning av en stamaktie till kursen 155 kronor. Konvertering av konvertibler respektive teckning av stamaktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under perioden från och med den 1 juni 2015 till och med den 20 maj 2016 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 och teckning med stöd av teckningsoptioner kan JM:s aktiekapital komma att öka med totalt högst 91 008 kronor, genom utgivande av högst 91 008 stamaktier, var och en med ett kvotvärde om 1 krona. Detta motsvarar en utspädning om cirka 0,1 procent av aktierna och rösterna i bolaget. Det konvertibla förlagslånet förfaller till betalning den 17 juni 2016 i den mån konvertering inte ägt rum dessförinnan.

LEDNING OCH FÖRETAGSSTRUKTUR

DELEGATIONSORDNING – VD:S BESLUTSRÄTT

Styrelsen har till VD delegerat beslutsrätt för:

- köp och försäljning av exploateringsfastighet och projektfastighet upp till 100 mkr
- investering i befintlig projektfastighet upp till 400 mkr för genomförande av bostadsprojekt alternativt 200 mkr för genomförande av kontorsprojekt
- produktionsstart av bostadsprojekt, upp till en total projektkostnad om 400 mkr exklusive köpeskillingen för fastigheten
- tecknande av 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 längre löptid än ett år.

I övriga fall beslutar styrelsen. Beloppen är valda för att tillgodose styrelsens behov av kontroll och ledningens behov av handlingsutrymme. VD äger rätt att vidaredelegera delar av beslutsrätten angiven ovan. Beslutsärendena bereds av dels affärsutskottet,

bestående av affärsenhetschefer och regionchefer från hela koncernen, dels av koncernledningen. JM:s verksamhet framgår av schema på sidan 101.

KONCERNLEDNING

JM:s verksamhet är operativt indelad i sex affärsheter. Extern finansiell rapportering sker emellertid i fem affärssegment. Respektive affärsenhetschef är direkt underställd VD. Koncernledningen utgörs av VD och samtliga affärsenhetschefer samt stabschefer, totalt nio personer och sammanträder minst en gång i månaden. I chefsansvaret ingår att alltid verka för att styrelsens och VD:s riktlinjer följs.

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 ordervärden 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.

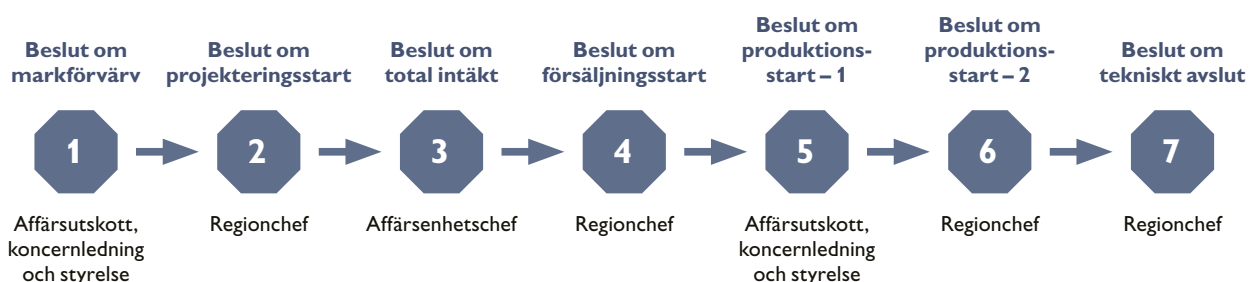
En fördjupad bevakning sker för de större projekten. Redovisning sker kvartalsvis av affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef för VD och Ekonomi- och finansdirektör.

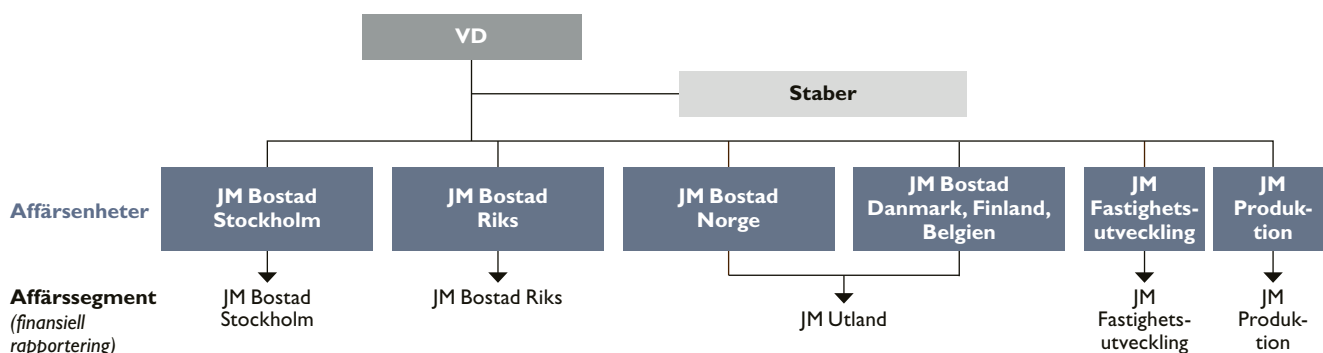
Bedömningsunderlagen omfattar projektets ekonomiska historik, framtida förväntade intäkter och kostnader, samt försäljnings- och bokiningsläge. De allra största projekten har speciella styrgrupper samt granskas av JM:s Verksamhetsrevision och föredras i Revisionsutskottet.

Stockholm den 22 februari 2013
Styrelsen

Beslutsprocessen illustreras nedan:

BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN





REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till årsstämman i JM AB, org.nr 556045-2103.

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2012 på sidorna 95–101 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång 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 revisionsd i Sverige har.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Stockholm den 22 februari 2013
Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Lars Träff
Auktoriserad revisor

**Lars Lundquist**

Styrelseordförande, ordförande i ersättningsutskottet och investeringsutskottet

Invald i styrelsen: 2005
Aktier i JM: 85 000

Ålder: 65 år
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm och MBA, University of Wisconsin.

Arbetslivserfarenhet: 32 år i olika banker, fondkommissionärer och försäkringsbolag.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Vasakronan, Intrum Justitia AB och Försäkrings AB ERIKA. Styrelseledamot och skattmästare i Hjärt-Lungfonden.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Anders Narvinger**

Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2009
Aktier i JM: 5 000

Ålder: 64 år
Utbildning: Civilingenjör från Lunds Tekniska Högskola, ekonomexamen, Uppsala Universitet.

Arbetslivserfarenhet: 8 år som VD för Teknikföretagen och verksam 30 år inom ABB-koncernen, bland annat VD och koncernchef för ABB Sverige.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Telia Sonera AB, Alfa Laval AB, Capio AB, Trelleborg AB och Coor Service Management AB. Styrelseledamot i Pernod Ricard S.A. och ÅF AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

**Kia Orback Pettersson**

Styrelseledamot och ledamot i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2010
Aktier i JM: 740

Ålder: 53 år
Utbildning: Civilekonom

Arbetslivserfarenhet: 20 års erfarenhet från ledande befattningar inom detaljhandel, fastighets- och mediabranschen, bland annat som VD för Sturegallerian och vVD Guldfynd/Hallbergs.

Andra väsentliga uppdrag: Partner i Konceptverkstan. Ordförande i styrelsen för NAI Svefa AB, Ponderus Invest AB samt Forsen Projekt AB. Ledamot av Garbergs AB, Jernhusen AB, Kungsleden AB, Octanorm Nordic AB och Tengbomgruppen AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

**Elisabet Annell Åhlund**

Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet

Invald i styrelsen: 2002
Aktier i JM: 2 070

Ålder: 67 år
Utbildning: Pol. mag., Stockholms Universitet.

Arbetslivserfarenhet: 14 år i KPMG som auktoriserad revisor och corporate finance-konsult, 11 år som vVD och VD i tre olika tjänsteföretag: MGruppen, Tönnervikgruppen och Sifo Group, 6 år som VD och strategikonsult i SMG och 5 år som VD och koncernchef i Univero Group.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Knightec AB och Lärande i Sverige AB. Styrelseledamot i Skandia Liv AB, Upplands Motor AB, Öresundsbrokonsortiet och LRF Konsult AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

**Johan Skoglund**

VD och koncernchef samt styrelseledamot

Invald i styrelsen: 2003
Aktier i JM: 28 586 varav 2 000 i kapitalförsäkring
Konvertibler i JM: 4 944 636 kr

Väsentliga aktieinnehav och delägarskap i företag som bolaget har betydande affärsförbindelser med: 0

Ålder: 50 år
Utbildning: Civilingenjör KTH, Stockholm och Civilingenjörsprogrammet, Handelshögskolan, Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: 26 år i JM i olika befattningar såsom platsingenjör, projektledare, regionchef, affärsenhetschef och VD.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Castellum AB, Infranord AB och Mentor Sverige.

Oberoende: Ledamoten anses i sin egenskap av VD och koncernchef vara beroende.

ARBETSTAGARREPRESENTANTER**Peter Skogert**

Betongarbetare
Ålder: 39 år
Ledamot i styrelsen sedan 2012.
Aktier i JM: 0
Konvertibler: 118 076 kr

**Johan Wegin**

Byggnadsingenjör
Ålder: 47 år
Ledamot i styrelsen sedan 2002.
Aktier i JM: 1 943
Konvertibler: 0 kr

**Thomas Mattsson**

Anläggare
Ålder: 50 år
Suppleant i styrelsen sedan 2012.
Aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr

**Jan Strömberg**

Civilingenjör
Ålder: 54 år
Suppleant i styrelsen sedan 2011.
Aktier i JM: 0
Konvertibler: 515 955 kr

**Johan Bergman**

Styrelseledamot och ledamot i investeringsutskottet.

Invald i styrelsen: 2012
Aktier i JM: 1 000

Ålder: 48 år
Utbildning: Civilingenjör KTH, Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: 16 år i olika befattningar inom Skanska-koncernen samt 6 år som VD för NIAM AB.

Andra väsentliga uppdrag: Inga styrelseuppdrag.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

**Åsa Söderström Jerring**

Styrelseledamot och ledamot i ersättningsutskottet samt investeringsutskottet

Invald i styrelsen: 2007
Aktier i JM: 5 000

Ålder: 56 år
Utbildning: Civilekonom, Stockholms Universitet.

Arbetslivserfarenhet: 25-årig erfarenhet av bygg- och fastighetsbranschen, bland annat som informationschef NCC Bygg, VD Ballast Väst och VD SWECO Theorells.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Geveko AB, Rejlers AB, Comfort-kedjan AB, ELU Konsult AB, Arkitekterna Krook & Tjäder AB, San Sac AB och Nordic Home Improvement AB. Partner i Infobooks AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

STYRELSENS SEKRETERARE**Maria Bäckman**

Chefsjurist i JM AB
Ålder: 39 år
Styrelsens sekreterare sedan 2012.
Aktier i JM: 500
Konvertibler: 180 005 kr

REVISORER**Ernst & Young AB**

Jonas Svensson, Auktoriserad revisor
Lars Träff, Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB omvaldes som revisorer i JM AB på årsstämman i april 2012.



Johan Skoglund
VD och koncernchef

Anställningsår: 1986

Medlem i koncernledningen: 2000

Aktier i JM: 28 586 varav 2 000 i kapitalförsäkring

Konvertibler: 4 944 636 kr

Ålder: 50 år. Civilingenjör KTH, Stockholm 1986 och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm 1998.

Tidigare befattningar i JM: 16 år i olika befattningar som platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef. Sedan den 1 nov 2002 VD och koncernchef.

Styrelseledamot i Castellum AB, Infranord AB och Mentor Sverige.



Martin Asp
Affärsenhetschef JM Bostad Norge samt JM Bostad Danmark, Finland och Belgien

Anställningsår: 1996

Medlem i koncernledningen: 2011

Aktier i JM: 2 000

Konvertibler: 180 005 kr

Ålder: 39 år. Civilingenjör LTU 1997, Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 2000, Fil kand Ekonomi Stockholm Universitet 2010.

Tidigare befattningar i JM: Arbetsledare, projekteringsledare och projektledare i JM samt VD Kvarnholmen Utveckling AB.

Styrelseordförande i JM Norge AS, JM Suomi Oy, JM Danmark A/S och JM Construction S.A.



Sören Bergström
Affärsenhetschef JM Bostad Riks och Inköpsdirektör

Anställningsår: 1988

Medlem i koncernledningen: 2001

Aktier i JM: 1 000

Konvertibler: 690 830 kr

Ålder: 56 år. Civilingenjör KTH. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 1996. Executive Management Program Handelshögskolan 2001.

Tidigare befattningar i JM: Projektledare, VD i tre olika dotterbolag och regionchef. Affärsenhetschef JM Produktion 2002–2006. Affärsenhetschef JM Bostad Riks 2007–.

Styrelseledamot i JM Suomi Oy, Seniorgården AB och AB Borätt.



Maria Bäckman
Chefsjurist
Koncernstab Juridik och Exploatering

Anställningsår: 2000

Medlem i koncernledningen: 2012

Aktier i JM: 500

Konvertibler: 180 005 kr

Ålder: 39 år. Jur. kand. Stockholms universitet 1997. Biträdande jurist Advokatfirman Lindahl, tingsnotarie Uppsala tingsrätt.

Styrelseledamot i JM Entreprenad AB.



Lennart Henriz
Chef Verksamhetsutveckling (Teknik, Kvalitet och miljö samt IT)

Anställningsår: 1978

Medlem i koncernledningen: 1999

Aktier i JM: 9 445

Konvertibler: 1 241 168 kr

Ålder: 60 år. Civilingenjör KTH 1978.

Tidigare befattningar i JM: Utvecklingschef, IT-chef, vVD och regionchef AB Projektgaranti, kvalitets- och miljöchef. Chef Verksamhetsutveckling 2000–.

Styrelseledamot i JM Suomi Oy.



Fredric Kastevik
Affärsenhetschef
JM Produktion samt
VD JM Entreprenad AB

Anställningsår: 1997

Medlem i koncernledningen: 2010

Aktier i JM: 7 500 i kapitalförsäkring

Konvertibler: 1 058 962 kr

Ålder: 39 år. Civilingenjör KTH, Väg och Vatten 1997, Civilingenjörsprogrammet IFL/Handelshögskolan 2007.

Tidigare befattningar i JM: Regionchef JM Entreprenad, arbetschef, entreprenadingenjör, arbetsledare. Affärsenhetschef JM Produktion 2010–.

Styrelseledamot i JM Entreprenad AB, JM Danmark A/S, Stockholms Byggnästarförening samt Sveriges Byggindustrier Region Öst.



Zdravko Markovski
Affärsenhetschef JM Bostad Stockholm, JM Fastighetsutveckling samt chef Marknadskommunikation och Affärsutveckling

Anställningsår: 1987

Medlem i koncernledningen: 2002

Aktier i JM: 9 883

Konvertibler: 0 kr

Ålder: 48 år. Civilingenjör KTH 1987.

Tidigare befattningar i JM: Projektledare, regionchef och affärsenhetschef JM Bostad. Affärsenhetschef JM Bostad Stockholm 2003–.

Styrelseordförande i AB Borätt och Seniorgården AB. Styrelseledamot i Sveriges Byggindustrier.



Helena Söderberg
Personaldirektör

Anställningsår: 2010

Medlem i koncernledningen: 2010

Aktier i JM: 500

Konvertibler: 49 600 kr

Ålder: 45 år. Linjen för personal- och arbetslivsfrågor vid Uppsala universitet 1991.

Nordisk HR Director Alstom Transport samt 16 år inom Skanska-koncernen i olika HR-funktioner.



Claes Magnus Åkesson
Ekonomi- och
Finansdirektör, IR

Anställningsår: 1998

Medlem i koncernledningen: 1998

Aktier i JM: 47 000, varav 43 000 i kapitalförsäkring

Konvertibler: 3 068 122 kr

Ålder: 53 år. Civilekonom Handelshögskolan Stockholm 1984. Advanced Management Programme, INSEAD, Frankrike.

Ericsson-koncernen: Chefscontroller Asien, ekonomi- och finanschef Malaysia samt regioncontroller Asien.

Styrelseledamot i Concentric AB, JM Norge AS samt JM Construction S.A.

ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Annika Berg, Region Stockholm Nord
Mikael Åslund, Region Stockholm Stad
Pär Vennerström, Region Stockholm Syd
Anne Schönberg, Försäljning Bostad Stockholm
Anders Wimmerstedt, Produktion Bostad Stockholm
Per Johansson, Region Öst
Martin Svahn, Region Väst
Mats Karlsson, Region Syd

Lars-Olof Höglund, JM Fastighetsutveckling samt Förvärv Bostad Stockholm

Per-Arne Jonsson, JM Hyresbostäder

Elin Hedlund, JM Stombyggnad AB och JM Inredning i Stockholm AB

Birgitta Seeman, Seniorgården AB och AB Borätt

Magnus Berg, JM Norge AS

Ronny Engebretsen, Region Oslo Nord

Sigbjørn Myhre, Region Syd och Vest

Hilde Vatne, Region Oslo Vest

Jan Aaerstrup, JM Danmark A/S

Christopher Lee, JM Construction S.A., Belgien

Markus Heino, JM Suomi OY

STÖRRE ÖVERFÖRING TILL AKTIEÄGARNA

AKTIEKAPITAL

JM-aktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, segmentet Mid Cap. Aktiekapitalet uppgår till 83,7 mkr fördelat på 83,7 miljoner aktier med ett kvotvärde om 1 krona med lika rösträtt. Börsposten är 200 aktier.

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.

KURSTUTVECKLING OCH AVKASTNING

JM-aktien ingår från och med 2012 i OMX Stockholmsbörsens index "SX8630 Real Estate Investment & Services". Under 2012 steg JM:s aktiekurs med 4 procent, att jämföras med en stigning om 14 procent för SX8630, och en stigning om 17 procent för ett annat relevant jämförelseindex för JM, SX2300. Det generella indexet på OMX Stockholmsbörsen, OMX Stockholm_PI, steg 12 procent under 2012. JM-aktien noterades som högst under året till 140,25 kronor den 3 februari och som lägst till 106,75 kronor den 22 november. Direktavkastningen, det vill säga föreslagna utdelning i förhållande till börskurs i slutet av året, uppgick till 5,8 procent (5,8). Totalavkastningen under 2012 uppgick till 9 procent (-26).

Totalavkastning, %	2012	Genomsnittligt per år 2008–2012	Genomsnittligt per år 2003–2012
JM	9	4	17
Stockholmsbörsen	17	3	13

Totalavkastning JM, 2003–2012	%	Index
2012	9	496
2011	-26	455
2010	30	615
2009	186	473
2008	-60	165
2007	-16	416
2006	94	496
2005	91	256
2004	86	134
2003	-28	72
2003-01-01	-	100
Genomsnittligt 5 år	4	
Genomsnittligt 10 år	17	

OMSÄTTNING OCH BÖRSVÄRDE

JM-aktier till ett värde av totalt 12,8 mdkr (14,3) omsattes under 2012. Den genomsnittliga dagsomsättningen var cirka 51 mkr (57). Omsättningshastigheten, det vill säga aktiens likviditet, uppgick till 126 procent (127). Bolagets börsvärde uppgick vid årets utgång till 9,3 mdkr (9,3).

ÄGARSTRUKTUR

Per den 31 december 2012 uppgick antalet aktieägare till 10 824 (11 661). De tio största svenska ägarna stod för 55,2 procent (47,9) av kapitalet och de utländska ägarna för 22,7 procent (27,2).

UTDELNINGSPOLICY

Aktieutdelningen över åren ska avspegla den totala verksamhetens resultatutveckling. Genomsnittligt över en konjunkturcykel ska utdelningen motsvara 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Resultatet från fastighetsförsäljningar är en naturlig del i JM:s projektutveckling, och inkluderas i utdelningsberäkningen. Den föreslagna utdelningen för 2012 uppgår till 6,75 kronor (6,50) per aktie.

Styrelsen avser föreslå årsstämman att innehavet av samtliga egna aktier dras in genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital.

Den starka balansräkningen och goda kassaflöden ger fortsatt utrymme för kapitalöverföring till aktieägarna utöver ordinarie utdelning. Mot denna bakgrund kommer styrelsen föreslå att årsstämman beslutar att 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 OMX Stockholm. Beaktat den fortsatta osäkerheten i det internationella finansiella systemet är strategin att sprida återköpen på NASDAQ OMX Stockholm fram till årsstämman 2014. Syftet med bemyndigandet är att styrelsen ska få möjlighet att fortlöpande anpassa bolagets kapitalstruktur.

Överföring till aktieägare, Mkr	Utdelning	Inlösen	Återköp	Summa
2003	281	-	154	435
2004	140	-	-	140
2005	196	966	-	1162
2006	247	1002	-	1249
2007	415	1013	-	1428
2008	489	992	-	1481
2009	-	-	-	-
2010	208	-	-	208
2011	375	-	-	375
2012	542	-	359	901
Summa	2 893	3 973	513	7 379

Aktieägare per 31 december 2012	% av antal aktier
Swedbank Robur – fonder	10,6
AMF Försäkring och Fonder	10,1
Nordea Investment Funds	8,0
AFA Försäkringar	6,7
SEB – fonder	5,1
Heirloom Asset Management AB	3,8
JM AB	3,7
Fjärde AP-fonden	2,9
Handelsbanken – fonder	2,3
Enter Fonder	2,2
Utländska aktieägare	22,7
Övriga aktieägare	21,9
Summa	100,0

Antal aktieägare per 2012-12-31: 10 824 st

Antalet aktier per 2012-12-31 uppgår till 83 663 242

AKTIEDATA¹⁾

Kronor per aktie	2012	2011	2010	2009	2008
Börskurs per den 31/12	116	112	157,50	123	43
Högst/lägst betalkurs under året	140,25/106,75	176,50/79,75	160/98,50	129,50/33,40	152/26,30
Direktavkastning per den 31/12 (%)	5,8	5,8	2,9	2,0	0
Börsvärde per den 31/12 (mkr)	9 337	9 355	13 110	10 236	3 578
Resultat per aktie före och efter utspädning	11,70	12,50	7,10	4,40	9,50
Exploateringsfastigheter					
Marknadsvärde	105	99	96	83	88
Bokfört värde	72	70	65	60	68
Projektfastigheter					
Marknadsvärde	12	10	8	7	8
Bokfört värde	12	10	8	7	7
Eget kapital (redovisat)	58	55	47	44	39
Utdelning	6,75 ²⁾	6,50	4,50	2,50	0
Utdelning i % av resultat per aktie	58	52	63	57	0
P/E tal per den 31/12	10	9	22	28	5
Antal aktier per den 31/12	80 494 186 ³⁾	83 379 407 ⁴⁾	83 237 058 ⁵⁾	83 216 883 ⁵⁾	83 216 883 ⁶⁾
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	82 414 682	83 305 326	83 229 492	83 216 883	85 968 011
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	83 298 832	84 560 636	84 671 817	84 376 081	85 991 380

¹⁾ Räkenskapsår 2008 är ej omräknat enligt IFRIC 15.

²⁾ Enligt styrelsens förslag.

³⁾ 3 169 056 återköpta aktier ingår ej.

⁴⁾ 150 964 återköpta aktier ingår ej.

⁵⁾ 164 825 återköpta aktier ingår ej.

⁶⁾ 185 000 återköpta aktier ingår ej.

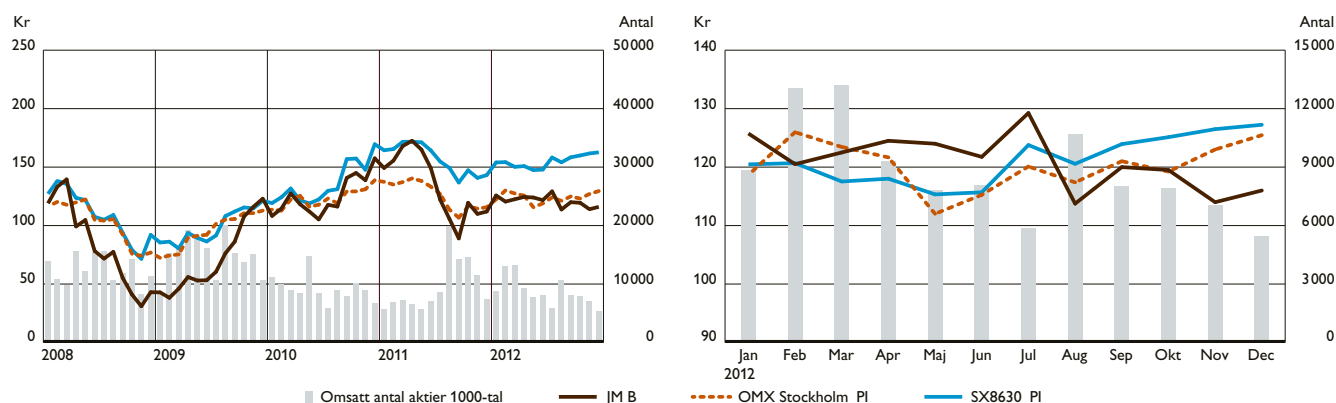
ÄGARBYLDE PER 2012-12-31

Aktieinnehav	Antal aktieägare	% av alla aktieägare	Äger tillsammans antal aktier	% av aktiekapital
1–500	7 452	68,8	1 334 794	1,6
501–1 000	1 544	14,3	1 298 491	1,6
1 001–5 000	1 288	11,9	2 965 499	3,5
5 001–20 000	288	2,7	2 835 358	3,4
20 001–100 000	130	1,2	6 209 326	7,4
100 001–	122	1,1	69 019 774	82,5
Summa	10 824	100,0	83 663 242	100,0

FÖRÄNDRINGAR I AKTIEKAPITALET 2008–2012

År	Inlösen av aktier, mkr	Utnyttjande av konvertibelprogram, mkr	Antal aktier	Kvotvärde/ aktie	Aktiekapital, mkr
2008	-5,5		83 401 883	1 kr	83,4
2009			83 401 883	1 kr	83,4
2010			83 401 883	1 kr	83,4
2011		0,1	83 530 370	1 kr	83,5
2012		0,2	83 663 242	1 kr	83,7

KURSUUTVECKLING



VÄLKOMMEN TILL JM^s ÅRSSTÄMMA

Aktieägarna i JM AB kallas härmed till årsstämma torsdagen den 25 april 2013 kl. 16.00 på JM^s huvudkontor, Gustav III:s boulevard 64, i Solna.

ANMÄLAN

Aktieägare, som önskar delta i årsstämman, ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 19 april 2013, dels anmäla sig till bolaget senast fredagen den 19 april 2013 före kl. 16.00 på något av följande sätt:

JM AB^s webbplats: www.jm.se (endast för privatpersoner)
 E-post: monica.charron@jm.se
 Post: JM AB, 169 82 Stockholm
 Telefon: 08-782 87 00
 Fax: 08-782 86 24

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier och önskar delta i årsstämman, måste genom förvaltares försorg tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn, så att vederbörande är införd i aktieboken fredagen den 19 april 2013.

Inträdeskort till stämman kommer att utsändas.

UTDELNING

Styrelsen föreslår, att till aktieägarna utdelas 6,75 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås tisdagen den 30 april 2013. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 6 maj 2013.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

25 april 2013	Delårsrapport januari–mars 2013 Årsstämma 2013
17 juli	Delårsrapport januari–juni 2013
24 oktober	Delårsrapport januari–september 2013
12 februari 2014	Bokslutskommuniké 2013

Rapporterna finns på svenska och engelska och kan beställas från JM AB, Koncernstab Ekonomi och Finans, tel. 08-782 87 00 eller via www.jm.se/investerare.

JM AB (publ), Org.nr. 556045-2103, säte i Stockholm.

**HUVUDKONTOR
OCH STOCKHOLMSKONTOR****JM AB**

169 82 Stockholm
 Besöksadress: Gustav III:s boulevard 64, Solna
 Tel. 08-782 87 00, fax 08-782 86 00
 Internet: www.jm.se

REGION- OCH LOKALKONTOR**Region Öst**

Uppsala (regionkontor)
 Sylveniusgatan 2
 Box 1334, 751 43 Uppsala
 Tel. 018-66 03 00, fax 018-66 03 10

Linköping

Brigadgatan 24, 587 58 Linköping
 Tel. 013-37 14 00, fax 013-37 14 09

Västerås

Kopparbergsvägen 8, 722 13 Västerås
 Tel. 021-81 20 00, fax 021-81 20 10

Örebro

Vasastrand 11, 703 54 Örebro
 Tel. 019-764 15 10, fax 019-764 15 15

Region Väst

Göteborg (regionkontor)
 Gärdatorget 2, 412 50 Göteborg
 Tel. 031-703 57 00, fax 031-335 88 70

Jönköping

Klubbhusgatan 13, 553 03 Jönköping
 Tel. 036-585 10 00, fax 036-12 03 66

Region Syd

Malmö (regionkontor)
 Box 327, 201 23 Malmö
 Besöksadress: Jörgen Kocksgatan 9
 Tel. 040-16 56 00, fax 040-16 56 01

Halmstad

Brogatan 1, 302 43 Halmstad
 Tel. 035-299 42 50, fax 035-10 67 45

DOTTERBOLAG SVERIGE**AB Borätt**

Box 6048, 171 06 Solna
 Besöksadress: Landsvägen 50 A, Sundbyberg
 Tel. 08-626 66 30, fax 08-626 98 20
 www.boratt.se

Seniorgården AB

Box 6048, 171 06 Solna
 Besöksadress: Landsvägen 50 A, Sundbyberg
 Tel. 08-626 66 30, fax 08-626 98 20
 www.seniorgarden.se

JM Entreprenad AB

169 82 Stockholm
 Besöksadress: Strandbergsgatan 57
 Tel. 08-782 87 00, fax 08-782 86 01
 www.jmentreprenad.se

DOTTERBOLAG UTLAND**Norge**

JM Norge AS
 Postboks 33
 N-1306 Bærum Postterminal
 Besöksadress: Bærumsveien 473, Rud
 Tel. +47 67 17 60 00, fax +47 67 13 61 60
 www.jm.no

Danmark

JM Danmark A/S
 Nyropsgade 14
 DK-1602 København V
 Tel. +45 33 45 70 00, fax +45 33 45 70 70
 www.jmdanmark.dk

Finland

JM Suomi Oy
 Sinimäentie 8B
 FI-02630 Espoo
 Tel. +358 9 4730 2610, fax +358 9 4730 2616
 www.jmsuomi.fi

Belgien

JM
 Avenue Louise 287
 B-1050 Brussels
 Tel. +32 2 646 11 12, fax +32 2 646 96 26
 www.jmbelgium.be



Produktion: JM och Lindermyr Produktion

Text: JM

Grafisk formgivning och repro: Holy Diver och Anette Andersson

Foto/illustrationer: Torbjörn Bergkvist, Carbonwhite,

Dynagraph, ETTIELVA Arkitekter/Pixproviden, Janne Danielsson,

Magnus Grubb, Richard Hammarskiöld, Jörgen Hinder, Pysse Holmberg,

Gustav Kaiser, Kjell-Arne Larsson, Marbodal, Karl Nordlund,

Helén Pe, Shutterstock, Lars Strandberg och JM

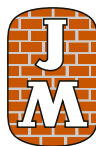
Tryckeri: Åtta.45 Tryckeri AB

Papper: Galerie Art Silk 150g/300g



HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE

JMs arbete bidrar till att skapa väl fungerande samhällen för dagens och morgondagens människor; de hus JM bygger idag ska stå i minst 100 år. Som en ledande projektutvecklare av bostäder är hållbarhet ett självklart ledord för JM.



Hus att trivas i