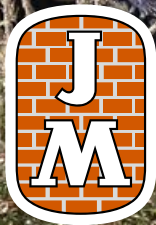


Års- och hållbarhetsredovisning 2024



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

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

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



Innehåll

Verksamhet

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

Hållbarhetsredovisning

Inledning.....	25
Hållbarhetsstrategi.....	26
Målområden och hållbarhetsmål.....	27
Grund för upprättande av hållbarhetsredovisningen.....	28
Efterlevnad av EU:s taxonomiförordning.....	29
Fakta och nyckeltal inom hållbarhet.....	34
GRI-index.....	37
Global Compact.....	38
Hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.....	39
Dubbel väsentlighetsanalys.....	41
JMs värdekedja.....	43
Väsentlig påverkan samt risker och möjligheter.....	44
Miljö.....	47
Social hållbarhet.....	52
Ansvarsfullt företagande.....	57

Finansiell information

Koncernen enligt segmentsredovisning

Affärssegment.....	61
Resultaträkning.....	66
Balansräkning.....	67
Förändringar i eget kapital.....	68
Kassaflödesanalys.....	68

Årsredovisningshandlingar enligt ÅRL

Förvaltningsberättelse.....	69
-----------------------------	----

Koncernen enligt IFRS

Resultaträkning.....	75
Balansräkning.....	76
Förändringar i eget kapital.....	77
Kassaflödesanalys.....	77
Koncernens noter.....	78

Moderbolaget

Resultaträkning.....	92
Balansräkning.....	93
Förändringar i eget kapital.....	94
Kassaflödesanalys.....	94
Moderbolagets noter.....	95
Förslag till vinstdisposition.....	97
Revisionsberättelse.....	99

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport.....	103
Koncernledning.....	111

Aktieägarinformation

JM-aktien.....	113
----------------	-----

Övrig information

Femårsöversikt.....	115
Definitioner och ordlista.....	118
JMs årsstämma och finansiell kalender.....	122
Adresser.....	123



KORT OM JM

En av Nordens ledande utvecklare av bostäder och mer hållbara livsmiljöer

JM grundades år 1945 av John Mattson. I dag har koncernen cirka 2 000 medarbetare i tre länder. 2024 omsatte JM cirka 13 miljarder kronor.

JMs målsättning är att via bostäder med sunt inomhusklimat, lägga en solid grund för god livskvalitet och ett miljömässigt mer hållbart liv. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetssorter i Sverige, Norge och Finland. Där-

till bedriver JM fastighetsutveckling och entreprenadverksamhet inom Storstockholmsområdet. I Sverige erbjuder JM även ekonomisk och teknisk förvaltning.

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

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

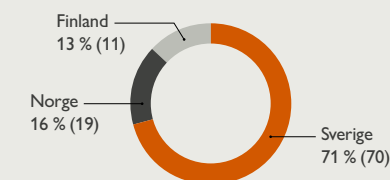


46 %

Ökad försäljning av bostäder under 2024 jämfört med föregående år.

39 %

Fler produktionsstartade bostäder under 2024 jämfört med föregående år.



Geografisk fördelning av intäkter 2024.

36

Under 2024 svanenmärktes 36 bostadsprojekt i JM-koncernen.

80

1945
2025



Bostadsexperter i 80 år.



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



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



ÅRET I KORTHET

Ökad försäljning och stark finansiell ställning trots pressade marginaler

Intäkterna uppgick till 12 507 mkr (13 851).

Rörelseresultatet minskade till 531 mkr (732) och belastades av nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter om –72 mkr (–258). Rörelsemarginalen minskade till 4,2 procent (5,3).

Resultat före skatt minskade till 403 mkr (632) och resultat efter skatt minskade till 246 mkr (433).

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till –268 mkr (–48).

Antal sålda bostäder ökade till 2 778 (1 901) och produktionsstarter till 2 237 (1 609).

Räntabilitet på eget kapital uppgick till 2,9 procent (5,0). Resultatet per aktie uppgick till 3,83 kronor (6,72).

Enligt IFRS uppgick intäkterna till 14 272 mkr (15 969) och resultat per aktie till 5,48 kr (15,95).

Övervärden exploateringsfastigheter uppgick till 5,2 mdkr (5,6).

Styrelsen föreslår 3,25 kronor (3,00) i utdelning för 2024.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor (SEK) som också är moderbolagets rapporteringsvaluta. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Siffrorna i rapporten är baserade på koncernens konsolideringssystem som är i tusentals kronor. Genom avrundning av siffror i tabeller kan det förekomma att totalbelopp inte motsvarar summan av ingående avrundade heltal. Där inget annat framgår baseras belopp och kommentarer på sidorna 4–5, 8, 11, 14, 61–68 på JM:s segmentsredovisning. För skillnaden mellan segmentsredovisning och IFRS, se avsnittet Segmentsredovisning på sidan 80. För definitioner, se sidorna 118–121.

1947

Antal medarbetare på JM.

37 400

Antal bostadsbyggrätter.



KONCERNCHEFENS KOMMENTAR

En vändning i sikte

2025 fyller JM 80 år. Under denna tid har bolaget etablerat sig som en ledande samhällsbyggare i Norden, men även byggt egna lärdomar hur JM bäst navigerar i konjunkturedgångar. Här finner man också ett av bolagets framgångsrecept, något som JM:s nye VD och koncernchef Mikael Åslund är väl insatt i efter sina nästan 25 år i bolaget.

Under 2024 kom tydligt positiva signaler om att en vändning är i sikte för bostadsmarknaden. Inflationen gick ner, styrräntorna började sänkas i två av våra tre länder och konsumenternas tilltro på sin framtida köpkraft ökade. Detta sammantaget gjorde att konsumenterna under 2024 började visa ett ökat intresse för nyproducerade bostäder jämfört med året innan.

Bostadspriserna har bottnat

I de länder där JM är verksamt steg bostadspriserna i slutet av 2024 och det är därmed troligt att bostadspriserna nått sin lägstanivå för denna konjunkturcykel. I Sverige och Finland var priserna dock fortfarande under tidigare toppnivåer. Lägre prisnivåer i kombination med kostnadsökningarna skapar press på våra marginaler, vilket påverkade resultatet under 2024 och kommer att göra det även 2025.

Glädjande är dock att kostnadsökningen planat ut under året, och inom vissa komponenter ser vi till och med att JM har sjunkande kostnader.

I Sverige har vi under 2024 sett ett tydligt ökat intresse för nyproduktion bland kunderna, och i takt med att det stora utbudet på andrahandsmarknadens minskar bedömer vi att intresset för nyproduktionsmarknaden kommer att öka ytterligare.

Under 2024 har vi i Norge sett fortsatt ökade bostadspriser, men också ett högre kostnadstryck. Här har vi stor förhoppning inför 2025 om att styrräntan sänks, vilket kan innebära att marknaden förbättras.

Finland har haft en svagare prisutveckling, men vi såg i slutet av 2024 att konsumenterna kom tillbaka i större omfattning och att intresset för bostadsmarknaden ökade igen.

Det är också mycket positivt att vi i det fjärde kvartalet ökade andelen sålda och bokade bostäder i produktion med fem procentenheter till 59 procent jämfört med motsvarande kvartal 2023.

Ökad försäljning och fler produktionsstarter

Under året sålde JM över 2 700 bostäder och produktionsstartade drygt 2 200. Det är en ökning med nästan 900 sålda bostäder och med drygt 600 produktionsstarter jämfört med föregående år. JM valde också att i slutet av året starta ett hyresrättsprojekt i egen balansräkning, vilket är en balanserad risk mot bakgrund av att vi ser positiva marknadssignaler och som innebär att vi kan sälja projektet närmare färdigställande med bättre marginal.

Vår ambition är att starta ännu fler bostäder 2025 med successiv målsättning om att nå 3 800 produktionsstarter per år, vilket är möjligt tack vare JM:s starka byggrättsportfölj med 37 400 attraktiva byggrätter och 5,2 miljarder kronor i övervärden.

Att JM har kunnat öka bostadsförsäljning och produktionsstarter, och därmed tagit marknadsandelar, är en följd av våra attraktiva projekt och byggrätter samt konkurrenskraftiga erbjudanden. För trots de stora kostnadsökningarna har JM relativt sett lägre kostnader än många andra aktörer tack vare vårt effektiva arbetsätt och industriella produktionsprocess. I stället för att hoppas på att sämre konjunkturer passerar snabbt, frågar vi oss vad vi kan göra för att bli ännu mer attraktiva och bygga så effektivt som möjligt.

Effektivisering och kundfokus

Vi arbetar ständigt med ambitionen att vara mer kundorienterade och än mer effektiva.

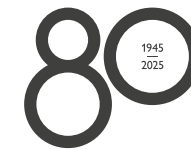
En milstolpe för 2024 var uppstarten av vår projekteringsenhet helt i egen regi, med egna konstruktörer och installationsprojektörer. JM har därmed egna kompetenser i alla skeden av projektutvecklingscykeln. Förutom att det ger oss bättre kontroll, ovärderlig kunskap och säkerställer högkvalitativa produkter, ger det oss möjligheten att genom vår strukturerade produktionsprocess sänka våra kostnader.

Vi förlitar oss inte på att enbart marknadens återhämtning kommer hjälpa oss att nå koncernens finansiella mål. Under hösten 2024 påbörjades arbetet med en strategisk översyn för att med fortsatt högkvalitativa bostäder bli ännu mer effektiva genom att korta ledtiderna och sänka våra kostnader. Det arbetet fortsätter med kraft under 2025.



”Under 2024 kom tydligt positiva signaler om att en vändning är i sikte för bostadsmarknaden”

”Det är tack vare JMs fantastiska medarbetare och våra samarbetspartners som vi lyckats öka försäljningen och leverera ett positivt resultat 2024 trots svåra marknadsmässiga förutsättningar”



JM har ett starkt varumärke och vi ska vara kundernas förstahandsval. Vi är stolta över att i årets svenska branschmätning gällande kundnöjdhet (NKI) uppnå branschens högsta kundnöjdhet under garantifasen, ett värdefullt kvitto på JMs kvalitet eftersom kunderna vid tidpunkten för mätningen har bott i sina bostäder i upp till två år. Och minst lika stolta är vi över att JM i den norska motsvarande årliga branschmätningen återigen har de mest nöjda kunderna i samband med inflyttning.

Högt rankade inom hållbarhet

Klimatet är en av vår tids största utmaningar och vi arbetar fokuserat för att minska JMs klimatutsläpp och har nått flera viktiga milstolpar under året. Till exempel har JM nu licens för Svanen generation 4, och vi har infört krav på platsgjuten betong med minst 15 procents lägre utsläpp i vår verksamhet. JM kom även på en åttonde plats i rankingen Hållbara Bolag bland 130 börsnoterade företag i Sverige.

Det är även helt avgörande för oss att minimera risken för våra medarbetare att skada sig på arbetsplatsen och vi arbetar därför fokuserat med arbetsmiljö och säkerhet. Under 2024 har vi exempelvis uppdaterat rutiner inom lyft och hissar, och årets Safety Week fokuserade på faran med riskblindhet. Glädjande är att våra riskobservationer har ökat, vilket hjälper oss att arbeta mer förebyggande mot arbetsskaderisker.

80 år av samhällsbyggande

Det är tack vare JMs fantastiska medarbetare och våra samarbetspartners som vi lyckats öka försäljningen och leverera ett positivt resultat 2024 trots svåra marknadsmässiga förutsättningar. Jag vill rikta ett stort tack till alla som under ett år med stora utmaningar har visat stort engagemang och professionalism. Detta, tillsammans med de underliggande positiva marknadsrörelserna, bidrar till att jag är full av tillförsikt inför framtiden.

2025 firar JM 80 år och vi siktar på att JM ska fortsätta med samhällsbyggande minst lika länge. Jag är mycket stolt över förtroendet att som vd och koncernchef leda JM, och tillsammans ska vi fortsätta leverera attraktiva och mer hållbara samhällen och bostäder som människor lever och trivs i.

Mikael Åslund

Verkställande direktör och koncernchef

JM SOM INVESTERING

Långsiktig värdeutveckling

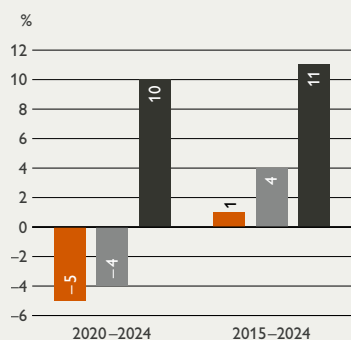
Ambitionen är att över tid ge JMs aktieägare högre totalavkastning än företag med liknande verksamhet och riskprofil. Avkastningen kommer ur en riskmässigt balanserad tillväxt, med optimerat utnyttjande av riskkapital över konjunkturcykeln och ökande värdeöverföringar till aktieägarna. Fokus är vinst per

aktie och utdelning per aktie. Det uppnås genom hög operationell förmåga, god riskkontroll, finansiell styrka och en bygg-
rättssportfölj med stor värdepotential, som löpande förädlas och förnyas.

RIKTVÄRDE FÖR KAPITALSTRUKTUR OCH UTDELNINGSPOLICY

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

GENOMSNITTLIG TOTALAVKASTNING



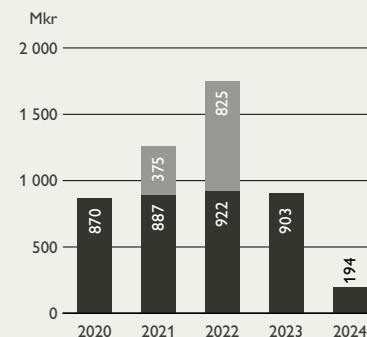
Genomsnittlig totalavkastning

Under de senaste fem åren har JM haft en genomsnittlig totalavkastning om -5 procent. Aktien är volatil men har skapat god totalavkastning långsiktigt. Över de senaste tio åren har totalavkastningen varit 1 procent, vilket är något lägre än genomsnittet för jämförbara bolag.

■ JM
■ Genomsnitt ¹⁾
■ Nasdaq Stockholm

¹⁾ Bonava, NCC, PEAB, Selvaag, Skanska, Veidekke, YIT

ÅTERFÖRING TILL AKTIEÄGARE

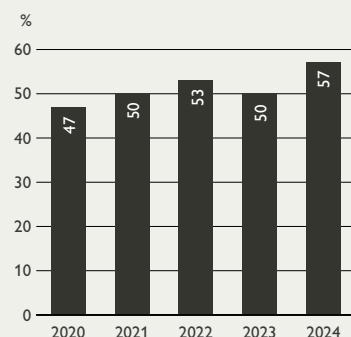


Utdelning över tid

JM har under lång tid levererat väl i linje med utdelningspolicyn, i kombination med flera kapitalutskiftningar. Värdeöverföringarna till aktieägarna har under de senaste fem åren uppgått till 5,0 mdkr, varav 3,8 mdkr genom utdelning och 1,2 mdkr genom förvärv och indragning av egna aktier (återköp).

■ Återköp av aktier
■ Utdelning

SOLIDITET

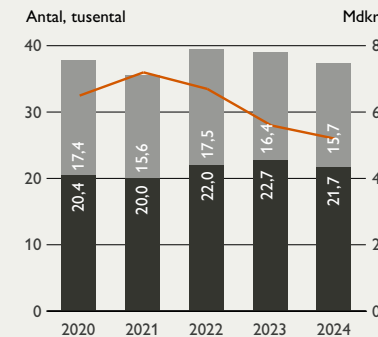


Stark balansräkning

JM har en stark finansiell ställning med en soliditet om 47–57 procent (exklusive övervärden) under de senaste fem åren. En stark soliditet är en förutsättning för stabil och kostnadseffektiv finansiering av pågående bostadsproduktion. Samtidigt ska riskkapitalet inklusive övervärden vara optimerat över konjunkturcykeln.

■ Soliditet

BYGGRÄTTER



Byggrättssportfölj med stor värdepotential

JM har 37 400 byggrätter för framtida projektutveckling, varav 21 700 redovisas i balansräkningen. Övervärdet jämfört med bokfört värde på byggrätterna i balansräkningen uppgår till 5,2 mdkr utifrån extern värdering. Övervärdet är del av JMs riskkapital och ger indikation om framtida vinstpotential.

■ Villkorade byggrätter
■ Byggrätter i balansräkningen
■ Övervärde byggrätter i balansräkningen



OMVÄRLDSANALYS

En osäker omvärld ställer krav på uthållighet

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

2024 präglades, liksom de senaste föregående åren, av en osäker omvärld med krig, upptrappade konflikter och minskad vardagstrygghet, extrema väderhändelser och osäkra valutgångar. Lågkonjunkturen var vid utgången av året kvar även om den sjunkande inflationen gett nytt framtidshopp. Kraven på robusthet, resiliens och trygghet har fortsatt att växa. Samtidigt ger nya tekniska genombrott stora möjligheter att hantera framtiden på ett bättre sätt.

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

blir verkningarna. Under de rådande osäkra förhållandena, där det kommer att ta tid för bostadsmarknaden att återhämta sig, är det av avgörande betydelse för JM att bibehålla en fortsatt god likviditet. Det ger en uthållig förmåga att anpassa och utveckla verksamheten och JM:s erbjudande.

Megatrend	Nulägesbeskrivning	Potentiella följder/utmaningar	JM:s svar
01. Världsekonomin fortsätter påverka bostadsmarknaden	Efter ett par utmanande år, med hög inflation och räntehöjningar, började den negativa utvecklingen att vända under 2024. Framöver spås inflationen stabiliseras och styrräntorna fortsätta nedåt. Den privata konsumtionen antas komma i gång igen på allvar under 2025, vilket medför förbättrade marknadsförutsättningar för bostadssektorn. Samtidigt finns stora osäkerheter i omvärlden, exempelvis om vilken säkerhets- och handelspolitik USA kommer att bedriva efter presidentvalet 2024, Kinas problem med den egna ekonomin och konflikten med Taiwan, samt hur Tysklands industrikras kommer att påverka övriga Europa och inte minst de nordiska länderna. Det finns en risk att räntesänkningarna stannar av och att arbetslösheten ökar, vilket i så fall leder till fortsatt osäkerhet på bostadsmarknaden.	• Ett uppdämt flyttbehov ger utrymme för att bostadsmarknaden tar fart igen. Samtidigt är inte styrräntorna på samma nivåer som före lågkonjunkturen, vilket fortsatt gör bostäder med lägre kostnader mer intressanta • Till följd av lågkonjunkturen har hushållens pendlingsmönster förändrats. För att sänka sina kostnader väljer allt fler bort bil, till förmån för cykel eller kollektivtrafik, vilket talar för att bostäder i goda pendlingslägen och innerstäder kommer att bli mer attraktiva • Aktörer med lägre finansiell motståndskraft kommer att ha fortsatta utmaningar, särskilt mot bakgrund av att kostnaderna för bostadsproduktion förväntas ligga kvar på en hög nivå under överskådlig tid.	• Fortlöpande ge kunderna marknadens mest attraktiva erbjudande • Ytterligare förbättra produktiviteten, bland annat genom kortare ledtider och en ökad grad av standardisering • Föra dialoger med leverantörer, pröva nya material och innovativa lösningar för att minska produktionskostnaderna • Optimera byggrättsportföljen, så att marken omsätts snabbare och frigör kapital • Selektivitet gällande mark- och fastighetsförvärv för att vårda likviditeten • Löpande dialog med banker för upprätthållande av byggnadskreditivfinansiering, god finansiering för slutkunder och långsiktig finansiering för JM • Projektering av mer yteffektiva, prisvärda och flexibla bostäder som når en bred kundgrupp.
02. Klimatutmaningar ställer högre krav på resiliens och innovationsförmåga	Regelverk och handlingsplaner för att skapa ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet blir alltmer påtagliga och åtföljs av mer kraftfulla system för rapportering och uppföljning. Från färdplaner för fossilfrihet och skärpta regelverk för att motverka den globala uppvärmningen och utarmningen av biologisk mångfald, till krav på att motverka luftföroreningar och hälsovärdliga kemikalier. Nya avfalls-lösningar etablerar nya nivåer av återbruk, inte minst inom bygg- och anläggningssektorn. Alltmer frekventa extremväderhändelser skapar påfrestningar på bebyggelse, infrastruktur och livsmedelsproduktion. I kombination med ett ändrat säkerhets- och sårbarhetsläge höjs kraven på resiliens i flera dimensioner. För att möta detta höjs också kraven på alternativa lösningar och innovationsförmåga.	• Stigande samhällskostnader för klimatanpassning och klimatkonsekvenser • Färdplaner för fossilfrihet som etableras inom många sektorer ökar kraven på att visa resultat, samtidigt som konkurrens om minskande resurser som skogsråvara ökar • På sikt kommer migration från områden som har drabbats av klimatförändringarna, eller befinner sig i riskzon, öka • Ökad efterfrågan på klimatsmarta, energisnåla och resilienta bostäder • Utökade krav på gränsöverskridande lagstiftning, samarbeten och samordning • Försörjningskedjornas sårbarhet ger mer 'just-in-case'-lösningar i stället för endast 'just-in-time' inom många branscher.	• Svanenmärkning av bostäderna ger tredjepartsgranskning och verifiering av exempelvis kemiskt innehåll, låg energianvändning och god inomhusmiljö • Klimatriskanalys i tidiga skeden innebär att JM kan planera för ökat hänsynstagande till extremväder och anpassa bebyggelsen efter platsens förutsättningar • Avfallsarbetet med ambitiösa målsättningar, uppföljning och incitament har bidragit till minskade avfallsmängder från bostadsproduktionen • Klimatförbättrad betong i alla projekt bidrar till minskade koldioxidutsläpp • JM har utvecklat ett koncept för fossilfria arbetsplatser som införs i all produktion. Det medför minskade koldioxidutsläpp på byggarbetsplatserna • Aktivt delta i forskning och utveckling inom klimatområdet och relaterad produktutveckling.



Megatrend	Nulägesbeskrivning	Potentiella följder/utmaningar	JMs svar
03. Demografisk omvandling påverkar samhällen och flyttkedjor	Sjunkande födelsetal i kombination med att de stora efterkrigsgenerationerna närmar sig betungande vårdfaser, samt en alltmer restriktiv migrationspolitik, förändrar den demografiska situationen i västvärlden. Detta påverkar såväl försörjningsbalansen som efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter. En ökad andel av det växande vårdbehovet kommer utföras i människors bostäder, vilket bromsar flyttandet och skapar behov av nya bostäder för att underlätta flyttkedjorna. Ett uppluckrat arbetsliv med mer distansarbete har också ändrat bostadsefterfrågan, både vad gäller bostadsutformning och vilka platser som är mest attraktiva. Det medför ökande geografiska variationer, där vissa områden i större utsträckning drabbas av nettoutflyttningar av invånare i yrkesverksam ålder. Nya lösningar på både samhällsnivå som inom och mellan branscher kommer att krävas, med påtagliga omställningar i flertalet samhällssektorer som följd.	• Ökat behov av arbetskraftsmigration samt höjda pensionsåldrar • Stigande och mer varierad efterfrågan på aktiviteter, service, bostäder och boendemiljöer som möter seniora behov och preferenser • Behov av åtgärder som kan öka barnafödandet, varav en är tillgängliga bostäder • Stopp i flyttkedjor när äldre bor längre i stora bostäder.	• Fortsätta verka för incitament som ger individen rätt förutsättningar att efterfråga olika boendeformer, bland annat genom anpassade hyressättningsmodeller samt förändring av reavinstskatt och amorteringskrav på den svenska marknaden • Belysa orsaker till långa ledtider i planprocesserna, och fortsätta att driva reformagenda med åtgärder för kortare ledtider, vilket möjliggör fler bostäder • JM bygger för framtiden med välplanerade bostäder som ska möta både dagens och morgondagens krav på boendemiljö • Markförvärv och bostadsutveckling i områden med god tillgänglighet i kollektivtrafiknära lägen med närservice.
04. Minskad social samhörighet och otrygghet ger ökat behov av samarbetsytor för gemensam trygghet och social hållbarhet	Upplevelsen av ensamhet och meningslöshet ökar. Den ökande gängkriminaliteten blir mer påtaglig. Upplevelsen av samhörighet och gemenskap minskar till följd av ekonomiska klyftor och ett mer fragmentiserat medielandskap samt variationer i förutsättningar, behov och värderingar. Sammantaget riskerar detta att leda till ökad polarisering, konfliktytor och otrygghet. Som svar ser många idag hemmet som sin borg och behovet av trygghet och samhörighet leder till att många söker sig till homogena livsstilsgemenskaper. Förändringarna visar vikten av stabilitet och beständighet över tid samt ett ökat behov av att skapa hållbara grannskap för att överbrygga potentiella konfliktytor genom exempelvis lyhördhet, kommunikation och samarbeten.	• Ökade skillnader i boendesituationer och bostadspreferenser • Ökat behov av "goda torg", gemenskapsytor för tillit, förståelse och samarbete • Stigande krav på inkludering, integration och trygghetsskapande • Multilaterala affärssamarbeten blir mer svårnavigerade.	• JM erbjuder flera upplåtelseformer och varierade storlekar på bostäder inom ett område. Detta skapar förutsättningar för att attrahera en mångfald av målgrupper med olika boendepreferenser och ger förutsättningar för en inkluderande miljö • JM har utvecklat en definition av vad social hållbarhet innebär i projektutvecklingen. Genom att utgå från följande fem områden bidrar JM till socialt värdeskapande i samhällsutvecklingen: Hållbar arkitektur, trygghet och gemenskap, jämställdhet och mångfald, tillgänglighet och inkludering samt hälsa • JM ger genom finansieringsmodellen Deläga fler kunder möjlighet att köpa sin bostad. I takt med att kunden har möjlighet köper man JMs andelar och ökar successivt sitt ägande.
05. Accelererad teknisk utveckling kan ge stora försprång	Tredje vägen av digitalisering väller fram med stor kraft. Det innebär en AI-baserad, sensor/big data-ekonomi. Fram växer ett rådgivarskifte där smart, personligt anpassad rådgivning kommer att vara en självklarhet för alla människor. Det förändrar vardagsliv och arbetsliv i grunden än mer än vad internet och smartphones redan gjort. På samma sätt som moderna bilar har blivit rullande smartphones kommer också byggnader att förändras. Det gäller dels hur byggnader och platser används, genom nya mänskliga beteenden och vanor, dels förändras de genom smarta byggnader som både optimerar teknisk drift och ger bättre stöd för de verksamheter som finns där. Förändringarna sker också genom effektiviseringsmöjligheter inom projektering, förvaltning och stödfunktioner.	• Nya beteenden förändrar fastighetsanvändning och resebehov. Därigenom också hur platser fungerar och interagerar • Accelererad innovationstakt med ökande tillämpningsområden ger stora möjligheter • Kompetensbehoven ändras, liksom yrkesroller, affärsmodeller och samverkansmodeller • Ökade behov av gemensamma regelverk och etiska riktlinjer • Risk för försämrad integritet och cybersäkerhet.	• Den teknologiska utvecklingen möjliggör ännu större fördelar för nyproduktion jämfört med äldre bostäder avseende energi, hållbarhet, bekvämlighet och trygghet • I JMs produktion främjas kortare ledtider, högre grad av automatisering och prefabricering, men också mer kundanpassade bostäder • En viktig del av AI-utvecklingen drivs av start-ups som tillför nya tekniska lösningar. JM arbetar aktivt med satsningar och samarbeten inom innovativ teknologi längs värdekedjan och genomför pilotprojekt med nya produkter och tjänster, till exempel energilösningar • JM är aktiva i standardiseringsarbete inom smarta byggnader i Europa, och följer utvecklingen inom kommande cybersäkerhetslagstiftning, vilken är central när smarta kvarter och städer växer fram • JM ställer krav på leverantörer av uppkopplade system kring säkerhet och att de ska kunna kommunicera med andra system för att möjliggöra framtida tjänster och undvika inlåsning • JM kompetensförsörjer för utveckling och tillväxt.

JM:s FINANSIELLA MÅL

Tre tydliga målområden

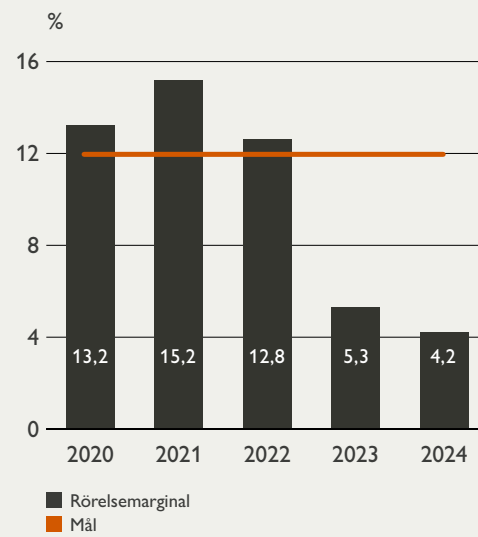
De finansiella målen syftar till att stödja den långsiktiga finansiella utvecklingen i koncernen och samtidigt vara anpassade till verksamhetens cykliska karaktär.

Rörelsemarginal

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

Utfall: 4,2 procent under 2024.
Under femårsperioden 2020–2024 uppgick genomsnittlig rörelsemarginal till 10,1 procent.

RÖRELSEMARGINAL

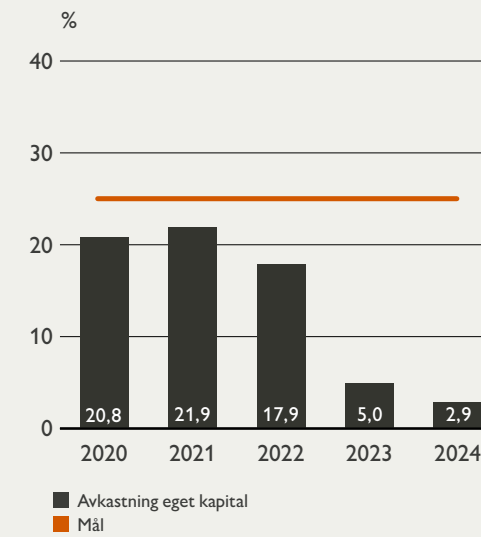


Avkastning eget kapital

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

Utfall: 2,9 procent under 2024.
Under femårsperioden 2020–2024 uppgick genomsnittlig avkastning på eget kapital till 13,7 procent.

AVKASTNING EGET KAPITAL

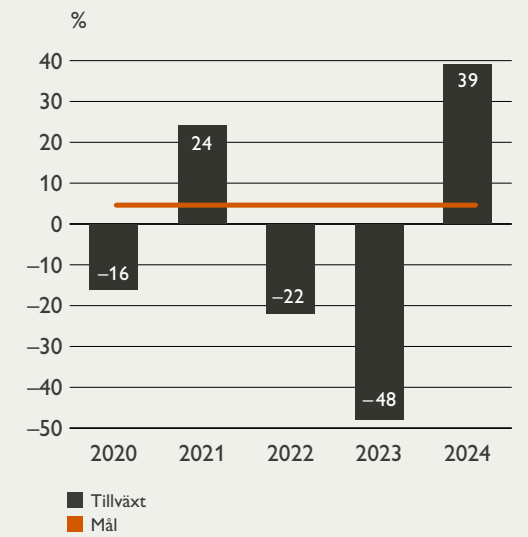


Tillväxt

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

Utfall: Under 2024 uppgick tillväxten i produktionsstarterna till 39 procent. Under femårsperioden 2020–2024 uppgick genomsnittlig tillväxt i produktionsstarter av bostäder till –2 procent.

TILLVÄXT



Finansiella mål definieras utifrån segmentsredovisningen.



JMs ICKE-FINANSIELLA MÅL

Lyfter värdeskapandet

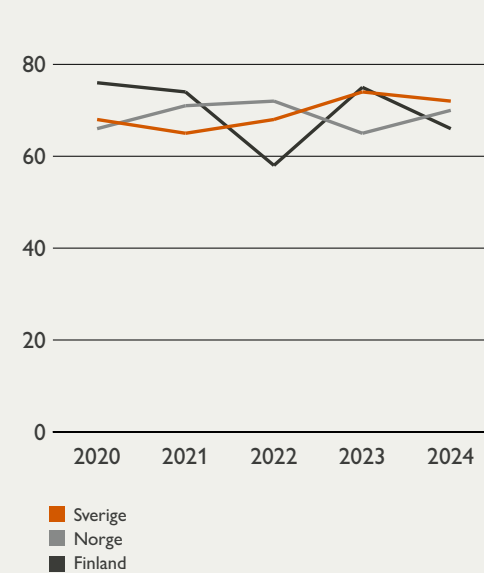
De icke-finansiella målen syftar till att framhäva väsentliga områden för det långsiktiga värdeskapandet, och kompletterar de finansiella målen.

Kunder

Mål: Nöjdhetsindex två år efter inflyttning (NKI långsiktigt) ska överstiga 70 vid utgången av år 2024.

Utfall: Sverige 72, Norge 70 och Finland 66 under 2024.

NKI LÅNGSIKTIGT

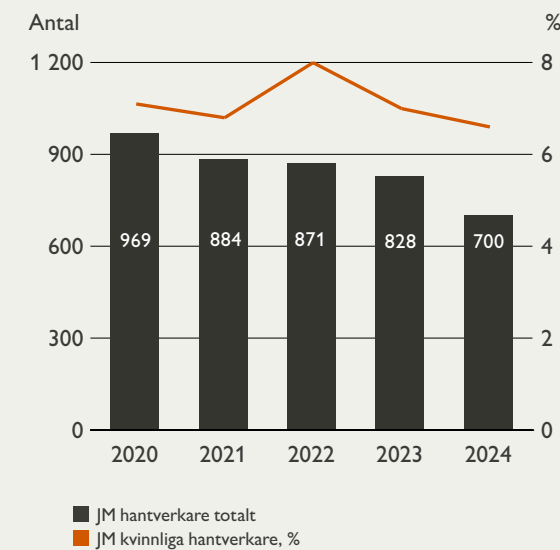


Medarbetare

Mål: Andelen kvinnor bland JMs hantverkare ska öka till 10 procent till utgången av 2024.

Utfall: 6,6 procent under 2024.

ANTAL HANTVERKARE

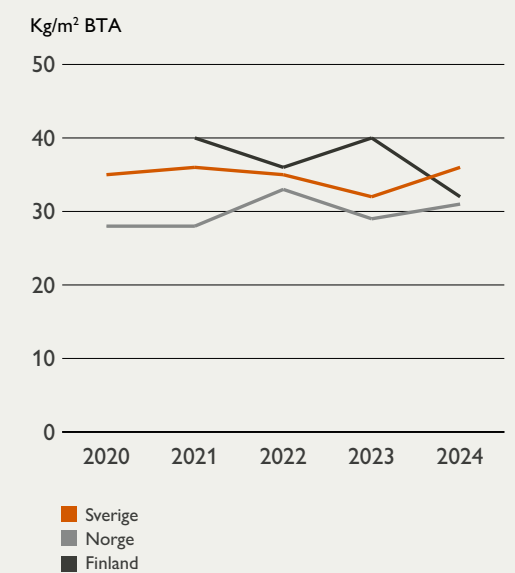


Miljö

Mål: Minska den totala mängden byggavfall till 25 kg/m² bruttoarea (BTA) till utgången av år 2024.

Utfall: Sverige 36, Norge 31 och Finland 32 under 2024.

TOTAL MÄNGD BYGGAVFALL



Strategi för uthålligt värdeskapande

Med affärsidén som bas, och visionen som ledstjärna, formar fyra strategiområden JMs väg framåt, där företagskulturen möjliggör resan.

JM skapar värde genom projektutveckling – att optimera kundvärde, intäkter och kostnader genom att förvärva mark för att utveckla attraktiva bostadsområden.

På följande sidor beskrivs strategin med fyra inriktningar. Den *finansiella* strategin omfattar både tillgångs- och kapitalstrukturaspekten. Den *operativa* strategin är central för JMs värdeskapande, medan strategin för *kundnöjdhet* sätter kundupplevelsen i centrum. Slutligen omfattar *byggrättsstrategin* JMs framtida verksamhet.

Fokusering på långsiktighet och uthålligt värdeskapande, som ligger i JM:s affärsidé och strategi, bidrar tillsammans med riskhantering till att risktagandet i verksamheten hålls på en balanserad nivå. Riskhanteringen är därför en integrerad del av beslutsfattandet och föremål för strategiska insatser från styrelse och ledning. Väsentliga affärs- och projektbeslut analyseras med avseende på såväl risker som möjligheter.

De senaste åren har präglats av en mycket svag bostadsmarknad med sjunkande priser och stigande produktionskostnader. JMs strategi har visat sig motståndskraftig och tillåtit en relativt hög produktionsnivå som medfört en bibehållen god finansiell ställning. För att ytterligare förbättra konkurrenskraften i bolaget intensifierar JM nu arbetet med att öka produktiviteten, minska letiderna och öka kapitaleffektiviteten.

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

FÖRETAGSKULTUR

Kulturen präglas av goda värderingar, ansvarstagande, långsiktighet, hållbarhetstänkande och respekt för individen.

FINANSIELL STRATEGI

Omfattar både tillgångs- och kapitalstrukturaspekten.

OPERATIV STRATEGI

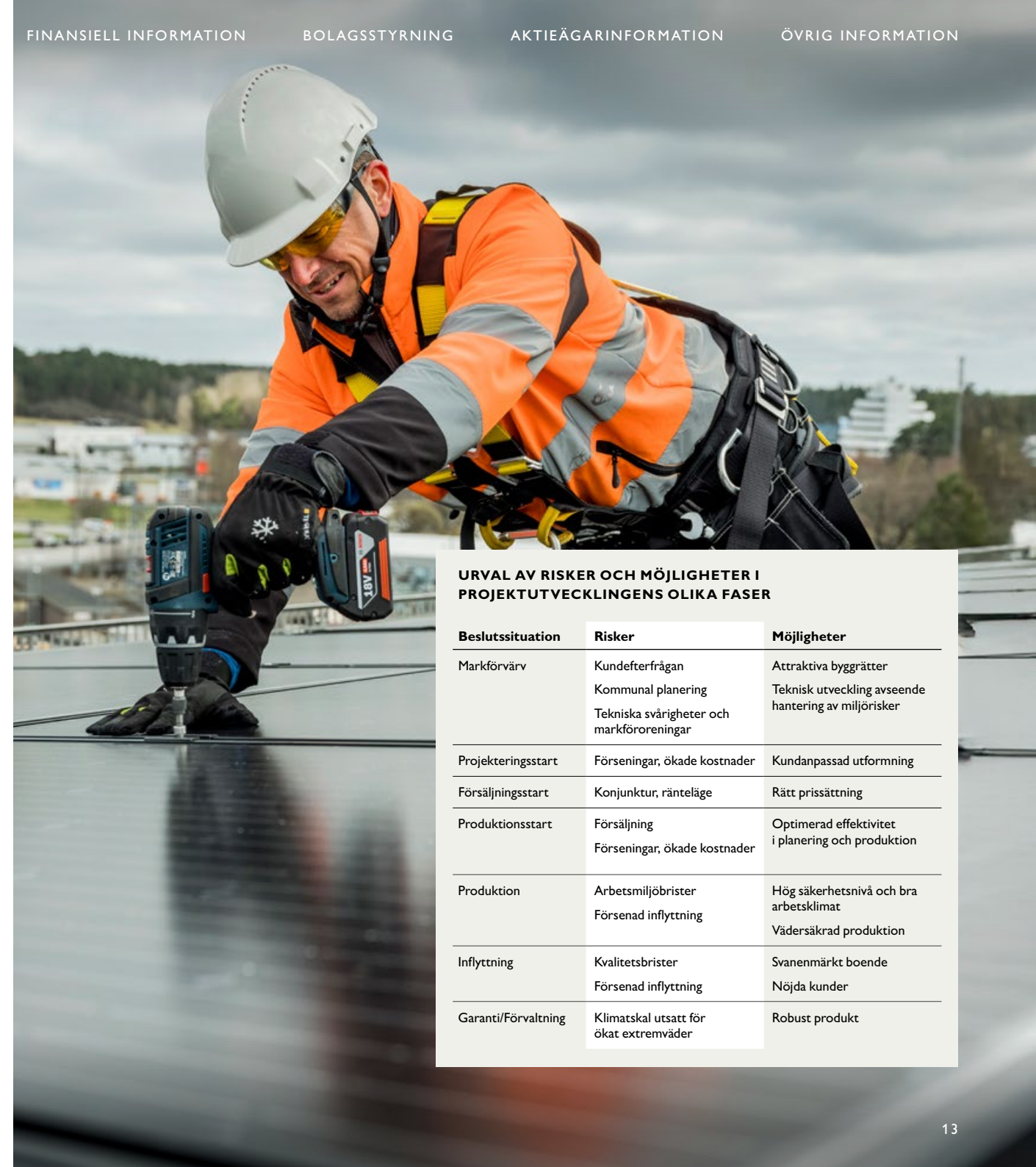
Central för JMs värdeskapande.

STRATEGI FÖR KUNDNÖJDHET

Sätter kundupplevelsen i centrum.

BYGGRÄTTsstrategi

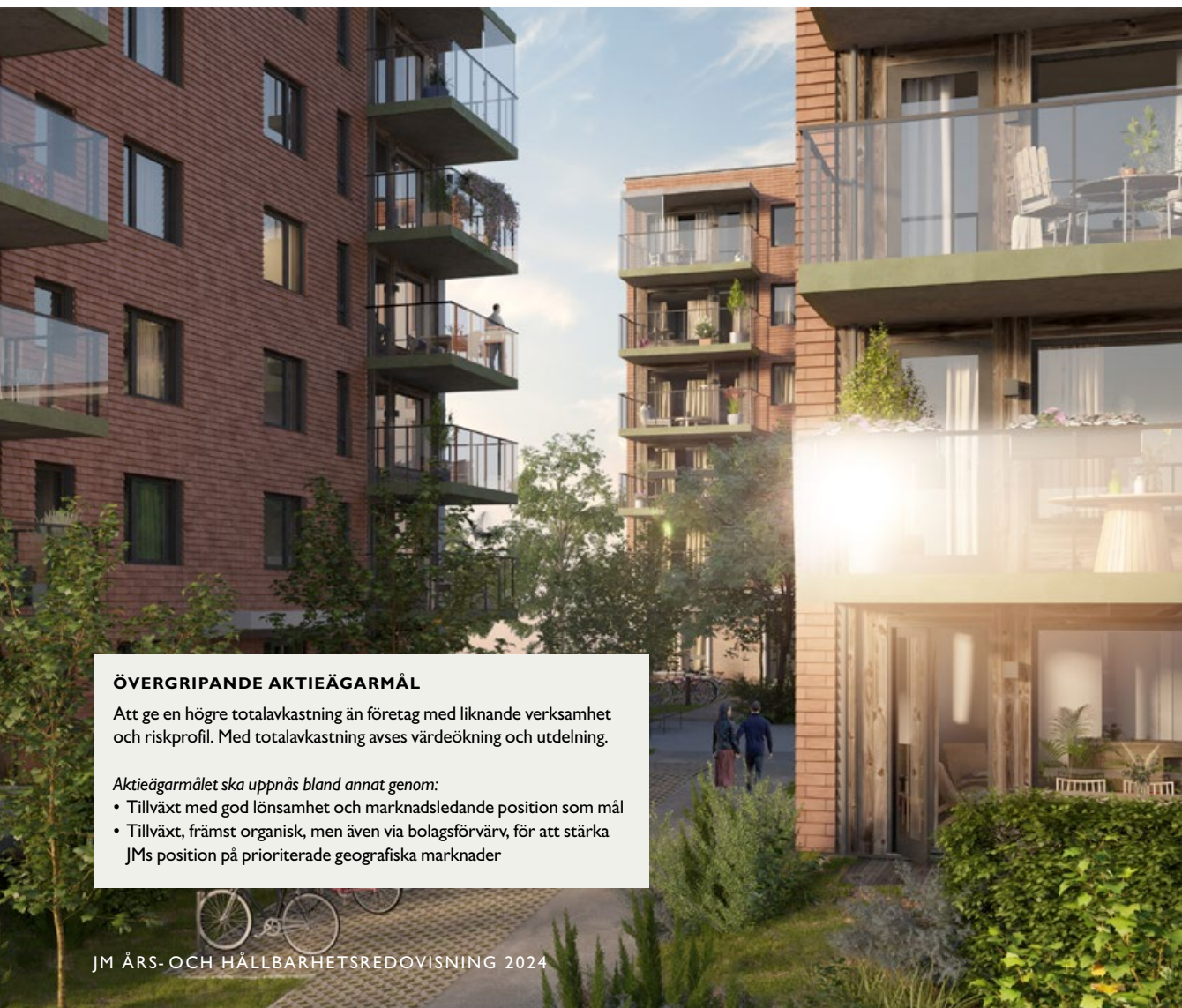
Omfattar JMs framtida verksamhet.



URVAL AV RISKER OCH MÖJLIGHETER I PROJEKTUTVECKLINGENS OLIKA FASER

Beslutssituation	Risker	Möjligheter
Markförvärv	Kundefterfrågan Kommunal planering Tekniska svårigheter och markföroreningar	Attraktiva byggrätter Teknisk utveckling avseende hantering av miljörisker
Projekteringsstart	Förseningar, ökade kostnader	Kundanpassad utformning
Försäljningsstart	Konjunktur, ränteläge	Rätt prissättning
Produktionsstart	Försäljning Förseningar, ökade kostnader	Optimerad effektivitet i planering och produktion
Produktion	Arbetsmiljöbrister Försenad inflyttning	Hög säkerhetsnivå och bra arbetsklimat Vädersäkrad produktion
Inflyttning	Kvalitetsbrister Försenad inflyttning	Svanenmärkt boende Nöjda kunder
Garanti/Förvaltning	Klimatskal utsatt för ökat extremväder	Robust produkt

Stark finansiell ställning



ÖVERGRIPANDE AKTIEÄGARMÅL

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

Aktieägarmålet ska uppnås bland annat genom:

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

Strategin grundar sig på kapitaleffektivitet och god likviditet som fundamentala utgångspunkter för långsiktigt värdeskapande.

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

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

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

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

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

Skuldsättningsgrad i enskilda projekt bedöms uppgå till 1,0.

Genomsnittlig kapitalkostnad – lånat kapital ¹⁾

En 2-årig ränta (motsvarande en genomsnittlig projektlöptid) om totalt 4,0–4,5 procent baserat på underliggande riskfri ränta om 2 procent och en riskpremie om 2,0–2,5 procent. Med hänsyn tagen till avdragsrätt för räntekostnader uppgår därmed den genomsnittliga kapitalkostnaden för lånat kapital till 3,2–3,6 procent.

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

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

Ansvarsfördelning, organisation och kontroll av koncernens totala finansieringsverksamhet regleras i en av styrelsen fastställd finanspolicy. Målsättningen för finansverksamheten är att:

- säkra god likviditet vid varje given tidpunkt
- 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.

Genomsnittlig kostnad – eget kapital ¹⁾

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

Avkastning på eget kapital har under tioårsperioden 2015–2024 i genomsnitt uppgått till 20,8 procent och för femårsperioden 2020–2024 till 13,7 procent.

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

OPERATIV STRATEGI

Effektiv projektutveckling

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

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

JM ska vara den ledande projektutvecklaren av bostäder i Norden – avseende såväl marknadsposition som produktkvalitet och hållbarhet. Bostäderna och samhällena ska bestå i flera generationer. Alla värdekedjans led täcks i JM:s projektutveckling, från förvärv av mark till försäljning av bostaden. I många fall innebärande att nya stadsdelar skapas.

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

För att vara konkurrenskraftig över konjunkturcykler måste bostäderna vara attraktiva, av hög kvalitet och kostnadseffektivt producerade. Processer och verktyg för detta samlas och styrs inom *strukturerad projektutveckling*, JM:s initiativ för industrialisering av projektutveckling. Byggbranschen har under de senaste åren drabbats av kraftiga kostnadsökningar, och JM:s arbete med strukturerad projektutveckling har bidragit till att dämpa koncernens kostnads-

ökningar. Det finns dock betydande möjligheter till fortsatt effektivisering inom byggbranschen och JM intensifierar nu arbetet med att minska produktionskostnaderna.

Projektutveckling baseras på standardiserade komponenter, som beroende på hur de kombineras skapar en variation i bostäder och stadsrum. Komponenterna finns definierade i JM:s projekteringsanvisningar, grunden för produktstyrningen. Väsentliga verktyg för medarbetare i JM:s produktion är monteringsanvisningar och metodbeskrivningar som anger hur komponenterna fogas samman till kompletta hus och bostäder. Tillverkning och leverans av komponenterna till JM:s projekt garanteras i långsiktiga ramavtal med leverantörer, och styrdokument möjliggör effektivt och hållbart logistikflöde.

JM har påbörjat ett initiativ för att kraftigt korta ledtiderna i hela produktionsprocessen. Härigenom minskar produktionskostnaderna då resurser utnyttjas mer effektivt samtidigt som en kortare genomförandetid begränsar kostnaderna för projektfinansiering.

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

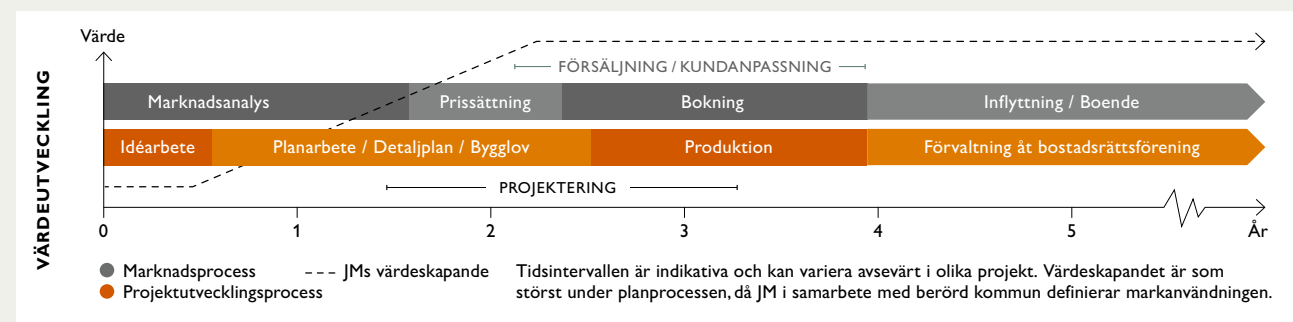
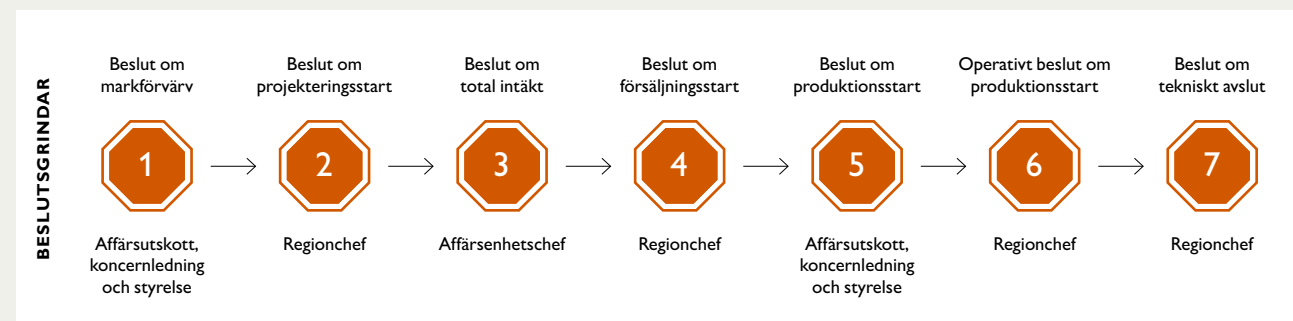
JM bedriver ett aktivt arbete inom verksamhets- och produktutveckling, där förslag baserade på studier eller faktiska tester presenteras minst fyra gånger årligen. Även medarbetare lämnar in förbättringsförslag som kan leda till förändringar direkt eller på sikt.

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

För kunderna finns den digitala kundportalen Mitt JM med syfte att ge tillgång till all information kopplat till bostadsköpet.

Under 2024 har JM påbörjat en uppgradering för att fullt ut integrera all IT-infrastruktur och därmed nå optimerade informationsflöden i hela koncernen.

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



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

För att skapa förtroende krävs att den styrelse som under produktionsfasen företräder de enskilda bostadsrättsköparna är oberoende från JM och ingår avtal som värnar om deras intressen. För att kunna tillvarata dessa intressen, likväl som JM:s affärsmässiga intresse av en professionell beställare, måste föreningens styrelseledamöter besitta relevant erfarenhet och kompetens. Även för ledamöternas föreningsrättsliga ansvar är detta viktigt. Av dessa skäl bildas bostadsrättsföreningarna av från JM fristående styrelseledamöter med stor erfarenhet och kompetens inom alla för en bostadsrättsförening relevanta områden. Enligt föreningens stadgar ska majoriteten av styrelsen under hela produktionsfasen utses av en från JM oberoende part. JM har ingen rätt att utse föreningens styrelse och har aldrig någon representation i den. Bostadsrättsföreningens styrelse fattar det för föreningen och enskilda bostadsrättsköpare viktiga beslutet om och ingår avtal med JM om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet.

Vidare är JM:s affärsmodell anpassad för god styrning och uppföljning med höga affärskrav.

Väsentliga kriterier i denna affärsmodell och dess redovisning kan summeras:

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

Dessa kriterier är centrala ur såväl ett legalt perspektiv som för ekonomi- och redovisningsaspekter med transparent uppföljning över projektens livscykel såväl internt som externt. Uppföljning i systematisk form inkluderar löpande prestation, risk- och marknadsförändringar samt förändrade intäkt- och kostnadsbedömningar i projekten. Hela processen, från avtal med bostadsrättsföreningarna om JM:s totalåtagande att leverera nyckelfärdig fastighet till upplåtelseavtal med de slutliga bostadsköparna och färdigställande av projekten, omhändertas konsekvent i den finansiella rapporteringen med hög precision över tid. Den fundamentala oberoendefrågan utgör också grunden för att bostadsrättsföreningarna både ur ett civilrättsligt och redovisningsmässigt perspektiv kan anses vara självständiga och därmed utgör JM:s kund. JM:s affärsmodell återspeglas i koncernens segmentsrapportering, vilken JM anser bäst återger affärens natur.

Kunden som vägvisare

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

Kunderna har under lång tid gett JM höga betyg på bostadskvalitet, service och pålitlighet. Nyckeln är lyhördhet och JM strävar efter att förstå hur drivkrafter och omvärldsfaktorer påverkar kunderna, samt vilka krav och behov som är viktiga. JM genomför regelbundet kundundersökningar och bjuder in kunden att i hög grad påverka sitt boende – exempelvis gällande bostadens utformning eller önskemål på service i närområdet.

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

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

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

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

I nya bostäder från JM erbjuds smarta funktioner i konceptet Intelligent hem, som gör vardagen enklare, tryggare och mer hållbar. Ett exempel på sådana funktioner är smart teknik med sensorer i spiskåpan som stänger av hällen om något glömts påslaget, eller som automatiskt reglerar luftkvaliteten i bostaden. Ett annat exempel är brandvarnare som även larmar till mobilen. Och det är numera standard att hissar i JM:s nyproducerade flerbostadshus har smart teknik som med stöd av AI minskar driftstopp.

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

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

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

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

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

BYGGRÄTTSSTRATEGI

Grunden för JM:s affär

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

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

Mark med tillhörande byggrätter tas upp som exploateringsfastighet i balansräkningen när marken kommer under JM:s kontroll. Riktmåttet för antal byggrätter i balansräkningen är fem års produktion, baserat på nuvarande produktionstakt räknat på rullande tolv månader. JM arbetar med en aktiv portföljförvaltning för att säkra byggrätter för kommande produktion med minimal kapitalbindning.

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

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


BYGGRÄTTSPORTFÖLJENS INNEHÅLL

- Byggrätter i balansräkningen, 21 700 (22 700), vilket motsvarar cirka tio års produktion med nuvarande produktionstakt.
- Byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal, 15 700 (16 400). I de flesta fall har JM möjlighet att avgöra såväl om som när marken ska förvärfvas.

PRODUKTPORTFÖLJ

Från byggrätt till projektutveckling

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

JMs verksamhet är inriktad på nyproduktion av bostäder med tyngdpunkt på storstadsområden och universitetsorter. Förvärvade byggrätter i Sverige, Norge och Finland möjliggör projektutveckling – förädling av mark. Totalt produktionsstartade JM 2 237 bostäder under 2024.

STÖRRE KONKURRENTER, PRIVATA BOSTADSMARKNADEN

Land	Större konkurrenter
Sverige	HSB, Riksbyggen, Peab och Skanska
Norge	OBOS, Selvaag Bolig, Stor-Oslo Eiendom och Fredensborg Bolig
Finland ¹⁾	YIT, SRV, Bonava, Skanska och T2H

¹⁾ Huvudstadsregionen

Projektutveckling

Projektutveckling är huvudsakligen inriktad på kontinuerlig och långsiktig produktion av bostäder (med upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt) inklusive student- och ungdomsbostäder samt seniorboenden. Förvaltningsverksamhet, framför allt för bostadsrättsföreningar, bedrivs i Sverige inom JM@home som tillgodoser kundernas behov av såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. I Sverige samäger JM också ett bolag med



Stiftelsen för Strategisk Forskning och Stiftelsen för Kunskaps- och Kompetensutveckling, som förvaltar hyresrättsfastigheter på tomträtt.

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

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

BOSTADSBYGGANDET – ANTAL PÅBÖRJJADE BOSTÄDER

	2024	2023	2022
Sverige	25 000	28 300	56 700
Norge	18 800	22 800	29 900
Finland	21 400	21 000	38 000

Källa: Respektive lands statistikbyrå sammanställt av WSP Advisory. 2024 års värden är preliminära och fastställs våren 2025.

JMs SÅLDA BOSTÄDER

	2024	2023	2022
Sverige	1 890	1 067	1 673
Norge	416	488	527
Finland	472	346	459
Totalt	2 778	1 901	2 659

JMs PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

	2024	2023	2022
Sverige	1 501	829	1 909
Norge	375	405	605
Finland	361	375	599
Totalt	2 237	1 609	3 113

JMs BOSTADSUTVECKLING

Till konsumenter

Antal under perioden produktionsstartade bostäder	1 554	1 008	2 588
Antal under perioden sålda bostäder	1 841	1 237	2 230
Antal bostäder i produktion	3 204	4 545	6 755
Antal sålda bostäder i produktion	1 319	1 858	3 622
Antal resultatavräknade bostäder enligt IFRS	2 439	2 729	2 352

Till investerare

Antal under perioden produktionsstartade bostäder	683	601	525
Antal under perioden sålda bostäder	937	664	429
Antal bostäder i produktion	1 354	1 488	1 323
Antal sålda bostäder i produktion	1 149	1 044	816

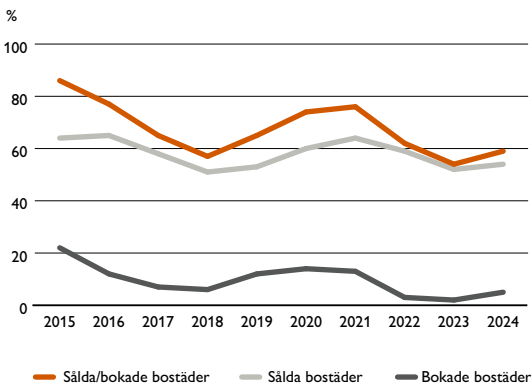
Bostäder i produktion totalt

Totalt antal bostäder i produktion	4 558	6 033	8 078
Andel sålda och bokade bostäder i produktion, % ¹⁾	59	54	62

¹⁾ Varav andel bokade bostäder i produktion %

5

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





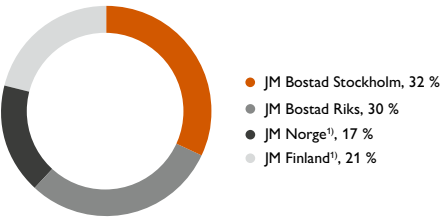
Byggrätter

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

Värdering

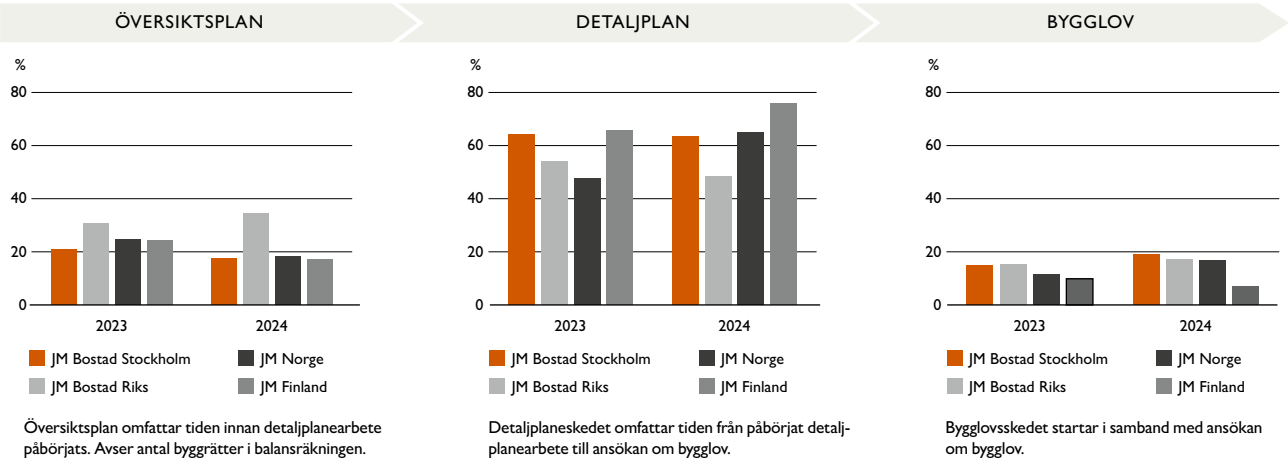
Utifrån ett tänkt försäljningspris till rådande dagsvärden genomfördes vid årsskiftet en värdering av JM:s byggrätter och projektfastigheter i samarbete med externt värderingsföretag. Värderingen av projektfastigheter baseras på kassaflödesanalyser av simulerade framtida intäkter och kostnader utifrån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

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV BYGGRÄTTER



¹⁾ Merparten finns i respektive huvudstadsregion

FÖRDELNING JM:s BYGGRÄTTER I OLIKA PLANSKEDEN

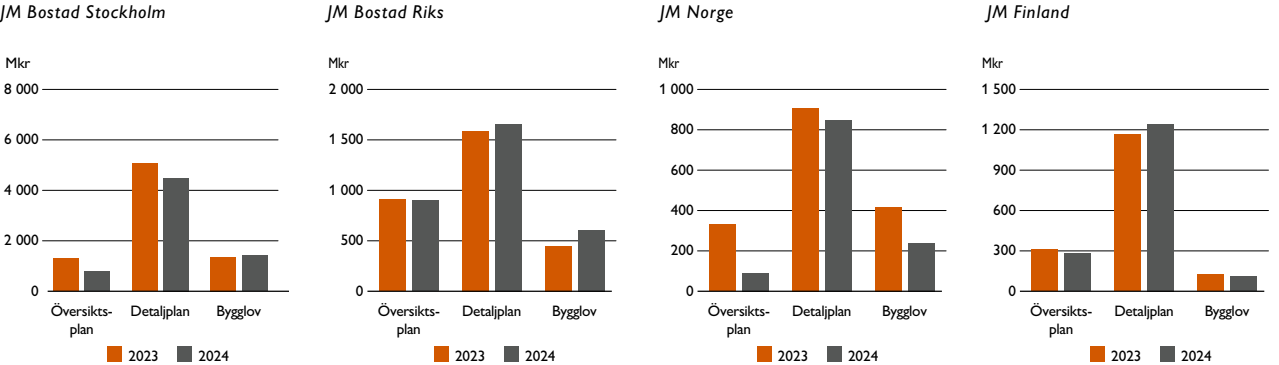


EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

Miljarder kr	2024-12-31			2023-12-31		
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Övervärde	Marknadsvärde	Bokfört värde	Övervärde
JM Bostad Stockholm	6,7	3,4	3,2	7,8	4,1	3,7
JM Bostad Riks	3,1	1,9	1,2	2,9	1,9	1,0
JM Norge	1,4	1,1	0,3	1,9	1,3	0,5
JM Finland	1,6	1,2	0,4	1,5	1,1	0,4
Totalt	12,9	7,7	5,2	14,1	8,5	5,6

PROJEKTFASTIGHETER	2024-12-31		2023-12-31	
	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Bokfört värde, mkr
Fastigheter under utveckling	364	354	15	97
Färdigställda hyresrättsfastigheter	–	–	–	–
Färdigställda kontorsfastigheter	15	6	1	100
Totalt	381	360	16	97

MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGRÄTTER



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



Känslighetsanalys byggrättsportfölj

I en känslighetsanalys av JM:s 21 700 byggrätter (22 700) som finns upptagna i balansräkningen, nuvärdesberäknas framtida förväntade kassaflöden från byggrätterna utifrån olika genom-snittliga intäkts- och kostnadsantaganden. Beräkningarna utgör inte någon prognos.

Byggrätterna (villkorade byggrätter omfattas ej) antas för-delas jämnt över tio års produktionstid. En bostad antas vara 75 kvadratmeter, skattekostnaden förutsätts uppgå till 21,0 procent och diskonteringsräntan efter skatt 7,8 procent. Hänsyn har ej tagits till eventuell inflation. Kalkylen inkluderar såväl belastad skattekostnad som avdragseffekten från historisk markinveste-ring om 7 760 mkr (8 496).

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

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

Intäkt/m², kr ¹⁾	55 000	56 000	57 000	58 000	59 000
Kostnad/m², kr ^{1) 2)}					
40 000	14 000	14 900	15 800	16 700	17 600
41 000	13 100	14 000	14 900	15 800	16 700
42 000	12 200	13 100	14 000	14 900	15 800
43 000	11 300	12 200	13 100	14 000	14 900
44 000	10 400	11 300	12 200	13 100	14 000

¹⁾ Exklusive moms.
²⁾ Exklusive kostnad mark.

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

Intäkt/m², kr ¹⁾	55 000	56 000	57 000	58 000	59 000
Kostnad/m², kr ^{1) 2)}					
40 000	217	231	245	259	273
41 000	203	217	231	245	259
42 000	189	203	217	231	245
43 000	175	189	203	217	231
44 000	161	175	189	203	217

¹⁾ Exklusive moms.
²⁾ Exklusive kostnad mark.

Villkorade byggrätter

De 15 700 villkorade byggrätterna är normalt inte omsättnings-bara och avtalen har olika giltighetstid beroende på förutsättning och avtalsstruktur. De utgör trots det en säkrad förutsättning för JM:s löpande tillskott av byggrätter att tas till produktion. Med de villkorade avtalen som grund kan ett implicit nettonuvärde beräknas för de framtida kassaflödena även i den villkorade delen av byggrättsportföljen.

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

Nettonuvärdet efter skatt för den villkorade byggrättsport-följen uppgår till 4,1 mdkr (4,3) givet en diskonteringsränta om 7,8 procent. Detta baseras på antaganden om att den tas till produktion över en period om tio år, möter målkravet om 12 procent rörelsemarginal, samt att förvärvsvärdet för byggrät-terna motsvarar ungefär dagens genomsnittliga värde i balans-räkningen. Detta är ett implicit marknadsvärde förutsatt att projekten kan genomföras operationellt.

Känslighetsanalys kostnader vid projektutveckling

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

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

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



KÄNSLIGHETSANALYS FÖR OLIKA KOSTNADSKATEGORIER, PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER, KONCERNEN

Kategori	2024			2023
	Andel av kostnad, % ¹⁾	Förändring, %	Resultat, mkr	Andel av kostnad, %
Löner	15	+/-10	+/-135	16
Material	14	+/-10	+/-125	17
Mark	14	+/-10	+/-131	7
Byggherrekostnader	12	+/-10	+/-112	13
Projektering	4	+/-10	+/-34	4
Omkostnader	7	+/-10	+/-60	7
Underentreprenader	34	+/-10	+/-304	36

¹⁾ Andel av kostnadsmassa för projektutveckling av bostäder, 9,0 mdkr (10,2).

SVENSKA MARKNADEN

Ökande efterfrågan på bostäder trots fortsatt svag ekonomisk utveckling

Under våren föll inflationen, vilket gav Riksbanken möjlighet att sänka styrräntan under sommaren och hösten. Totalt sänkte Riksbanken styrräntan från 4,00 till 2,5 procent under året.

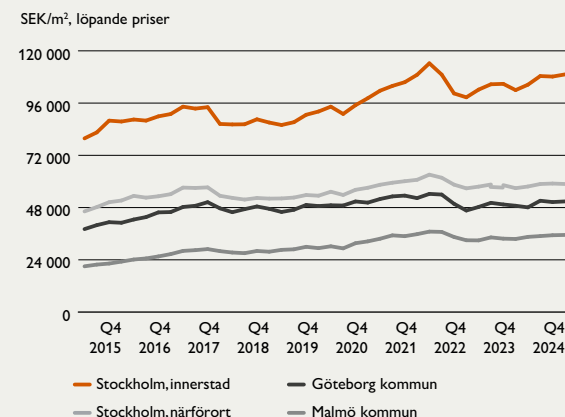
BNP växte med ungefär en halv procentenhet, vilket är mindre än långsiktig trend. Tillväxten kan till stor del tillskrivas utrikeshandeln med varor och tjänster. Exporten ökade och importen minskade, vilket innebar ett positivt bidrag till BNP-tillväxten. Den negativa effekten av fallande bostadsinvesteringar, som började märkas 2022 och accelererade under 2023, har bottnat ur under 2024. Det innebär att det negativa bidraget till BNP-tillväxten blev mindre under 2024 än under 2023.

Trots att den ekonomiska tillväxten, mätt som BNP-utveckling, var svag under både 2023 och 2024 har arbetsmarknaden stått emot att dras med. Under 2024 blev det dock tydligt att de svaga ekonomiska åren satt avtryck även på arbetsmarknaden, med svag utveckling av sysselsättningen som följd. Antalet sysselsatta i slutet av året var på ungefär samma nivå som i slutet av 2023. Svag utveckling av sysselsättningen under 2024 innebar också ökad arbetslöshet med nära 0,5 procentenheter.

Efter det kraftiga fallet i bostadsbyggandet 2023 bedöms fallet i produktionsstarter ha planat ut, men antalet påbörjade bostäder bedöms inte ha ökat jämfört med 2023.

Sedan 2022, då bostadspriserna föll kraftigt, har de reala bostadspriserna rört sig huvudsakligen i sidled. Under slutet av 2024 kunde dock en prisökning i både reala och nominella termer skönjas. I storstadskommunerna ökade priset realt med cirka 5 procent under året. Omsättningen av nyproducerade bostadsrätter ökade något under året, från mycket svaga nivåer 2023, och såld nyproduktion ökade med cirka 30 procent.

Bostadsrättspriser i Sveriges storstadsområden under de senaste 10 åren



Källa: Mäklarstatistik. Sammanställt av WSP Advisory.

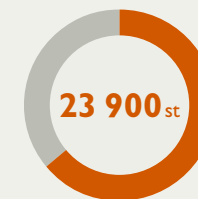
Sverige	2024	2023	2022
Antal påbörjade bostäder ¹⁾	25 000	28 300	56 700
JMs sålda bostäder	1 890	1 067	1 673
JMs produktionsstartade bostäder	1 670	829	1 909
Antal anställda, andel av koncernen	77 %	78 %	77 %
Antal byggrätter, andel av koncernen	64 %	66 %	65 %

¹⁾ Källa: SCB sammanställt av WSP Advisory. 2024 års värden är preliminära och fastställs våren 2025.

INTÄKTER
Andel av koncernen

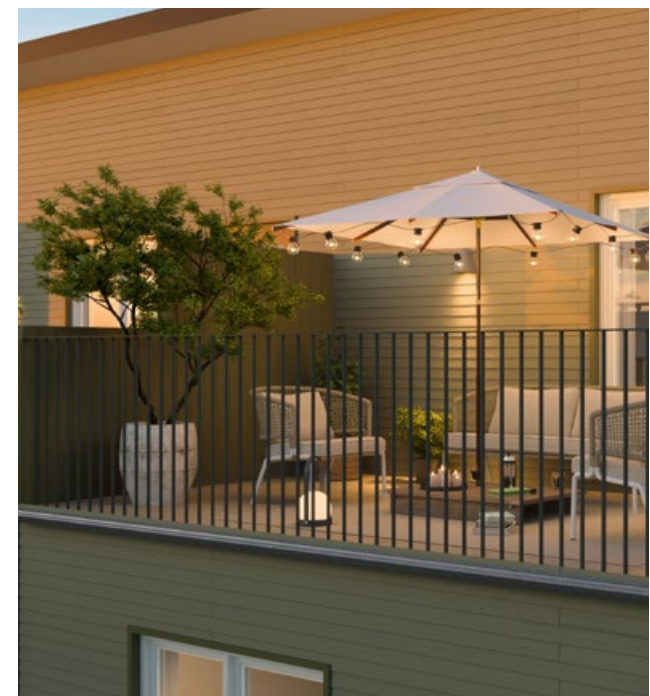


BYGGRÄTTER
Andel av koncernen



Ture Torn

Kvarteret Ture Torn består bland annat av ett flerbostadshus om 20 våningar med stora balkonger i två väderstreck. Höghuset blir Sollentunas högsta, och arkitekturen med sina böljande balkonger blir ett nytt landmärke i området. Hela kvarteret omfattar totalt cirka 220 bostäder.



Tellus

Tellus bostadsrättsradhus, om två eller tre plan, byggs i trevliga kvarter i Hjärup med sina småskaliga gator och grönskande trädgårdar. Här bor man med närhet till allt som de flesta kan behöva i vardagen. Med vackra Hjäruks Park som granne skapas ett nytt kvarter med trivsamma bostäder som dessutom är klimatneutrala.



NORSKA MARKNADEN

Avvaktande bostadsmarknad inför förväntningar om sänkt styrränta

Den ekonomiska utvecklingen var svag i Norge under 2024, om än starkare än övriga nordiska länder. BNP för fastlands-ekonomin (exklusive olje- och gasssektorn) växte med knappt en procent. Bostadsinvesteringarna föll kraftigt, där påbörjade bostäder minskade med nästan 20 procent under 2024.

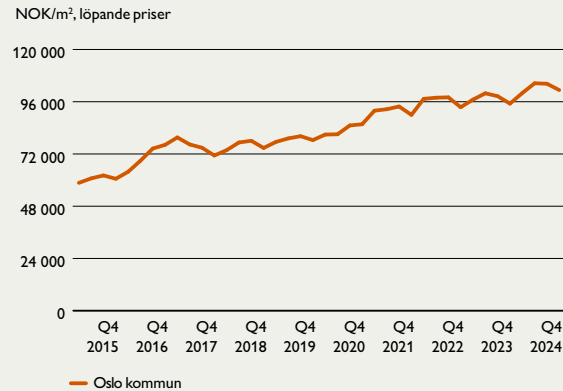
Arbetsmarknaden försvagades under 2024 men var stark i relation till den svaga BNP-tillväxten. Sysselsättningen ökade med drygt 0,5 procent, vilket är under långsiktig trend. Svag ekonomisk utveckling har däremot lett till att arbetslösheten ökade något under 2024, om än från låga nivåer.

Norges Bank genomförde, till skillnad från många andra centralbanker, en sista räntehöjning i slutet av 2023 trots en nedkyld ekonomi. Räntesänkningarna i Norge har också låtit vänta på sig och räntenivån låg under 2024 på 4,5 procent.

Inflationen i Norge har visat sig vara något mer trögrörlig och inte fallit lika snabbt under 2024 som i exempelvis Sverige och Finland. Inflationen, mätt som KPI, uppgick till 4,5 procent i början av året men föll till drygt två procent under slutet av året. Svagare fall i inflationstakt jämfört med många andra länder har inneburit svårigheter för Norges Bank att, trots ekonomisk motvind, sänka styrräntan.

Priserna för bostäder på andrahandsmarknaden i Norge var starkare än de övriga nordiska länderna, och ökade realt med knappt fem procent i Oslo under 2024. Under 2024 ökade också konsumentförtroendet, vilket innebar bättre möjligheter för försäljning av nyproducerade bostäder.

Lägenhetspriser i Oslo under de senaste 10 åren



Källa: Nationell statistikbyrå. Sammanställt av WSP Advisory.

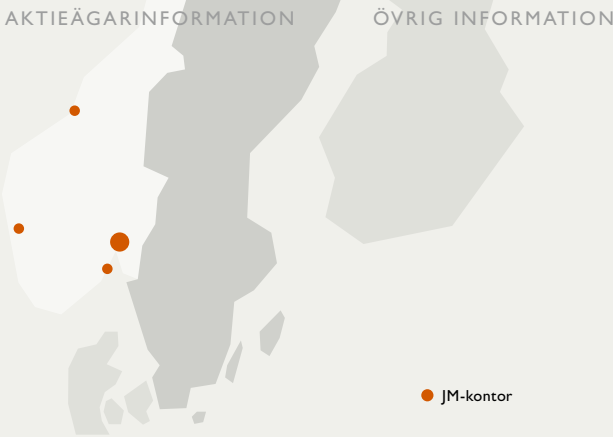
Norge	2024	2023	2022
Antal påbörjade bostäder ¹⁾	18 800	22 800	29 900
JMs sålda bostäder	416	488	527
JMs produktionsstartade bostäder	375	405	605
Antal anställda, andel av koncernen	15 %	14 %	15 %
Antal byggrätter, andel av koncernen	16 %	16 %	18 %

¹⁾ Källa: Nationell statistikbyrå sammanställt av WSP Advisory. 2024 års värden är preliminära och fastställs våren 2025.

INTÄKTER
Andel av koncernen



BYGGRÄTTER
Andel av koncernen



Bergerløkka

Vestre Billingstad förvandlas till ett nytt bostadsområde med Bergerløkka som kommer att bestå av flerbostadshus med cirka 570 bostäder om 1–5 rum och kök. Här har lagts stor vikt vid att skapa fina boendemiljöer, med tillgång till gemensamma trädgårdar, gemensamhetsytor med gästrum och cykelverkstad. Man har gångavstånd till busshållplats och Billingstad tågstation, och når Oslo centrum på cirka 20 minuter.



Ørnafjellet

Första etappen av Ørnafjellet kommer att bestå av 60 bostäder om 2–4 rum och kök i flerbostadshus på Stongafjellet, endast 15 minuter från Bergen centrum. Här bor man i gröna omgivelningar med närhet till såväl Byfjorden som till service och skolor. Totalt kommer JM att bygga 133 bostäder i området, fördelat på 12 kedjehus och 121 bostäder i flerbostadshus.



FINSKA MARKNADEN

Fortsatt ekonomisk nolltillväxt och svagt konsumentförtroende men synbara tecken på återhämtning

Den finska ekonomin backade under 2024 men tecken finns på att Finland gradvis är på väg ur lågkonjunkturen. I slutet av året var inflationen låg och konsumtionen visade tecken på återhämtning med stöd av starkare köpkraft.

Utvecklingen med kraftigt minskat byggande under 2023 har under 2024 bromsats och planat ut. Det har dock inte skett någon tydlig återhämtning och byggandet förblev på låga nivåer, även beträffande nya bygglov som nådde rekordlåga nivåer under 2024.

Precis som i Sverige har inflationen fallit snabbt. Under 2024 var förändringen av konsumentpriserna på årsbasis strax under en procent i slutet av sommaren, att jämföra med cirka 3,5 procent under inledningen av året. Finland var också ett av de länder med lägst prisökning i euroområdet under 2024. Nedgången i energipriserna var huvudfaktorn bakom den låga inflationen, men alla sektorer bidrog till fallande inflation.

Även i euroområdet i stort har inflationen fallit, vilket möjliggjort för Europeiska Centralbanken att sänka styrräntan vid fyra tillfällen under 2024. Styrräntan var 0,75 procentenheter lägre i slutet av 2024 än under inledningen av året.

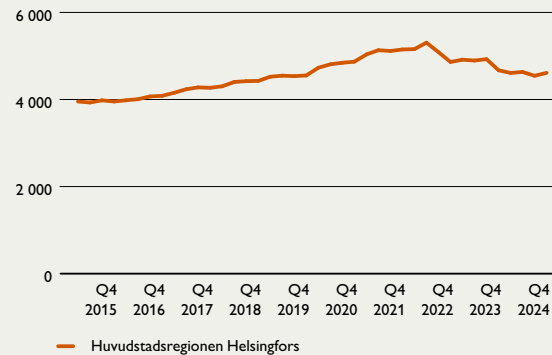
En viss ökning av antalet sålda nyproducerade bostäder konstaterades under 2024 jämfört med 2023, framför allt i Helsingforsregionen. Precis som i de övriga nordiska länderna var konsumentförtroendet svagt men förbättrades något under 2024 jämfört med 2023. Antalet hushåll som uppger att de planerar att köpa en bostad inom tolv månader föll inte, utan kvarstod på samma nivåer som föregående år.

Bostadspriserna utvecklades svagare i Finland än i både Sverige och framför allt Norge. I reala termer föll priserna cirka tre procent under 2024.



Lägenhetspriser Helsingfors under de senaste 10 åren

€/m² (Helsingfors), löpande priser



Källa: Nationell statistikbyrå. Sammanställt av WSP Advisory. 2024 års värden är preliminära och fastställs våren 2025.

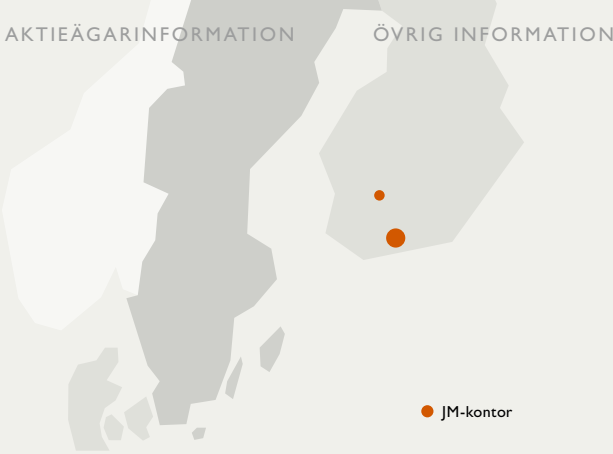
Finland	2024	2023	2022
Antal påbörjade bostäder ¹⁾	21 400	21 000	38 000
JMs sålda bostäder	472	346	459
JMs produktionsstartade bostäder	361	375	599
Antal anställda, andel av koncernen	8 %	8 %	8 %
Antal byggrätter, andel av koncernen	20 %	18 %	17 %

¹⁾ Källa: Nationell statistikbyrå sammanställt av WSP Advisory. 2024 års värden är preliminära och fastställs våren 2025.

INTÄKTER
Andel av koncernen



BYGGRÄTTER
Andel av koncernen



JM-kontor



Vaskiseppä

Med 142 bostäder fördelade på 16 våningar är Vaskiseppä en av de 13 flerbostadshus som JM kommer att uppföra på den plats som bildar det nya bostadsområdet Sohlbergskvarteret, beläget i Hertonäs i Helsingfors. Vaskiseppä färdigställdes i december 2024.



Tesomajärven Ruoko

Vid sjön Tesomajärvi, nära till skolor, förskola och annan service är Tesomajärven Ruoko med 30 bostäder i flerbostadshus det första projekt som JM produktionsstartat i Tammerfors. Produktionen startade i november 2024 och tidpunkten för färdigställande beräknas till december 2025.

Hållbarhetsredovisning

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

Bygg- och anläggningsbranschen står för en betydande andel av koldioxidutsläppen i samhället. Som ledande bostadsutvecklare i Norden, med målsättningen att vara ledande även inom hållbarhet, har JM ett stort ansvar. Inte bara för att minska egna utsläpp, utan även genom att ställa krav på och inspirera leverantörer till att minska sina utsläpp samt vara ansvarsfulla arbetsgivare. Miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet är integrerade delar av JM:s affärsverksamhet inom bostads- och stadsutveckling. JM beaktar hållbarhet i hela värdekedjan för projektutveckling – från förvärv av mark till dess kunderna flyttar in i de Svanenmärkta bostäderna. I 2024 års hållbarhetsredovisning beskrivs JM:s hållbarhetsmål och hur de ska nås. Här kommenteras också viktiga insatser under året.

ÖVERGRIPANDE INFORMATION

Hållbarhetsstrategi

Hållbarhet är en integrerad del av JM:s affärsstrategi och ett långsiktigt åtagande för bibehållen konkurrenskraft. Detta arbete baseras på företagets värdegrund, som inkluderar medarbetar- och arbetsmiljöpolicy, uppförandekod och etiska riktlinjer.

JM:s strategi fokuserar på områden där störst skillnad kan åstadkommas samtidigt som arbete planläggs inom alla relevanta områden för att nå målen, såsom att minska CO₂-utsläpp från byggprocessen och materialen samt att skapa förutsättningar för ett mer hållbart boende. JM arbetar aktivt för att vara en ansvarsfull arbetsgivare och inköpare, styrt av hållbarhetspolicy och uppförandekoden. Kontroller och verksamhetsrevisioner säkerställer efterlevnad av policyer och riktlinjer.

Hållbarhetsrapporten för 2024 är inspirerad av EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI). Rapporten beskriver JM:s åtaganden, strategier och resultat. En dubbel väsentlighetsanalys har genomförts för att identifiera de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna, med fokus på klimatförändringar, resursinflöde och affärsetik.

JM:s hållbarhetsarbete utgår från affärsidén, ”Med människan i fokus och genom ständig utveckling skapar vi boenden och mer hållbara livsmiljöer”. Hållbarhetspolicyen beskriver JM:s syn på ekonomiskt ansvar, socialt ansvar, kvalitet och miljö. Koncernchefen och hållbarhetschefen ansvarar för upprättandet av denna policy, som finns tillgänglig på JM:s webbplats.

Att vara en ansvarsfull arbetsgivare och inköpare är en prioritet för JM. Detta styrs av hållbarhetspolicy, uppförandekod, personalpolicy, jämställdhetsplan och rutiner för kompetensutveckling. Alla policyer fastställs årligen av styrelsen och implementeras i JM:s verksamhet.

Kontroller sker på olika nivåer i lednings-, huvud- och stödprocesser genom rutinbeskrivningar, krav och beslutsgrindar. Ledningens kontroll kompletteras med löpande verksamhetsrevisioner för att säkerställa efterlevnad av policyer, riktlinjer och anvisningar.

JM har ett systematiskt HR-arbete där årliga medarbetarsamtal genomförs, kompletterade med medarbetarundersökningar som ger samlade bedömningar på gruppnivå av styrning, ledning och arbetsmiljö.

För att vara framgångsrika i hållbarhetsarbetet krävs samarbete med olika aktörer, där JM deltar aktivt i initiativ både inom och utanför byggsektorn, såsom Bygg- och anläggningssektorns färdplan mot en klimatneutral värdekedja i Sverige. JM är även engagerat i olika organisationer och föreningar, såsom:

- Green Building Council (Finland)
- Hagainitiativet (Sverige)
- Fossilfritt Sverige
- Uppsala klimatprotokoll
- Hållbart Stockholm 2030 (HS30)
- Elektrifieringspakten i Stockholm
- Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30)
- KEM-utvalget, EBA (Norge)
- Klimatneutrala Nacka
- SKIFT (Norge)
- Stockholms Stadsmission
- Mentor Sverige
- Klimatarena Stockholm
- Samarbeide for sikkerhet (Norge)
- Håll nollan (Sverige).

Beslut för utsläppsminskningar

Inom ramen för JM:s hållbarhetsarbete fattades följande beslut under 2024:

- För att nå JM:s långsiktiga klimatmål bör klimatpåverkan från betong årligen minskas med cirka 10 procent. JM har som ett led i detta beslutat att införa klimatförbättrad betong med 20 procent minskat klimatavtryck i majoriteten av prefabricerade betongelement. Beslutet gäller samtliga projekt i Sverige samt inledningsvis hälften av projekten i Norge. Effekten av beslutet innebär en minskning med cirka 3 kg CO₂e/m² Bruttoarea (BTA)
- JM har infört krav på att 80 procent av fabriksbetongen på byggarbetsplatsen ska vara i ”nivå 2” eller bättre i Sverige och Norge. Det innebär att den betong som används har ett reducerat koldioxidavtryck med minst 20 procent jämfört med branschreferens. Införandet av kravet kommer uppskattningsvis att innebära en reduktion motsvarande minst 2 000 ton CO₂e per år eller 8 kg CO₂e/m² BTA
- I Finland kommer JM att använda GWP85 klimatförbättrad betong, vilket innebär 15 procent mindre utsläpp vid produktion och användning jämfört med standardbetong, i platsgjutna plattor i projekt där byggproduktion startar 2025
- Solceller installeras i all nyproduktion av svenska hyresrättsbostäder i egen regi. Beroende på projektets förutsättningar kommer solcellsanläggningarna att motsvara minskade utsläpp om 7 200–10 400 kWh/år per projekt.

Övergripande information

Hållbarhetsstrategi	26
Målområden och hållbarhetsmål	27
Grund för upprättande av hållbarhetsredovisningen	28
Efterlevnad av EU:s taxonomiförordning	29
Fakta och nyckeltal inom hållbarhet	34
GRI-index	37
Global Compact	38
Hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter ...	39
Dubbel väsentlighetsanalys	41
JM:s värdekedja	43
Väsentlig påverkan samt risker och möjligheter	44

Miljö – E

E1 Klimatförändringar	48
Omställningsplan för begränsning av klimatförändringar	50
E5 Avfall och cirkulär ekonomi	51

Social hållbarhet – S

S1 Egen arbetskraft	53
S2 Arbetstagare i värdekedjan	55
S3 Tillräckliga bostäder	56

Ansvarsfullt företagande – G

Organisation och styrning	58
G1 Korruption	59



ÖVERGRIPANDE INFORMATION

Målområden och hållbarhetsmål

JMs hållbarhetsarbete utgår från fem målområden som har relevans till FNs globala mål. Val av målområde baseras på resultat från väsentlighetsanalyser under flera år. Varje område har lång- och kortsiktiga mål för åren 2025–2030.

Utöver koncernövergripande mål i tabellen finns delmål och andra detaljerade mål inom produktivitet, innovation, kvalitet och processer för den interna styrningen. Sverige (S) Norge (N) Finland (F). Se sidorna 34–36 för ytterligare nyckeltal samt information om beräkningsmetoder.

¹⁾ Egen verksamhet syftar till scope 1 och 2, varför utsläppen från scope 3 har exkluderats. Avser den svenska verksamheten.
²⁾ Pendlingsresor rapporteras numera under 3.7. Pendlingsresor (sida 36). För att visa jämförbara siffror rapporteras här föregående års metod. Med nuvarande beräkningsmetod skulle minskningen vara 45 %.
³⁾ Definitionen av en allvarlig olycka är arbetsrelaterad olycka som skulle kunna vara livshotande eller orsakar en skada som med stor sannolikhet skulle kunna bli bestående samt komma att försvåra den skadade personens normala funktioner.
⁴⁾ Med den tidigare definition av allvarliga olyckor (enligt nationell arbetsmiljömyndighets definition), inträffade 10 olyckor under 2024 och 11 olyckor under 2023.
⁵⁾ Nöjd Kund Index. Undersökningen görs av Prognoscentret, ett oberoende marknadsanalysföretag med fokus på byggbranschen i Norden.
⁶⁾ Branschjämförelse saknas i Finland.

Målområde	FN:s hållbarhetsmål	JMs samhällsbidrag	Långsiktig målsättning 2030	Verksamhetsmål	Resultat 2024	Resultat 2023
Klimat 	  	Bidrar till ett samhälle med liten klimatpåverkan. Bidrar till ökad resurseffektivitet och minskad miljöpåverkan i samhället.	JM ska ha klimatpåverkande utsläpp nära noll. JM ska minska total mängd byggavfall till max 15 kg/BTA.	Minskad total mängd byggavfall till 25 kg/BTA till år 2024. Sverige (S), Norge (N), Finland (F). Ökad andel byggavfall som källsorteras i fraktioner för materialåtervinning till 80 % till år 2024. Sverige (S), Norge (N), Finland (F). Minskade utsläpp av växthusgaser från JMs egen verksamhet med 20 % år 2024 jämfört med 2020. ¹⁾ Det beräknade energibehovet för bostäder understiger respektive nations gällande norm med 10 % för Sverige (S) och 15 % för Finland (F) samt med 25 % för Norge (N).	36 (S) 31 (N) 32 (F) 85 % (S) 90 % (N) 86 % (F) –22 % ²⁾ 19 % (S) 32 % (N) 18 % (F)	32 (S) 29 (N) 40 (F) 82 % (S) 89 % (N) 83 % (F) –16 % 27 % (S) 31 % (N) 17 % (F)
Medarbetare 	   	Utvecklar en arbetsplats med inkluderande, bra och säker arbetsmiljö. Utvecklar en arbetsplats präglad av jämställdhet och mångfald.	JM ska ha branschens bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor. JM ska verka för jämn könsfördelning och mångfald bland medarbetarna.	Inga allvarliga olyckor. ³⁾ Jämn könsfördelning bland våra tjänstemän (minst 40/60 kvinnor/män) år 2030. Andelen kvinnor bland JMs hantverkare är 20 % år 2030.	5 ⁴⁾ 37/63 7 %	2 ⁴⁾ 38/62 7 %
Leverantörer 		Arbetar för att stärka arbetsrätt, mänskliga rättigheter, antikorrupcion och miljöansvar i samhället.	JM verkar för socialt ansvar i verksamheten och i leverantörskedjan.	Genomföra minst 4 hållbarhetsrevisioner på våra byggarbetsplatser och i leverantörskedjan.	4	4
Kunder 	 	JM har branschens nöjdaste kunder.	JM har branschens nöjdaste bostadskunder.	Branschens nöjdaste kunder enligt NKI inflyttning: ⁵⁾ Index / placering, Sverige (S), Norge (N), Finland (F). NKI långsiktigt: Index Sverige (S), Norge (N), Finland (F).	76 / 3:a (S) 81 / 1:a (N) 82 ⁶⁾ (F) 72 (S) 70 (N) 66 (F)	78 / 3:a (S) 79 / 1:a (N) 71 ⁶⁾ (F) 74 (S) 65 (N) 75 (F)
Långsiktig hållbar tillväxt 	 	Bedriver en långsiktig ansvarsfull och stabil bostadsutveckling.	JM har en långsiktig och affärsetiskt sund ekonomisk tillväxt som bidrar till ökad välfärd i samhället.	Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 12 % inklusive resultat från fastighetsförsäljningar. Långsiktig tillväxt i antal produktionsstartade bostäder. JMs byggrättsportfölj medger minst 5 års produktion.	4,2 % 39 % 10	5,3 % –48 % 14

ÖVERGRIPANDE INFORMATION

Grund för upprättande av hållbarhetsredovisningen

JMs hållbarhetsrapport för 2024 har inspirerats av EU-direktivet CSRD och dess standarder, European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Årets rapport har utarbetats i enlighet med GRI-standarden och utgör en del av JMs förberedelser för CSRD.

JM anser att CSRD är en möjlighet att arbeta ännu mer strukturerat med hållbarhetsfrågor, som länge har varit en betydande del av företagets strategi och affärsverksamhet. CSRD innebär också möjligheten att lättare kunna inspireras och inspirera andra i omställningen mot ett mer hållbart samhälle.

Redovisningsprinciper för hållbarhet, referenser och resultat

Hållbarhetsredovisningen ingår som en del av årsredovisningen. Den har förberetts i enlighet med GRI-standarder 2021 på kärnnivå och kraven på hållbarhetsrapport i årsredovisningslagen. Redovisningen beskriver de uppnådda resultaten för redovisningsperioden utifrån företagets åtaganden, strategier och hållbarhetsstyrning. Syftet är att presentera, mäta och ta ansvar gentemot intressenter, både inom och utanför företaget, för vad som uppnåtts i arbetet för en hållbar utveckling. JMs koncernchef ansvarar för hållbarhetsredovisningen och JMs styrelse avger den. Hållbarhetsredovisningen avser verksamhetsåret 2024 och omfattar hela koncernens verksamhet, där inget annat anges. JMs ambition är att ge en heltäckande redovisning av hållbarhetsarbetet, där både positiv och negativ utveckling tydligt framgår. Som stöd för vilka frågor som är viktigast att hantera och redovisa, utgår företaget från en dubbel väsentlighetsanalys som baseras på vad som är viktigast för intressenter, defacto-standarder och lagkrav inom hållbarhetsområdet. De GRI-indikatorer som ingår i redovisningen finns förtecknade med läshänvisningar i GRI-index på sidorna 37–38.

HÅLLBARHETSRAPPORT

JM redovisar sin hållbarhetsrapport för 2024 enligt kraven i årsredovisningslagen enligt nedan:

Företagets affärsmodell	Värdeskapande i JMs affär (sidorna 13–14 och 16)
Polycys	JMs aspekter och styrning inom hållbarhet (sidorna 26 och 42)
Väsentliga risker och riskhantering	Risker och möjligheter (sidorna 39–40 och 44–46)
Resultat	JMs koncernövergripande mål (sidan 27), Fakta och nyckeltal (sidorna 34–36), Hållbara inköp och leverantörskedjor (sidan 55), Ansvarfullt agerande i alla led (sidan 55)
EU:s taxonomi	EU:s taxonomi (sidorna 29–33)

Gökegårds Tun, Öjersjö.



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagstämman i JM AB, org.nr 556045-2103

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på de ovan angivna sidorna och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 13 mars 2025
PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

ÖVERGRIPANDE INFORMATION

Efterlevnad av EU:s taxonomiförordning

Nyproduktion av bostäder 7.1

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

Hållbart enligt EU:s taxonomiförordning

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

1

Väsentligt bidra till minst ett av de sex utpekade miljömålen

2

Inte göra någon avsevärd skada på något av de övriga

3

Uppfylla sociala minimiskyddsåtgärder enligt OECDs riktlinjer för multinationella företag samt FN:s principer för mänskliga rättigheter

EU:s sex miljömål

1. Begränsning av klimatförändringarna
2. Anpassning till klimatförändringarna
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Omställning till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och kontroll av föroreningar
6. Skydd av biologisk mångfald och hälsosamma ekosystem

JMs intäkter som är eligible

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

Andel av verksamheten som följer EU-taxonomin krav (aligned)

JM rapporterar miljömål 1, vilket omfattar bidrag till begränsningen av klimatförändringar. För att rapportera hur stor andel av verksamheten som följer EU-taxonomin krav (aligned) har JM implementerat ett affärssystem som tillhandahåller ett frågeformulär. Frågeformuläret använts för att utvärdera och klassificera tekniskt avslutade projekt inför rapporteringen i års- och hållbarhetsredovisningen för 2024.

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

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

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

Under årets sista kvartal har samtliga projekt som tekniskt avslutats under året rapporterat hur stor andel av projektet som efterlever EU-taxonomin tekniska kriterier. Datainsamling från projekt har skett i koncernens samtliga tre länder och totalt har 39 projekt utvärderats.

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

Taxonomikravet gällande vattenflöden i tappvattenarmaturer i kök förtydligades i början av 2023 varför detta krav inte har implementerats i färdigställda projekt under året. I samband med implementeringen av Svanen generation 4 kommer samtliga avslutade projekt klara miljömål 3; hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser.

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

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

I februari 2023 definierades Norges NZEB-nivå (Near Zero Energy Building) för de olika byggnadskategorierna. Denna definition är grunden för alla norska projekt som rapporterar för 2024.



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

Orsakar inte betydande skada på övriga miljömål

Flertalet av de projekt som inrapporterat data startade vid tidpunkter då JMs omfattande rutiner för klimatriskanalys och åtgärder för klimatanpassningar ännu inte var på plats, vilket förklarar den relativt låga andelen. I samband med implementeringen av Svanen generation 4 kommer samtliga byggprojekt inom JM numera att genomgå en gedigen riskanalysprocess när JM utvärderar förvärvsmöjligheter i detaljplaneskedet samt utvärderar riskanalysen vid avslutade projekt. Resultatet av detta uppdaterade arbetssätt kommer att leda till lägre kostnader för klimatanpassning då det möjliggör relevanta anpassningar i tidigt skede.

En stor andel av de avslutade projekten klarar kriteriet gällande avfall. Avfallshantering är något som JM har arbetat aktivt med under många år. Övriga mål, som förebyggande och begränsningar av miljöföroreningar och skydd och återställande av biologisk mångfald, klarar JM till 0 procent respektive 87 procent.

JM ställer krav på att allt som byggs in eller används under byggproduktionen ska vara godkänt ur miljösynpunkt och vara registrerade i något av de nationella miljövärderingssystemen. Då JM Svanenmärker samtliga projekt i egen regi ställs krav på ingående ämnen även i syfte att erhålla märkningen. Att efterleva JMs krav är en förutsättning för att få teckna ramavtal med JM.

Under året har JM Sverige implementerat ett nytt miljövärderingssystem. På sikt möjliggör systemet granskning av samtliga material i enlighet med EU-taxonomin. Parallellt fortskrider arbetet med att säkerställa att de nya begränsningarna är kända hos våra leverantörer.

Efterlevnad av sociala minimiskyddsåtgärder

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

Se sidan 27 för beskrivning av JMs hållbarhetsmål.

Under 2024 har JM inte deltagit i några rättsliga processer eller erhållit domslut avseende korruption, skatt, brott mot mänskliga rättigheter eller konkurrens.

Sammanfattningsvis kan konstateras att då JM valt att mäta faktiskt resultat baserat på avslutade projekt under 2024, och inte enbart att rutiner finns på plats för de projekt som löper på nu och framgent, och som intäktsförs i takt med projektens gång, blir andelen för taxonomiförenlig omsättning, Capex och Opex i år låg. Den strukturerade och långa processen för bostadsutveckling medför att andelen projekt som når alignment förväntas öka gradvis då de rutiner som implementerats successivt kommer att tillämpas i projekten och förbättra resultaten.

I upprättandet av 2024 års taxonomirapportering baserades beräkningsunderlaget på information som fanns tillgänglig i januari 2025. Utöver JMs kärnverksamhet, rapporterar JM även tjänstebilar och lokalhyreavtal inom aktiviteterna 6.5 för tjänstebilar och 7.7 för hyreslokaler enligt kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2800. Årets investeringar består av 18 nya hyresavtal. Hälften av dessa uppnår energikraven som krävs enligt 7.7.

Omsättning, Capex och Opex

	Total (mkr)	Andel av taxonomi- tillämpliga (eligible) aktiviteter (%) ¹⁾	Andel av ej taxonomi- tillämpliga (eligible) aktiviteter (%) ²⁾
IFRS			
Omsättning	14 272	94	6
Capex ³⁾	260	100	0
Opex ³⁾	263	0	100

¹⁾ Avser nyproduktion av bostäder inom affärssegmenten JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Norge, JM Finland samt nyproduktion av bostäder inom JM Fastighetsutveckling.
²⁾ Avser JM Entreprenad (anläggningsverksamhet) och JM@home samt hyresintäkter, då dessa aktiviteter ej omfattas av EU:s taxonomiförordning (2020/852).
³⁾ JMs affärsmodell är att äga, projektutveckla och sälja sina tillgångar under en kortare tid. Huvuddelen av tillgångarna redovisas därmed som omsättningstillgångar (exempelvis nyttjanderätter för tomträtter, projekt- samt exploateringsfastigheter) och träffas därmed inte av definitionerna i Capex eller driftkostnaden till det (Opex). I tabellen är angiven Opex en så liten del varför JM använder väsentlighetsundantaget för uppdelningen av vad som är taxonomiberättigande aktiviteter. Opex avser kostnader för korttidsleasing för exempelvis arbetsbodar, vilka inte redovisas som en anläggningstillgång.

Tabellen ovan är baserad på rapportering enligt IFRS. Uppgifter om omsättning (se raden intäkter) återfinns i koncernens resultaträkning enligt IFRS sidan 75 och årets Capex (hänförligt från balansposterna nyttjanderätter kontor och bilar, maskiner och inventarier, övriga immateriella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter) återfinns i koncernens balansräkning enligt IFRS på sidan 76 samt i noter 11–13 på sidorna 86–87. För definition av omsättning, Capex och Opex, se sidan 121.

Andel av omsättningen/total omsättning

	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	0,00 %	94,00 %
CCA	%	%
WTR	%	%
CE	0,00 %	94,00 %
PPC	%	%
BIO	%	%

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

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

Omsättning

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2024

Redovisningsår 2024		2024		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)											
Ekonomiska verksamheter (1)		Kod (a) (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättningen, år 2024 (4)	Begränsning av klimat-förändringar (5)	Anpassning till klimat-förändringar (6)	Vatten (7)	Föroreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimat-förändringar (11)	Anpassning till klimat-förändringar (12)	Vatten (13)	Föroreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomi-kraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) omsättning, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställnings-verksamhet (20)	
		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																					
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)			0 %								J	J	J	J	J	J	J	26 %			
Varav möjliggörande verksamheter			0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	J	J	J	J	J	J	J	–	E		
Varav omställningsverksamheter			0 %	0 %						J	J	J	J	J	J	J	–		T		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																					
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL											
Nybyggnation		CE 3.1/CCM 7.1	13 359	94 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								66 %			
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)			13 359	94 %	94 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								66 %			
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)			13 359	94 %	94 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								92 %			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																					
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin			913	6 %																	
TOTALT			14 272	100 %																	

Kapitalutgifter

Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2024

Redovisningsår 2024	2024			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Kapitalutgifterna (3)	Andel av kapitalutgifterna, år 2024 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
	MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
6.5 Transport med motorcykel, personbil och lätta fordon	CCM 6.5	30	12 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	38 %		
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	177	68 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	J	J	J	J	J	22 %		
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		207	80 %	80 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	J	J	J	J	J	J	J	60 %		
Varav möjliggörande verksamheter			–	–	–	–	–	–	–	J	J	J	J	J	J	J	0 %	E	
Varav omställningsverksamheter			–	–						J	J	J	J	J	J	J	100 %		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL								40 %		
6.5 Transport med motorcykel, personbil och lätta fordon	CCM 6.5	12	4 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								40 %		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		12	4 %	4 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								40 %		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		219	84 %	84 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		41	16 %																
TOTALT		260	100 %																

Driftsutgifter

Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven – upplysningar som omfattar år 2024

Redovisningsår 2024	2024			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (a) (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifterna, år 2024 (4)	Begränsning av klimat-förändringar (5)	Anpassning till klimat-förändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimat-förändringar (11)	Anpassning till klimat-förändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomi-kraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) driftsutgifter, år 2022 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställnings-verksamhet (20)
	MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	J	J	J	J	J	J	J	0 %		
Varav möjliggörande verksamheter			0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	J	J	J	J	J	J	J	0 %	E	
Varav omställningsverksamheter			0 %	0 %						J	J	J	J	J	J	J	0 %		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (g)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %							0 %			
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %							0 %			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		263	100 %																
TOTALT		263	100 %																



ÖVERGRIPANDE INFORMATION

Fakta och nyckeltal inom hållbarhet

ANSTÄLLNING, Koncernen, 401-1												
2024							2023					
Totalt antal anställda							1 947					
varav nyanställda							98					
varav avslutade							320					
Sverige	2024						2023					
	Antal nyanställda (andel nyanställda)			Antal avslutade (andel avslutade)			Antal nyanställda (andel nyanställda)			Antal avslutade (andel avslutade)		
	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total
≤ 25 år	1 (8 %)	10 (22 %)	11 (19 %)	2 (17 %)	20 (43 %)	22 (38 %)	2 (10 %)	14 (22 %)	16 (19 %)	6 (50 %)	22 (48 %)	28 (48 %)
26–35 år	6 (6 %)	13 (7 %)	19 (7 %)	31 (32 %)	58 (30 %)	89 (31 %)	5 (4 %)	12 (4 %)	17 (4 %)	40 (41 %)	52 (27 %)	92 (32 %)
36–45 år	6 (5 %)	8 (3 %)	14 (3 %)	16 (13 %)	59 (21 %)	75 (19 %)	8 (6 %)	8 (3 %)	16 (4 %)	29 (24 %)	34 (12 %)	63 (16 %)
46–55 år	3 (3 %)	16 (5 %)	19 (5 %)	6 (6 %)	27 (9 %)	33 (8 %)	1 (1 %)	9 (3 %)	10 (2 %)	13 (14 %)	25 (8 %)	38 (9 %)
>56 år	1 (2 %)	5 (2 %)	6 (2 %)	12 (19 %)	43 (15 %)	55 (16 %)	1 (2 %)	3 (1 %)	4 (1 %)	19 (30 %)	43 (15 %)	62 (18 %)
Total	17 (4 %)	52 (5 %)	69 (5 %)	67 (17 %)	207 (19 %)	274 (18 %)	17 (4 %)	46 (4 %)	63 (4 %)	107 (28 %)	176 (16 %)	283 (19 %)
Norge	Antal nyanställda (andel nyanställda)			Antal avslutade (andel avslutade)			Antal nyanställda (andel nyanställda)			Antal avslutade (andel avslutade)		
	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total
	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total
≤25 år	2 (100 %)	3 (43 %)	5 (56 %)	–	1 (14 %)	1 (11 %)	1 (50 %)	–	1 (8 %)	–	–	–
26–35 år	–	2 (4 %)	2 (3 %)	–	8 (17 %)	8 (13 %)	2 (14 %)	1 (2 %)	3 (4 %)	7 (50 %)	12 (21 %)	19 (27 %)
36–45 år	2 (15 %)	1 (2 %)	3 (4 %)	4 (31 %)	10 (19 %)	14 (21 %)	3 (18 %)	2 (3 %)	5 (6 %)	10 (59 %)	11 (17 %)	21 (26 %)
46–55 år	–	1 (2 %)	1 (2 %)	3 (25 %)	3 (6 %)	6 (10 %)	–	–	–	5 (31 %)	8 (15 %)	13 (13 %)
>56 år	2 (9 %)	–	2 (2 %)	2 (9 %)	1 (2 %)	3 (3 %)	1 (5 %)	–	1 (1 %)	5 (25 %)	2 (3 %)	7 (9 %)
Total	6 (9 %)	7 (3 %)	13 (5 %)	9 (14 %)	23 (10 %)	32 (11 %)	7 (10 %)	3 (1 %)	10 (3 %)	27 (39 %)	33 (14 %)	60 (19 %)
Finland	Antal nyanställda (andel nyanställda)			Antal avslutade (andel avslutade)			Antal nyanställda (andel nyanställda)			Antal avslutade (andel avslutade)		
	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total
	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total
≤ 25 år	1 (50 %)	4 (80 %)	5 (71 %)	–	–	–	–	2 (18 %)	2 (14 %)	–	1 (9 %)	1 (7 %)
26–35 år	2 (11 %)	–	2 (4 %)	3 (17 %)	2 (6 %)	5 (9 %)	1 (5 %)	–	1 (2 %)	2 (11 %)	7 (22 %)	9 (18 %)
36–45 år	4 (19 %)	5 (15 %)	9 (16 %)	4 (19 %)	3 (9 %)	7 (13 %)	1 (5 %)	–	1 (2 %)	5 (26 %)	4 (13 %)	9 (18 %)
46–55 år	–	–	–	–	1 (5 %)	1 (3 %)	–	–	–	3 (27 %)	2 (8 %)	5 (14 %)
>56 år	–	–	–	–	1 (8 %)	1 (5 %)	1 (14 %)	–	1 (6 %)	4 (57 %)	6 (55 %)	10 (56 %)
Total	7 (12 %)	9 (8 %)	16 (10 %)	7 (12 %)	7 (6 %)	14 (8 %)	3 (5 %)	2 (2 %)	5 (3 %)	14 (24 %)	20 (18 %)	34 (20 %)
ANSVARSFULLA LEVERANTÖRER, Koncernen, 414-1												
2024							2023					
Hållbarhetsvärdering	Andel av nya ramavtalsleverantörer som utvärderats						100 %					

ETIK OCH VÄRDESKAPANDE, Koncernen, 201-1			
		2024	2023
Skapat direkt ekonomiskt värde, mkr	Intäkter enligt segmentsredovisning	12 507	13 851
Distribuerat direkt ekonomiskt värde, mkr	Produktions- och driftkostnader m.m. (not 2) Löner, ersättningar och pensionskostnader (not 3) Finansiella intäkter (not 8) Finansiella kostnader (not 8) Kostnadsförd skatt och sociala avgifter (not 9 och not 3) Föreslagen utdelning/utdelning	–9 889 –1 605 24 –151 –567 –210	–10 629 –1 770 33 –133 –661 –194
Behållet direkt ekonomiskt värde, mkr	Summa	108	498
Skatt JM Sverige, JM Norge och JM Finland enligt IFRS, mkr	Resultat före skatt enligt IFRS Total skatt JM Sverige Total skatt JM Norge Total skatt JM Finland	538 –159 –4 –23	1 385 –326 –61 –34

ARBETSMILJÖ, Koncernen, 403-9			
		2024	2023
Skador ¹⁾	Antal arbetsrelaterade skador (oavsett sjukfrånvaro)	150 (JM) 71 (underentreprenörer)	196 (JM) 77 (underentreprenörer)
Skadefrekvens ¹⁾	Frekvens av arbetsrelaterade skador (oavsett sjukfrånvaro) per miljon arbetade timmar	47,2 (JM) (statistik saknas för underentreprenörer)	57,0 (JM) (statistik saknas för underentreprenörer)
Förlorade dagar ¹⁾	Totalt antal sjukskrivningsdagar på grund av arbetsrelaterade skador relativt totalt antal arbetsdagar för alla anställda	505 av totalt 405 790 dagar (JM) (statistik saknas för underentreprenörer)	342 av totalt 438 311 dagar (JM) (statistik saknas för underentreprenörer)
Frånvaro	Totalt antal sjukfrånvarodagar relativt totalt antal arbetsdagar för alla anställda	Kvinnor 4 734 (4,3%) Män 15 529 (4,8%) Totalt 20 263 (4,7%)	Kvinnor 5 794 (4,7%) Män 16 744 (4,8%) Totalt 22 538 (4,8%)
Arbetsrelaterade dödsolyckor	Antal	– (JM) – (underentreprenörer)	– (JM) – (underentreprenörer)
Riskobservationer	Antal	18 431	16 156

¹⁾ 2024 var de vanligaste skadeorsakerna/skaderiskerna fall från samma nivå (snubbla, halka). Den vanligaste skadetyper var kross-, kläm- eller annan mjukdelsskada.

KOMPETENSUTVECKLING, Koncernen, 404-2			
		2024	2023
Utbildningstimmar			
Kvinnor		1 837	2 931
Män		7 995	11 622
Totalt		9 832	14 553
Tjänstemän		6 700	10 515
Hantverkare		3 132	4 038
Totalt		9 832	14 553



JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD, Sverige, Norge och Finland, 405-1						
	2024			2023		
Ålders- och könsfördelning, antal ¹⁾	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Hantverkare						
≤ 25 år	9	50	59	13	73	86
26–35 år	20	128	148	28	183	211
36–45 år	9	140	149	12	156	168
46–55 år	7	167	174	4	187	191
≥ 56 år	1	169	170	1	172	173
Totalsumma	46	654	700	58	771	828
Tjänstemän						
≤ 25 år	7	8	15	13	13	26
26–35 år	102	137	239	130	182	312
36–45 år	122	170	292	157	247	404
46–55 år	82	145	227	122	223	345
≥ 56 år	74	140	214	89	188	277
Totalsumma	387	600	987	511	853	1 365
Chefer						
≤ 25 år	–	–	–	–	–	–
26–35 år	8	9	17	10	10	20
36–45 år	26	56	82	27	59	86
46–55 år	23	67	90	31	69	100
≥ 56 år	18	44	62	17	49	66
Totalsumma	75	176	251	85	187	272
Koncernledning						
≤ 25 år	–	–	–	–	–	–
26–35 år	–	–	–	–	–	–
36–45 år	–	–	–	1	–	1
46–55 år	2	3	5	2	3	5
≥ 56 år	1	3	4	1	4	5
Totalsumma	3	6	9	4	7	11
Styrelse						
≤ 25 år	–	–	–	–	–	–
26–35 år	–	–	–	–	–	–
36–45 år	–	–	–	–	–	–
46–55 år	1	–	1	2	1	3
≥ 56 år	2	4	6	1	3	4
Totalsumma	3	4	7	3	4	7
Anställningsform, antal	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Sverige						
Heltid	383	1 089	1 472	437	1 245	1 682
Deltid	6	18	24	5	28	33
Tillsvidare	389	1 107	1 496	441	1 272	1 713
Visstid	–	–	–	1	1	2
Ej garanterade timmar	47	27	74	54	50	104
Norge						
Heltid	56	211	267	64	230	294
Deltid	8	10	18	4	12	16
Tillsvidare	64	221	285	67	240	307
Visstid	–	–	–	2	3	5
Ej garanterade timmar	–	–	–	2	2	4
Finland						
Heltid	56	103	159	54	101	155
Deltid	2	5	7	5	8	13
Tillsvidare	56	103	159	54	101	155
Visstid	2	5	7	5	8	13
Ej garanterade timmar	–	–	–	–	–	–

¹⁾ Data är hämtad från JMs personalsystem.

PROPORTION AV ÅRLIG TOTAL ERSÄTTNING, Koncernen, 2-21					
		2024		2023	
Högst betald medarbetare / mediankompensation		93,2 / 6,8		93,6 / 6,4	
RESURSEFFEKTIVITET, Sverige, 306-2					
		2024		2023	
Byggavfall till materialåtervinning	Ton (Andel)	3 879	(49 %)	7 962	(82 %)
Byggavfall till energiåtervinning	Ton (Andel)	2 953	(38 %)	1 219	(13 %)
Byggavfall till deponi	Ton (Andel)	199	(3 %)	147	(2 %)
Blandat avfall (osorterat)	Ton (Andel)	815	(10 %)	374	(4 %)
Farligt avfall	Ton (Andel)	15	(0 %)	25	(0 %)
Total mängd byggavfall ¹⁾	Ton	7 860		9 725	
RESURSEFFEKTIVITET, Norge, 306-2					
		2024		2023	
Byggavfall till materialåtervinning	Ton (Andel)	1 115	(68 %)	1 527	(79 %)
Byggavfall till energiåtervinning	Ton (Andel)	387	(24 %)	374	(19 %)
Byggavfall till deponi	Ton (Andel)	137	(8 %)	–	–
Blandat avfall (osorterat) ²⁾	Ton (Andel)	170	(10 %)	220	(11 %)
Farligt avfall	Ton (Andel)	31	(2 %)	28	(1 %)
Total mängd byggavfall ¹⁾	Ton	1 644		1 927	
RESURSEFFEKTIVITET, Finland, 306-2					
		2024		2023	
Byggavfall till materialåtervinning	Ton (Andel)	1 039	(71 %)	1 475	(86 %)
Byggavfall till energiåtervinning	Ton (Andel)	416	(29 %)	230	(14 %)
Byggavfall till deponi	Ton (Andel)	–	–	–	–
Blandat avfall (osorterat)	Ton (Andel)	–	–	1	(0,1 %)
Farligt avfall	Ton (Andel)	3	(0,2 %)	2	(0,1 %)
Total mängd byggavfall ¹⁾	Ton	1 456		1 709	
RESURSEFFEKTIVITET, STÖRSTA FRAKTIONERNA, Koncernen, 306-1					
		2024		2023 ³⁾	
Trä	Ton (Andel)	2 844	(30 %)	2 023	(23 %)
Fyllnadsmassor	Ton (Andel)	2 928	(31 %)	3 258	(37 %)
Brännbart	Ton (Andel)	1 101	(12 %)	1 034	(12 %)
Gips	Ton (Andel)	1 161	(12 %)	1 083	(12 %)
Metall	Ton (Andel)	513	(5 %)	683	(8 %)
Plast	Ton (Andel)	630	(7 %)	436	(5 %)
Wellpapp	Ton (Andel)	384	(4 %)	278	(3 %)

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

²⁾ Blandat avfall går till energiåtervinning i Norge, därför ingår denna summa (170 ton) i kvantiteterna under "byggnadsavfall för energiåtervinning" (170 av 387 ton).

³⁾ 2023 avser Sverige.

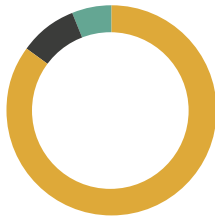
¹⁾ Statistik från JMs avfallsentreprenörer. Avfallet klassificeras av avfallsentreprenören och redovisas i fraktioner enligt nationella riktlinjer för källsortering.
²⁾ Blandat avfall går till energiåtervinning i Norge, därför ingår denna summa (170 ton) i kvantiteterna under "byggnadsavfall för energiåtervinning" (170 av 387 ton).
³⁾ 2023 avser Sverige.



KLIMATPÅVERKAN, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, CRE1, CRE3, CRE4				
			2024	2023
Koldioxidutsläpp JM, 305-1, 305-2, 305-3	Ton CO ₂ e	Scope 1	1 650	2 753
		Varav biogena utsläpp	79	205
		Scope 2 ¹⁾	811	953
		Scope 3 ²⁾	138 260	66 399
		Varav biogena utsläpp ⁵⁾	2 065	1 749
		Totalt	140 721	70 105
Nyproducerade bostäders koldioxidutsläpp från energianvändning, CRE3, Sverige	Kg CO ₂ e/kvm Atemp och år		3	2
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4 ³⁾	Ton CO ₂ e/omsättning, mkr		13	8,0 (S) 10,3 (N) N/A (F)
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4, Sverige ³⁾	Kg CO ₂ e/m ² BTA, fbh/smh		335 ⁴⁾ ⁵⁾	331/164
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4, Norge ³⁾	Kg CO ₂ e/m ² BTA, fbh/smh		314 ⁵⁾	314/164
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4, Finland ³⁾	Kg CO ₂ e/m ² BTA, fbh/smh		323 ⁵⁾	–
Nyproducerade bostäders beräknade energianvändning, CRE1	kWh/kvm Atemp		58 (S)	60 (S)
			50 (N)	53 (N)
			74 (F)	78 (F)

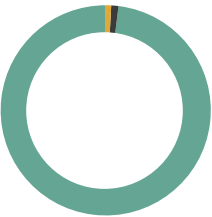
¹⁾ Redovisas med market based-metod. Om location based-metod tillämpats skulle Scope 2 uppgå till 948 ton CO₂e.
²⁾ I Scope 3 inkluderar JM materialtransporter till arbetsplatser, inhyrda arbetsmaskiner, tjänsteresor, avfallshantering, inköp av varor och tjänster samt användning och sluthantering av sålda produkter.
³⁾ Omfattning enligt Boverkets förslag till utökad klimatdeklaration samt pålning och markarbeten.
⁴⁾ Nyckeltal för FBH Sverige: 335 kg CO₂/BTA. 308 (exkl. mark och pålning). Produktionsstartade projekt 2024: 279,5 kg CO₂/BTA (exkl. mark och pålning) (ner 17 % från Baseline 2022).
⁵⁾ Inga småhus färdigställdes under året.

FÖRDELNING AV UTSLÄPP FRÅN BYGGPROCESSEN



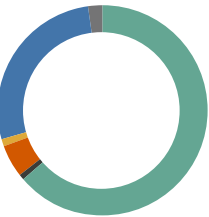
- Materialtillverkning, 85 %
- Transporter, 9 %
- Byggskede, 6 %

SCOPE-FÖRDELNING



- Scope 1, 1 %
- Scope 2, 1 %
- Scope 3, 97 %

SCOPE 3



- Inköpta varor och tjänster, 63 %
- Kapitalvaror, 0 %
- Energi- och bränslerelaterade utsläpp, 1 %
- Inköpta transporter samt uppströms transporter, 5 %
- Avfallshantering, 0 %
- Tjänsteresor, 0 %
- Pendlingsresor, 1 %
- Hyrda tillgångar, 0 %
- Användning av sålda produkter, 27 %
- Sluthantering av sålda produkter, 2 %
- Uthyrd tillgångar, 0 %

Utsläpp (ton CO ₂ e) koncern		
		2024
		2023
Scope 1		2 072
Tjänsteresor med bil		1 134
Uppvärmning ⁶⁾		938
Scope 2		2 428
EI ⁶⁾		1 278
Fjärrvärme ⁶⁾		1 150
Scope 3		164 983
3.1 Inköp av varor och tjänster ⁷⁾		104 132
3.2 Kapitalvaror		–
3.3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp ⁶⁾		1 464
3.4 Inköpta transporter samt uppströms transporter ⁷⁾		8 885
3.5 Avfallshantering ⁶⁾		223
3.6 Tjänsteresor		273
3.7 Pendlingsresor		1 844
3.8 Hyrda tillgångar ⁶⁾		60
3.11. Användning av sålda produkter ⁸⁾		43 984
3.12. Sluthantering av sålda produkter ⁸⁾		4 117
3.13 Uthyrd tillgångar ⁹⁾		–
TOTALT (exklusive klimatkompensation)		169 483
Klimatkompensation		–
TOTALT (inklusive klimatkompensation)		169 483

⁶⁾ 2024 baseras på rapporteringsår för koncernen. 2023 baserades på avslutade projekt i Sverige.
⁷⁾ 2024 baseras på klimatberäkningar för avslutade projekt i koncernen. 2023 baserades på klimatberäkningar för avslutade projekt i Sverige.
⁸⁾ 2024 baseras på klimatberäkningar för avslutade projekt i Sverige. Data saknas för Finland och Norge.
⁹⁾ Data rapporteras under 3.11 och 3.12.





ÖVERGRIPANDE INFORMATION

GRI-index

Indexet är tänkt att användas som en korsreferenslista som beskriver var i årsredovisningen som information för varje GRI-kod finns tillgänglig. Information kan finnas i såväl löptext som i nyckeltal.

Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2024)	Skäl till utelämnad information	Externt granskad	Kommentarer
GRI 2: Standardredogörelser				
Organisationen och dess rapporteringsrutiner				
2-1 Organisationsdetaljer	79, 113, 123			
2-2 Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsredovisning	28			
2-3 Rapporteringsperiod, regelbundenhet och kontaktuppgifter	28, 123			
2-4 Förändringar i redovisning	79			
2-5 Extern granskning	28, 110			
Aktiviteter och medarbetare				
2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	42, 43			
2-7 Medarbetare	53, 54			
2-8 Medarbetare som inte är anställd	41, 53			
Styrning				
2-9 Styrningsstruktur och uppbyggnad	105, 106			
2-10 Nominering och val av det högst styrande organet	104			
2-11 Ordförande för det högst styrande organet	105			
2-12 Det högst styrande organets roll i att se över hanteringen av påverkan	58, 105, 106			
2-13 Delegering av ansvar för att hantera påverkan	58, 106			
2-14 Det högst styrande organets roll gällande hållbarhetsredovisning	58			
2-15 Intressekonflikter	59, 105			Hanteras på varje styrelsemöte
2-16 Kommunikation av kritiska bekymmer	55			
2-17 Det högst styrande organets kollektiva kunskap	58			
2-18 Evaluering av det högst styrande organets prestationer	105			
2-19 Ersättningspolicyer	72–73, 110			
2-20 Process för att fastslå ersättning	72–73, 110			
2-21 Proportion av årlig total ersättning	35			

Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2024)	Skäl till utelämnad information	Externt granskad	Kommentarer
Strategi, styrdokument och rutiner				
2-22 Uttalande gällande strategi för hållbar utveckling	26			
2-23 Policyåtaganden	26			
2-24 Integrering av policyer	26			
2-25 Processer för att återställa negativ påverkan	26, 43, 48, 49, 52			
2-26 Mekanismer för att be om råd och lyfta klagomål	53, 55, 57, 59			
2-27 Efterlevnad av lagar och regleringar				Inga aktuella fall
2-28 Medlemsorganisationer	26			
Intressentengagemang				
2-29 Inställning till intressentengagemang	42			
2-30 Kollektivavtal	53, 55			
GRI 3: Redogörelser gällande materiella aspekter				
3-1 Process för att fastslå materiella aspekter	41			
3-2 Lista över materiella aspekter	41			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	42–46			
Ämnesspecifika redogörelser				
Ekonomiska indikatorer				
201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	34			
207-1 Inställning till skatt		Skattepolicy kommuniceras enbart internt.		
207-2 Skattestyrning, kontroll och riskhantering	39, 40, 71, 72			
207-3 Dialog med intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	42, 86			
207-4 Rapportering land för land	61–65			
Miljöindikatorer				
Energi				
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	39, 42–46			
CRE1 Byggnaders energiprestanda	36			
Utsläpp				
CRE3 Utsläpp av växthusgaser från byggnader	36			
CRE4 Utsläpp av växthusgaser från byggprocessen	36			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	39, 42–46			
305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	36			
305-2 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 2)	36			
305-3 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	36			
305-4 Utsläppsintensitet	36			
305-5 Reduktion av växthusgasutsläpp	26, 49			

GRI-index, forts.

Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2024)	Skäl till utelämnad information	Extern granskad	Kommentarer
Avfall				
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	43, 51			
306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	35			
306-2 Avfall per typ och hanteringsmetod	35			
306-3 Genererat avfall	35			
Sociala indikatorer				
401-1 Nyanställningar och personalomsättning	34			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	42, 43, 58			
403-1 CRE6 Ledningssystem för arbetsmiljö och säkerhet	53, 54			
403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning	53, 54			
403-3 Företagshälsovård	52, 53			
403-4 Arbetarmedverkan, rådgivning och kommunikation om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	53, 54			
403-5 Arbetarutbildning om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	53, 54			
403-6 Främjande av arbetstagarnas hälsa	52			
403-7 Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan direkt kopplade till affärsrelationer	53, 54			
403-9 Arbetsrelaterade skador	27, 34			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	42, 43, 58			
404-2 Program för att uppgradera medarbetarnas kompetens och förflyttning	54			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	42, 43, 58			
405-1 Mångfald i styrande organ och anställda	35, 52, 53			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	42, 43, 58			
414-1 Nya leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier	27, 34			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	42, 43, 58			
417-1 Krav på produkt- och tjänsteinformation och märkning	48, 56			

Global Compact

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

FN:s Global Compacts tio principer	Hänvisning
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	30, 55
1. Stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter inom den sfär företaget kan påverka	
2. Försäkra sig om att företaget inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter	
ARBETSRÄTT	30, 55
3. Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar	
4. Avskaffa alla former av tvångsarbete	
5. Avskaffa barnarbete	
6. Avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning	
MILJÖ	30, 55
7. Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker	
8. Ta initiativ för att stärka ett större miljömedvetande	
9. Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik	
BEKÄMPNING AV KORRUPTION	30, 55
10. Företag ska arbeta mot alla former av korrupktion, inklusive utpressning och mutor	

ÖVERGRIPANDE INFORMATION

Hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter

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

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

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

De risker som JM har identifierat som de mest väsentliga i nuläget, på medellång och lång sikt är höjda vattennivåer, extremväder och kostnader för samt tillgång till råvaror och material.

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

Klimatrelaterade risker – en del av övriga risker

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

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



HANTERING AV KLIMATRELATERADE RISKER OCH MÖJLIGHETER



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

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

Omställningsrisker

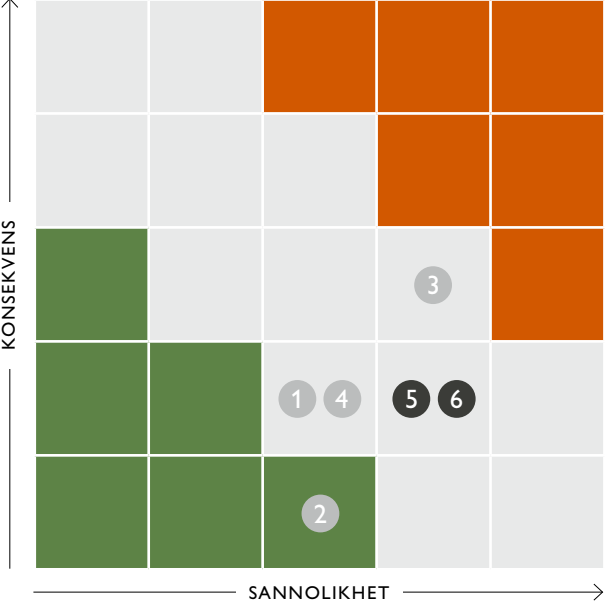
- 1. Kostnader för bränslen och drivmedel
- 2. Energihushållning/konsumtion
- 3. Kostnader för råvaror och material
- 4. Klimatpåverkande produkter (betong och stål)

Fysiska risker

- 5. Ökning av extremväder
- 6. Höjda vattennivåer

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

Styrelsen informeras regelbundet om arbetet med klimatrisker och TCFD, i enlighet med JMs styrning av hållbarhetsarbetet, se sidan 58.



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

- Omställningsrisk
- Fysisk risk

Uppföljning klimatrelaterade risker och möjligheter

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

Sannolikheten för att kostnader och tillgång för klimatpåverkande produkter, såsom betong och stål, förväntas öka. De finansiella konsekvenserna för dessa kostnader förväntas däremot att minska jämfört med scenarioanalysen föregående år. Även de finansiella konsekvenserna för ökning av extremväder förväntas bli mindre än JMs initiala bedömningar, främst beroende på JMs utökade arbete med klimatanpassningar.

Framåt kan kostnader för bränsle och drivmedel, höjda vattennivåer samt kostnader och tillgång för råvaror och material komma att tillta under en tioårsperiod.

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR KOSTNADSKATEGORIER KOPPLADE TILL KLIMAT

Kategori per klimatområde ¹⁾	2024			2023
	Bedömd andel av kostnad, % ²⁾	Förändring, %	Bedömd resultatpåverkan, mkr	Bedömd andel av kostnad, %
Bränslen och drivmedel	5	+/-10	+/- 53	5
Energi	1	+/-10	+/- 15	1
Material	14	+/-10	+/- 141	18
varav Betong	2	+/-10	+/- 22	2
varav Stål	5	+/-10	+/- 56	4
varav Trä	2	+/-10	+/- 21	2
Klimatskal	7	+/-10	+/- 76	6
varav Grundvattensäkring	3	+/-10	+/- 33	3

¹⁾ Kategorierna Betong, Stål och Trä är delmängder av Material. Grundvattensäkring är en delmängd av kategorin Klimatskal.

²⁾ Bedömd andel av kostnads massa för projektutveckling av bostäder i koncernen, 10,3 mdkr.

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

ÖVERGRIPANDE INFORMATION

Dubbel väsentlighetsanalys

Vilka standarder ett företag ska rapportera på enligt ESRS baseras på en så kallad dubbel väsentlighetsanalys. 2024 redovisar JM sin första dubbla väsentlighetsanalys, som är upprättad med utgångspunkt från ESRS-kraven. JMs bedömning av påverkan är baserad på ESRS "del-underämnena" och kraven i ESRS, vilket inkluderar skala, omfattning, återställbarhet och sannolikhet för påverkan och finansiell påverkan. För att värdera den finansiella påverkan har JM klassificerat inverkan i utifrån deras effekt på omsättningen i tre kategorier: låg, medel och hög – i relation till dess sannolikhet.

JM har värderat både positiv och negativ påverkan samt faktisk och potentiell påverkan för varje del-underämne. En del ämnen har en ökad sannolikhet att falla ut som väsentliga på grund av

den bransch och geografiskt område som JM tillhör. Tidsperspektivet har utvärderas utifrån CSRDs förslag om kort, medellång och lång sikt. Kort sikt avser innevarande år, medel ett till fem år, och lång sikt mer än fem år.

Mänskliga rättigheter har tagits i beaktande när "Likabehandling och lika möjligheter för alla", "Andra arbetsrelaterade rättigheter" och "Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter" har analyserats.

I matrisen nedan presenteras JMs dubbla väsentlighetsanalys. Siffrorna 1–10 visar de del-underämnena som identifierats ha en väsentlig påverkan och/eller väsentlig finansiell påverkan på JMs värdekedja. I tabelltexten presenter samtliga standarder inom

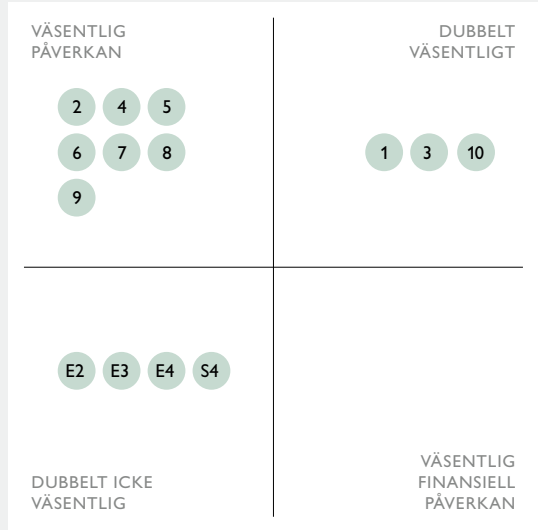
ESRS där det framgår att E2, E3, E4 och S4 inte är väsentliga. De del-underämnena inom övriga standarder utan numrering har i JMs analys definierats som ett icke väsentligt ämne.

Den dubbla väsentlighetsanalysen baseras på intern och extern information. Arbetet har genomförts i olika konstellationer med extern och intern specialistkunskap inom de väsentliga områdena inom ESRS, i kombination med interna undersökningar och tillgängliga verktyg. Kunskaper om den egna arbetskraften har exempelvis inhämtats via den årliga medarbetarundersökningen och visselblåsarfunktionen samt rapporter från rapporteringsverktyget för avvikelser i arbetsmiljö (IA-appen), vars syfte är att stödja ett systematiskt arbetsmiljöarbete.

Den externa informationsinsamlingen kommer från dialoger med banker, externa specialister inom hållbarhetsområdet, samt deltagande i branschspecifika nätverk och hållbarhetsforum. Syftet med det externa perspektivet har varit att få en fördjupad kunskap ur ett branschperspektiv och problematisera den interna bilden.

Den dubbla väsentlighetsanalysen har presenterats, diskuterats och godkänts av koncernledningen och styrelsen via revisionsutskottet. JMs styrelse har deltagit i en workshop där den dubbla väsentlighetsanalysen diskuterades och bearbetades.

JM äger en stor del av sin värdekedja och kan därmed också påverka en större del av den, vilket även ökar transparensen i analysen av densamma. JM eftersträvar ett färre antal leverantörer



MILJÖ

E1 – Klimatförändringar

- Anpassning till klimatförändringar
- 1 Begränsning av klimatförändringar
- 2 Energi

E2 – Miljöförorening

- Miljöförorening av luft
- Miljöförorening av vatten
- Miljöförorening av mark
- Miljöförorening av levande organismer och livsmedelsresurser
- Ämnen som inger betänkligheter
- Ämnen som inger mycket stora betänkligheter
- Mikroplast

E3 – Vatten och marina resurser

- Vatten
- Marina resurser

E4 – Biologisk mångfald och ekosystem

- Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald
- Inverkningar för arters tillstånd
- Inverkningar för ekosystems omfattning och tillstånd
- Inverkningar för och beroenden av ekosystemtjänster

E5 – Cirkulär ekonomi

- 3 Resursinflöden, inklusive resursanvändning
- Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster
- 4 Avfall

SOCIAL HÅLLBARHET

S1 – Den egna arbetskraften

- 5 Arbetsvillkor
- 6 Likabehandling och lika möjligheter för alla
- Andra arbetsrelaterade rättigheter

S2 – Arbetstagare i värdekedjan

- 7 Arbetsvillkor
- 8 Likabehandling och lika möjligheter för alla
- Andra arbetsrelaterade rättigheter

S3 – Berörda samhällen

- 9 Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter
- Samhällens civila och politiska rättigheter
- Urfolks rättigheter

S4 – Konsumenter och slutanvändare

- Informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare
- Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare
- Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare

ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

G1 – Ansvarfullt företagande

- Företagskultur
- Skydd för visselblåsare
- Djurskydd
- Politiskt engagemang och lobbyverksamhet
- Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner
- 10 Korruption och mutor

och att vårda relationerna med dessa. JM har också egna hantverkare vilket innebär mer insyn och kontroll över produktionen, till skillnad från flera av de större konkurrenterna.

Merparten av JMs leverantörer har huvudkontor i Norden eller Europa. Detta medför att flera områden är kraftigt reglerade i lagstiftning eller praxis, vilket bidragit till riskbedömningen av de olika del-underämnena.

Hållbarhet är en väsentlig komponent genom hela värdekedjan – från val av leverantörer, vid förvärv av mark, när

kunderna flyttar in i de Svanenmärkta bostäderna, till tydliga demonteringsanvisningar. I varje del som JM kan påverka, sker aktiva beslut för att bidra till ett mer hållbart samhälle vilket också Svanenmärkta bostäder är ett kvitto på. Nästa sida visar en översikt över JMs värdekedja. Syftet är att redovisa var JMs väsentliga ämnen, i form av positiv och negativ påverkan samt risker och möjligheter, uppkommer.



VÄSENTLIGA INTRESSENTER

Intressentgrupp	Kanaler för dialog	Hur viktiga aspekter hanteras
Kunder (befintliga och potentiella)	Kundmöten, kund- och marknadsundersökningar, inflyttningsenkäter, fokusgrupper, hemma hos-intervjuer, webbpaneler samt visningar och andra kundevent	Hanteras vid markförvärv, planprocess, projektering samt vid inköp
Medarbetare	Utvecklingssamtal, utbildning, internkommunikation, medarbetarundersökning, förbättringsförslag, Safety Week, IA-appen	Hanteras i JMs HR-process som inkluderar arbetsmiljö och hälsa, kompetensutveckling, jämställdhet- och mångfaldsplan, uppförandekod, pension, försäkringar och andra förmåner, hållbarhetspolicy och internkommunikation
Aktieägare, investerare och banker	Kapitalmarknadsdag, analytikersmöten, personliga möten, löpande kommunikation, årsredovisning och delårsrapporter, årsstämma	Hanteras i JMs kommunikationsplanering
Leverantörer och samarbetspartners	Avtalsmöten, frågeenkäter, revisioner, utvecklingsprojekt, leverantörssamverkan	Hanteras i JMs inköpsprocess, vårt kommunikationsarbete samt i vår process för hållbara leverantörskedjor
Samhälle (kommuner och närliggande områden)	Kommundialoger, projektmöten, personliga möten, konferenser, JM Fokus	Hanteras vid markförvärv, planprocess och projektering
Naturen	Kommundialoger	Hanteras genom hela projektet; från markförvärv till kundernas inflyttning

JMs värdekedja

Aktiviteter uppströms

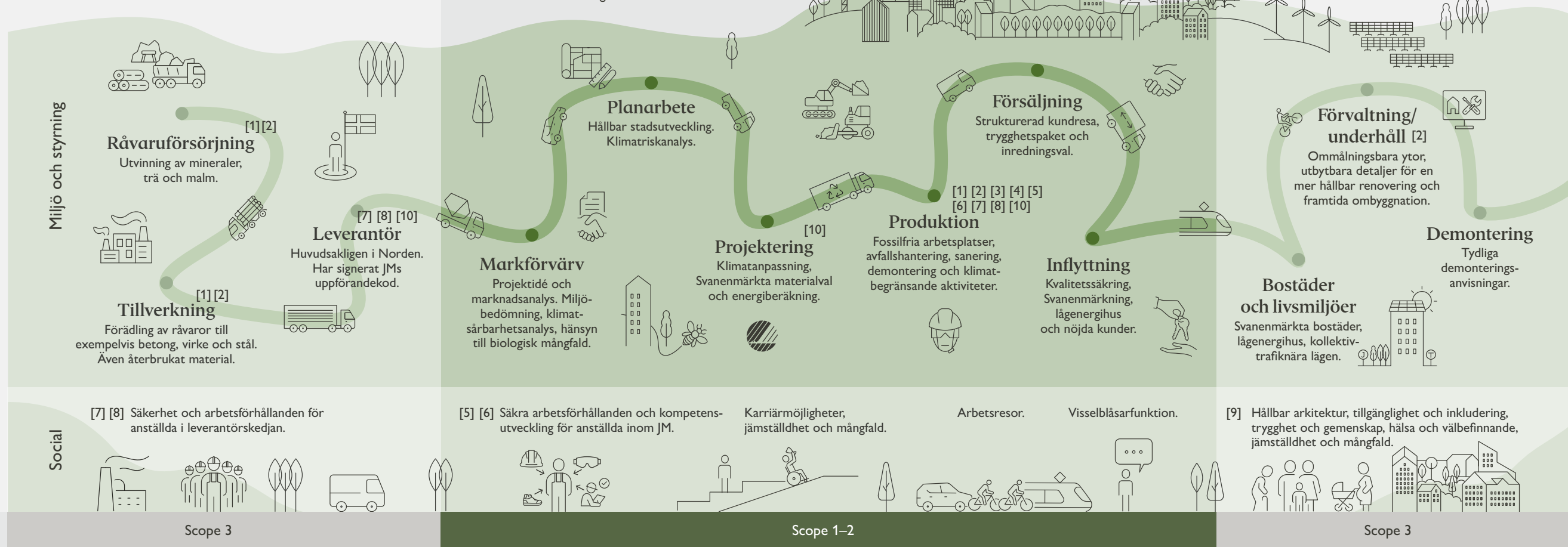
Påverkan med ursprung i aktiviteter hos leverantörer till JM, såsom utvinning av råvaror, energi till varuproduktion och sociala förhållanden för anställda i dessa företag.

JMs verksamhet

Påverkan från JMs projektutveckling och produktion, så som utsläpp och energianvändning från egna maskiner, förebyggande säkerhetsarbete och sociala förhållanden i företaget.

Aktiviteter nedströms

Påverkan med ursprung hos ägare och förvaltare efter att JM lämnat över till kund.



Väsentliga ämnen

1. Begränsning av klimatförändringar
2. Energi
3. Resursinflöden, inklusive resursanvändning
4. Avfall
5. Arbetsvillkor, den egna arbetskraften
6. Likabehandling och lika möjligheter för alla, den egna arbetskraften
7. Arbetsvillkor, arbetstagare i värdekedjan
8. Likabehandling och lika möjligheter för alla, arbetstagare i värdekedjan
9. Tillräckliga bostäder
10. Korrupktion och mutor

ÖVERGRIPANDE INFORMATION

Väsentlig påverkan samt risker och möjligheter

Följande tabeller redovisar JM:s väsentliga påverkan samt risker och möjligheter som har identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen.

MILJÖ

E1 – Klimatförändringar

	Värdekedjan	Tids- perspektiv	Väsentlig påverkan samt risker och möjligheter	Beskrivning
Begränsning av klimatförändringar				
Faktisk, negativ påverkan	JM, uppströms och nedströms i värdekedjan	Kort	CO ₂ -utsläpp uppstår i byggnadens hela livscykel och i värdekedjan. JM ansvarar för styrning i egen verksamhet och indirekt mot leverantörer och kunder.	Inom produktionen använder JM flera material som leder till stora utsläpp av växthusgaser, exempelvis betong och stål. Det är av strategisk betydelse att JM:s verksamhet, med sina direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, eftersträvar minimal klimatpåverkan. Genom att sätta ambitiösa mål, följa upp dem och ha en tydlig handlingsplan kommer JM:s negativa påverkan minska under de kommande åren.
Risk	JM		Fysiska risker såsom höjda vattennivåer. Omställningsrisker såsom kostnader för råvaror och energi samt klimatpåverkande produkter såsom betong.	De fysiska risker som JM har identifierat är höjda vattennivåer och ökning av extremväder. Dessa risker måste analyseras väl i samband med markförvärv för att inte leda till höga kostnader under produktion eller i garantikostnader. Omställningsriskerna som kan generera kostnader är ökade kostnader för råvaror och energi men också olika typer av klimatanpassade åtgärder.
Energi				
Faktisk, negativ påverkan	JM, uppströms och nedströms i värdekedjan	Kort	Energikonsumtion i hela värdekedjan	Olika typer av energi krävs för materialtillverkning, vid transporter, på byggarbetsplatser och kontor samt i färdiga hus. Genom design och konstruktion bidrar JM till energieffektiva fastigheter av hög standard för att minska energianvändningen.

E5 – Cirkulär ekonomi

	Värdekedjan	Tids- perspektiv	Väsentlig påverkan samt risker och möjligheter	Beskrivning
Resursinflöden, inklusive resursanvändning				
Faktisk, negativ påverkan	JM, uppströms i värdekedjan	Kort	Användningen av jungfruligt material.	Produktion kräver användning av stora mängder resurser och material, både i egen verksamhet och hos leverantörerna. Det mest använda materialet – baserat på kostnader är prefabricerad betong. Möjligheten består i att återbruksmarknaden kan skapa nya förutsättningar för cirkulärt återbruk.
Risk	JM, uppströms i värdekedjan		Resursbrist och prisvolatilitet	JM är beroende av stora mängder material för sin produktion. Vid leveransproblem som uppstår av exempelvis makroekonomiska faktorer riskerar tidplaner att försenas.
Avfall				
Faktisk, negativ påverkan	JM	Kort	Mängden avfall	Byggbranschen genererar stora volymer avfall på grund av spillmaterial, förpackningar och emballage. En möjlighet att minska avfall är att använda en större andel prefabricerat material vilket ger mindre spill.



SOCIAL HÅLLBARHET

S1 – Den egna arbetskraften

	Värdekedjan	Tids- perspektiv	Väsentlig påverkan samt risker och möjligheter	Beskrivning
Arbetsvillkor				
Faktisk, negativ påverkan	JM	Kort	Hälsa och säkerhet	Byggverksamhet har generellt och historiskt medfört riskfyllda arbetsmoment. Olyckor kan vara såväl akuta som uppkomma av förslitning såsom skakningar. JM arbetar systematiskt med förebyggande arbetsmiljöarbete – i enlighet med JM:s arbetsmiljöpolicy – för att eliminera risken för skador och olyckor. En viktig del av detta arbete är att föra statistik över riskobservationer, tillbud och olyckor samt att utreda inträffade olyckor för att dra lärdomar.
Likabehandling och lika möjligheter för alla				
Faktisk, negativ påverkan	JM	Kort	Brist på jämställdhet och lika lön för likvärdigt arbete Brist på mångfald Kränkande särbehandling och diskriminering.	Byggbranschen har en generell brist på mångfald – vilket är särskilt påtagligt inom kategorin hantverkare. Årligen genomförs en kartläggning för att identifiera osakliga skillnader i förutsättningar för olika grupper. Vid identifiering av skillnader utarbetas en handlingsplan. JM har en tydlig uppförandekod som omfattar mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorrupcion. JM följer upp uppförandekoden i samband med medarbetarundersökningen.

S2 – Arbetstagare i värdekedjan

	Värdekedjan	Tids- perspektiv	Väsentlig påverkan samt risker och möjligheter	Beskrivning
Arbetsvillkor				
Faktisk, negativ påverkan	Uppströms i värdekedjan	Kort	Hälsa och säkerhet	Byggbranschen har vanligtvis fler olyckor än många andra branscher på grund av riskfyllda arbetsmoment. Olyckor kan vara såväl akuta som olyckor som uppkommer av förslitning såsom skakningar. JM arbetar systematiskt med förebyggande arbetsmiljöarbete – i linje med JM:s arbetsmiljöpolicy – för att eliminera risken för skador och olyckor. En viktig del av detta arbete är att föra statistik över riskobservationer, tillbud och olyckor samt att utreda inträffade olyckor för att dra lärdomar.
Lika behandling och möjligheter för alla				
Potentiell, negativ påverkan	Uppströms i värdekedjan	Kort	Brist på jämställdhet och lika lön för likvärdigt arbete Brist på mångfald Kränkande särbehandling och diskriminering.	Branschen har generellt en utmaning med mindre jämställda arbetsgrupper. Likabehandling är inte lika självklart utanför Norden – där en del av JM:s värdekedja har sitt säte. JM har en tydlig uppförandekod som omfattar mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorrupcion. JM följer upp uppförandekoden genom revisioner av leverantörer och underentreprenörer.

S3 – Berörda samhällen

	Värdekedjan	Tids- perspektiv	Väsentlig påverkan samt risker och möjligheter	Beskrivning
Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter				
Faktisk, positiv påverkan	JM, nedströms i värdekedjan	Kort	Bygger Svanenmärkta, klimatanpassade och högkvalitativa bostäder med gemensamma ytor som skapar trygga och sociala möten.	JM bygger inte bara hus, utan bidrar till hela samhällen där kunderna ges möjlighet att leva mer hållbart. Genom att erbjuda Svanenmärkta bostäder med låg energiförbrukning, lägger företaget grunden för en mer hållbar livsstil. JM:s bostäder är byggda av svanengodkända material och anpassade för att möta klimatutmaningar såsom höjda vattennivåer och ökning av extremväder. Upplysta innekvarter och gemensamma ytor främjar trygghet och gemenskap. Svanenmärkningen innebär bland annat hög energieffektivitet och låg vattenförbrukning som är förenlig med kraven i EU-taxonomin.

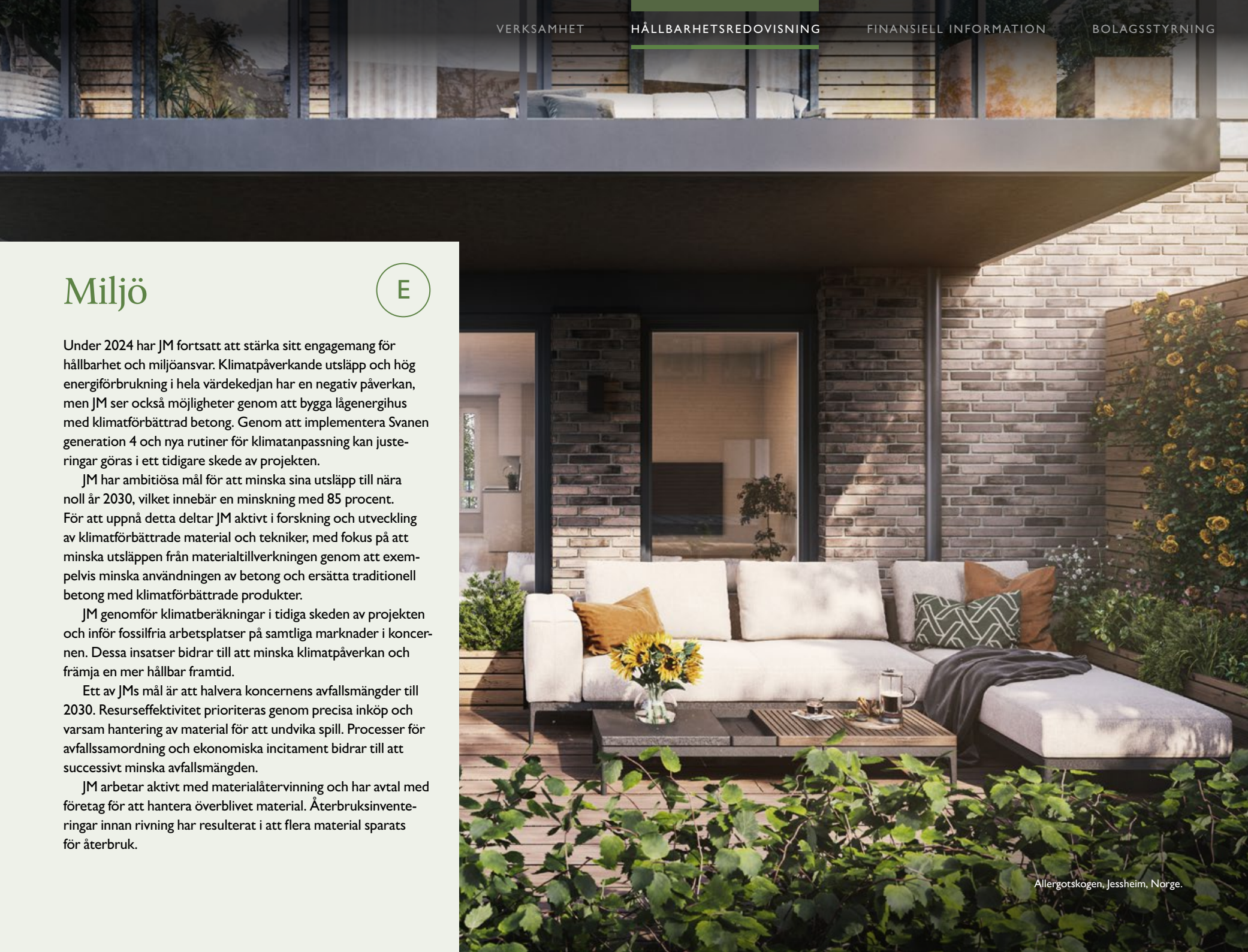
ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

G1 – Ansvarsfullt företagande

	Värdekedjan	Tids- perspektiv	Väsentlig påverkan samt risker och möjligheter	Beskrivning
Korruption och mutor				
● Potentiell, negativ påverkan	JM, uppströms i värdekedjan	Lång	Korruption och mutor	Byggbranschen har historiskt varit föremål för ett flertal korruptions- och muthärvor. Korruption inom JM skulle potentiellt hämma ekonomisk tillväxt genom att avleda resurser från produktiva investeringar till korrupta aktiviteter samt leda till att miljöskyddsåtgärder ignoreras eller kringgås, vilket kan ha långsiktiga negativa effekter på miljön. Om ett korruptions- eller mutbrott skulle uppkomma inom JM-koncernen skulle detta i förlängningen leda till ett skadat anseende och varumärke. Detta skulle påverka investerare och aktieägare negativt samt påverka samarbetet med leverantörer och kommuner där JM verkar.
● Risk	JM, uppströms i värdekedjan		Korruption och mutor	Byggbranschen står inför risker som mutor, korruption och konkurrensbegränsande metoder på grund av många underentreprenörer och leverantörer i värdekedjan. En incident hos JM skulle potentiellt kunna generera höga böter och skadat anseende och relationer. På JM bedöms risken för korruptions- och mutbrott som låg på grund av att JM har få led uppströms i värdekedjan samt att en stor andel av leverantörerna är ramavtalsleverantörer. JM tar ansvar genom etiska riktlinjer, uppförandekod, riskhantering och incidentrapportering.



Purinsolina Konala, Helsingfors.



Miljö



Under 2024 har JM fortsatt att stärka sitt engagemang för hållbarhet och miljöansvar. Klimatpåverkande utsläpp och hög energiförbrukning i hela värdekedjan har en negativ påverkan, men JM ser också möjligheter genom att bygga lågenergihus med klimatförbättrad betong. Genom att implementera Svanen generation 4 och nya rutiner för klimatanpassning kan justeringar göras i ett tidigare skede av projekten.

JM har ambitiösa mål för att minska sina utsläpp till nära noll år 2030, vilket innebär en minskning med 85 procent. För att uppnå detta deltar JM aktivt i forskning och utveckling av klimatförbättrade material och tekniker, med fokus på att minska utsläppen från materialtillverkningen genom att exempelvis minska användningen av betong och ersätta traditionell betong med klimatförbättrade produkter.

JM genomför klimatberäkningar i tidiga skeden av projekten och inför fossilfria arbetsplatser på samtliga marknader i koncernen. Dessa insatser bidrar till att minska klimatpåverkan och främja en mer hållbar framtid.

Ett av JM:s mål är att halvera koncernens avfallsmängder till 2030. Resurseffektivitet prioriteras genom precisa inköp och varsam hantering av material för att undvika spill. Processer för avfallssamordning och ekonomiska incitament bidrar till att successivt minska avfallsmängden.

JM arbetar aktivt med materialåtervinning och har avtal med företag för att hantera överblivet material. Återbruksinventeringar innan rivning har resulterat i att flera material sparats för återbruk.

Allergotskogen, Jessheim, Norge.

Övergripande information

Hållbarhetsstrategi	26
Målområden och hållbarhetsmål.....	27
Grund för upprättande av hållbarhetsredovisningen ...	28
Efterlevnad av EU:s taxonomiförordning	29
Fakta och nyckeltal inom hållbarhet	34
GRI-index	37
Global Compact	38
Hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter ..	39
Dubbel väsentlighetsanalys.....	41
JMs värdekedja	43
Väsentlig påverkan samt risker och möjligheter.....	44

Miljö – E 47

E1 Klimatförändringar	48
Omställningsplan för begränsning av klimatförändringar	50
E5 Avfall och cirkulär ekonomi.....	51

Social hållbarhet – S 52

S1 Egen arbetskraft.....	53
S2 Arbetstagare i värdekedjan.....	55
S3 Tillräckliga bostäder	56

Ansvarsfullt företagande – G 57

Organisation och styrning	58
G1 Korruption	59

MILJÖ

Klimatförändringar

E1

Påverkan samt risker och möjligheter

Klimatpåverkande utsläpp och hög energiförbrukning i hela värdekedjan har en väsentlig påverkan. Risker inkluderar konsekvenser av klimatförändringar, såsom temperaturökning och höjda havsnivåer. Mitigerande åtgärder avser produktion av lågenergihus med klimatförbättrad betong. Klimatberäkningar i tidigt skede möjliggör att upptäcka klimatrelaterade risker tidigt i projekten.

Material den stora utmaningen

Fram till 2026 kommer JM att ha stort fokus på utsläpp från materialtillverkning, främst betong. En förutsättning för fortsatt minskade utsläpp är dock att betongbranschens arbete i frågan fortsätter med högt tempo.

Utöver ökad andel klimatförbättrad betong ser JM även över möjligheten att minska mängden betong och använda betongsorter med mindre mängd cement. JM fortsätter att använda klimatförbättrad platsgjuten betong för alla projekt i koncernen, vilket medför minskade utsläpp.

Skapa hållbara förutsättningar

Förutom att bygga med låg klimatpåverkan, vill JM också skapa förutsättningar för att människor ska kunna leva mer hållbart. Att bygga lågenergihus bidrar med flera viktiga mervärden för kunderna då lägre energianvändning innebär dels lägre kostnader, dels minskat klimatavtryck.

Med Svanenmärkningen visar JM sitt klimatarbete och kommunicerar hur det skapar förutsättningar för kunder att leva mer hållbart. Svanenmärkningen skapar möjlighet för JM:s kunder att söka gröna bolån och stödjer efterlevnad av lagkrav, såsom EU-taxonomin. Svanen generation 4 inkluderar tydligare krav på reduktion av fossila växthusgaser och hantering av klimatrisker, utöver tidigare fokus på att minska skadliga kemikalier i produkter.

Mål: JM har klimatpåverkande utsläpp nära noll

JM:s mål är att minska utsläppen till nära noll år 2030 – vilket bedöms motsvara en reduktion om cirka 85 procent av utsläppen. Fokus är att minska utsläppen i hela värdekedjan, varav materialanvändningen svarar för en stor del.

Alla åtgärder och lösningar som behövs för att uppnå målet är ännu inte på plats. Därför deltar JM aktivt i forskning och utveckling på området och ser positivt inför framtiden på den snabba utvecklingen av klimatförbättrade material. Baserat på de tekniker, metoder och material som finns på marknaden idag, samt resultat från pågående test- och utvecklingsprojekt som JM bedriver, är bedömningen att allt snabbare kunna minska utsläppen fram till år 2030.

Viktiga insatser under året

- JM har erhållit grundlicensen för Svanen generation 4. Det innebär att projekt som påbörjas under 2025 kommer att uppfylla hårdare miljökrav och uppnå EU-taxonomikraven. Svanen generation 4 ställer höga krav på materialval, samt konsumtion av vatten och energi
- JM har beslutat att alla projekt som genomgår program- och systemhandlingskedje ska genomföra en klimatberäkning i tidigt skede för att möjliggöra klimatförbättringar i projektet.



Mäntylänhuippu, Leppävaara.



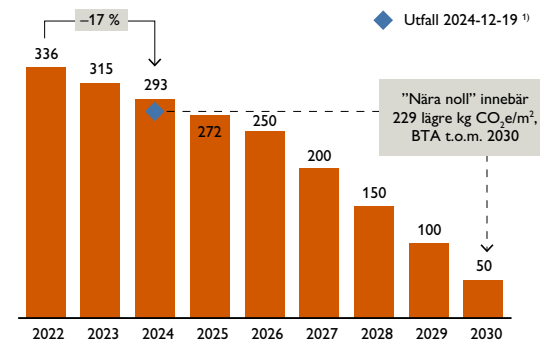
Under året har cirka 30 projekt genomfört klimatberäkningar. Klimatberäkningarna skapar förutsättningar för ständig förbättring baserat på data från varje projekt samt en mer pålitlig rapportering

- Även i Finland och Norge har JM infört fossilfria arbetsplatser för nystartade projekt
- Merparten av den prefabricerade betongen till JMs byggprojekt levereras med klimatförbättrad betong nivå 2 (cirka 20 procent minskad klimatbelastning)
- I Norge har JM påbörjat testning av klimatförbättrad betong, klass A. Den svenska verksamheten genomför nu tester av klimatförbättrad betong på nivå 4 (40 procent reducerat CO₂-utsläpp), där data inhämtas och analyseras
- JM:s första flerbostadshus med trästomme färdigställdes. Projekten utvärderas noggrant för att möjliggöra analys och erfarenhetsåterföring för möjliga framtida projekt med trä som stommaterial
- För att minska klimatriskerna kopplade till ökad förekomst av extremväder samt säkra efterlevnaden av EU-taxonomin och Svanen generation 4 har JM uppdaterat sitt arbetssätt för att upptäcka och hantera klimatrisker på ett effektivt sätt. Samtliga byggprojekt inom JM kommer numera att genomgå en gedigen riskanalysprocess när JM utvärderar förvärvsmöjligheter i detaljplaneskedet samt utvärdera riskanalysen vid avslutade projekt. Resultatet av detta uppdaterade arbetssätt kommer att leda till lägre kostnader för klimatanpassning då det möjliggör relevanta anpassningar i tidigt skede
- JM har beslutat att merparten av den platsgjutna betongen ska vara nivå 2 (20 procent klimatförbättrad) i Sverige, Lavkarbon klasse A i Norge (mer än 20 procent klimatförbättrad), samt GWP 85 i Finland (15 procent klimatförbättrad). Införandet

av kravet bedöms innebära en reduktion på minst 2 000 ton CO₂e per år eller 8 kg CO₂e/m² BTA

- JM arbetar aktivt med att accelerera branschens klimat-omställning genom satsningar och samarbeten inom innovativ teknologi. Ett exempel på sådant samarbete gäller teknologi för att anpassa biokol till koldioxid-negativa byggmaterial, där kolsänkor skapas i exempelvis fasader eller inredning. Biokol tillverkas av restavfall från andra industrier och binder permanent mycket koldioxid, som genom ny teknologi kan skapa ett cirkulärt materialflöde till branschen.

KLIMATFÄRDPLAN 2022–2030, JM SVERIGE



I Sverige överträffar vi redan målsättningen för 2024 och har lyckats sänka med 17 procent jämfört med 2022. Under 2025 tas en koncerngemensam färdplan fram.

¹⁾ Avser utsläpp inrapporterat från projekt, vilket är bättre än med bara centralt genomförda åtgärder.

MILJÖ

Omställningsplan för begränsning av klimatförändringar

JM har under året utvecklat en omställningsplan för begränsning av klimatförändringar inspirerat av CSRD och i linje med JM:s strategi fram till 2030. Målen är uppdelade i långsiktiga och kortsiktiga:

- Att nå nära noll utsläpp 2030 (50 kg CO₂e/BTA), med delmål 250 kg CO₂e/BTA 2026
- Kortsiktigt utvecklas vår befintliga produkt genom resurs- och klimatoptimerad materialanvändning, samt högre grad av återbrukade produkter
- Långsiktigt används nya tekniker, nya material och nytt stomsystem.

Fram till 2027 fokuserar JM på att minska klimatutsläppen från betong, som i traditionell form utgör den största klimatpåverkan. Förstudier och analyser har visat att det kommer att vara såväl klimatomförmåligt hållbart som affärsmässigt lönsamt att fasa ut den traditionella OPC cementen, eftersom utfasning av fria utsläpps-rätter ökar priset på traditionell OPC cement. Den fria tilldelningen kommer att fasas ut under åren 2026–2034.

JM:s omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna har fyra delområden.

Klimatledning och styrning

Delområdets syfte är att skapa tydliga styrmedel och incitament för att balansera kostnads- och klimatmål, harmonisera klimatmål över landsgränser, och förankra dessa externt via tredjeparts-verifierade beräkningsmetoder. Genom att utveckla en kommunikationsplattform och öka kunskapsspridningen inom organisationen, samt förbättra samverkan i projekt, strävar JM efter att optimera klimatminskningen.

De förväntade resultaten under 2025 är att:

- Utveckla intern CO₂-prissättning och en effektiv incitamentsmodell, som kommer att införas och användas i samtliga byggprojekt framgent
- Utveckla baseline för Norge och Finland och förankring av dessa i omställningsplanen
- Ta fram handlingsplaner per byggdal samt tillhörande organisations- och resursbehov
- Ta fram en kommunikationsplan samt genomföra relaterade kommunikationsaktiviteter.

Den förväntade effekten är minskad klimatpåverkan med 20,5 kg CO₂e/m² BTA.

Material- och konstruktionsval

Delområdet fokuserar på att välja och använda byggmaterial och konstruktionstekniker som minimerar klimatpåverkan. Det innefattar att optimera materialanvändning, introducera hållbara alternativ, samt designa konstruktioner för att vara resurseffektiva och klimatomförmåliga, utan att kompromissa med funktion, säkerhet eller kvalitet.

De förväntade resultaten under 2025 är att:

- Utvärdera och besluta om 30 procent klimatförbättrad betong
- Uppdatera strukturkapitalet mot en mer resurseffektiv konstruktion. Det innebär att optimera användningen av material genom noggranna analyser, bättre följsamhet och samarbeten. JM utför kontinuerligt fallstudier och uppdateringar i strukturkapitalet. För att säkerställa optimal resurseffektivitet i projekten och möjlighet att utveckla innovativa lösningar sker ett nära samarbete mellan konstruktörer och leverantörer

- Färdigställa förstudie och besluta om pilotprojekt prefabricerad betongstomme. JM undersöker möjligheten att höja prefabriceringsgraden på stommen för att korta projektens ledtider och minska klimatpåverkan
- Testgjutning med 95 procent klimatförbättrad betong.

Den förväntade effekten är minskad klimatpåverkan med 72 kg CO₂e/m² BTA.

Cirkularitet

Syftet är att minska koldioxidbelastningen genom att öka användningen av återbrukade produkter och återvunna material i nybyggnadsprojekten samt möjliggöra återbruk av material vid demontering av byggnader. Aktiviteter gällande återbrukade produkter är planerade för 2026.

Som en del av JM:s omställningsplan har JM som mål att minska den totala mängden byggavfall till 15 kg/BTA till år 2030. Läs mer på sidan 51.

Energianvändning och transporter

Syftet är att minska klimatpåverkan från transporter och produktion genom användning av förnyelsebara drivmedel och energislag i produktion i kombination med resurseffektiva transporter. Aktiviteter planerade för 2025 är att utreda fossilfria transporter inom prefabricerade byggmaterial samt kartlägga klimatbelastningen från logistik och produktion.



Avfall och cirkulär ekonomi

E5

Påverkan samt risker och möjligheter

Aktörers, uppströms i värdekedjan, och JMs användning av jungfruligt material samt avfallsmängd har en väsentlig påverkan på utsläpp. Finansiella risker inkluderar materialbrist och leveransförseningar.

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

JM har som mål att minska den totala mängden byggavfall till 15 kg/BTA till år 2030. Avfallsanalyser visar att projekt som lyckats hålla avfallsmängden under målet ofta saknar garage, har dedikerade avfallssamordnare samt undviker rivning av byggnader med tunga material som betong och tegel. Dessutom genererar projekt som använder mer prefabricerat material mindre avfall per BTA, exklusive garage.

Att arbeta resurseffektivt är en prioritet för JM. Detta innebär att vara precisa vid inköp av material och hantera materialet varsamt för att undvika skador och spill. För att säkerställa resurseffektivitet på varje projekt har JM avfallssamordnare på varje byggarbetsplats. Dessa samordnare är väl införstådda med JMs mål och har god kunskap om avfallshantering och sortering, vilket stärker medarbetarnas engagemang.

Ekonomiska incitament på individnivå samt avfallspremier till projekt som klarar målen är ytterligare verktyg som JM har implementerat för ett ökat engagemang för minskat avfall.



Utblicken, Huvudsta Strandpark, Solna.

Mål: JM skapar förutsättningar för ett cirkulärt materialflöde

Trots precisa inköp och varsam hantering är det ofrånkomligt att avfall uppstår på byggarbetsplatsen. JM arbetar därför aktivt med sortering för att möjliggöra materialåtervinning. Varje år fastställer JM miniminivåer för sortering, och projekt som uppnår dessa nivåer kan få en avfallspremie.

JM har regionala avtal med företag som tar hand om överblivet material, såsom dörrar och fönster, för att sälja vidare till andra aktörer inom branschen. Stöd för hur återbruksinventeringar ska genomföras innan demontering av fastigheter har införts i JMs strukturkapital.

Viktiga insatser under året

- JM har ökat källsorteringsgraden, vilket har lett till minskade mängder brännbart avfall. Detta har möjliggjort att JM kunnat avskaffa containrar för brännbart avfall på byggarbetsplatserna i Sverige. Interna nyckelpersoner och projekterande konsulter har utbildats i hur de kan bidra till minskade avfallsmängder.
- Byggprojekt med tegelfasad genererar ofta stora mängder avfall på grund av teglets tyngd och spill. För att minska spillet överlämnar projekten överblivet tegel till andra byggprojekt i regionen. Ett annat sätt att hantera överblivna tegelstenar är att skapa konstverk och utsmyckningar i fasaden.
- De tidigare införda rutinerna om återbruksinventering för samtliga projekt som står inför en rivning har resulterat i att flera material har sparats för återbruk, såsom tegel och fasadplåtar.
- JM har också arbetat med att underlätta returer av överflödigt samt skadat material på byggarbetsplatserna.



Social hållbarhet

S

JM har under året ökat sitt engagemang inom social hållbarhet genom att fokusera på arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald. JM arbetar aktivt för jämn könsfördelning och mångfald, vilket bidrar till trivsel och konkurrenskraft.

Säkerhet är ett prioriterat område där JM systematiskt arbetar med förebyggande åtgärder för att minimera risken för skador och olyckor. Genom att öka säkerhetsmedvetandet och uppmuntra rapportering av riskobservationer har antalet olyckor och sjukfrånvarodagar minskat.

JM strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare genom att erbjuda hälsofrämjande insatser som friskvårdsersättning och hälsoundersökningar. Dessutom arbetar JM med att säkerställa hållbara leveranskedjor genom att ställa krav på leverantörer att följa uppförandekoden och relevanta klimatmål. Genom dessa insatser bidrar JM till en mer hållbar och inkluderande byggbransch.

JM strävar efter att alla medarbetare ska förstå sin roll i att öka kundvärdet och samarbeta effektivt. JM mäter kontinuerligt kundnöjdhet och har ofta toppresultat i kundnöjdhetsmätningar (NKI). Genom att utveckla bostäder och områden med fokus på hälsa, trygghet och gemenskap, bidrar JM till social hållbarhet och förbättrar livskvaliteten för många människor.



Övergripande information

Hållbarhetsstrategi	26
Målområden och hållbarhetsmål	27
Grund för upprättande av hållbarhetsredovisningen ...	28
Efterlevnad av EU:s taxonomiförordning	29
Fakta och nyckeltal inom hållbarhet	34
GRI-index	37
Global Compact	38
Hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter ..	39
Dubbel väsentlighetsanalys	41
JMs värdekedja	43
Väsentlig påverkan samt risker och möjligheter	44

Miljö – E

E1 Klimatförändringar	48
Omställningsplan för begränsning av klimatförändringar	50
E5 Avfall och cirkulär ekonomi	51

Social hållbarhet – S

S1 Egen arbetskraft	53
S2 Arbetstagare i värdekedjan	55
S3 Tillräckliga bostäder	56

Ansvarsfullt företagande – G

Organisation och styrning	58
G1 Korruption	59

Egen arbetskraft

S1

Påverkan samt risker och möjligheter

Väsentlig påverkan inkluderar arbetsrelaterade skador och stress. Kompetenta och engagerade medarbetare är en förutsättning för att kunna erbjuda attraktiva bostäder. JM bedriver därför ett systematiskt och strukturerat arbete inom arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald samt kompetensutveckling. Genom att arbeta strukturerat med dessa frågor minskar risken för arbetsrelaterade olyckor, personalomsättning och kompetensbrist.

Mål: En jämn könsfördelning bland medarbetarna

JMs mål är att ha 20 procent kvinnor bland JMs hantverkare till 2030, samt arbeta aktivt för jämn könsfördelning och mångfald bland medarbetarna minst 40/60 (kvinnor/män). Målet följs upp genom efterträdarplanering, urval till utvecklingsprogram och genom traineeprogram. Årligen genomförs en kartläggning för att identifiera osakliga skillnader i förutsättningar för olika grupper. Vid identifiering av skillnader utarbetas en handlingsplan. JM har tydliga rutiner för att hantera och rapportera kränkande särbehandling och diskriminering då det strider mot JMs uppförandekod. För att nå målet om 20 procent kvinnor bland JMs hantverkare till 2030 har JM ett kvinnligt lärlingsprogram, även om det tillfälligt pausats på grund av marknadsläget.

Viktiga insatser under året

- Arbetsförutsättningarna inom produktionen har förbättrats, inklusive arbetskläder och menssäkrade toaletter. Stöd och utbildning har erbjudits till chefer i rekrytering och ledarplanering, för att säkerställa jämställda processer.

- För att ingen medarbetare ska uppleva kränkande särbehandling eller diskriminering, genomförs en översyn av processer och rutiner, information uppdateras internt och anonymt stöd erbjuds via företagshälsovården. Utbildningar inom organisatorisk och social arbetsmiljö tas fram för både chefer och medarbetare, och stödfunktioner etableras inom produktionsverksamheten.
- För att nå målet att 90 procent av JMs anställda ska uppfatta företaget som inkluderande till 2026, och 100 procent till 2030, driver JM ett omfattande inkluderingsarbete inom produktionsorganisationen. Detta arbete fokuserar på mångfaldens betydelse, trygghet, gemenskap, jargong och chefernas ansvar att agera mot olämpliga beteenden.
- JM erhöll utmärkelsen "Bäst i byggbranschen" för jämställda arbetsvillkor enligt Nyckeltalsinstitutets index.

Mål: Inga allvarliga arbetsplatsolyckor

Byggbranschen har ofta fler arbetsrelaterade olyckor än många andra branscher på grund av riskfyllda arbetsmoment. JM arbetar systematiskt med förebyggande åtgärder där en viktig del är att föra statistik över riskobservationer, tillbud och olyckor samt att utreda inträffade olyckor för att dra lärdomar. Statistiken för 2024 visar att hälften av olyckorna och sjukfrånvarodagarna beror på att man snubblat eller halkat på plan mark.

JM har en central kommitté för hälsa och säkerhet upprättad i enighet med arbetsmiljölagstiftningen. Kommittén sammanträder fyra gånger per år och har representanter från koncernledningen och samtliga fackförbund som JM har kollektivavtal med.

För JM är det viktigt att enkelt kunna kontrollera att både egen personal och de som arbetar för underleverantörer har nödvändiga utbildningar. För detta finns flera digitala system:



Vindmöllan, Söderdalen, Järfälla.

Bofinken, Bolinder Strand.



S1

ID06 Kompetensdatabas (ett branschgemensamt system), JM Competence (för egna medarbetare) samt JM Learning (JM-specifika utbildningar för underleverantörers anställda). Via Infobric synliggörs utbildningar från alla tre systemen. ID06-kortet, som måste uppvisas för att passera grindarna till en byggarbetsplats, är kopplat till ID06 Kompetensdatabas och visar att personen har genomfört den branschgemensamma säkerhetsutbildning som krävs. Utöver grundläggande säkerhetsutbildningar krävs ofta specifika yrkesutbildningar, vilka antingen registreras i ID06 Kompetensdatabas eller kontrolleras manuellt av JM:s platsledning.

Viktiga insatser under året

- Oannonserade säkerhetsrevisioner har tidigare genomförts två gånger per år men utökades till fyra gånger per år på samtliga byggarbetsplatser. Vid dessa tillfällen kontrolleras exempelvis personalens utrustning, att gånger och passager är säkra samt att fallskydd finns där det krävs. Revision av arbetsmiljödokumentationen genomförs i samtliga projekt för att säkerställa att den är komplett och uppdaterad.
- JM lanserade en ny anvisning för bygghissar samt införde systematisk daglig kontroll av samtliga bygghissar innan användning.
- Nya rutiner har arbetats fram för att möta de nya utökade föreskrifterna inom arbetsmiljö från Arbetsmiljöverket. I slutet av året genomfördes utbildningar för samtliga chefer inom produktion, gällande dels de nya föreskrifternas innebörd, dels hur JM omsätter kraven i praktiken.

- JM:s årliga Safety Week fokuserade på så kallad riskblindhet. En del av de allvarliga olyckor som sker i byggbranschen beror på att medarbetare har blivit så vana vid riskerna att riskerna inte längre observeras. Samtliga av koncernens medarbetare genomförde en utbildning som syftar till att undvika riskblindhet i riskfyllda miljöer.

Satsning på ökat lärande

JM kartlägger och tillgodoser medarbetarnas utbildningsbehov för att säkerställa en ansvarsfull och mer hållbar arbetsmiljö. Genom intranätet och systemet JM Competence erbjuds kontinuerlig tillgång till utbildningar inom ledarskap, arbetsmiljö och specifika yrkesroller. Regelbundna utvecklingssamtal och medarbetarundersökningar stödjer detta arbete.

För resultat och nyckeltal gällande medarbetare, se sidorna 34–35.

Arbetstagare i värdekedjan

S2

Påverkan samt risker och möjligheter

Aktörer uppströms i värdekedjan har en väsentlig påverkan som inkluderar miljö och arbetsvillkor. Genom att kräva att JMs leverantörer arbetar enligt JMs uppförandekod och relevanta klimatmål, ökar möjligheterna att även företag i leverantörsled förbättrar hållbarhetsarbetet och socialt ansvarstagande.

JM har som betydande beställare av produkter och tjänster både möjlighet och ansvar att säkerställa ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara leveranskedjor. JMs förmåga att påverka hela byggbranschen är ett resultat av en målmedveten satsning på centraliserade inköp. Genom ett standardiserat sätt att designa och bygga kan JM konsolidera inköpsvolymerna och dra nytta av ramavtal.

Mål: Leverantörer ska godkänna JMs uppförandekod

JM strävar efter att främja socialt hållbart ansvar inom både verksamheten och leverantörskedjan. JM har en tydlig uppförandekod som omfattar mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorruption. Som undertecknare av FN:s Global Compact baseras uppförandekoden på dess principer. Kodens tydliggör JMs värderingar och syftar till att ge medarbetare och leverantörer en klar vägledning för att agera korrekt i det dagliga arbetet. JM accepterar inte att krav på kort produktions- och låga kostnader går ut över arbetstagskydd och god arbetsmiljö.

För att förebygga oegentligheter som stölder eller mutor har JM en visselblåsarfunktion som möjliggör anonym rapportering för såväl JMs medarbetare som arbetstagare i värdekedjan.

JMs uppförandekod för leverantörer och underentreprenörer är en del av ramavtalen. JM genomför granskningar av kraven via enkäter och har en process för att följa upp revisioner. JM rapporterar årligen om antalet genomförda revisioner på sidan 27.

Alla företag som ingår ramavtal med JM måste uppfylla ILO:s kärnkonventioner, uppförandekoden och specifika hållbarhetskrav. JM använder en särskild enkät för att säkerställa att leverantörer uppfyller dessa krav, inklusive att byggmaterial inte innehåller ämnen som kan ha negativa effekter på miljö och hälsa.

JM bevakar att leverantörer har stabil ekonomi, kollektivavtal samt att skatter och arbetsgivaravgifter betalas. Alla som vistas på JMs projektområden ska vara anslutna till ID06, vilket ger god kontroll över leverantörskedjorna.

Inköps- och hållbarhetsfunktionerna har nyckelroller i att säkerställa efterlevnad av uppförandekoden och hållbarhetskrav. JM genomför årliga hållbarhetsrevisioner med hjälp av tredje part.

Eventuella kritiska bekymmer, allvariga observationer som identifierats under revision, rapporteras kvartalsvis till ledningen. Under 2024 har inga kritiska bekymmer rapporterats.

Vid inskrivning på arbetsplatsen genomförs en utbildning i rapportering av kritiska bekymmer. Leverantörens avtalsansvariga fungerar som kontaktperson till JMs avtalsansvariga. Detta säkerställer en tydlig och effektiv kommunikationsväg mellan parterna. På JMs arbetsplatser hålls regelbundna veckomöten där också underentreprenörer deltar, vilket ger dem möjlighet att påverka. Vid behov kan underentreprenörens anställda även kontakta platsledningen direkt för att ta upp frågor som kräver omedelbar uppmärksamhet.

Viktiga insatser under året

- JM har kartlagt vilka leverantörer som har störst påverkan på JMs klimatavtryck. De identifierade leverantörerna behöver uppvisa egna klimatmål med handlingsplaner och Environmental Product Declarations (EPD), som beskriver deras produkters klimatpåverkan. Till 2026 ska JMs materialleverantörer som står för cirka 70 procent av JMs klimatpåverkan i leverantörsledet ha ett publikt klimatmål och färdplan (gäller för scope 1, 2 och 3 enligt GHG-protokollet eller likvärdigt).
- Ytterligare ett initiativ som JM arbetat med under 2024 är att säkerställa att leverantörer uppfyller kraven i enlighet med kriteriedokumentet för Svanen 4.0. Det har bland annat inneburit att följa upp att leverantörer som omfattas listar produkterna hos Svanen.



SOCIAL HÅLLBARHET

Tillräckliga bostäder

S3

Påverkan samt risker och möjligheter

JM bygger inte bara hus, utan bidrar till hela samhällen där kunderna ges möjlighet att leva mer hållbart. Genom att erbjuda Svanenmärkta hus och bostäder skapar JM väsentlig påverkan nedströms och en grund för hållbara livsstilar. Med strävan efter nya lösningar, kan lokalsamhället påverkas ytterligare.

JMs medarbetare bidrar till att skapa värde för kunderna. Att förstå kundnöjdhet är avgörande för framgång, både i lokala projekt och för övergripande lönsamhet och utveckling. JM vill att alla medarbetare ska förstå sin roll i att öka kundvärdet och vikten av samarbete, både inom teamet och tvärfunktionellt. Erfarenhetsåterföring och feedback är viktiga verktyg för att lyckas och att skapa stolthet i det gemensamma arbetet. Målet är att detta engagemang ska synas i medarbetarundersökningar. JM strävar efter att kunderna ska märka satsningen på kvalitet i produkt, utförande och relation, vilket ska ge starka resultat i kundnöjdhetsmätningar.

Mål: Branschens nöjdaste kunder

JM arbetar långsiktigt för att vara kundens förstahandsval och mäter kundnöjdhet vid inflyttning och efter två år. Dessa genomförs av Prognoscentret, som årligen rankar företag med nöjdast kunder utifrån måttet nöjd kund index (NKI). JMs arbete med att förbättra produkten och kundupplevelsen har lett till frekventa topplaceringar. JM Norge har branschens nöjdaste kunder och Sverige intar en pallplats i nöjdaste kunder vid inflytt i den senaste mätningen. Arbetet med att nå höga resultat börjar vid projekt-

start och inkluderar att säkerställa felfria produkter och tydlig kommunikation. Genom att bygga goda relationer och vara tillgängliga efter inflyttning skapas förutsättningar för nöjda kunder under garantitiden. Fritextsvar från kundnöjdhetsmätningar delges organisationen för analys och förbättringar.

Social hållbarhet i projektutveckling

När JM utvecklar bostäder och bostadsområden har vi möjlighet att påverka människors liv under lång tid framöver. Redan vid ritbordet påverkar JM viktiga värden som hälsa, trygghet, jämställdhet och mångfald. För JM är dessa insatser inte något nytt. Social hållbarhet har länge ingått som en naturlig del i JMs projektutveckling. Genom att exempelvis utforma inbjudande lekplatser och upplysta innergårdar kan naturliga och trygga mötesplatser skapas för att öka både trivsel och gemenskap hos de boende.





Ansvarsfullt företagande



Ansvarsfullt företagande och affärsetik är en röd tråd genom hela JM och påverkar alla medarbetare. JM säkerställer ett ansvarsfullt företagande genom integrerade styrande och stödjande dokument i verksamheten.

Hållbarhet är en central del av styrelsens strategiarbete. Revisionsutskottet och koncernledningen får regelbundet information om hållbarhetsnyckeltal, och under 2024 har styrelse och ledning utbildats inom CSRD.

Cybersäkerhet är en strategisk fråga där regelbundna säkerhetsgranskningar och utbildningar genomförs för att upprätthålla hög säkerhet.

För att motverka mutor och korruption har företaget tydliga riktlinjer och en visselblåsfunktion. Etiska riktlinjer och uppförandekod säkerställer korrekt agerande och upprätthåller en sund företagskultur. Regelbundna utbildningar hålls för att säkerställa att alla medarbetare är väl insatta i dessa riktlinjer och policyer.



Kvarteret Mary, Marieviks Udde, Stockholm.

Övergripande information

Hållbarhetsstrategi	26
Målområden och hållbarhetsmål.....	27
Grund för upprättande av hållbarhetsredovisningen ...	28
Efterlevnad av EU:s taxonomiförordning	29
Fakta och nyckeltal inom hållbarhet	34
GRI-index	37
Global Compact	38
Hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter ..	39
Dubbel väsentlighetsanalys.....	41
JMs värdekedja	43
Väsentlig påverkan samt risker och möjligheter	44

Miljö – E

E1 Klimatförändringar.....	48
Omställningsplan för begränsning av klimatförändringar	50
E5 Avfall och cirkulär ekonomi.....	51

Social hållbarhet – S

S1 Egen arbetskraft.....	53
S2 Arbetstagare i värdekedjan.....	55
S3 Tillräckliga bostäder	56

Ansvarsfullt företagande – G

Organisation och styrning.....	58
G1 Korruption	59

Organisation och styrning

Från styrelse till medarbetare – alla är viktiga

Samtliga väsentliga policyer fastställs årligen av styrelsen. Hållbarhet utgör en viktig del av styrelsens strategiarbete och JMs styrelse får därför regelbundet information om hållbarhetsarbetet på en övergripande nivå. Styrelsen orienteras också i förändringar av regelverk och informeras om trender, omvärldsbevakning och eventuella händelser av väsentlig betydelse.

Koncernchefen ansvarar för hållbarhetsfrågorna i koncernledningen, och hållbarhet är en återkommande punkt på koncernledningens möten. JMs hållbarhetschef är adjungerad till koncernledningens möten fyra gånger per år för att informera om hållbarhetsarbetet och föredra beslutsärenden. Hållbarhetschefen ansvarar för att driva utvecklingen av JMs strategier och mål inom hållbarhetsområdet, samordna hållbarhetsarbetet, ge stöd till organisationen samt ansvara för uppföljning, förankring och ledning av hållbarhetsarbetet.

Medarbetarnas engagemang är avgörande för att JM ska uppfylla hållbarhetsmålen. Hållbarhet ingår i utbildningen av nyanställda och flera riktade utbildningar arrangeras årligen. Under 2024 genomfördes en utbildning med fokus på klimatberäkningar. JMs verksamhetssystem stödjer medarbetarna i hållbarhetsinsatser och fungerar som koncernens styrverktyg för hållbarhetsarbetet. JM har också ett kvalitets- och miljöråd som hanterar och beslutar i frågor som berör kostnads- eller klimatpåverkande effekter kopplat till JMs strukturkapital.

Hållbarhetsrelaterade incitamentsprogram

Alla medarbetare med rätt till rörlig ersättning har avtal som innehåller hållbarhetsmål vilket fokuserar på att minska avfallsmängden (kg/BTA) och öka återvinningsgraden.

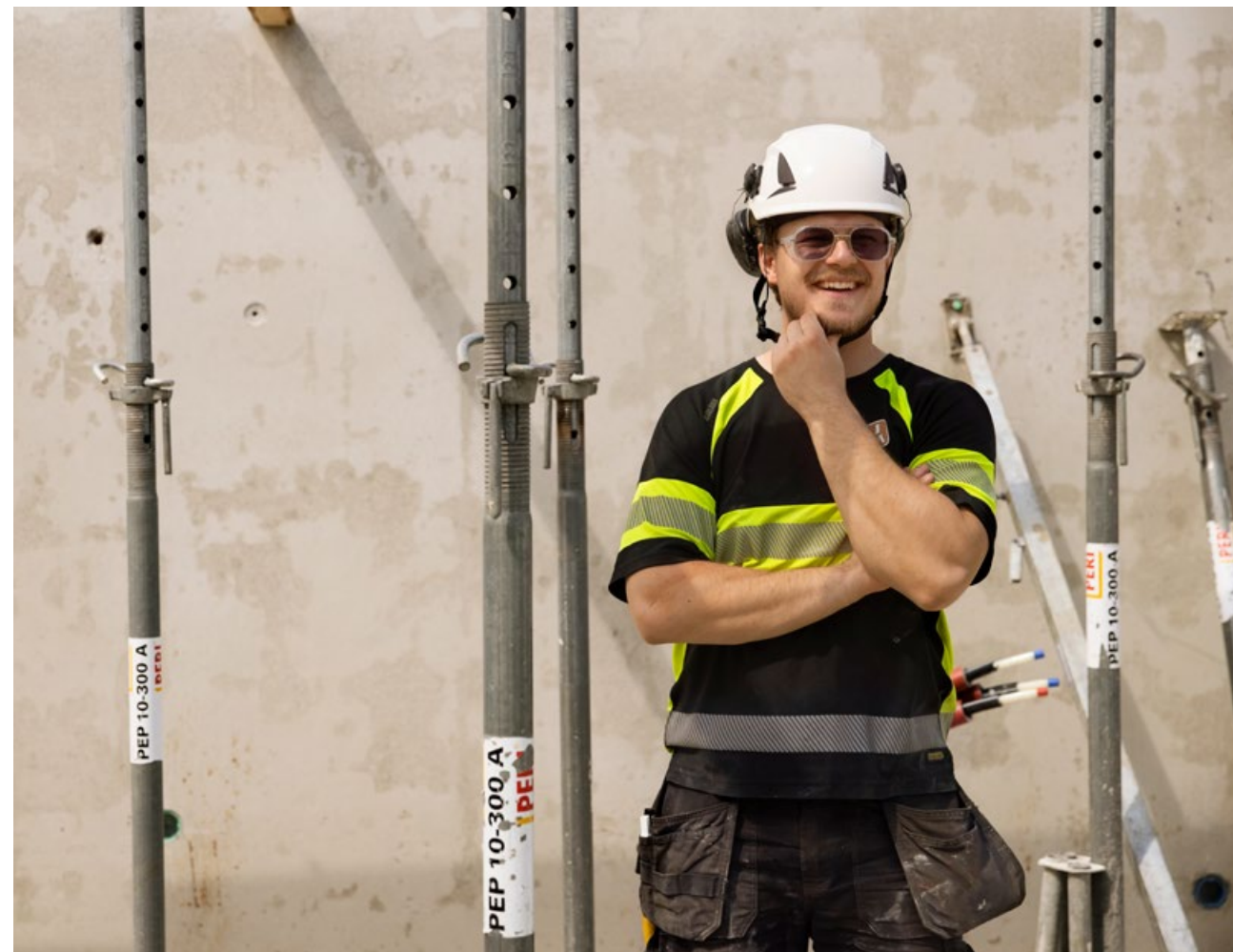
De hållbarhetsrelaterade delarna av koncernledningens incitamentprogram inkluderar implementeringen av Svanen 4.0, beslut om klimatförbättrad betong och avfallsmängder i koncernens alla tre länder samt klimatutsläpp i färdigställda projekt (kg/BTA) i Sverige.

Cybersäkerhet

Byggsektorn har blivit alltmer beroende av stabila IT-system och säkra informationsflöden, vilket gör cybersäkerhet till en central del i arbetet med att minimera operationella risker. Ett strukturerat och proaktivt arbete inom cyber- och informationssäkerhet är avgörande för att skydda JMs immateriella tillgångar och säkerställa affärskontinuiteten i en alltmer digitaliserad bransch.

Under året har JM fortsatt att utveckla sitt cybersäkerhetsarbete och hanterar löpande Informations- och kommunikationsteknologiska risker (IKT) inom organisationen. Cybersäkerhet är en strategisk fråga som rapporteras regelbundet till ledningen, vilket betonar vikten av säkerhetsarbetet. I takt med att cyberhoten blir mer sofistikerade och frekventa genomgår samtliga medarbetare kontinuerlig utbildning i att arbeta cybersäkert och upprätthålla hög cyberhygien. För att ligga steget före nya hotbilder arbetar JM proaktivt och anlitar oberoende externa specialister för att genomföra regelbundna säkerhetsgranskningar och penetrationstester av IT-systemen, vilket säkerställer en hög säkerhetsnivå. Kunddata hanteras i enlighet med moderna, säkra lösningar och väl etablerade processer som garanterar en hög efterlevnad av GDPR.

Med ett helhetsgrepp kring cybersäkerhet och ett proaktivt förhållningssätt till de föränderliga hoten stärker JM ständigt sin förmåga att skydda digitala tillgångar och kunddata, vilket skapar trygghet för både verksamheten och våra intressenter på lång sikt.



Korruption

G1

Påverkan samt risker och möjligheter

Byggbranschen står inför risker som mutor, korruption och konkurrensbegränsande metoder på grund av många underentreprenörer och leverantörer i värdekedjan. Korruption inom JM skulle potentiellt hämma ekonomisk tillväxt genom att avleda resurser från produktiva investeringar till korrupta aktiviteter samt leda till att miljöskyddsåtgärder ignoreras eller kringgås, vilket kan ha långsiktiga negativa effekter på miljön. På JM bedöms risken låg på grund av att JM har kontroll över en stor del av värdekedjan samt att en stor andel av leverantörerna är ramavtalsleverantörer.

För att motverka mutor och korruption har JM tydliga riktlinjer för förmåner (gåvor), extern representation, studieresor och konferenser samt intressekonflikter. Dessa riktlinjer klargör vad som gäller inom JM-koncernen i syfte att motverka mutor och korruption samt undvika otillåten påverkan. De innehåller beskrivningar och exempel för att underlätta för anställda att hantera dessa situationer korrekt.

JMs etiska riktlinjer är utformade för att upprätthålla en sund företagskultur och därigenom stärka JMs varumärke och skapa mervärde för kunderna. De beskriver grundläggande riktlinjer för anställdas agerande och uppförande, där alla inom JM-koncernen

ska i) värna om JMs medarbetare, ii) vara ansvarsfulla, iii) ha ett seriöst agerande samt iv) bedriva affärsmässiga relationer utan personlig vinning.

Dessa riktlinjer harmoniserar med Byggföretagens uppförandekod för medlemsföretag och Institutet Mot Mutors näringslivskod.

JMs uppförandekod säkerställer ett korrekt agerande i det dagliga arbetet och tydliggör JMs värderingar. Uppförandekoden ger olika perspektiv på företagets värderingar och vad de innebär för anställda avseende i) hälsa och säkerhet, ii) relationer till varandra, iii) relationer till omvärlden, iv) JMs sätt att arbeta samt v) anställdas utveckling på JM.

Tillsyn av dessa riktlinjer sker genom JMs etiska råd och visselblåsarfunktion. Visselblåsarfunktionen administreras av ett oberoende företag som tillhandahåller visselblåsartjänster. Anmälningar kan ske anonymt och hanteras av ett opartiskt utredningsteam bestående av chefsjurist, HR-direktör och ansvarig för verksamhetsrevision. Vid intressekonflikter ansvarar JMs koncernchef för utredningen.

Fyra gånger per år informeras styrelsen om antalet ärenden som rapporterats till visselblåsarfunktionen, etiska rådet eller incidentteamet. Anställda inom JM-koncernen har ansvar för att känna till och följa riktlinjerna avseende mutor och korruption, vilka är tillgängliga i JMs verksamhetssystem. Regelbundna utbildningsinsatser hålls för att säkerställa att alla medarbetare är väl insatta i dessa riktlinjer och policyer.

Seglet, Lomma strandstad.





Finansiell information

JM Bostad Stockholm

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

Marknad

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden ökade under 2024 och det totala utbudet av bostäder var fortsatt högt, men utbudet av nyproducerade bostäder var på en låg nivå.

Bostadsmarknaden i Stockholm var inledningsvis avvaktande men aktiviteten ökade successivt under året. De genomförda sänkningarna av styrräntan samt den allmänna förväntan om ytterligare sänkningar medförde att kunderna under slutet av året uppvisade ett ökat intresse för JM:s projekt och försäljningen under 2024 mer än fördubblades jämfört med 2023. Benägenheten att teckna kontrakt tidigt ökade gradvis under året, och försäljningen under 2024 uppgick till 785 bostäder (315).

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

Vid utgången av 2024 var antal bostäder i pågående produktion 1 449 (1 906).

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade till 4 200 mkr (4 248) och rörelseresultatet till –103 mkr (112). Rörelsemarginalen minskade till –2,5 procent (2,6). Resultat- och marginalnivån påverkades negativt till följd av prisjusteringar i pågående projekt, höga finansieringskostnader samt nedskrivningar i exploateringsfastigheter.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades nedskrivningsbehov i tre fastigheter i Stockholms ytterområden om totalt –62 mkr (–75)

som belastade resultatet i det fjärde kvartalet. Årets rörelse-resultat exklusive nedskrivningar uppgick till –41 mkr (187) och rörelsemarginalen exklusive nedskrivningar till –1 procent (4,4).

Årets kassaflöde var i linje med föregående år men har huvudsakligen belastats av ökat rörelsekapital samt ett lägre rörelseresultat.

Byggrätter

Under 2024 förvärvades byggrätter motsvarande cirka 260 bostäder (450). Tidigare markanvisningar avseende cirka 320 byggrätter i Stockholm tillträdde under året. Affärssegmentet sålde under 2024 en fastighet i Frihamnen, Stockholm.

Produktionsstarter

Tack vare den förbättrade försäljningen har det varit möjligt att produktionsstarta bostäder i en högre utsträckning än föregående år. Avsaknaden av nödvändiga myndighetsbeslut påverkar affärssegmentets produktionsstarter negativt. Under 2024 berörde det ett projekt om totalt 46 bostäder.

Under året produktionsstartades 758 bostäder (231) i flerbostadshus varav 203 i Nacka, 121 i Sollentuna, 134 i Solna, 222 i Stockholm och 78 i Täby.

JM BOSTAD STOCKHOLM

INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



JANUARI – DECEMBER

Mkr	2024	2023
Intäkter	4 200	4 248
Rörelseresultat ¹⁾	–103	112
Rörelsemarginal, %	–2,5	2,6
Genomsnittligt operativt kapital	5 083	5 021
Avkastning operativt kapital, %	–2,0	2,2
Operativt kassaflöde	–612	–532
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 447	4 097
Antal disponibla byggrätter	11 500	12 300
– varav byggrätter i balansräkningen	6 500	6 700
Antal sålda bostäder	785	315
Antal produktionsstartade bostäder	758	231
Antal bostäder i pågående produktion	1 449	1 906
Antal anställda	735	870
– varav tjänstemän	390	444
– varav hantverkare	345	426
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–62	–75



Roden Norra

I en lugn och grönskande del av Täby Park bygger vi Roden Norra. Kvarteret består av nyproducerade bostadsrätter om 1–5 rum och kök, varav flertalet får balkong, uteplats eller terrass. I kvarteret finns det även ett antal stadsradhus. Hela kvarteret omfattar totalt cirka 126 bostäder.

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.

Marknad

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden för både bostadsrätter och småhus ökade under 2024 på samtliga av affärssegmentets delmarknader. Det totala utbudet av nyproduktion var, med undantag av Göteborg, på fortsatt mycket låga nivåer. I Malmö var utbudet lågt men på en högre nivå än föregående år. Även i Uppsala var utbudet lågt, och ännu lägre än föregående år, och i Göteborg på samma nivå som 2023.

Kunders benägenhet att teckna kontrakt tidigt var under normal nivå, men i vissa projekt som produktionsstartades under året visade kunderna ett större intresse att teckna kontrakt tidigt. Affärssegmentets försäljning uppgick till 731 bostäder (534), med fortsatt fokus på försäljning av bostäder med nära tillträde och färdigställda bostäder.

Affärssegmentets största delmarknader är Göteborg, Malmö, Lund, Uppsala, Linköping, Västerås och Örebro. Större pågående projekt finns i Gamlestaden i Göteborg, Dockanområdet i Malmö, Lomma Strandstad samt i Vipeholm i Lund. Större projekt finns även i Uppsala, Västerås samt i Norrköping.

Vid utgången av 2024 var antal bostäder i pågående produktion 1 055 (1 477).

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade till 2 382 (3 476) och rörelseresultatet till 76 mkr (139). Rörelsemarginalen uppgick till 3,2 procent (4,0). Resultat- och marginalnivån påverkades negativt till följd av låg pågående produktion, prisjusteringar i pågående projekt, fortsatt höga finansieringskostnader samt lågt antal produktionsstarter under året. Även ett stort antal produktionsstarter som effektuerades i slutet av året samt kostnader för

genomförda besparingsåtgärder hade negativ påverkan på resultat- och marginalnivå.

Kassaflödet för helåret förbättrades till följd av färre osålda bostäder i balansräkningen.

Byggrätter

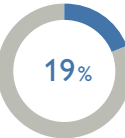
Under 2024 förvärvades byggrätter motsvarande cirka 300 bostäder (200) i Lund, Härryda, Göteborg, Örebro och Sigtuna.

Produktionsstarter

Under året produktionsstartades totalt 538 bostäder (443) varav 441 (422) var bostäder i flerbostadshus; varav 74 produktionsstartades i Lomma Strandstad, 68 i Mölndal, 61 i Kungälv, 58 i Västerås samt 180 i Uppsala. 97 småhus (21) produktionsstartades, varav 21 i Staffanstorps, 49 i Partille och 27 i Uppsala.

JM BOSTAD RIKS

INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



JANUARI – DECEMBER		
Mkr	2024	2023
Intäkter	2 382	3 476
Rörelseresultat ¹⁾	76	139
Rörelsemarginal, %	3,2	4,0
Genomsnittligt operativt kapital	2 616	2 431
Avkastning operativt kapital, %	2,9	5,7
Operativt kassaflöde	–221	–424
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 925	1 927
Antal disponibla byggrätter	10 700	11 900
– varav byggrätter i balansräkningen	7 800	8 000
Antal sålda bostäder ²⁾	731	534
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	538	443
Antal bostäder i pågående produktion	1 055	1 477
Antal anställda	387	472
– varav tjänstemän	251	298
– varav hantverkare	136	174
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–75
²⁾ Varav bostäder till investerare	134	–



Zenit

I området Kapellgärdet utvecklar JM första etappen i Zenit med 46 bostäder om 1–4 rum och kök i flerbostadshus endast ett par minuter från Uppsalas stadskärna. Här erbjuds ett bekvämt boende lika nära citypulsen som rofyllda friluftsområden. På den gemensamma gården finns plats för träning eller socialt umgänge.

JM Norge

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

Marknad

Inflationen har stadigt sjunkit sedan 2022 och arbetslösheten i Norge var vid utgången av 2024 på en låg nivå. Norges Bank lämnade styrräntan fortsatt oförändrad under 2024, med avise-ring om en första sänkning under våren 2025. Försäljningen av nyproducerade bostäder i Norge var fortsatt på en låg nivå under 2024, även om det i slutet av året fanns tecken på ökad aktivitet på bostadsmarknaden och en förväntan om stigande bostads-priser. Under 2024 ökade bostadspriserna, och både försäljningen av bostäder på andrahandsmarknaden samt nyproducerade bostäder på den norska marknaden var på en högre nivå än föregående år.

JMs försäljning till konsumenter var på samma nivå som föregå-ende år men minskade totalt och uppgick till 416 bostäder (488).

Antalet byggstarter av flerbostadshus i Norge var högre än föregående år, men fortsatt på en låg nivå.

Affärssegmentets största delmarknader är Stor-Oslo, Drammen, Bergen och Trondheim. Några av de större pågående projekten finns i Oslo, Nordre Follo, Asker och Ullensaker i Oslo-området, samt på Askøy utanför Bergen.

Vid utgången av 2024 var antal bostäder i pågående produktion 864 (1 071).

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade till 2 024 (2 589) och rörelse- resultatet till 142 mkr (149). Rörelsemarginalen uppgick till 7,0 procent (5,7). Intäkterna och rörelseresultatet minskade till följd av lägre volym från lägre pågående produktion. Rörelsemarginalen förbättrades främt tack vare försäljning av utvecklad mark för bostadsprojekt i Oslo-området.

Kassaflödet förbättrades jämfört med föregående år, främst till följd av lägre nivå investeringar i exploateringsfastigheter samt erhållen likvid för såld utvecklad mark för bostadsutveckling.

Byggrätter

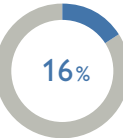
Affärssegmentet har ingått ett avtal om förvärv av 350 bostads- byggrätter i Asker, villkorat lagakraftvunnen detaljplan.

Produktionsstarter

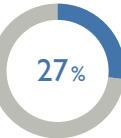
Under året produktionsstartades 375 bostäder (405), varav 121 i flerbostadshus i Oslo kommun, 41 i Asker kommun, 77 i Nordre Follo kommun, 65 i Ullensaker och 60 på Askøy. Fem småhus produktionsstartades i Sandefjord kommun.

JM NORGE

INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



JANUARI – DECEMBER

Mkr	2024	2023
Intäkter	2 024	2 589
Rörelseresultat ¹⁾	142	149
Rörelsemarginal, %	7,0	5,7
Genomsnittligt operativt kapital	2 155	2 063
Avkastning operativt kapital, %	6,6	7,2
Operativt kassaflöde	112	38
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 081	1 328
Antal disponibla byggrätter	5 900	6 400
– varav byggrätter i balansräkningen	2 900	3 900
Antal sålda bostäder ²⁾	416	488
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	375	405
Antal bostäder i pågående produktion	864	1 071
Antal anställda	285	312
– varav tjänstemän	166	183
– varav hantverkare	119	129
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–11
²⁾ Varav bostäder till investerare	100	156



Utfarten

På ett område med utsikt i utvecklingsområdet Fjerdingsby, alldeles intill idylliska Marikollen, bygger JM 142 moderna och Svanenmärkta bostäder i sju flerbostadshus med fina gemensamhetsytor. Många av bostäderna har utsikt mot vattnet eller mot Marikollen med sitt skidcenter. Här bor man med gångavstånd till buss till Lillestrøm station som nås på 13 minuter, och därifrån tar tåget cirka tio minuter till Oslo centrum.

JM Finland

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

Marknad

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingforsregionen ökade under 2024. Europeiska centralbanken sänkte styrräntan vid fyra tillfällen och inflationen var vid utgången av året på en låg nivå. Dock fanns det liksom föregående år en försiktighet hos kunderna gällande bostadsköp och konsumentförtroendet var fortsatt lågt. Prisnivån på andrahandsmarknaden i Helsingforsregionen stabiliserades men var vid utgången av året på något lägre nivå än föregående år.

Årets försäljning uppgick till 472 bostäder (346) och ökade mot föregående år där både försäljning till investerare och konsumenter ökade.

Större pågående projekt finns i Stor-Helsingfors i Hertonäs, Finno, Kånala och Alberga. Under det fjärde kvartalet produktionsstartades affärssegmentets första projekt i Tammerfors.

Vid utgången av 2024 var antal bostäder i pågående produktion 830 (917).

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter var i linje med föregående år och uppgick till 1 608 mkr (1 591). Rörelseresultatet minskade till 93 mkr (140), främst hänförligt till prisjusteringar i enstaka projekt samt ökade exploateringskostnader.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades en nedskrivning om –5 mkr (–3), vilken belastade årets resultat. Årets rörelseresultat exklusive nedskrivningar uppgick till 98 mkr (143) och rörelsemarginalen exklusive nedskrivningar till 6,1 procent (9,0).

Årets kassaflöde förbättrades jämfört med föregående år som ett resultat av projektstarter med högre markvärde på exploateringskostnaderna samt högre fakturering från projekten.

Byggrätter

Under året har byggrätter motsvarande cirka 1 350 bostäder (490) förvärvats.

Produktionsstarter

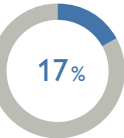
Under året produktionsstartades totalt 361 bostäder (375) i flerbostadshus, varav 275 i Helsingfors, 56 i Esbo och 30 i Tammerfors.

JM FINLAND

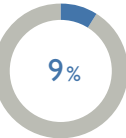
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



JANUARI – DECEMBER

Mkr	2024	2023
Intäkter	1 608	1 591
Rörelseresultat ¹⁾	93	140
Rörelsemarginal, %	5,8	8,8
Genomsnittligt operativt kapital	1 836	1 718
Avkastning operativt kapital, %	5,0	8,1
Operativt kassaflöde	147	–56
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 200	1 115
Antal disponibla byggrätter	7 600	6 900
– varav byggrätter i balansräkningen	3 900	3 500
Antal sålda bostäder ²⁾	472	346
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	361	375
Antal bostäder i pågående produktion	830	917
Antal anställda	166	168
– varav tjänstemän	145	145
– varav hantverkare	21	23
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–5	–3
²⁾ Varav bostäder till investerare	329	290
³⁾ Varav bostäder till investerare	244	290



Alexander

I juni 2024 färdigställdes Alexander med 39 bostäder fördelade på två av de sju flerbostadshus som kommer att uppföras av JM på platsen. Alexander är beläget vid havet i Larsvik i Esbo, endast tjugominuters bilresa från Helsingfors.

JM Fastighetsutveckling

Inom affärssegmentet utvecklas i huvudsak hyresrättsbostäder och vård- och omsorgsboenden samt kontorsfastigheter i Storstockholm. I verksamheten ingår JM@home som erbjuder ekonomisk och teknisk förvaltning till bostadsrättsföreningar.

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter och rörelseresultat ökade jämfört med föregående år. Detta till följd av en ökad projektvolym i pågående produktion och indexreglering på köpeskilling i pågående kontorsprojekt, samt försäljningen av kommersiella fastigheter i Bolinder Strand, Järfälla. Fastigheterna såldes och frånträdde i det fjärde kvartalet, med ett resultat om 37 mkr.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets projektfastigheter identifierades nedskrivningsbehov i en fastighet om –5 mkr (–77), vilket belastade resultatet för 2024. Årets rörelseresultat exklusive nedskrivningar uppgick till 406 mkr (325) och rörelsemarginalen exklusive nedskrivningar till 23,3 procent (22,3).

Årets kassaflöde förbättrades jämfört med föregående år till följd av erhållna likvider vid frånträden av färdigställda projekt samt sålda kommersiella fastigheter.

Kommersiell projektutveckling

I det fjärde kvartalet överlämnades kontorsfastigheten K1 Karlbergs strand, Solna, till köpare. Fastigheten omfattar drygt 20 000 kvadratmeter. Under året erhöll JM en markanvisning av Solna Stad för nytt huvudkontor vid Skytteholm.

Vård- och omsorgsboenden

I det fjärde kvartalet överlämnades vård- och omsorgsboendet Pilhamns Gårdar omfattande 70 bostäder på Ingarö i Värmdö kommun till köpare.

Hyresbostäder

Under året såldes projektet Flora, med 155 hyresrättsbostäder, beläget i Söderdalen, Järfälla. Produktion pågår i projektet och planeras för överlämning till köpare under tredje kvartalet 2025. Även nästa bostadsetapp i området, projektet Bovetet, med 205 hyresrättsbostäder, produktionsstartades under året. Projektet beräknas färdigställas under det fjärde kvartalet 2027.

Under året såldes och frånträdde även hyresrättsprojekten Dyrvers Kulle i Sundbyberg med 123 hyresrättsbostäder samt Igelsta Trädkrona i Södertälje med 96 hyresrättsbostäder.

JM@home

JM@Home tillgodoser JM-kundernas efterfrågan av såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. Genom JM@Home breddas JM:s kunderbjudande och värdefulla erfarenheter återkopplas till kommande projekt.

Byggrätter

Affärssegmentets innehav av disponibla byggrätter för hyresrättsbostäder och vård- och omsorgsboenden motsvarar cirka 1 700 bostäder (1 600).

JM FASTIGHETSUTVECKLING

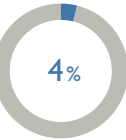
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



JANUARI – DECEMBER

Mkr	2024	2023
Intäkter	1 742	1 458
Rörelseresultat ^{1) 2) 3)}	401	248
Rörelsemarginal, %	23,0	17,0
Genomsnittligt operativt kapital	1 048	1 372
Avkastning operativt kapital, %	38,2	18,1
Operativt kassaflöde	1 038	824
Bokfört värde projektfastigheter	360	1 030
Antal disponibla byggrätter	1 700	1 600
– varav byggrätter i balansräkningen	600	600
Antal sålda bostäder	374	218
Antal produktionsstartade bostäder	205	155
Antal bostäder i pågående produktion	360	662
Antal anställda	78	77
– varav tjänstemän	63	61
– varav hantverkare	15	16
¹⁾ Varav nedskrivningar i projektfastigheter	–5	–77
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	25	14
³⁾ Varav resultat från joint venture	15	–5



Dyrvers Kulle

I Sundbyberg har Dyrvers Kulle med 123 hyresrättsbostäder färdigställts samt tillträtts av investerare under andra kvartalet 2024.



Koncernens resultaträkning – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2024	2023
Intäkter	2	12 507	13 851
Produktions- och driftkostnader	3, 4	–11 040	–11 877
Bruttoresultat		1 467	1 973
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	–927	–985
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	7	–8	–256
Rörelseresultat		531	732
Finansiella intäkter	8	24	33
Finansiella kostnader	8	–151	–133
Resultat före skatt		403	632
Skatter	9	–157	–199
Årets resultat		246	433
Övrigt totalresultat		39	–205
Årets totalresultat		285	229
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	10	3,83	6,72
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	10	64 504 840	64 504 840
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	10	3,25	3,00

KOMMENTARER

Intäkter

(2024: 12 507 mkr, 2023: 13 851 mkr)
Koncernens intäkter minskade med 10 procent jämfört med 2023. De minskade intäkterna var främst hänförliga till en låg nivå av bostäder i pågående produktion, vilket till viss del motverkades av kommersiella projekt i produktion.
Intäkterna bestod till 98 procent av upparbetade intäkter i bostadsprojekt och kommersiella projekt. Upparbetade intäkter redovisas successivt, vilket innebär att intäkterna redovisas utifrån senast lagda prognos, period för period i takt med dess upparbetning och försäljning i respektive projekt. Hyresintäkter från hyresbostäder och kommersiella lokaler motsvarade 2 procent av totala intäkter.

Rörelseresultat

(2024: 531 mkr, 2023: 732 mkr)
Rörelseresultatet minskade med 27 procent i jämförelse med föregående år, till följd av prisjusteringar i pågående projekt, höga kostnader i pågående produktion. Nedskrivningar av exploaterings- och projekt-fastigheter om –72 mkr (–258) belastade resultatet.

Finansiella intäkter och kostnader

(2024: –128 mkr, 2023: –100 mkr)
Finansnettot försämrades med 28 mkr jämfört med 2023. Huvudsakligen berodde detta på en något högre genomsnittlig räntebärande skuldnivå och högre genomsnittlig räntesats.

Skatter

(2024: –157 mkr, 2023: –199 mkr)
Den redovisade skattekostnaden 2024 utgjorde 39 procent (31) av redovisat resultat före skatt. Den effektiva skattesatsen var högre än den nominella skattesatsen främst hänförligt till ränteavdragsbegränsningar.

Koncernens balansräkning – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	215	217
Övriga immateriella anläggningstillgångar	11	6	–
Maskiner och inventarier	12	24	10
Förvaltningsfastigheter	12	3	–
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	14, 15	133	93
Uppskjutna skattefordringar	28	–	–
Finansiella anläggningstillgångar	16, 25	37	32
Summa anläggningstillgångar		418	351
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	17	360	1 030
Exploateringsfastigheter	17	7 660	8 504
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	1 111	803
Kundfordringar	25	410	576
Övriga kortfristiga fordringar	20	1 097	642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	65	58
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	22	3 149	3 266
Likvida medel	24, 25	431	1 582
Summa omsättningstillgångar		14 283	16 461
SUMMA TILLGÅNGAR		14 701	16 812

Mkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	10	68	68
Övrigt tillskjutet kapital		936	936
Reserver		–29	–51
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		7 447	7 378
Summa eget kapital		8 424	8 332
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	24, 25	109	397
Övriga långfristiga skulder	25	84	364
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	26	1 560	1 546
Övriga långfristiga avsättningar	27	302	488
Uppskjutna skatteskulder		383	525
Summa långfristiga skulder		2 439	3 319
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	25	555	774
Kortfristiga räntebärande skulder	24, 25	1 111	1 526
Övriga kortfristiga skulder	25	639	832
Aktuella skatteskulder		131	167
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	29	463	868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	809	881
Kortfristiga avsättningar	27	130	113
Summa kortfristiga skulder		3 838	5 161
Summa skulder		6 278	8 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 701	16 812
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	31		

KOMMENTARER

Projektfastigheter

(2024: 360 mkr, 2023: 1 030 mkr)
Beståndet avser mindre kommersiella fastigheter samt mark för kontorsändamål. Förändringen under 2024 var hänförlig till genomförda försäljningar av projektfastigheter samt produktionsstarter under året.
Det externt bedömda marknadsvärdet uppgick till 381 mkr (1 069) vilket innebar ett övertvärde om 21 mkr (39).

Exploateringsfastigheter

(2024: 7 660 mkr, 2023: 8 504 mkr)
Förvärvstakten under 2024 var lägre än föregående år. Under året har exploateringsfastigheter avsedda för bostäder om 832 mkr (1 628) förvärvats. Exploateringsfastigheter om –1 306 mkr (–829) har överförts till produktion. Försäljningar av exploateringsfastigheter har uppgått till –181 mkr (–313) och nedskrivningar till –67 mkr (–181).
Marknadsvärderingen av exploateringsfastigheterna visade ett övertvärde om 5,2 mdkr (5,6) av JMs 21 700 byggrätter (22 700) i balansräkningen.

Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

(2024: 1 111 mkr, 2023: 803 mkr)
Köp av osålda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrättsföreningen. Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgick till 233 (235).

Övriga kortfristiga fordringar

(2024: 1 097 mkr, 2023: 642 mkr)
Tillgångsposten består främst av erlagda handpenningar vid investeringar i exploateringsfastigheter.

Upparbetad men ej fakturerad intäkt

(2024: 3 149 mkr, 2023: 3 266 mkr)
Tillgångsposten avser nettot mellan upparbetade intäkter i pågående projekt samt den ackumulerade á conto faktureringen i dessa projekt. De pågående projekt som har ett positivt saldo redovisas i denna tillgångspost. Minskningen var främst hänförlig till ett lägre antal bostäder i pågående produktion.

Långfristiga räntebärande skulder

(2024: 109 mkr, 2023: 397 mkr)
Avser framför allt långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut och långfristiga räntebärande reverser vid förvärv av exploateringsfastigheter. Förändringen avsåg huvudsakligen en minskning till kreditinstitut i JMs utländska dotterbolag.

Avsättningar för pensioner

(2024: 1 560 mkr, 2023: 1 546 mkr)
Skulden har ökat främst på grund av förändringar i de antaganden som använts.

Övriga långfristiga avsättningar

(2024: 302 mkr, 2023: 488 mkr)
Avser långfristiga avsättningar för garantiåtaganden avseende kostnader som kan uppstå under garantitiden. Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projekt vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på två till tre år efter projektavslut.

Uppskjutna skatteskulder

(2024: 383 mkr, 2023: 525 mkr)
Posten uppskjutna skatteskulder avser det skattemässiga värdet av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden (temporära skillnader) som kommer att realiseras framåt i tiden. De temporära skillnaderna var i huvudsak hänförliga till periodiseringsfonder och exploateringsfastigheter.

Kortfristiga räntebärande skulder

(2024: 1 111 mkr, 2023: 1 526 mkr)
Avser framför allt finansiering av projekt inom JM Fastighets-utveckling som byggs i egen balansräkning fram till försäljning samt långfristiga räntebärande skulder i JMs utländska dotterbolag som avser förvärv av exploateringsfastigheter.

Övriga kortfristiga skulder

(2024: 639 mkr, 2023: 832 mkr)
Posten utgörs delvis av kortfristiga reverser i samband med förvärv av exploateringsfastigheter. Posten avser skuld för ovillkorliga ingångna avtal med framskjuten betalning. Minskningen

mot föregående år förklaras av färre kortfristiga reverser i samband vid förvärv av exploateringsfastigheter.

Fakturerad men ej upparbetad intäkt

(2024: 463 mkr, 2023: 868 mkr)
Skuldposten avser nettot mellan upparbetade intäkter i pågående projekt samt den ackumulerade á conto faktureringen i dessa projekt. De pågående projekt som har ett negativt saldo redovisas i denna skuldpost. Minskningen var främst hänförlig till ett lägre antal bostäder i pågående produktion.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

(2024: 809 mkr, 2023: 881 mkr)
Avser framförallt personalrelaterade poster samt upplupna projektkostnader.

Förändringar i koncernens eget kapital – segmentsredovisning

Mkr	2024	2023
Ingående balans vid årets början	8 332	9 006
Årets totalresultat	285	229
Utdelning till moderbolagets ägare	–194	–903
Utgående balans vid årets slut	8 424	8 332

KOMMENTARER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Eget kapital (2024: 8 424 mkr, 2023: 8 332 mkr) Det egna kapitalet ökade med 92 mkr jämfört med utgången av 2023. Koncernens eget kapital per den 31 december 2024 uppgick till 8 424 mkr (8 332) vilket motsvarar 131 kronor (129) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 2,9 procent (5,0).	Utdelning till moderbolagets aktieägare Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 194 mkr (903), vilket motsvarar 3,00 kronor (14,00) per aktie. Återköp av aktier Under året har inga aktier återköpts (–). Antalet utestående aktier uppgick vid årets slut till 64 504 840 (64 504 840).
--	---

KOMMENTARER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital (2024: –230 mkr, 2023: 458 mkr) Kassaflödet före förändringen i rörelsekapital har försämrats jämfört med föregående år vilket nästan uteslutande är hänförligt till ett lägre rörelse- resultat och förändringarna i pensionsskulden samt avsättningar. Nedskrivningar om –72 mkr (–258) återläggs då de ej har en kassaflödespåverkande effekt.	skulder, vilka försämrats till följd av lägre pågående produktion, ökade projektsaldon och ökade övriga fordringar. Försäljningen av projektfastigheter genererade ett positivt kassaflöde om 735 mkr (46), främst hänförligt till transaktioner inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling.
Den löpande verksamheten (2024: –268 mkr, 2023: –48 mkr) Kassaflödet från den löpande verksamheten har försämrats mot föregående år vilket främst var hänförligt till förändringen i kortfristiga fordringar och	Finansieringsverksamheten (2024: –827 mkr, 2023: –172 mkr) Kassaflödet från finansieringsverksamheten har försämrats jämfört med föregående år vilket främst beror på något lägre upplåning i de utländska dotterbolagen samt högre amortering. Under året har utdelning till aktieägare uppgått till 194 mkr (903).

Koncernens kassaflödesanalys – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		531	732
Avskrivningar och nedskrivningar		76	285
Övriga ej kassaflödespåverkande poster			
Resultat av fastighetsförsäljning	7	–50	–7
Förändring av pensionsskuld		14	143
Övriga avsättningar m.m.		–404	–340
Erhållen ränta		18	33
Erhållna utdelningar		5	5
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		–108	–50
Betald skatt		–314	–344
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		–230	458
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	7, 17	335	–247
Ökning/minskning bostäder i balansräkning		158	–484
Ökning/minskning kundfordringar		187	–156
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m		–266	1 273
Ökning/minskning leverantörsskulder		–219	–177
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		–802	–331
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		–836	336
Investering i projektfastigheter		–167	–429
Försäljning av projektfastigheter		735	46
Kassaflöde från den löpande verksamheten		–268	–48
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring i immateriella anläggningstillgångar		–6	–
Investering i materiella anläggningstillgångar		–18	–1
Investering i gemensamma verksamheter och joint venture		–30	–
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		–14	–1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–69	–2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		2 968	976
Amortering av skulder		–3 602	–245
Utdelning		–194	–903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–827	–172
Årets kassaflöde		–1 164	–221
Likvida medel vid årets början		1 582	1 840
Valutakursdifferens i likvida medel		13	–37
Likvida medel vid periodens slut		431	1 582



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ), organisationsnummer 556045-2103, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2024.

Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

Under 2024 sjönk inflationen på samtliga av koncernens marknader. Sveriges Riksbank och Europeiska centralbanken genomförde till följd av detta ett antal räntesänkningar. Norges Bank lämnade dock styrräntan fortsatt oförändrad, då den norska inflationen inte sjunkit i en omfattning som bedömdes motivera en korrigering av styrräntan. Trots sänkningar var styrräntorna vid utgången av året fortfarande på en relativt hög nivå. Världsekonomin var fortsatt instabil till följd av höga marknadsräntor och geopolitisk osäkerhet. Det rådande marknadsläget och det stora utbudet på andrahandsmarknaden fortsatte att påverka bostadsmarknaden och följaktligen JM:s försäljning samtidigt som produktionskostnaderna var fortsatt höga.

Signaler om en förbättrad bostadsmarknad blev märkbara under året, främst på den svenska och norska marknaden, och hushållens förväntningar på ytterligare räntesänkningar samt stigande bostadspriser har ökat konsumenternas intresse för att köpa ny bostad. I Sverige ökade även kundernas benägenhet att teckna kontrakt i tidigt skede.

Konsumenternas köpkraft stärktes jämfört med föregående år, men var fortsatt pressad av ett högt kostnadsläge och rådande ränteläge. Tidsperioden är ofta lång från det att kunden tecknar avtal och fram till att inflyttning sker. Marknaden för nyproducerade bostäder blir därmed mer utsatt än andrahandsmarknaden när hushållens ekonomi är ansträngd, och det tar därför längre tid för nyproduktionsmarknaden att återhämta sig.

Det underliggande behovet av bostäder är fortsatt större än det årliga antalet produktionsstartade bostäder på samtliga av koncernens delmarknader. Koncernens produktionsstarter och antal sålda bostäder ökade jämfört med föregående år men antalet bostäder i produktion minskade. För att bostadsmarknaden

ska förbättras och fler konsumenter ska vara beredda att köpa en ny bostad krävs ytterligare stärkt köpkraft, vilket förväntas genom framför allt fortsatta räntesänkningar och högre disponibel inkomst.

Försäljningen ökade jämfört med föregående år och antalet sålda bostäder uppgick till 2 778 (1 901). Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgick till 59 procent (54). Intervallet 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 785 (315), i JM Bostad Riks 731 (534), i JM Norge 416 (488), i JM Finland 472 (346) och i JM Fastighetsutveckling 374 (218).

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 2 237 (1 609). Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 758 (231), i JM Bostad Riks 538 (443), i JM Norge 375 (405), i JM Finland 361 (375) och i JM Fastighetsutveckling 205 (155). Antalet bostäder i pågående produktion minskade till 4 558 (6 033).

BOSTADSUTVECKLING	2024-12-31	2023-12-31
Till konsumenter		
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	1 554	1 008
Antal under perioden sålda bostäder	1 841	1 237
Antal bostäder i produktion	3 204	4 545
Antal sålda bostäder i produktion	1 319	1 858
Antal resultatavräknade bostäder enligt IFRS	2 439	2 729
Till investerare		
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	683	601
Antal under perioden sålda bostäder	937	664
Antal bostäder i produktion	1 354	1 488
Antal sålda bostäder i produktion	1 149	1 044
Bostäder i produktion totalt		
Totalt antal bostäder i produktion	4 558	6 033
Andel sålda och bokade bostäder i produktion, % ¹⁾	59	54
¹⁾ Varav andel bokade bostäder i produktion %	5	2

Intäkter

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen uppgick till 12 507 mkr (13 851). De minskade intäkterna var främst hänförliga till en låg nivå av bostäder i pågående produktion, vilket till viss del motverkades av kommersiella projekt i produktion. Intäkterna enligt IFRS minskade till 14 272 mkr (15 969) vilket främst var hänförligt till ett lägre antal överlämnade bostäder än föregående år, vilket till viss del motverkades av kommersiella projekt i produktion samt försäljning av färdigställda hyresrättsprojekt.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 531 mkr (732) och rörelsemarginalen minskade till 4,2 procent (5,3) främst till följd av genomförda prisjusteringar i utvalda projekt, låg nivå bostäder i pågående produktion samt höga kostnader i pågående produktion och nedskrivningar. Rörelseresultatet enligt IFRS minskade till 692 mkr (1 510), främst hänförligt till ett lägre antal överlämnade och resultatavräknade bostäder med lägre marginal.

AFFÄRSSEGMENT	Intäkter		Rörelse- resultat		Rörelse- marginal, %	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Mkr						
JM Bostad Stockholm	4 200	4 248	−103	112	−2,5	2,6
JM Bostad Riks	2 382	3 476	76	139	3,2	4,0
JM Norge	2 024	2 589	142	149	7,0	5,7
JM Finland	1 608	1 591	93	140	5,8	8,8
JM Fastighetsutveckling	1 742	1 458	401	248	23,0	17,0
Koncerngemensamt	551	488	−78	−56		
Totalt enligt segmentsredovisning	12 507	13 851	531	732	4,2	5,3
Omräkning färdigställandemetoden	1 145	2 119	138	753		
Omklassificering fastighetsförsäljning	619	–	–	–		
Omräkning IFRS 16	–	–	23	24		
Totalt enligt IFRS	14 272	15 969	692	1 510	4,8	9,5

Finansiella intäkter och kostnader

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

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella intäkter	24	33
Finansiella kostnader ¹⁾	−177	−159
Finansiella intäkter och kostnader	−154	−125
¹⁾ Varav räntekostnader leasing	−26	−25

Resultat före skatt

Resultatet före skatt enligt segmentsredovisningen minskade till 403 mkr (632). Resultatet enligt IFRS minskade till 538 mkr (1 385).

Skatter och årets resultat

Årets resultat enligt segmentsredovisningen minskade till 246 mkr (433). Årets resultat enligt IFRS minskade till 353 mkr (1 029).

Den totala skattekostnaden uppgick till −157 mkr (−199) och enligt IFRS −185 mkr (−356) varav aktuell skatt −251 mkr (−346) och uppskjuten skatt 65 mkr (147) enligt IFRS. Den högre skattekostnaden för 2024 jämfört med den nominella skattesatsen förklaras främst av begränsningar i ränteavdragsreglerna. Fastighets-skatt, som behandlas som en rörelsekostnad belastade resultatet med −40 mkr (−48).

Bostadsprojekt och projektfastigheter

Bostadsbyggrätter

Antalet disponibla bostadsbyggrätter vid utgången av året uppgick till 37 400 (39 100), varav 21 700 (22 700) redovisades i balansräkningen.

TOTALT ANTAL BOSTADSBYGGRÄTTER (Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter)				
	2024		2023	
JM Bostad Stockholm	11 500	(6 500)	12 300	(6 700)
JM Bostad Riks	10 700	(7 800)	11 900	(8 000)
JM Norge	5 900	(2 900)	6 400	(3 900)
JM Finland	7 600	(3 900)	6 900	(3 500)
JM Fastighetsutveckling	1 700	(600)	1 600	(600)
Totalt	37 400	(21 700)	39 100	(22 700)

Det bokförda värdet på exploateringsfastigheter minskade till 7 660 mkr (8 504). Värderingen av JM:s totala exploateringsfastigheter visar ett övervärde om 5,2 mdkr (5,6). Denna värdering är likt tidigare år gjord i samarbete med externt värderingsföretag. Det stora övervärdet bekräftar styrkan i JM:s byggrättsportfölj. Ett nedskrivningsbehov av ett fåtal exploateringsfastigheter identifierades vilket resulterade i nedskrivningar om totalt –67 mkr (–181). Under 2024 har exploateringsfastigheter för bostäder om 832 mkr (1 628) förvärvats varav 478 mkr (805) avser JM Bostad Stockholm, 137 mkr (40) JM Bostad Riks, 3 mkr (644) JM Norge och 214 mkr (139) JM Finland.

Miljarder kr	2024-12-31		2023-12-31	
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokfört värde
JM Bostad Stockholm	6,7	3,4	7,8	4,1
JM Bostad Riks	3,1	1,9	2,9	1,9
JM Norge	1,4	1,1	1,9	1,3
JM Finland	1,6	1,2	1,5	1,1
Totalt	12,9	7,7	14,1	8,5

Projektfastigheter

Det externt bedömda marknadsvärdet på JM:s projektfastigheter har beräknats till 381 mkr (1 069) med ett bokfört värde om 360 mkr (1 030), vilket innebär ett övervärde om 21 mkr (39).

I samband med genomförd marknadsvärdering skrevs en projektfastighet ned om –5 mkr (–77) inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling.

Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 66 mkr (36). Driftnettot uppgick till 42 mkr (11). Investeringar i projektfastigheter under året uppgick till 167 mkr (429).

PROJEKTFASTIGHETER				
2024-12-31	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyrningsgrad årshyra, %
Fastigheter under utveckling	364	354	15	97
Färdigställda hyresrättsfastigheter	–	–	–	–
Färdigställda kontorsfastigheter	15	6	1	100
Totalt	381	360	16	97

Osålda bostäder i balansräkningen

Antalet osålda bostäder i balansräkningen enligt segmentsredovisningen uppgick till 233 (235), vilket motsvarade ett värde om 1 111 mkr (803). Ökningen var främst hänförlig till större antal återköpta bostäder främst i affärssegmenten JM Bostad Riks och JM Finland. Utöver de 233 osålda bostäderna i balansräkningen har 125 bostäder (74) till ett värde av 346 mkr (220) sålts men ännu ej överlämnats till kund, varför de ej resultatavräknats enligt IFRS och således ökat värdet på osålda bostäder i balansräkningen till 1 457 mkr (1 023).

OSÅLDA BOSTÄDER I AVSLUTAD PRODUKTION ¹⁾	2024-12-31	2023-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion	750	308
Antal osålda bostäder i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	233	235

¹⁾ Enligt segmentsredovisning.

Finansiella poster

Räntebärande skulder och medelräntesats

Per den 31 december 2024 uppgick räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisningen till 2 343 mkr (1 877). Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 350 mkr (782). Av dessa skulder var 266 mkr (419) kortfristiga.

Enligt IFRS uppgick räntebärande nettoskuld till 12 788 mkr (15 903) efter omklassificering av projektfinansiering om 5 441 mkr (7 302), tillkommande likvida medel och projektfinansiering av svenska bostadsrättsföreningar om 4 455 mkr (6 087) samt leasingkulder enligt IFRS 16 om 548 mkr (637). Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick per den 31 december 2024 till 2 780 mkr (3 469), varav pensionskulden utgjorde 1 560 mkr (1 546). Den aktuariella vinsten var 17 mkr (–85) och förklaras främst av förändrade antaganden. Enligt IFRS uppgick den totala räntebärande skulden till 11 738 mkr (16 040) varav pensionsskulden utgjorde 1 560 mkr (1 546). Vid årets utgång var den genomsnittliga räntesatsen för den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen, inklusive pensionsskulden, 4,4 procent (4,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,2 år (0,2). Den genomsnittliga räntesatsen för den totala räntebärande låneskulden enligt IFRS, inklusive pensionsskulden, uppgick till 5,1 procent (5,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,2 år (0,2). Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebindning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till –268 mkr (–48). Försämringen var främst hänförlig till ett lägre rörelseresultat samt en ökning av övrigt rörelsekapital med en negativ förändring om 1 710 mkr främst till följd av ökade projektsaldon. Detta motverkades av nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter som minskade jämfört med motsvarande period föregående år och medförde ett positivt kassaflöde om 335 mkr (–247). Förändringen av osålda bostäder i balansräkningen medförde ett positivt kassaflöde om 158 mkr (–484). Även förändringen i koncernens projektfastigheter medförde ett positivt kassaflöde om 568 mkr (–383) främst tack vare erhållen likvid om 735 mkr (46) från fastighetsförsäljningar i det andra och fjärde kvartalet.

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt IFRS stärktes mot föregående år och uppgick till 3 471 mkr (1 057). Förändringen av osålda bostäder i balansräkningen gav ett

positivt kassaflöde om 158 mkr (–484). Kortfristiga rörelsefordringar och skulder förbättrade kassaflödet med 1 409 mkr (856), främst hänförligt till överlämnandet av kommersiella projekt inom segmentet JM Fastighetsutveckling och lägre antal bostäder i pågående produktion. Försäljningar av projektfastigheter uppvisade ett positivt kassaflöde om 747 mkr (46) till följd av ett antal försäljningar inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet enligt segmentsredovisningen uppgick till 3 281 mkr (4 382). Förutom likvida medel om 431 mkr (1 582) ingick ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 850 mkr (2 800) av totalt 3 150 mkr (2 800), där kreditavtalen om 2 750 mkr (2 400) hade en genomsnittlig löptid om 2,3 år (2,7). Koncernens tillgängliga likviditet enligt IFRS uppgick till 8 006 mkr (10 873). Förutom likvida medel om 506 mkr (1 673) ingick ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 7 500 mkr (9 200). Den genomsnittliga löptiden för dessa kreditlöften exklusive checkkredit uppgick till 1 år (1).

Eget kapital

Per den 31 december 2024 uppgick koncernens eget kapital enligt segmentsredovisningen till 8 424 mkr (8 332) och enligt IFRS till 8 170 mkr (7 972). Balanserade vinstmedel enligt IFRS uppgick till 7 194 mkr (7 018). Under 2024 uppgick utdelningen till aktieägarna till 3 kronor (14) per aktie, totalt 194 mkr (903). Soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick till 57 procent (50). Soliditeten enligt IFRS uppgick till 32 procent (27).

Personal

Antalet anställda minskade under 2024 med 11 procent och uppgick vid årets utgång till 1 947 (2 193). Antalet hantverkare uppgick till 700 (828) och antalet tjänstemän 1 247 (1 365). Medeltalet anställda under året uppgick till 2 093 (2 382) varav 466 (529) i JM:s utländska dotterbolag. Löner och sociala kostnader uppgick till 1 997 mkr (2 156) varav de sociala kostnaderna utgjorde 638 mkr (702).

Hållbarhetsarbete

Hur JM arbetar med hållbarhetsfrågor idag sätter spår långt fram i tiden. Hållbarhetsarbetet är en fråga om affärsmässighet på både kort och lång sikt. Dels ger det en långsiktig värdetillväxt för ägarna, dels ett mervärde för kunderna genom bland annat lägre driftkostnader, förbättrad kvalitet och mer hållbara boenden. JMs hållbarhetsarbete utvecklas ständigt med hjälp av verksamhets-system, förbättringsarbete, mätbara mål och miljöutbildningar. Uppföljning sker genom avvikelse- och nyckeltalsrapportering samt internrevisioner. Prioriterade områden är energianvändning, materialval, byggavfall, transporter och maskiner samt förorenad mark.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen definieras i avsnittet ”Redovisningsprinciper för hållbarhet, referenser och resultat” på sidan 28.

Risker och riskhantering

JMs verksamhet är exponerad för ett antal risker som påverkar koncernen i olika grad beroende på deras karaktär. Riskerna kan vara direkt hänförliga till beslutsfattande inom koncernen men kan också vara en effekt av händelser utanför JMs kontroll. Till-sammans med den tydliga fokuseringen på långsiktighet och uthålligt värdeskapande som ligger i JMs affärsidé och strategi, bidrar riskhanteringen till att balansera risktagandet i verksam-heten. Riskhanteringen är därmed en integrerad del av besluts-fattandet på alla nivåer inom JM.

En god riskhantering upprätthålls genom kompetenta med-arbetare, interna styrdokument och dokumenterade processer. Genom löpande uppföljningar och ett proaktivt och strukturerat arbetssätt är JMs målsättning att i så stor utsträckning som möj-ligt säkerställa att riskerna minimeras eller förblir latent. JMs riskhantering är föremål för strategiska insatser från styrelse och ledning, och aktuell riskanalys redovisas löpande i Revisions-utskottet.

En stor osäkerhet hänförligt en avvaktande bostadsmarknad till följd av hög inflation och räntenivåer, höga kostnader i projek-ten samt effekterna av det pågående kriget i Ukraina, är risker som varit påtagliga under 2024.

Sjunkande räntor från höga nivåer

Under 2024 sjönk inflationen på samtliga av koncernens mark-nader. Sveriges Riksbank och Europeiska centralbanken genom-förde till följd av detta ett antal räntesänkningar. Norges Bank lät dock styrräntan ligga oförändrad, då inflationen i landet inte sjunkit i så stor utsträckning som man önskat. Trots sänkningar låg styrräntorna kvar på högre nivåer än tidigare och detta påver-kade JM både direkt och indirekt. En hög styrränta resulterade i höga finansieringskostnader i bostadsproduktionen och JM påverkades indirekt genom att kundernas betalningsförmåga var begränsad. De höga räntekostnaderna har resulterat i att kun-derna varit mer avvaktande då hushållens ekonomi varit hårt ansträngd, vilket har haft en negativ inverkan på JMs försäljning.

Exponering för råvarupriser och högt kostnadstryck

Råvarupriserna var sammanvägt stabila under 2024, dock på höga nivåer på samtliga av koncernens marknader, vilket belastade både JMs pågående projekt och kommande produktionsstarter. Långa avtal med JMs leverantörer har begränsat den resultat-mässiga effekten något.

Ukraina

Rysslands invasion av Ukraina har utöver mänskligt lidande fort-satt påverkat världsekonomin under 2024. JM har inga ramav-talsleverantörer i Ryssland, Belarus eller Ukraina. Sanktionerna mot Ryssland och Belarus har dock indirekt påverkat JM under 2024 då dessa resulterat i fortsatt höga råvarupriser, vilket medfört höga kostnader i JMs projekt.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 103–111.

Styrelsearbetet under 2024

Vid årsstämman 2024 valdes sju ledamöter. Arbetstagarorganisa-tionerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrel-sen har haft 17 sammanträden. Därutöver har Revisionsutskottet haft fem sammanträden, Ersättningsutskottet sju sammanträden och Investeringsutskottet sju sammanträden. De viktigaste ären-dena för styrelsen under 2024 var tillsättning av Mikael Åslund

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2024
OMVÄRLDSRISKER			
Ekonomisk tillväxt	Efterfrågan på bostäder påverkas av den ekonomiska tillväxten och konsumenternas köpkraft samt av prisutvecklingen på bostäder.	Krav på väl avvägd nivå av sålda/bokade bostäder före produktionsstart. Balanserad nivå av färdigställda osålda bostäder. Effektiviserings-arbete för att minska produktionskostnaderna.	Efterfrågan på nyproducerade bostäder var under året låg på alla JMs marknader främst på grund av hög inflation och höga räntekostnader.
Demografi	Befolkningstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder.	JMs strategi är att verka i städer och områden med bäst demografiska och ekonomiska förutsättningar.	De fundamentala demografiska trenderna var 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, ackvisitionskompetens samt särskilja erbjudandet via kundfokus, kvalitetsprofilering och marknadsföring.	Utbudet av osålda nyproducerade bostäder var lågt på majoriteten av våra marknader medan utbudet på andrahandsmarknaden var högt. Antalet aktörer har minskat jämfört med föregående år men konkurrensen är fortsatt stor.
Politiska risker	Politiska beslut, såsom villkor för upplåtelse-former, investeringar i infrastruktur och kommunal planering med mera kan förändra förutsättningarna.	Flexibelt detaljplanearbete och beslut om upplåtelseform så sent som möjligt.	I grunden oförändrade politiska risker i de tre länder JM bedriver verksamhet. Ett förslag om lättade amorteringsregler har lagts fram i Sverige som kan påverka marknaden positivt under 2025.
Akuta omvärlds-förändringar	Allvarliga störningar med stor global spridning. Riskerar att påverka efterfrågan, utbud och flöde av varor och tjänster inom och mellan länder (till exempel terrorism, konflikter, finanskris, pandemi, naturkatastrof).	Snabb anpassningsförmåga, följa riktlinjer från regering och myndigheter, krisberedskap och löpande scenarionalyser.	Konsumentförtroendet påverkades i stor utsträckning av hög inflation och höga styrräntor samt geopolitisk osäkerhet, vilket har dämpat efterfrågan.
OPERATIVA RISKER			
Risker relaterade till byggrätts-portföljen	Risk att byggrätterna är för få eller för många, ligger i fel områden eller är för högt värderade. Risk att planarbetet försenas eller att detaljplaner inte godkänns.	Löpande marknads- och kundundersökningar och nära samarbete med potentiella bostadsköpare för att säkerställa kunskap om kundbehov. Minska risker genom att förvärv villkoras av lagakraftvunna detaljplaner.	Antalet produktionsstarter ökade under året men begränsades fortsatt av utmaningar med lägre efterfrågan än normalt samt i viss mån förskjutna tillståndsbeslut.
Genomförande-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 samt en strukturerad projektutveckling.	Höga priser på byggmaterial där JMs långa inköpsavtal begränsade påverkan på genom-förande. En avvaktande marknad medförde en låg nivå av produktionsstarter.
Osålda bostäder	Osålda bostäder innebär sämre lönsamhet för projektet och en oönskad kapitalbindning i balansräkningen.	Projektstart i etapper i takt med sålda/bokade bostäder innebär kontroll av risken för osålda bostäder. Målsättning att alla bostäder är sålda vid eller i nära tid efter slutbesiktning.	Vid utgången av året hade JM enligt segments-redovisningen, köpt 233 (osålda) bostäder till ett bokfört värde om 1 111 mkr i balansräkningen. Nivån bedöms som balanserad.
Prisutveckling under produktionstiden	Prisfall på bostäder under projekttiden gör bostäderna svårsålda eller projektet olönsamt.	Mindre etapper innebär större möjligheter att anpassa priser till efterfrågan.	En fortsatt avvaktande marknad medförde låg försäljning samt prisnivå på bostäder.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2024
FINANSIELLA RISKER (se not 25, finansiell riskhantering på sidorna 89–90)			
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde.	Styrelsen har antagit riktlinjer för räntebindning och lånelöptider. Regelverk för hantering av ränterisk i byggnadskreditiv.	Höga räntor under året påverkade både efterfrågan på våra bostäder och kostnadsbilden i våra projekt.
Finanseringsrisk	Risken att refinansiering av lån som förfaller försvåras eller blir för kostsam.	God soliditet gör JM attraktiv för långivare. JM:s finanspolicy hanterar koncernens finansieringsstrategi.	Möjligheterna till finansiering av JM:s bostadsproduktion var goda under året, dock var kreditivkostnaderna fortsatt höga. Koncernens revolverande kreditfacilitet utökades under året.
Likviditetsrisk	Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden.	God kontroll över likvida medel, överskott placeras endast i lokal valuta och med låg kreditrisk. Betalningsberedskap via checkkrediter och kreditlöften.	Fokus på kassaflödet och likviditet på grund av låg försäljning. Vid utgången av året var en kreditfacilitet om 300 mkr (–) nyttjad.
Valutarisk	Fluktuationer i valutakurser får negativ effekt på kassaflöde och resultat- och balansräkning.	Begränsade transaktionsvolymen och selektiv säkring av balansexponering.	Oförändrat låg valutaexponering.
HÅLLBARHETSRISKER			
Klimat	Ökande krav på minskad klimatpåverkan och energianvändning. Förhöjda vattennivåer, återkommande slagregn och fuktigare klimat.	JM bygger lågenergihus och utför klimatrisk- och sårbarhetsanalyser i projekten. Detaljplaner anpassas för förhöjda vattennivåer. Material och tekniska lösningar väljs för ökad robusthet mot fukt. Fuktskyddsbeskrivning upprättas i alla projekt. Klimatförbättrade material och beräkningar av klimatbelastning.	Energianvändningen i de bostäder som JM bygger är väsentligt lägre än myndigheternas krav. Under 2024 har vi fortsatt följa rekommendationerna i ramverket TCFD, vilket beskrivs närmare på sidorna 39–40. Klimatbelastningen per byggd kvadratmeter beskrivs på sidan 36.
Personal	Svårigheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.	Starkt värde driven företagskultur, tydligt och engagerat ledarskap och ett viktigt bidragande till framtidens hållbara stadsutveckling.	Pågående arbete med att stärka vårt arbetsgivarvarumärke och en inkluderande kultur. Kontinuerlig utbildning av chefer i engagerat och situationsanpassat ledarskap.
Sociala förhållanden	Risker för olyckor, fysiska och psykiska arbetsskador och kränkande särbehandling i arbetet.	Systematiskt arbetsmiljöarbete, friskvårdsarbete, kärnvärden, uppförandekod och incidentrapporteringsystem.	Genomförande av Safety Week, genomgång av uppförandekoden vid årliga utvecklingssamtal. Uppförandekod bifogas ramavtal med leverantörer. Årliga revisioner genomförs av utvalda leverantörer och projekt.
Mänskliga rättigheter	Bristar av socialt ansvar och efterlevnad av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, arbetsrätt, miljöhänsyn och arbete mot korruption i leverantörskedjorna.	JM genomför hållbarhetsvärderingar, hållbarhetsanalyser och revisioner i våra leverantörskedjor. Uppförandekod för leverantörer och entreprenörer.	75 genomförda hållbarhetsvärderingar av tilltänkta leverantörer. Cirka 20 fördjupade hållbarhetsanalyser av befintliga leverantörer, vilka låg till grund för fyra hållbarhetsrevisioner som genomfördes på plats.
Motverkande av korruption	Risk för otillbörligt agerande i samband med affärssuppgörelser.	Tydlig styrning, beslutsordning, genomlysning och uppföljning av affärssuppgörelser. Uppförandekod och etiska riktlinjer.	Genomgång av uppförandekoden vid rekrytering. Medarbetare utbildas och övas regelbundet i att hantera etiska dilemman.

som ny verkställande direktör för bolaget, beslut om produktionsstarter av större bostadsprojekt, större förvärv och försäljningar av exploateringsfastigheter, den strategiska planen, beslut om JM:s befintliga policyer och riktlinjer samt beslut om till kort- och långsiktiga rörliga löneprogram. Styrelseledamöternas deltagande framgår av uppställning på sidan 108. Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Resultatet av utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen och valberedningen. Beskrivning av respektive utskott och ledamöter framgår i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 105–106.

Utdelning

Fritt eget kapital i moderbolaget att disponera uppgår till 3 358 mkr (3 537). För 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 3,25 kronor (3,00) per aktie, totalt 210 mkr (194). Återstående fritt eget kapital om 3 148 mkr (3 344) föreslås att överföras i ny räkning. Som avstämningsdag för utdelning föreslås fredagen den 11 april 2025. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen att utsändas onsdagen den 16 april 2025.

Återköp, indrag och innehav av egna aktier

Under 2024 har inga aktier återköpts och per den 31 december 2024 innehar JM inga egna aktier.

Utestående aktier

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per den 31 december 2024 till 64 504 840. En aktieägare, AMF Tjänstepension och AMF Fonder, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Deras aktieinnehav uppgår per den 31 december 2024 till 16,2 procent.

Aktiekapital

JM:s aktiekapital uppgick den 31 december 2024 till 68 mkr (68) fördelat på 64,5 miljoner aktier. Alla aktier ger samma rätt att rösta och lika del i bolagets eget kapital samt har ett kvotvärde om 1,06 krona. De utgivna aktierna är fritt överlåtbara utan begränsningar till följd av lag eller JM:s bolagsordning. JM känner inte till några avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktier i bolaget.

I de fall större förändringar sker av ägarstrukturen i JM AB, det vill säga mer än 30 procent eller väsentliga förändringar av röst-rätten i JM AB övergår till annan ägare eller JM AB avnoteras från Nasdaq Stockholm, kan kreditfaciliteterna om 3 150 mkr (2 800) sägas upp av långivarna.

Riktlinjer för ledande befattningshavare

Styrelsen föreslog att årsstämman 2024 beslutade om riktlinjer för ersättning till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare enligt följande. Med övriga ledande befattningshavare avses medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2024. Riktlinjerna ska gälla fram till årsstämman 2028 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

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

För ytterligare information om affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet se www.jm.se.

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

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

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

Bolaget har under en tid erbjudit samtliga anställda i Sverige inklusive koncernledningen möjlighet att teckna personalkonvertibler. Programmen har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. Efter år 2020 har inget erbjudande om att teckna konvertibler lämnats. Konverteringsperioden för 2020 års program löper ut i maj 2024. Styrelsen har beslutat att inte bjuda in till nytt program de närmaste åren.

Formerna av ersättning m.m.

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

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

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

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

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

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

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

Upphörande av anställning

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

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst bety-delse, är och ska den korta rörliga kontantersättningen baseras på hållbarhetsmål och resultatet av kundundersökningar (Nöjd Kund Index, NKI).

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

Genom de kriterier som enligt ovan avgör utfallet skapas inci-tament för medarbetarna att bidra till förverkligandet av bolagets affärsstrategi och därmed till långsiktigt värdeskapande. Om sty-relsen framdeles skulle bedöma att affärsstrategin och bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, bättre skulle främ-jas om kriterierna kompletteras eller målkonstruktionen annars modifieras tillåter dessa riktlinjer att sådana förändringar görs.

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

Lön och anställningsvillkor för anställda

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

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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

Frångående av riktlinjerna

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

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

Inga betydande förändringar av riktlinjerna har skett. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare inför årsstämman 2024 överensstämmer med de riktlinjer som beslutades vid årsstämman 2023. Inom ramen för den maximala möjliga långsiktiga rörliga kontantersättningen har alla anställda inklusive ledande befattningshavare erbjudits att delta i det aktiesparprogram som infördes under 2022. Vi har för avsikt att erbjuda samtliga anställda detta program årligen. Programmet går i korthet ut på att deltagarna gör en egeninvestering och erhåller ett kontantbidrag som motsvarar hälften av det inves-terade beloppet fördelat på tre utbetalningstillfällen under programmets treåriga löptid. Efter att skatteavdrag gjorts investeras nettobeloppet i nya JM-aktier.



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

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Inga betydande förändringar av riktlinjerna har skett. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare inför årsstämman 2025 överensstämmer med de riktlinjer som beslutades vid årsstämman 2024. Styrelsen har under året beslutat att nya medlemmar i koncernledningen ska erbjudas premiebestämd pensionsförmån med premier uppgående till högst 35 procent av den fasta kontantlönen, styrelsen har dock möjlighet att fatta beslut om undantag från detta om så skulle behövas. Styrelsen har också beslutat att införa resultatmål för varje år under det treåriga långsiktiga rörliga löneprogrammets löptid. Eventuell utbetalning sker som tidigare året efter programmets slut. I övrigt överensstämmer styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare inför årsstämman 2025 med de riktlinjer som beslutades vid årsstämman 2024.

Mer information

För mer information om ersättningar i JM, inklusive i förekommande fall beslutade ersättningar som inte förfallit till betalning, se not 3 på sidorna 78–79.

Moderbolaget

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

Nettoomsättningen under 2024 uppgick till 7 260 mkr (8 547). Förändringen var främst hänförlig till en låg nivå av bostäder i pågående produktion i JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks, vilket till viss del motverkas av kommersiella projekt i produktion.

Rörelseresultatet minskade till –198 mkr (221). Förändringen var främst till följd av genomförda prissänkningar i pågående projekt och höga kostnader i pågående produktion. Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till –282 mkr (17).

Medeltalet anställda uppgick till 1 454 (1 599) varav 1 105 män (1 183) och 349 kvinnor (416). Löner och sociala kostnader uppgick till 1 449 mkr (1 543). Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner lämnas i moderbolagets not 2.

Väsentliga händelser under och efter årets utgång

- Under det andra kvartalet 2024, tillträdde Mikael Åslund som ny VD och koncernchef i samband med tidigare VD och koncernchef Johan Skoglunds pensionering.
- Under det tredje kvartalet 2024, lämnade Malin Lundgren, HR-direktör, sin tjänst.
- Under det tredje kvartalet 2024, varslades cirka 150 medarbetare inom produktion i Sverige om uppsägning.
- I januari 2025, tillkännagavs att Maria Branestam utsetts till ny HR-direktör för JM och tar plats i koncernledningen.

Förslag till vinstdisposition

	SEK
Fritt eget kapital exklusive årets resultat	3 343 593 680
Årets resultat	14 173 323
Summa	3 357 767 003

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

	SEK
till aktieägarna utdelas 3,25 SEK per aktie ¹⁾	209 640 730
I ny räkning överförs	3 148 126 273
Summa	3 357 767 003

¹⁾ I moderbolaget finns 64 504 840 registrerade aktier per den 31 december 2024, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 64 504 840.

Koncernens resultaträkning – IFRS

Mkr	NOT	2024	2023
Intäkter	2	14 272	15 969
Produktions- och driftkostnader	3, 4, 6	–12 640	–13 205
Bruttoresultat		1 632	2 764
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5, 6	–943	–998
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	7	4	–256
Rörelseresultat		692	1 510
Finansiella intäkter	8	24	33
Finansiella kostnader	8	–177	–159
Resultat före skatt		538	1 385
Skatter	9	–185	–356
Årets resultat		353	1 029
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		22	–110
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		21	–105
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		–4	22
Årets totalresultat		392	835
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		353	1 029
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		392	835
Resultat per aktie före utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	5,47	15,95
Resultat per aktie efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	5,48	15,95
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	10	3,25	3,00

KOMMENTARER

Intäkter

(2024: 14 272 mkr, 2023: 15 969 mkr)
Koncernens intäkter minskade med 11 procent jämfört med 2023 hänförligt till ett lägre antal överlämnade bostäder än föregående år, 2 439 under 2024 att jämföra med 2 729 under 2023.
Intäkterna bestod till 82 procent av intäkter från färdigställda överlämnade bostadsprojekt. Intäkterna redovisas vid ett tillfälle vilket infaller när konsolideringen upphör vilket är när bostäderna överlämnats till de slutgiltiga ägarna. 16 procent av intäkterna avsåg upparbetade intäkter i kommersiella projekt samt entreprenaduppdrag. Upparbetade intäkter redovisas successivt, vilket innebär att intäkterna redovisas utifrån senast lagda prognos, period för period i takt med dess upparbetning.
Hyresintäkter från hyresbostäder och kommersiella lokaler motsvarade 2 procent av totala intäkter.

Rörelseresultat

(2024: 692 mkr, 2023: 1 510 mkr)
Rörelseresultatet minskade med 54 procent i jämförelse med föregående år, vilket främst var hänförligt till överlämnade och resultatavräknade bostäder med lägre marginal. Nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter belastade resultatet med –72 mkr (–258).

Finansiella intäkter och kostnader

(2024: –153 mkr, 2023: –126 mkr)
Finansnettot minskade med 27 mkr jämfört med 2023. Huvudsakligen berodde detta på en något högre genomsnittlig räntebärande skuldnivå och högre genomsnittlig räntesats.
Skatter
(2024: –185 mkr, 2023: –356 mkr)
Den redovisade skattekostnaden 2024 utgjorde 34 procent (26) av redovisat resultat före skatt.
Den effektiva skattesatsen var högre än den nominella skattesatsen främst hänförligt till ränteavdragsbegränsningar.

Koncernens balansräkning – IFRS

Mkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	215	217
Övriga immateriella anläggningstillgångar	11	6	–
Maskiner och inventarier	12	24	10
Förvaltningsfastigheter	12	3	–
Nyttjanderätter kontor och bilar	13	288	179
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	14, 15	133	93
Uppskjutna skattefordringar	28	2	1
Finansiella anläggningstillgångar	16, 25	37	32
Summa anläggningstillgångar		707	532
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	17	360	1 030
Exploateringsfastigheter	17	7 660	8 504
Nyttjanderätter tomträtt	13	273	476
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	1 457	1 023
Pågående arbeten	19	12 083	13 203
Kundfordringar	25	252	380
Övriga kortfristiga fordringar	20	751	422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	310	299
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	22	804	2 531
Likvida medel	24, 25	506	1 673
Summa omsättningstillgångar		24 456	29 542
SUMMA TILLGÅNGAR		25 163	30 073

Mkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	10	68	68
Övrigt tillskjutet kapital		936	936
Reserver		–28	–51
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		7 194	7 018
Summa eget kapital		8 170	7 972
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	24, 25	574	951
Övriga långfristiga skulder	24, 25	84	364
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	26	1 560	1 546
Övriga långfristiga avsättningar	27	302	488
Uppskjutna skatteskulder	28	323	436
Summa långfristiga skulder		2 845	3 785
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	24, 25	555	774
Kortfristiga räntebärande skulder	24, 25	11 164	15 089
Övriga kortfristiga skulder	24, 25	1 052	1 241
Aktuella skatteskulder		131	167
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	29	307	51
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	809	881
Kortfristiga avsättningar	27	130	113
Summa kortfristiga skulder		14 148	18 317
Summa skulder		16 993	22 102
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 163	30 073
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	31		

KOMMENTARER

Projektfastigheter

(2024: 360 mkr, 2023: 1 030 mkr)
Beståndet avser mindre kommersiella fastigheter samt mark för kontorsändamål. Förändringen under 2024 var hänförlig till genomförda försäljningar av projektfastigheter samt produktionsstartar under året.
Det externt bedömda marknadsvärdet uppgick till 381 mkr (1 069) vilket innebar ett övervärde om 21 mkr (39).

Exploateringsfastigheter

(2024: 7 660 mkr, 2023: 8 504 mkr)
Förvärvstakten under 2024 var lägre än föregående år. Under året har exploateringsfastigheter avsedda för bostäder om 832 mkr (1 628) förvärvats. Exploateringsfastigheter om –1 306 mkr (–829) har överförs till produktion. Försäljningar av exploateringsfastigheter har uppgått till –181 mkr (–313) och nedskrivningar till –67 mkr (–181).
Marknadsvärderingen av exploateringsfastigheterna visade ett övervärde om 5,2 mdkr (5,6) av JMs 21 700 byggrätter (22 700) i balansräkningen.

Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

(2024: 1 457 mkr, 2023: 1 023 mkr)
Köp av osålda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrättsföreningen. Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgick till 358 (309) och ökningen var hänförlig till större inköp i avslutade projekt främst i JM Bostad Stockholm och JM Finland. Skillnaden jämfört med segmentsredovisningen avser 125 bostäder (74) till ett värde av 346 mkr (220) som har sålts med bindande avtal men ännu inte överlämnats till slutkund.

Pågående arbeten

(2024: 12 083 mkr, 2023: 13 203 mkr)
Tillgångsposten avser aktiverade kostnader i bostadsprojekt där kunden inte har flyttat in och betalt bostaden. Minskningen från föregående år var hänförlig till färre bostäder i produktion.

Upparbetade men ej fakturerade intäkter

(2024: 804 mkr, 2023: 2 531 mkr)
Minskningen var främst hänförlig till erhållen likvid vid försäljningen av kommersiella projekt.

Avsättningar för pensioner

(2024: 1 560 mkr, 2023: 1 546 mkr)
Skulden har ökat något till följd av förändringar i de antaganden som använts.

Övriga långfristiga avsättningar

(2024: 302 mkr, 2023: 488 mkr)
Avser långfristiga avsättningar för garantiåtaganden avseende kostnader som kan uppstå under garantitiden. Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projekt vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år efter projektavslut.

Uppskjutna skatteskulder

(2024: 323 mkr, 2023: 436 mkr)
Posten uppskjutna skatteskulder avser det skattemässiga värdet av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden (temporära skillnader) som kommer att realiseras framåt i tiden. De temporära skillnaderna var i huvudsak hänförliga till periodiseringsfonder och exploateringsfastigheter.

Långfristiga räntebärande skulder

(2024: 574 mkr, 2023: 951 mkr)
Avser framför allt en omklassificering av leasingåtaganden enligt IFRS 16 men även långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut och långfristiga räntebärande reverser vid förvärv av exploateringsfastigheter. Förändringen var hänförlig till lägre pågående produktion.

Övriga kortfristiga räntebärande skulder

(2024: 11 164 mkr, 2023: 15 089 mkr)
Avser framför allt motsvarande byggnadskreditiv för finansiering av JMs pågående bostadsprojekt. Finansieringen löses när

slutkund flyttar in på tillträdesdagen. Minskningen från föregående år avsåg reglerad finansiering för överlämnade projekt inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling.

Övriga kortfristiga skulder

(2024: 1 052 mkr, 2023: 1 241 mkr)
Posten utgörs delvis av kortfristiga reverser i samband med förvärv av exploateringsfastigheter. Posten avser skuld för ovillkorliga ingångna avtal med framskjuten betalning. Skillnaden jämfört med segmentsredovisningen avsåg bland annat förskott från kunder som inte har tillträtt bostaden.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

(2024: 809 mkr, 2023: 881 mkr)
Avser framförallt personalrelaterade poster samt upplupna projektkostnader.



Förändringar i koncernens eget kapital – IFRS

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2023	68	936	59	6 976	8 039
Årets totalresultat			–110	945	835
Utdelning till moderbolagets aktieägare, 14,00 kr per aktie				–903	–903
Konvertering av konvertibellån	4			–4	–
Indragning av återköpta aktier	–4			4	–
Utgående balans den 31 december 2023	68	936	–51	7 018	7 972
Ingående balans den 1 januari 2024	68	936	–51	7 018	7 972
Årets totalresultat			22	370	392
Utdelning till moderbolagets aktieägare, 3,00 kr per aktie				–194	–194
Utgående balans den 31 december 2024	68	936	–28	7 194	8 170

KOMMENTARER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Eget kapital (2024: 8 170 mkr, 2023: 7 972 mkr) Det egna kapitalet ökade med 198 mkr jämfört med utgången av 2023. Koncernens eget kapital per den 31 december 2024 uppgick till 8 170 mkr (7 972) vilket motsvarar 127 kronor (124) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 4,4 procent (12,9).	Utdelning till moderbolagets aktieägare Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 194 mkr (903), vilket motsvarar 3,00 kronor (14,00) per aktie. Återköp av aktier Under året har inga återköp av aktier skett (–). Antalet utestående aktier uppgick vid årets slut till 64 504 840 (64 504 840).
--	--

KOMMENTARER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital (2024: 1 312 mkr, 2023: 1 822 mkr) Kassaflödet före förändringen i rörelsekapital har försämrats jämfört med föregående år vilket nästan uteslutande var hänförligt till ett lägre rörelseresultat.	ringen jämfört med föregående år var främst hänförligt till överlämnandet av kommersiella projekt inom segmentet JM Fastighetsutveckling och lägre antal bostäder i pågående produktion. Försäljningar av projektfastigheter har genererat ett kassaflöde om 747 mkr (46) till följd av ett antal försäljningar inom affärssegmenten JM Fastighetsutveckling.
Den löpande verksamheten (2024: 3 471 mkr, 2023: 1 057 mkr) Kassaflödet från den löpande verksamheten har stärkts mot föregående år. Ett lägre antal återköpta bostäder i balansräkningen har haft en positiv kassaflödes-effekt, och genererat ett kassaflöde om 158 mkr (–484). Kortfristiga fordringar och rörelseskulder har förbättrat kassaflödet med 1 409 mkr (856). Förbätt-	Finansieringsverksamheten (2024: –4 582 mkr, 2023: –1 496 mkr) Kassaflödet från finansieringsverksamheten har försämrats jämfört med föregående år vilket främst berodde på något lägre upplåning på grund av lägre pågående produktion samt högre amortering. Under året har utdelning till aktieägare uppgått till 194 mkr (903).

Koncernens kassaflödesanalys – IFRS

Mkr	NOT	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		692	1 510
Avskrivningar och nedskrivningar		189	392
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	23	855	301
Erhållen ränta		18	33
Erhållna utdelningar		5	5
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		–134	–75
Betald skatt		–314	–344
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		1 312	1 822
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	23	–971	–753
Ökning/minskning bostäder i balansräkning	23	158	–484
Ökning/minskning kundfordringar		149	–19
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m		2 596	2 186
Ökning/minskning leverantörsskulder		–219	–177
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		–136	–1 134
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		2 890	1 440
Investering i projektfastigheter		–167	–429
Försäljning av projektfastigheter		747	46
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 471	1 057
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring i immateriella anläggningstillgångar		–6	–
Investering i materiella anläggningstillgångar		–18	–1
Investering i gemensamma verksamheter och joint venture		–30	–
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		–14	–1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–69	–2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		2 968	976
Amortering av skulder		–3 602	–245
Amortering av skulder leasing		–108	–106
Upptagna lån, projektfinsansiering		8 903	11 409
Amortering av skulder, projektfinsansiering		–12 550	–12 628
Utdelning		–194	–903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–4 582	–1 496
Årets kassaflöde		–1 180	–441
Likvida medel vid årets början		1 673	2 151
Valutakursdifferens likvida medel		13	–37
Likvida medel vid periodens slut		506	1 673

Koncernens noter

		Sida			Sida
not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper	79	not 23	Förklaringsposter kassaflödesanalys	88
not 2	Segmentsinformation	82	not 24	Finansiella skulder	89
	Koncernens resultaträkning per affärssegment	82	not 25	Finansiell riskhantering och finansiella instrument	89
	Koncernens balansräkning per affärssegment	83	not 26	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	90
	Intäkter	84	not 27	Övriga avsättningar	91
not 3	Anställda och personalkostnader	84	not 28	Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	91
not 4	Avskrivningar enligt plan	85	not 29	Fakturerade men ej upparbetade intäkter	91
not 5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	85	not 30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91
not 6	Rörelsens kostnader fördelat på kostnadsslag	85	not 31	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	91
not 7	Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	85	not 32	Upplysningar om närstående	91
not 8	Finansiella intäkter och kostnader	85	not 33	Händelser efter rapportperiodens utgång	91
not 9	Skatter	86			
not 10	Resultat och utdelning per aktie	86			
not 11	Immateriella anläggningstillgångar	86			
not 12	Materiella anläggningstillgångar	86			
not 13	Nyttjanderätter	87			
not 14	Andelar i joint venture	87			
not 15	Andelar i gemensamma verksamheter	87			
not 16	Finansiella anläggningstillgångar	88			
not 17	Projektfastigheter och exploateringsfastigheter	88			
not 18	Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	88			
not 19	Pågående arbeten	88			
not 20	Övriga kortfristiga fordringar	88			
not 21	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88			
not 22	Upparbetade men ej fakturerade intäkter	88			

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

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



not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där ej annat anges.

FÖRETAGSINFORMATION

Årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 7 mars 2025 och kommer att föreläggas årsstämman 2025 för fastställande. JM AB är ett svenskt publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm i segmentet Large Cap. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Mathildatorget 9, Solna. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland.

UTTALANDE OM ÖVERENSSTÄMMELSE MED TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med IFRS® redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) utfärdad av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering.

Grunder för upprättandet av redovisningen

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

GRUNDER FÖR KONSOLIDERING

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och dess dotterföretag. Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretags finansiella rapporter tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras. Svenska bostadsrättsföreningar och ägarbostäder, norska ägarbostäder och bostadsrättslägenheter samt finska bostadsaktiebolag konsolideras fram tills att de färdigställda bostäderna överlämnas till de slutliga bostadsköparna. Under denna period uppfylls kriterierna ovan avseende bestämmande inflytande över de relevanta aktiviteterna i projekten.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BERÄKNINGSMETODER

Ändrad redovisningsprincip rörelsesegment

Från och med den 1 januari 2024 ingår rörelsesegmentet JM Entreprenad i koncerngemensamt, då verksamheten inte längre uppgår till en så väsentlig del att den utgör ett eget rörelsesegment. Beslutet är i linje med hur verksamheten styrs och rapporteras.

NYA STANDARDER FRÅN OCH MED 2024

EU:s Pillar II-direktiv som ska tillämpas från och med 1 januari 2024 har utvärderats och bedöms inte ha någon väsentlig inverkan på JM:s finansiella rapporter. Övriga ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som trätt i kraft från och med 1 januari 2024 bedöms inte ha haft en väsentlig inverkan på denna finansiella rapport.

NYA STANDARDER SOM TRÄDER I KRAFT DEN 1 JANUARI 2025 ELLER SENARE

Inga nya standarder, ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som ännu ej trätt i kraft har tillämpats i förtid i JM:s finansiella rapporter. IFRS 18 *Presentation and Disclosures in Financial Statements*, träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare och ersätter IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter*. JM har inlett arbetet med att utvärdera effekten av den nya standarden. Den initiala bedömningen är att redovisningsstandarden kommer att innebära förändrade och nya krav för presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna men det är i nuläget inte fastställt i vilken utsträckning.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Bedömning av bestämmande inflytande över svenska bostadsrättsföreningar

JM:s projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs väsentligen i form av att JM utvecklar och säljer bostadsrättsfastigheter där JM ingår avtal, med bostadsrättsföreningar som beställare, om ett totalåtagande att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet. De enskilda bostadsköparna ingår upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningarna. Då JM aldrig är ägare av bostadsrättsföreningarna är bedömningen viktig på vilka andra grunder bostadsrättsföreningen ska anses utgöra en del av koncernen under tiden innan bostäderna överlämnas till de slutliga bostadsköparna, vilka är medlemmarna

i bostadsrättsföreningarna. Koncernen kan anses ha ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna när koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i bostadsrättsföreningarna och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande. JM bedömer att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna föreligger under produktionsfasen fram till att bostäderna överlämnas till de slutliga bostadsköparna. Vid successiva tillträden över en period görs en bedömning tillsammans med andra faktorer av när bestämmande inflytande inte längre föreligger. En viktig faktor i denna bedömning är huruvida majoriteten av de slutliga bostadsköparna tillträtt bostäderna.

Projekt- och exploateringsfastigheter samt pågående projekt

Projekt- och exploateringsfastigheter uppgår till 8 020 mkr (9 534) och pågående projekt uppgår till 12 083 mkr (13 203). Posterna redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Förändringar i utbud och efterfrågan kan förändra det redovisade värdet och nedskrivningsbehov kan uppstå. För pågående projekt är bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baserat på antaganden som inkluderar viktiga uppskattningar och bedömningar, däribland försäljningspriser och produktionskostnader. För projekt- och exploateringsfastigheterna genomför JM årligen, under det fjärde kvartalet, en marknadsvärdering som bygger på externa marknadsvärderingar. Se not 17 för ytterligare information.

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHET I UPPSKATTNINGAR

De källor till osäkerhet i uppskattningar som presenteras nedan avser sådana som innebär en risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att justeras i väsentlig grad under kommande räkenskapsår. JM:s verksamhet är känslig för förändringar i efterfrågan, volym och marginal. De finansiella riskerna är främst kopplade till ränta, finansiering, likviditet och valuta. JM är också exponerad för hållbarhetsrisker som klimat och social hållbarhet. För mer information se avsnitten Risker och riskhantering i förvaltningsberättelsen på sidorna 71–72 samt Hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter på sidorna 39–40.

Intäktsredovisning över tid i pågående kommersiell fastighetsutveckling och entreprenadprojekt

JM tillämpar successiv vinstavräkning i sina kommersiella och entreprenadprojekt där projektets intäkter och resultat redovisas successivt under projektet baserat på en slutkostnadsprognos och projektets aktuella färdigställandegrad. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader och därmed marginal kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Detta bygger på JM:s system för kalkylering, rapportering, uppföljning och prognos. I detta system krävs indata i form av uppskattning och bedömningar som är beroende av den kunskap och erfarenhet som JM och dess medarbetare besitter. Det slutliga projektutfallet kan dock avvika från de bedömningar som gjorts. Motsvarande uppskattningar och bedömningar tillämpas i koncernens bostadsutveckling vilket även ligger till grund för bedömningen av eventuella förlustprojekt.

Avsättningar för garantiåtaganden

De flesta av JM:s avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadavtal, innehåller bestämmelser om garantiåtaganden från JM:s sida med skyldighet att åtgärda fel och brister inom en viss tid (i vissa fall upp till tio år) efter arbetets färdigställande. Garantiåtagandena kan även föreligga enligt lag eller på annat sätt. Beräkningen av garantireserveringar grundas normalt på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. Som relations-tal kan exempelvis andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad fungera. Reserveringens storlek provas löpande under garantiperioden och justeras i de fallen som bedöms erforderligt baserat på erfarenhetsdata i allmänhet och i förekommande fall för specifika skador i synnerhet. Verkliga utfall kan komma att avvika från de avsättningar som baseras på nu gjorda uppskattningar. Se vidare i not 27.

Twister m.m.

Inom ramen för den löpande affärsverksamheten blir JM från tid till annan involverad i tvister och rättsliga processer. I dessa fall krävs bedömningar av JM:s åtaganden och sannolikheten för olika utfall. Faktiska framtida utfall kan avvika från nu gjorda bedömningar. Se vidare i not 27.

KORTFRISTIGA OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER, OMSÄTTNINGS- OCH ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TILLGÅNGSFÖRVARV

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

JOINT VENTURE

Innehav i joint venture redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden och omfattar företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket normalt anses vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna och ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i joint venture initialt i koncernens balansräkning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint venture efter förvärvstidpunkten. Koncernens



Fortsättning not 1

andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen. Utdelningar från joint venture redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde. När koncernens andel av förlusterna i ett joint venture är lika stora som eller överstiger innehavet i detta joint venture (inklusive alla långfristiga fordringar som i realiteten utgör en del av koncernens nettoinvestering i detta joint venture) redovisar koncernen inga ytterligare förluster såvida inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller har gjort betalningar åt joint ventures vägnar. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess joint venture elimineras till omfattningen av koncernens innehav i joint venture. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen utgör en indikation på nedskrivning av tillgången som överförs.

SAMARBETSARRANGEMANG

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

OMRÄKNING AV UTLÄNDSKA VERKSAMHETER

Samtliga utländska koncernföretag driver sin verksamhet i respektive lands lokala valuta, vilket är respektive företags funktionella valuta. Omräkning av balans- och resultaträkningar till koncernens presentationsvaluta (SEK) sker enligt dagskursmetoden.

Valutakurser använda i koncernbokslutet anges i följande tabell.

Valutakurser Land	Valuta	Genomsnittskurs		Kurs 31 december	
		2024	2023	2024	2023
Finland	EUR	11,4322	11,4765	11,4865	11,0960
Norge	NOK	0,9832	1,0054	0,9697	0,9871

SEGMENTSREDOVISNING

JMs segmentsredovisning skiljer sig från IFRS i tre avseenden;

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

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

REDOVISNING AV INTÄKTER

Projektutveckling av bostäder

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder består av svenska bostadsrättsföreningar och ägarbostäder, norska ägarbostäder och bostadsrättslägenheter samt finska bostadsaktiebolag vilka konsolideras i JM:s koncernredovisning till dess att bostäderna överlämnats till de slutliga bostadsköparna. Konsolideringen innebär att koncernens balans- och resultaträkning inkluderar bostadsprojektens samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. JM redovisar projekten i balansräkningen där nedlagda kostnader redovisas som pågående arbeten och upplåningen för att finansiera projekten redovisas som en del av koncernens räntebärande skulder. Intäkter och kostnader redovisas vid den tidpunkt när den sålda bostaden överlämnas till och reglerats av de slutliga bostadsköparna. Intäkterna beräknas som ett viktat snitt utifrån de beräknade totala intäkterna i projektet. Konsolideringen upphör när majoriteten av alla bostäder överlämnats till de slutliga bostadsköparna och slutplacering av lånen har genomförts. I samband med detta övertar den slutgiltiga ägaren kontrollen över bostaden från JM.

Kommersiell fastighetsutveckling

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

Entreprenaduppdrag

Intäkter från entreprenadavtal genereras från arbeten utförda under entreprenadavtal med kunder. Då entreprenaden utförs på mark som kunden kontrollerar redovisas intäkten successivt över tid i takt med upparbetande. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak av nedlagda projektkostnader i förhållande till totalt bedömda projektkostnader. Som projektintäkter redovisas dels avtalad ursprunglig kontraktssumma, dels tilläggsarbeten samt krav på särskilda ersättningar och incitament i den utsträckning de har godkänts av kunden. Om utfallet av ett projekt ej kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas, till dess så kan ske, intäkter motsvarande nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs direkt och belastar resultatet.

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

Resultat av fastighetsförsäljning

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

INKOMSTSKATTER

I resultaträkningsposten Skatter redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt. Bolagen i koncernen är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Aktuell skatt beräknas på redovisat resultat justerat för permanenta skillnader i form av tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag. Eventuella korrigeringar av beskattningen av tidigare år redovisas som aktuell skatt. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder i den utsträckning de kan utnyttjas mot uppskjutna skatteskulder. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån gällande skattesats för de år under vilka posterna förväntas realiseras. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till förlustavdrag reduceras till den del det inte är sannolikt att de kommer att realiseras. Skatt hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat redovisas även de i övrigt totalresultat.

PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Projektfastigheter är övriga fastigheter som ej klassificeras som exploateringsfastigheter och som inte heller utgör rörelse- eller förvaltningsfastigheter. Projekt- och exploateringsfastigheter utgör redovisningsmässigt omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager varför de redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (se vidare under "Nedskrivningar"). I anskaffningskostnaden för projektfastigheter och pågående arbete ingår såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter och pågående arbete inräknas som en del av anskaffningsvärdet (se vidare under "Lånekostnader"). Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång från den tidpunkt då bindande avtal om förvärv ingås.

PÅGÅENDE ARBETEN OCH ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M

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

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

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

LÅNEKOSTNADER

I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande (projektfastigheter) och i pågående arbete. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställts. Om särskild upplåning har skett för projektet används den faktiska genomsnittliga lånekostnaden. I andra fall beräknas lånekostnaden utifrån koncernens faktiska genomsnittliga lånekostnader. Räntekostnader för projektfinansiering av bostadsprojekt ingår i projektets övriga produktionskostnader.

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 nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Om det beräknade återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning till tillgångens återvinningsvärde. Med undantag för goodwill sker återföring av nedskrivning, helt eller delvis, när grunderna för nedskrivning bortfallit.

Termen nedskrivning används även i samband med omvärdering av fastigheter som redovisas som omsättningstillgångar. Dessa fastigheter värderas post för post (fastighet för fastighet) enligt lägsta värdets princip.

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

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



Fortsättning not 1

LEASINGAVTAL

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

Tillgången och skulden upptas initialt till det diskonterade nuvärdet av de framtida leasingbetalningarna. Eventuella variabla avgifter beaktas ej i leasingbetalningarna såvida de inte baseras på ett index eller ränta. De senare beaktas vid det tillfälle de träder i kraft. Räntan som tillämpas vid nuvärdesberäkningen är den implicita räntan i avtalet. Om denna inte är känd tillämpas den marginella låneräntan.

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

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

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

IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Pensioner

Åtskillnad görs mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner avseende ersättningar efter avslutad anställning. Avgiftsbestämda pensionsplaner definieras som planer där företaget enligt avtal betalar fastställda avgifter (premier) till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda. Förpliktelseerna och kostnaderna avseende förmånsbestämda pensionsplaner beräknas enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Syftet är att de förväntade framtida pensionsutbetalningarna ska kostnadsföras jämnt fördelat över den anställdes anställnings-

tid. Beräkningen baseras på ett antal så kallade aktuariella antaganden såsom förväntade framtida löneökningar, personalomsättning, förväntad inflation och mortalitet. Nuvärdet av förpliktelseerna ska i första hand diskonteras efter den på balansdagen marknadsmässiga avkastningen på förstklassiga företagsobligationer. I Sverige används den marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och en premie för en längre löptid adderas med utgångspunkt i pensionsförpliktelseernas duration.

Beräkningar avseende de förmånsbestämda planer som förekommer i JM utförs årligen av oberoende aktuarier. Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder samt vinster och förluster från eventuella regleringar av pensionsplaner redovisas i periodens resultat. Effekterna av avvikelser i aktuariella antaganden redovisas i övrigt totalresultat. Skatter som utgår på pensionskostnader, i JM:s fall den svenska särskilda löneskatten på pensionskostnader, beaktas på skillnaden mellan en enligt ovan beräknad pensionsförpliktelse och pensionsförpliktelsen beräknad enligt den svenska Trygghandelagen. I balansräkningen redovisas särskild löneskatt bland övriga långfristiga avsättningar.

Ersättningar vid uppsägning

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

Klassificering

JM:s finansiella tillgångar klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

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

JM:s finansiella skulder klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

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

Nedskrivning

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

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Analysen har anpassats till JM:s verksamhet. Då köp och försäljning av projektfastigheter respektive exploateringsfastigheter inom ramen för JM:s utvecklingsaffär är en del av JM:s löpande verksamhet redovisas dessa under motsvarande avsnitt i analysen.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) utfärdad av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Enligt RFR 2 skall moderbolaget tillämpa alla IFRS® redovisningsstandarder, antagna av EU, så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagens regelverk.

Moderbolagets redovisningsprinciper avviker från koncernens på följande punkter:

- JM:s projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs huvudsakligen i form av att JM ingår avtal med en bostadsrättsförening som beställare av ett totalåtagande innebärande överlåtelse av mark och uppförande av en bostadsfastighet. Avtalen med bostadsrättsföreningarna ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då JM är kontraktuellt bunden att leverera en specifik fastighet och under projektets gång har rätt till betalning redovisas intäkten successivt över tid. Intäkter och resultat i projekten redovisas i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den finansiella rapporteringen och de prestationsåtaganden JM uppfyllt under perioden. Intäkter och resultat baseras på upparbetsgrad och beräknas utifrån upparbetsgrad med beaktande av försälj-

ningsgrad. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader (innefattande även mark och räntekostnader) i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden avspeglar JM:s åtagande att inom viss tid från slutbesiktning från föreningen förvärva de bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt. Det senare åtagandet innebär ett element av rörlig ersättning som med utgångspunkt i erfarenhetsdata beaktas vid fastställande av transaktionspriset. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt mellan bostadsrättsföreningen och bostadsköparna. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och ingår i periodens redovisade resultat

- Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt bestämmelserna i Trygghandelagen
- Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 för IFRS 16 Leasingavtal och kostnaderna för samtliga leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden
- Obeskattade reserver redovisas i sin helhet utan att fördelas som eget kapital och uppskjuten skatt
- Andelar i dotterbolag, intresseföretag och joint venture redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar
- Finansiella instrument som i koncernredovisningen redovisas till verkligt värde redovisas i moderbolaget med tillämpning av lägsta värdets princip
- I moderbolaget redovisas fusion av helägda koncernföretag enligt koncernvärdemetoden
- Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.



not 2 Segmentsinformation

Belopp i mkr där ej annat anges.

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

- Affärssegmentet JM Bostad Stockholm utvecklar bostadsprojekt i Storstockholm
- Affärssegmentet JM Bostad Riks utvecklar bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm
- Affärssegmentet JM Norge utvecklar bostadsprojekt i Norge
- Affärssegmentet JM Finland utvecklar bostadsprojekt i Finland

- Affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklar i huvudsak hyresrätts- och kontorsfastigheter samt vård- och omsorgsboenden i Storstockholm.

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

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren vilken inom JM-koncernen är den verkställande direktören för moderbolaget, tillika koncernchef.

Indelningsgrund för segmentsrapporteringen utgörs av geografiska områden och verksamhetsinriktning.

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

Finansiella kostnader, finansiella intäkter och inkomstskatt hanteras huvudsakligen på koncernnivå och fördelas ej på segmenten. Transaktioner mellan affärssegmenten baseras på marknadsmässiga villkor.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Norge	JM Finland	JM Fastighets- utveckling	Övrigt och eliminering ⁵⁾	Summa enligt segments- redovisning	Omräkning till färdigställande- metoden ⁶⁾	Omklassificering fastighets- försäljning ⁷⁾	Leasingavtal enligt IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
Koncernen 2024											
Intäkter – externt	4 200	2 382	2 024	1 608	1 742	551	12 507	1 145	619	–	14 272
Intäkter – internt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa intäkter	4 200	2 382	2 024	1 608	1 742	551	12 507	1 145	619	–	14 272
Produktions- och driftkostnader ^{1) 2)}	–3 941	–2 074	–1 756	–1 423	–1 297	–549	–11 040	–1 006	–631	38	–12 640
Bruttoresultat	259	308	268	185	445	2	1 467	138	–12	39	1 632
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	–317	–232	–133	–86	–80	–80	–927	–	–	–16	–943
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ^{3) 4)}	–45	–	7	–6	35	–	–8	–	12	–	4
Rörelseresultat	–103	76	142	93	401	–78	531	138	–	23	692
Finansiella intäkter och kostnader						–128	–128	–	–	–26	–154
Resultat före skatt						–206	403	138	–	–3	538
Skatter						–157	–157	–29	–	1	–185
Årets resultat						–363	246	109	–	–3	353
Rörelsemarginal, %	–2,5	3,2	7,0	5,8	23,0	–	4,2	–	–	–	5
¹⁾ Varav: avskrivningar	–	–	–1	–1	–	–1	–4	–	–	–113	–117
²⁾ Varav: nedskrivningar av andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	–29	–8	–	–	–	–	–37	–	–	–	–37
³⁾ Varav: nedskrivningar av fastigheter	–62	–	–	–5	–5	–	–72	–	–	–	–72
⁴⁾ Varav: resultatandelar från joint venture	–	–	–	–1	15	–	14	–	–	–	14
Koncernen 2023											
Intäkter – externt	4 248	3 476	2 589	1 591	1 458	488	13 851	2 119	–	–	15 969
Intäkter – internt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa intäkter	4 248	3 476	2 589	1 591	1 458	488	13 851	2 119	–	–	15 969
Produktions- och driftkostnader ^{1) 2)}	–3 714	–3 000	–2 284	–1 360	–1 077	–443	–11 877	–1 365	–	37	–13 205
Bruttoresultat	535	477	305	231	381	45	1 973	753	–	37	2 764
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	–333	–263	–152	–89	–66	–84	–985	–	–	–13	–998
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ^{3) 4)}	–90	–75	–4	–3	–67	–17	–256	–	–	–	–256
Rörelseresultat	112	139	149	140	248	–56	732	753	–	24	1 510
Finansiella intäkter och kostnader						–100	–100	–	–	–25	–125
Resultat före skatt						–156	632	753	–	–1	1 385
Skatter						–199	–199	–157	–	–	–356
Årets resultat						–355	433	596	–	–1	1 029
Rörelsemarginal, %	2,6	4,0	5,7	8,8	17,0	–	5,3	–	–	–	9,5
¹⁾ Varav: avskrivningar	–	–	–1	–1	–	–1	–4	–	–	–107	–110
²⁾ Varav: nedskrivningar av andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	–10	–62	–	–	–	–	–72	–	–	–	–72
³⁾ Varav: nedskrivningar av fastigheter	–75	–75	–11	–3	–77	–17	–258	–	–	–	–258
⁴⁾ Varav: resultatandelar från joint venture	–	–	–	–	–5	–	–5	–	–	–	–5

⁵⁾ Består främst av koncernelimineringar samt verksamhet som ej allokeras till ett affärssegment, vilket till största del består av JM Entreprenad AB.

⁶⁾ Omräkningseffekt för intäkts- och resultatredovisning enligt färdigställandemetoden (IFRS) i förhållande till segmentsredovisning.

⁷⁾ Omklassificering av resultat fastighetsförsäljning (projektfastigheter) till intäkter och kostnader enligt IFRS i förhållande till segmentsredovisning.



Fortsättning not 2

KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2024-12-31	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Norge	JM Finland	JM Fastighets-utveckling	Ofördelade poster koncernen ^{1) 2)}	Summa enligt segments-redovisning	Omräkning till färdigställande-metoden	Omklassificering projektfinansiering räntebärande ³⁾	Omklassificering projektfinansiering ej räntebärande ⁴⁾	Tillkommande projekt-finansiering svenska bostadsrättsföreningar	Leasingavtal enligt IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
TILLGÅNGAR													
Anläggningstillgångar	3	–	170	74	103	67	418	–	–	–	–	289	707
Projektfastigheter	–	–	–	–	360	–	360	–	–	–	–	–	360
Exploateringsfastigheter	3 447	1 925	1 081	1 200	–	7	7 660	–	–	–	–	–	7 660
Nyttjanderätter tomträtt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	273	273
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	510	196	181	224	–	–	1 111	346	–	–	–	–	1 457
Pågående arbeten	–	–	–	–	–	–	–	2 566	4 986	–	–	–	12 083
Kortfristiga fordringar	1 482	832	684	796	5	922	4 721	–3 375	379	413	–	–21	2 117
Likvida medel	–	–	–	–	–	431	431	–	75	–	–	–	506
Summa omsättningstillgångar	5 439	2 952	1 947	2 220	365	1 360	14 283	–463	5 441	413	4 530	253	24 456
SUMMA TILLGÅNGAR	5 442	2 952	2 117	2 294	468	1 427	14 701	–463	5 441	413	4 530	542	25 163
EGET KAPITAL OCH SKULDER													
Eget kapital	–	–	–	–	–	8 424	8 424	–247	–	–	–	–6	8 170
Långfristiga skulder	–	–	–	–	–	2 439	2 439	–60	–	–	–	466	2 845
Kortfristiga skulder	314	191	134	284	124	2 791	3 838	–156	5 441	413	4 530	82	14 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	314	191	134	284	124	13 654	14 701	–463	5 441	413	4 530	542	25 163
Summa operativt kapital per affärssegment	5 128	2 761	1 983	2 011	344								
Övriga immateriella anläggningstillgångar						6	6						6
Investering i maskiner och inventarier						18	18						18

Koncernen 2023-12-31

TILLGÅNGAR													
Anläggningstillgångar	–	–	173	43	93	42	351	–	–	–	–	180	532
Projektfastigheter	–	–	–	–	1 030	–	1 030	–	–	–	–	–	1 030
Exploateringsfastigheter	4 097	1 927	1 328	1 115	–	39	8 504	–	–	–	–	–	8 504
Nyttjanderätter tomträtt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	476	476
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	158	335	115	195	–	–	803	220	–	–	–	–	1 023
Pågående arbeten	–	–	–	–	–	–	–	1 808	5 215	–	6 179	–	13 203
Kortfristiga fordringar	1 184	847	855	776	257	622	4 541	–3 290	1 995	410	–	–23	3 633
Likvida medel	–	–	–	–	–	1 582	1 582	–	91	–	–	–	1 673
Summa omsättningstillgångar	5 439	3 109	2 298	2 086	1 287	2 243	16 461	–1 262	7 302	410	6 179	453	29 542
SUMMA TILLGÅNGAR	5 439	3 109	2 471	2 129	1 379	2 285	16 812	–1 262	7 302	410	6 179	633	30 073
EGET KAPITAL OCH SKULDER													
Eget kapital	–	–	–	–	–	8 332	8 332	–357	–	–	–	–3	7 972
Långfristiga skulder	–	–	–	–	–	3 319	3 319	–89	–	–	–	554	3 785
Kortfristiga skulder	466	560	274	220	52	3 589	5 161	–816	7 302	410	6 179	83	18 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	466	560	274	220	52	15 240	16 812	–1 262	7 302	410	6 179	633	30 073
Summa operativt kapital per affärssegment	4 972	2 549	2 197	1 910	1 328								
Övriga immateriella anläggningstillgångar						–	–						–
Investering i maskiner och inventarier						6	6						6

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

2) Övriga immateriella anläggningstillgångar och maskiner och inventarier ingår ej i JM:s definition av operativt kapital, således redovisas dessa investeringar som en ofördelad post.

3) Omklassificering projektfinansiering enligt IFRS i förhållande till segmentsredovisning.

4) Avser à conto fakturering till kund.



Fortsättning not 2

INTÄKTER						
Intäkter per land (enligt segmentsredovisning)	Sverige	Norge	Finland	Belgien	Totalt	
2024	8 875	2 024	1 608	–	12 507	
2023	9 671	2 589	1 591	–	13 851	

Intäkter 2024	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Norge	JM Finland	JM Fastighets-utveckling	Övrigt och elimineringar	Summa Koncernen
Intäkter enligt IFRS	4 196	2 581	2 877	1 704	2 362	552	14 272
Intäkter enligt segmentsredovisning	4 200	2 382	2 024	1 608	1 742	551	12 507

Intäkter 2023						
Intäkter enligt IFRS	5 318	4 076	3 243	1 386	1 458	488
Intäkter enligt segmentsredovisning	4 248	3 476	2 589	1 591	1 458	488
						15 969
						13 851

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

Delar av intäkterna i JM Bostad Riks, JM Finland och JM Fastighetsutveckling redovisas successivt över tid vilket återspeglas i tidpunkterna för kundinbetalningar, vilka normalt sker i form av förskott under avtalens löptid. Intäkter från bostadsutveckling (exklusive projekt sålda till investerare) redovisas vid en tidpunkt (vid överlämnande) vilket normalt också sammanfaller med tidpunkten för den huvudsakliga betalningen från kund.

Den 31 december 2024 hade JM ingått kundavtal där prestationsåtaganden om cirka 8 mdkr ännu inte uppfyllts. JM förväntar att dessa prestationsåtaganden i allt väsentligt fullgörs och intäkter därmed redovisas under framförallt 2025 och 2026 samt med mindre del 2027. Motsvarande belopp föregående år var 11 mdkr för perioden 2024–2026.

not 3 Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda fördelat per land	2024	Varav män, %	Varav kvinnor, %	2023	Varav män, %	Varav kvinnor, %
Sverige	1 627	76	24	1 853	75	25
Norge	300	79	21	342	76	24
Finland	166	65	35	187	64	36
Summa	2 093	75	25	2 382	74	26

	2024			2023		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa
Koncernen	1 359	638	1 997	1 454	702	2 156
(varav pensionskostnader)		(233)			(256)	

	2024			2023		
Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa
Sverige	11	995	1 006	11	1 054	1 065
(varav rörlig ersättning)	(0)	(17)	(17)	(0)	(6)	(6)
Norge	3	215	218	3	234	237
(varav rörlig ersättning)	(1)	(10)	(11)	(1)	(5)	(6)
Finland	3	132	135	5	147	152
(varav rörlig ersättning)	(0)	(8)	(8)	(3)	(10)	(13)
Summa koncernen	17	1 342	1 359	27	1 435	1 462
(varav rörlig ersättning)	(1)	(35)	(36)	(10)	(21)	(31)

Ersättning till styrelse

JMs styrelse består av sju ledamöter valda av årsstämman. Till styrelsens ordförande har styrelse- och utskottsarvode utbetalats om 1 151 tkr (1 103). Övriga årsstämmovalda styrelseledamöter har erhållit 3 014 tkr (2 853). Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter och två suppleanter. Till dessa utgår inget arvode.

Ersättning till verkställande direktör och koncernledning

Ersättning till VD och övriga medlemmar i koncernledningen utgörs av fast lön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pensionsavsättning. Ersättning-arna till VD bereds av Ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen. För övriga i koncernledningen fastställs ersättningarna av Ersättningsutskottet. Ersättning till VD och övriga i koncernledningen baseras på årsstämmans beslut om riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattnings-havare. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknads- och konkurrens-mässig på den arbetsmarknad befattningshavaren verkar.

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende verksamhetsåret 2024 grundas till 80 procent på koncernens ekonomiska resultat, till 10 procent mätningen av hur nöjda JMs kunder är (Nöjd Kund Index, NKI) samt 10 procent på utvalda hållbarhetsmål. Den kortsiktiga rörliga ersätt-ningen för VD avseende 2025 kan högst uppgå till 2 475 tkr. Utfall av kort-siktig rörlig ersättning för verksamhetsåret 2024 uppgår till 208 tkr (155) vilket kommer att utbetalas under våren 2025.

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen grundas, beroende på befattning, på koncernens och affärsenheternas ekonomiska resultat, NKI samt utvalda hållbarhetsmål. Den kortsiktiga rörliga ersättningen varierar mellan tre och fem månadslöner beroende på befattning. Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncern-ledningen avseende 2025 kan högst uppgå till 8,3 mkr. Utfall av kortsiktigt rörlig ersättning för övriga medlemmar i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2024 uppgår totalt till 2,4 mkr (1,1) vilket kommer att utbetalas under våren 2025.

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

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2021 uppgick till maxi-malt 42 procent av fast lön och grundade sig på koncernens ekonomiska resultat 2023. Utfallet blev 0 procent av maximalt möjligt.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2022 uppgick till maxi-malt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2024. Utfallet blev 0 procent för både VD och övriga i koncern-ledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2023 uppgår till maxi-malt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2025. Möjlig utbetalning sker våren 2026 och kan maximalt uppgå till 922 tkr för VD samt 7,8 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2024 uppgår till maxi-malt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2026. Möjlig utbetalning sker våren 2027 och kan maximalt uppgå till 2 223 tkr för VD samt 8,2 mkr för övriga i koncernledningen.

Pensioner

VD är berättigad till en årlig pensionspremie om 30 procent av den fasta lönen. Bolaget bekostar härutöver en kompletterande sjukförsäkring som baserar sig på ett lönetak på 50 inkomstbasbelopp. Utestående pensions-förpliktelse till VD uppgår till 649 tkr (1 455). Pensionsåldern är 65 år.

Medlemmarna i koncernledningen, exklusive VD, omfattas av ITP-planen, antingen ITP1 eller ITP2. Inom ramen för ITP2 omfattas medlemmarna av bolagets erbjudande om alternativ ITP. Koncernledningen omfattas även av en premiebaserad tilläggsplan. Vid ITP1 med premieavsättningar upp till 30 % av fast lön och vid ITP2 med premieavsättningar om 50–240 tkr per år. Pensionsåldern är 65 år. Koncernledningen omfattas även av komplette-rande sjukförsäkring som baserar sig på ett lönetak på 50 inkomstbasbelopp. Utestående pensionsförpliktelse till övriga i koncernledningen uppgår till 18,8 mkr (18,3).

Uppsägningstid / Avgångsvederlag

För VD är uppsägningstiden från företagets sida tolv månader. Om, vid uppsägningstidens utgång, ingen annan anställning har erhållits utgår ersättning i ytterligare tolv månader. Från VDs sida är uppsägningstiden sex månader. Ingen ytterligare ersättning utgår efter de sex månaderna.

För övriga medlemmar i koncernledningen gäller följande: Ett antal medlemmar omfattas av lagen om anställningsskydd (LAS).

Alla medlemmar har, i förekommande fall inom ramen för LAS, sex till tolv månaders uppsägningstid om uppsägningen initieras av JM och sex till tolv månaders uppsägningstid vid egen uppsägning. Därutöver har vid upp-sägning från bolagets sida två medlemmar rätt till sex månaders avgångs-vederlag och en medlem har rätt till tolv månaders avgångsvederlag.

Personalkonvertibler

2024 har inget nytt konvertibelprogram antagits och i slutet av 2024 finns inget utestående konvertibelprogram.

Konvertibler	
År	2020
Antal konvertibler	157 067
Antal lösta konvertibler	–
Antal förfallna konvertibler	–
Totalt	157 067
Lösenpris	217
Konverteringsperiod	2023-06-01–2024-04-24



Fortsättning not 3

Sammanställning av fasta och rörliga ersättningar samt pensioner till styrelsen och koncernledningen under 2024 och 2023

Tkr	2024					Summa
	Grundlön/ Styrelsearvode ²⁾	Kortsiktig rörlig ersättning ³⁾	Långsiktig rörlig ersättning ⁴⁾	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	
Styrelseordförande ¹⁾	1 151					1 151
Fredrik Persson						
Övriga styrelseledamöter ¹⁾	632					632
Thomas Thuresson	495					495
Olav Line	470					470
Kerstin Gillsbro	471					471
Jenny Larsson	470					470
Stefan Björkman	252					252
Liia Nõu	224					224
Camilla Krogh	6 458	208	–	142	2 104	8 912
VD	25 546	2 393	–	1 143	9 021	38 103
Övriga i koncernledningen ^{5) 6)}						
Summa	36 169	2 601	–	1 285	11 125	51 180

¹⁾ Beloppen avser utbetalt arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.
²⁾ I tabellen angivna belopp inkluderar inte förändring i semesterlöneskuld. Vid årets utgång uppgick semesterlöneskulden för den verkställande direktören till 787 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 5 347 tkr.
³⁾ Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det upparbetade för verksamhetsåret 2024. Utbetalningen kommer göras första halvåret 2025.
⁴⁾ Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det upparbetade för programmet verksamhetsåret 2022–2024. På sidan 84 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2023–2025 och 2024–2026.
⁵⁾ JMs koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt nio personer, fem män och fyra kvinnor.
⁶⁾ I beloppet ingår avgångsvederlag till en medlem om 1,3 mkr.

Tkr	2023					Summa
	Grundlön/ Styrelsearvode ²⁾	Kortsiktig rörlig ersättning ³⁾	Långsiktig rörlig ersättning ⁴⁾	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	
Styrelseordförande ¹⁾	1 103					1 103
Fredrik Persson						
Övriga styrelseledamöter ¹⁾	572					572
Thomas Thuresson	478					478
Olav Line	452					452
Kerstin Gillsbro	442					442
Camilla Krogh	424					424
Jenny Larsson	230					230
Stefan Björkman	255					255
Kaj-Gustaf Bergh	7 602	155	–	207	2 665	10 629
VD	25 485	1 100	–	1 119	9 753	37 457
Övriga i koncernledningen ^{5) 6)}						
Summa	37 043	1 255	–	1 326	12 418	52 042

¹⁾ Beloppen avser utbetalt arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.
²⁾ I tabellen angivna belopp inkluderar inte förändring i semesterlöneskuld. Vid årets utgång uppgick semesterlöneskulden för den verkställande direktören till 1 298 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 5 323 tkr.
³⁾ Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det upparbetade för verksamhetsåret 2023. Utbetalningen gjordes första halvåret 2024.
⁴⁾ Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det upparbetade för programmet verksamhetsåret 2021–2023. På sidan 84 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2022–2024 och 2023–2025.
⁵⁾ JMs koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt tio personer, sex män och fyra kvinnor.
⁶⁾ I beloppet ingår arvode till en koncernledningsmedlem som varit inhyrd konsult under del av året. Arvodet inkluderar belopp som ska täcka konsultens lönebikostnader.

not 4 Avskrivningar enligt plan

	2024	2023
Maskiner och inventarier	–4	–4
Förvaltningsfastigheter	–	–
Immateriella anläggningstillgångar	–	–
Summa	–4	–4

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Byggmaskiner 10 procent.
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.
Förvaltningsfastigheter 2 procent.
Immateriella anläggningstillgångar 33 procent.
Avskrivning nyttjanderätter se not 13.

not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2024	2023
Revisionsuppdrag ¹⁾	7,2	6,6
Skatterådgivning	0,1	0,1
Övriga tjänster ²⁾	0,6	0,5
Summa	7,8	7,2

¹⁾ I PricewaterhouseCoopers revisionsuppdrag ingår revision utanför uppdraget avseende granskning av delårsrapport om 0,2 mkr (0,2).
²⁾ Av dessa tjänster har 0,4 mkr (0,3) tillhandahållits av PricewaterhouseCoopers AB, varav 0,1 mkr (0,1) avser lagstadgade tilläggstjänster. I övrigt ingår bland annat konsultationer i redovisningsfrågor och finansiell rapportering.

not 6 Rörelsens kostnader fördelat på kostnadsslag

IFRS	2024	2023
Produktionskostnader	11 247	11 643
Personalkostnader	2 014	2 232
Avskrivningar ¹⁾	117	110
Andra rörelsekostnader (driftkostnader)	205	217
Summa	13 584	14 202

¹⁾ Effekter av tillkommande IFRS 16, leasingavtal 113 mkr (107).

not 7 Resultat av fastighetsförsäljning m.m.

	IFRS		Segmentsredovisning	
	2024	2023	2024	2023
Försäljningsvärden				
Projektfastigheter	115	46	735	46
Exploateringsfastigheter	176	297	176	297
Summa	292	343	911	343
Bokförda värden				
Projektfastigheter	–78	–23	–709	–23
Exploateringsfastigheter	–152	–313	–152	–313
Summa	–230	–336	–861	–336
Resultat				
Projektfastigheter	37	23	25	23
Exploateringsfastigheter	24	–16	24	–16
Summa	62	7	50	7
Nedskrivningar av fastigheter				
Projektfastigheter	–5	–77	–5	–77
Exploateringsfastigheter	–67	–181	–67	–181
Summa	–72	–258	–72	–258
Resultat från joint venture				
Resultat från joint venture	14	–5	14	–5
Totalt	4	–256	–8	–256

not 8 Finansiella intäkter och kostnader

	Finansiella intäkter	
	2024	2023
Ränteintäkter	12	18
Övriga finansiella intäkter	12	16
Summa	24	33

	Finansiella kostnader	
	2024	2023
Räntekostnader hänförliga till lån m.m.	–100	–82
Räntekostnader leasing	–26	–25
Räntedel i årets pensionskostnader	–51	–51
Summa	–177	–159

	Finansiella kostnader	
	2024	2023
Segmentsredovisning		
Räntekostnader hänförliga till lån m.m.	–100	–82
Räntedel i årets pensionskostnader	–51	–51
Summa	–151	–133



not 9 Skatter

IFRS	2024	2023
Resultat före skatt		
Sverige	279	907
Övriga länder	259	457
Summa	538	1 385
Aktuell skatt		
Sverige	−160	−202
Övriga länder	−90	−145
Summa	−251	−346
Uppskjuten skatt		
Sverige	2	−59
Övriga länder	64	50
Summa	65	−9
Total skatt		
Sverige	−159	−261
Övriga länder	−27	−95
Summa	−185	−356

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

IFRS	2024	2023
Resultat före skatt x 20,6 %	−111	−285
Justering skatt tidigare år	1	−
Skillnad utländsk skatt	−	−
Ej skattepliktiga intäkter	30	15
Ej avdragsgilla kostnader	−11	−40
Ej avdragsgilla räntekostnader	−80	−64
Skatt periodiseringsfond	−15	−9
Omvärdering uppskjuten skatt	−	27
Summa	−185	−356

Den effektiva skattesatsen enligt IFRS är 34,4 procent (25,7). Skillnaden mellan effektiv skattesats enligt segmentsredovisningen och nominell skattesats om 20,6 procent förklaras i allt väsentligt i ovanstående tabell.

not 10 Resultat och utdelning per aktie

IFRS	Före utspädning		Efter utspädning	
	2024	2023	2024	2023
Resultat per aktie, kronor	5,47	15,95	5,48	15,95

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 2024 har baserats på årets resultat uppgående till 353 mkr (1 029), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2024 till 64 504 840 (64 504 840).

Antal aktier	2024	2023
Totalt antal utestående aktier 1 januari	64 504 840	64 504 840
Konvertering	−	−
Återköp av aktier	−	−
Vägt genomsnittligt utestående antal aktier under året före utspädning	64 504 840	64 504 840

Resultat per aktie efter utspädning
Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2024 har baserats på årets resultat justerat för räntekostnaden för konvertibla skuldebrev efter skatt uppgående till 354 mkr (1 029), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier justerad för utspädningseffekten av samtliga utestående potentiella stamaktier under 2024 uppgående till 64 504 840 (64 504 840). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Årets resultat	2024	2023
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	353	1 029
Justering av ränta på konvertibla skuldebrev (efter skatt)	1	−
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning	354	1 029

Antal aktier	2024	2023
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året före utspädning	64 504 840	64 504 840
Beräknat antal potentiella aktier avseende konvertibelprogram	−	−
Vägt genomsnittligt utestående antal aktier under året efter utspädning	64 504 840	64 504 840

Utestående antal aktier och instrument som gett utspädningseffekt
Vid utgången av 2024 hade JM 64 504 840 utestående aktier (64 504 840). Inga återköp av aktier har skett under 2024. Instrument som gett utspädningseffekt 2024 var JMs konvertibelprogram för 2020 där utspädningen skedde genom ränta på konvertibla skuldebrev. Ingen konvertering skedde under 2024.

Kontant utdelning (för 2024 enligt styrelsens förslag)	2024	2023
− per aktie, kronor	3,25	3,00
− totalt, mkr	210	194

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster:

Segmentsredovisning	Före utspädning		Efter utspädning	
	2024	2023	2024	2023
Resultat per aktie, kronor	3,81	6,72	3,83	6,72
Årets resultat	246	433	247	433

not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	Goodwill		Övriga immateriella anläggningstillgångar	
	2024	2023	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	217	219	−	−
Justering förvärvsanalys	−	10	−	−
Nyanskaffningar	−	−	6	−
Omräkningsdifferenser	−2	−12	−	−
Vid årets slut	215	217	6	−
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	−	−	−	−
Årets avskrivningar	−	−	−	−
Vid årets slut	−	−	−	−
Utgående redovisat värde	215	217	6	−

Redovisade värden på goodwill är allokerade till följande kassagenererande enheter:

	2024	2023
JM Norge	170	173
JM Finland	45	43
Totalt	215	217

Per den 31 december 2024 prövades de redovisade värdena på goodwill i affärssegmenten JM Norge och JM Finland. Återvinningsvärdena i bägge de kassagenererande enheterna befanns överstiga de redovisade värdena. Nedskrivning av goodwill var således ej nödvändig.

Återvinningsvärde har bestämts genom beräkning av nyttjandevärdet i respektive kassagenererande enhet. Nyttjandevärdet har beräknats baserat på diskonterade kassaflöden, vilka baseras på av ledningen fastställd strategisk plan som sträcker sig över en period om fem år. Kassaflöden bortom den strategiska femårsperioden extrapoleras med hjälp av följande antaganden:

- Uppskattat rörelseresultat baserat på tidigare års lönsamhetsnivå och effektivitet för verksamheten, tillgång till nyckelpersoner och kvalificerad arbetskraft, tillgång till interna resurser, kostnadsutveckling för löner, material och underentreprenörer samt förväntningar på den framtida marknadsutvecklingen på bostadsmarknaden

- Tillväxttakt om 2 procent (2) för att extrapolera kassaflöden bortom strategisk period. Tillväxttakten är ett försiktigt antagande av verksamhetens långsiktiga tillväxt, ej överstigande tillväxten för branschen som helhet
- Diskonteringsränta före skatt motsvarande 8 procent (8) vilket tar sin utgångspunkt i JM-koncernens genomsnittliga kapitalkostnad före skatt med beaktande av verksamhetsspecifika uppgifter.

Känslighetsanalys

Inga rimliga förändringar i det uppskattade rörelseresultatet efter strategiperiodens utgång skulle resultera i ett nedskrivningsbehov.

Om den uppskattade tillväxttakten för att extrapolera kassaflöden bortom strategiperioden hade varit 50 procent lägre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 20 procent (19) i JM Norge och 81 procent (21) i JM Finland.

Diskonteringsräntan efter skatt kan uppgå till cirka 8 procent (10) för JM Norge och cirka 7 procent (7) för JM Finland innan nedskrivningsbehov föreligger.

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

not 12 Materiella anläggningstillgångar

	Maskiner och inventarier		Förvaltningsfastigheter	
	2024	2023	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	106	133	−	−
Nyanskaffningar	18	6	3	−
Omklassificeringar	−	−	−	−
Omräkningsdifferenser	−	−3	−	−
Försäljningar och utrangeringar	−	−31	−	−
Vid årets slut	123	106	3	−
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	−96	−125	−	−
Årets avskrivningar	−4	−4	−	−
Omräkningsdifferenser	−	3	−	−
Försäljningar och utrangeringar	−	31	−	−
Vid årets slut	−99	−96	−	−
Planenligt restvärde vid årets slut	24	10	3	−

Förvaltningsfastigheter består av delägda bostäder där JM tillsammans med konsumenten delar på ägandet av bostaden. Förvaltningsfastigheterna värderas till historiskt anskaffningsvärde med en årlig avskrivning om 2 procent.



not 13 Nyttjanderätter

IFRS		
Nyttjanderätter	2024	2023
Kontor	222	118
Bilar	65	61
Tomträtter	273	476
Vid årets slut	561	655

Tillkommande nyttjanderätter under räkenskapsåret 2024 uppgår till 415 mkr (103).

Avskrivning nyttjanderätter	2024	2023
Kontor	–76	–72
Bilar	–37	–35
Summa	–113	–107
Räntekostnader (inkluderade i finansiella kostnader) för leasingkulder	26	25
Kostnader för leasingavtal avseende korttidsavtal samt leasingavtal där tillgången har ett lågt värde	263	324

Se not 23 avseende leasingkulderernas kassaflöde samt not 24 avseende leasing-avtalens påverkan på skulder.

not 14 Andelar i joint venture

	2024	2023
Vid årets början	93	102
Nyanskaffningar	30	–
Resultat från joint venture	14	–5
Erhållen utdelning	–5	–5
Omräkningsdifferens	1	–
Vid årets slut ¹⁾	133	93

¹⁾ Vid årets utgång består ägandet av andelar i bolagen JMJV Living AB i Sverige och Goldenia KY i Finland. JM:s ägarandel uppgår till 20 respektive 49 procent. JMJV Living AB ska äga och förvalta hyresrättsbostäder. Goldenia KY:s ändamål är fastighetsuthyrning av hyresrätter.

JMJV Living AB (559269-4318)	2024	2023
Nettoomsättning	57	57
Driftkostnader	–19	–18
Värdeförändring fastigheter	66	–59
Finansiella intäkter och kostnader	–8	–8
Skatt	–20	6
Periodens resultat	77	–23
Anläggningstillgångar ¹⁾	1 305	1 236
Kortfristiga fordringar	4	5
Kassa och bank	57	53
Summa tillgångar	1 367	1 294
Eget kapital	516	464
Långfristiga skulder och avsättningar	842	822
Kortfristiga skulder	8	8
Summa eget kapital och skulder	1 367	1 294

¹⁾ Avser hyresrättsfastigheter som redovisas till marknadsvärde.

Goldenia KY (3441919-2)	2024	2023
Nettoomsättning	3	–
Driftkostnader	–7	–
Finansiella intäkter och kostnader	2	–
Skatt	–	–
Periodens resultat	–3	–
Finansiella anläggningstillgångar	62	–
Kortfristiga fordringar	–	–
Kassa och bank	2	–
Summa tillgångar	64	–
Eget kapital	59	–
Långfristiga skulder och avsättningar	–	–
Kortfristiga skulder	5	–
Summa eget kapital och skulder	64	–

not 15 Andelar i gemensamma verksamheter

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i gemensamma verksamheter

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr	
					2024	2023
Dockan Exploatering AB	556594-2645	Malmö	50 000	33	16 834	16 834
Kvarnholmen Utveckling AB	556710-5514	Stockholm	50 000	50	165 886	165 886
Mälarstrandens Utvecklings AB	556695-5414	Västerås	44	44	2 200	2 200
Bokfört värde vid årets slut					184 920	184 920

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

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr	
					2024	2023
Fastighets AB Kranlyftet	556829-3251	Lidingö	250	50	71 039	71 039
Täby Park Exploatering AB	556833-6555	Stockholm	500	50	346 473	371 473
Grefsen Utvikling AS, Norge	982913209	Oslo	500	50	485	494
Grefsen Utvikling Næring 1 AS ²⁾	928160300	Oslo	–	–	–	15
Grefsen Utvikling Næring 2 AS	828160672	Oslo	300	50	15	15
Husebyplatået AS, Norge	913864948	Oslo	5 000	50	485	494
Larvik Saneringsselskap AS, Norge ²⁾	918044051	Larvik	–	–	–	239
Lillestrøm Kvartal 37 AS, Norge	935267269	Lillestrøm	75	50	145	148
Lyckebacken Utveckling AB	559386-3466	Stockholm	12 500	50	359 454	359 455
Merbraine, Belgien	450160865	Bryssel	625	50	356	344
Noreveien 26 AS, Norge	990351465	Oslo	10	50	43	43
Son Utvikling AS, Norge	990341419	Oslo	23 050	50	10 773	10 967
Torstvet Utvikling AS, Norge	959639159	Larvik	5 000	50	11 192	11 393
Bokfört värde vid årets slut					800 460	826 119
Omklassificering i koncernen					–800 460	–826 119
Andelarnas bokförda värde i koncernen vid årets slut					–	–

¹⁾ Exploateringsfastigheter 862 mkr (874).

²⁾ Koncernföretag som har sålts.

De gemensamma verksamheterna innehåller främst fastigheter för bostadsutveckling.



not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	18	6
Övriga långfristiga fordringar	20	26
Vid årets slut	37	32

Övriga långfristiga fordringar avser främst reversfordringar.
Se not 25 för värderingsprinciper.

not 17 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projekt-fastigheter		Exploaterings-fastigheter	
	2024	2023	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	1 107	932	8 690	8 470
Nyanskaffningar	167	485	832	1 628
Omklassificeringar	9	–56	–172	–186
Omräkningsdifferenser	–	–1	21	–81
Överfört till produktion	–132	–230	–1 306	–829
Försäljningar ¹⁾	–786	–23	–181	–313
Vid årets slut	365	1 107	7 884	8 690
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	–77	–	–186	–6
Årets nedskrivningar	–5	–77	–67	–181
Försäljningar	77	–	29	–
Omräkningsdifferenser	–	–	–1	1
Vid årets slut	–5	–77	–224	–186
Planenligt restvärde vid årets slut				
	360	1 030	7 660	8 504
Marknadsvärde vid årets slut ²⁾	381	1 069	12 900	14 100

¹⁾ I årets försäljningar ingår två (–) färdigställda hyresrättsfastigheter som enligt IFRS redovisas i koncernens intäkter och produktions- och driftkostnader, medan de i segmentsredovisningen redovisas på separat rad i resultaträkningen som resultat av fastighetsförsäljning. Se även koncernens not 7.

²⁾ Marknadsvärderingen av samtliga fastigheter har gjorts i samarbete med externt värderingsföretag. Värderingarna för exploateringsfastigheter baseras på objektens läge, attraktivitet, omfattning och typ av planerad bebyggelse, skede i planprocessen, extraordinära förhållanden samt den tid som återstår till byggstart. Värderingarna för projektfastigheter baseras i högre utsträckning på kassaflödesanalys av simulerade framtida intäkter och kostnader utifrån gängse värderingspraxis.

not 18 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

IFRS	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 023	308
Nyanskaffningar	2 602	1 947
Sålda ej överlämnade	126	220
Omräkningsdifferens	4	–10
Nedskrivning	–37	–72
Försäljningar	–2 261	–1 370
Vid årets slut	1 457	1 023

Segmentsredovisning	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	803	308
Nyanskaffningar	2 602	1 947
Omräkningsdifferens	4	–10
Nedskrivning	–37	–72
Försäljningar	–2 261	–1 370
Vid årets slut	1 111	803

Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår enligt IFRS till 358 (309). I posten ingår bostäder som JM har förbundit sig i avtal att förvärva samt visningsbostäder inför kommande bostadsetapper. Dessa är värderade till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Antalet osålda bostäder i balansräkningen enligt segmentsredovisningen uppgår till 233 (235).

not 19 Pågående arbeten

IFRS	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 203	15 217
Nyanskaffningar	8 341	9 160
Avyttringar	–9 461	–11 174
Omräkningsdifferens	–	–
Summa	12 083	13 203

not 20 Övriga kortfristiga fordringar

IFRS	2024	2023
Fordringar fastighetsförsäljningar	37	57
Handpenning investering exploateringsfastigheter	207	182
Övrigt	508	182
Summa	751	422

Segmentsredovisning	2024	2023
Fordringar fastighetsförsäljningar	37	57
Fordringar sålda bostadsrättsandelar	365	248
Handpenning investering exploateringsfastigheter	207	182
Övrigt	489	154
Summa	1 097	642

not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

IFRS	2024	2023
Förutbetalda kostnader	44	35
Upplupna intäkter	265	265
Summa	310	299

Segmentsredovisning	2024	2023
Förutbetalda kostnader	65	58
Upplupna intäkter	–	–
Summa	65	58

not 23 Förklaringsposter kassaflödesanalys

IFRS			
Ökning/minskning bostäder i balansräkning	NOT	2024	2023
Förvärv av bostadsrättsandelar	18	–2 075	–1 761
Försäljning av bostadsrättsandelar	18	2 160	1 150
Förändring av reverser		73	126
Totalt		158	–484

Övriga ej kassaflödespåverkande poster	NOT	2024	2023
Resultat av fastighetsförsäljning	7	–62	–7
Förändring av pensionsskuld		14	143
Omklassificering produktionsstarter m.m		902	165
Totalt		855	301

IFRS	Likvida medel/ checkräknings-kredit	Kortfristiga låneskulder	Långfristiga låneskulder	Kortfristiga skulder projekt-finansiering	Kortfristiga skulder i svenska bostadsrätts-föreningar	Kortfristiga leasingskulder	Långfristiga leasingskulder	Summa
Nettoskuld den 31 december 2023	1 673	–1 526	–397	–7 302	–6 179	–83	–554	–14 367
Kassaflöde	–1 164	710	9	1 859	1 648	25	226	3 313
Valutakursdifferenser	13	–18	2	2	–	–	–11	–12
Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	–	–277	277	–	–	–24	–126	–150
Nettoskuld den 31 december 2024	522	–1 111	–109	–5 441	–4 530	–82	–466	–11 217
Nettoskuld den 31 december 2022	2 151	–507	–268	–7 002	–7 886	–85	–624	–14 221
Kassaflöde	–441	–651	–80	–489	1 708	53	55	154
Valutakursdifferenser	–37	24	15	188	–	1	3	194
Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	–	–391	–64	–	–	–51	12	–495
Nettoskuld den 31 december 2023	1 673	–1 526	–397	–7 302	–6 179	–83	–554	–14 367

not 22 Upparbetade men ej fakturerade intäkter

IFRS	2024	2023
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	1 250	3 111
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	–446	–580
Summa	804	2 531

Segmentsredovisning	2024	2023
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	13 051	12 059
Akkumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	–9 902	–8 794
Summa	3 149	3 266

För ytterligare upplysningar om JMs intäkter se not 29.

Ökning/minskning exploateringsfastigheter	NOT	2024	2023
Investering i exploateringsfastigheter	17	–832	–1 637
Förändring av reverser		–319	299
À conto betalning för exploateringsfastigheter		–	323
Försäljning av exploateringsfastigheter	7	176	282
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter		3	–20
Totalt		–971	–753



not 24 Finansiella skulder

IFRS		
Långfristiga räntebärande skulder	2024	2023
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	85	373
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	24	24
Långfristiga leasingsskulder	466	554
Summa	574	951

Kortfristiga räntebärande skulder	2024	2023
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år ¹⁾	11 082	14 973
Konvertibellån –1 år	–	34
Kortfristiga leasingsskulder	82	83
Summa	11 164	15 089

¹⁾ Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 4 530 (6 179).

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2024	2023
Långfristiga räntebärande skulder	109	397
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	11 082	15 007
Långfristiga leasingsskulder	466	554
Kortfristiga leasingsskulder	82	83
Avsatt till pensioner	1 560	1 546
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	–511	–1 683
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	12 788	15 904

¹⁾ Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 4 530 (6 179).

Övriga finansiella skulder	2024	2023
Övriga långfristiga skulder 1–5 år från balansdagen ¹⁾	84	364
Leverantörsskulder	555	774
Kortfristiga reverser, exploateringsfastigheter	266	419
Övriga kortfristiga skulder	786	822
Summa	1 691	2 379

¹⁾ Avser främst reverser för genomförda fastighetsförvärv.

Löptid finansiella skulder	2024	2025	2026	2027	2028–	Summa
Finansiella skulder	12 691	174	12	–	–	12 877
Leasingsskulder	82	68	47	350	547	547
Summa	12 773	242	59	350	13 424	

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

Segmentsredovisning	2024	2023
Långfristiga räntebärande reverssskulder		
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	85	373
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	24	24
Summa	109	397

Kortfristiga räntebärande skulder	2024	2023
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år	1 111	1 492
Konvertibellån –1 år	–	34
Summa	1 111	1 526

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2024	2023
Långfristiga räntebärande skulder	109	397
Kortfristiga räntebärande skulder	1 111	1 526
Avsatt till pensioner	1 560	1 546
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	–436	–1 592
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	2 343	1 877

Löptid finansiella skulder	2024	2023
2024		3 226
2025	2 366	648
2026	186	124
2027	12	12
2028>	–	–
Summa	2 564	4 010

Informationen i tabellerna ovan visar finansiella skulder såsom de presenteras i balansräkningen upprättad i enlighet med segmentsredovisning. Finansiella skulder fördelas mellan långfristiga och kortfristiga skulder där kortfristiga skulder har förfallodag om 1 år. Övriga långfristiga skulder avser reverssskulder för fastighetsförvärv som blir betalbara då olika villkor uppfylls. Se not 25 för Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

not 25 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

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

JMs styrelse har antagit en policy för hur dessa risker ska hanteras och kontrolleras inom koncernen. Den finansiella riskhanteringen är i hög grad koncentrerad till koncernstab Ekonomi och Finans som också har till uppgift att stödja den operativa verksamheten. De utländska dotterbolagen ansvarar samtidigt för lokala aktiviteter i enlighet med finanspolicyns riktlinjer. Avsnitt Risker och riskhantering på sidorna 71–72 beskriver koncernens riskhantering och finanspolicy. Redovisningsprinciper beskrivs i Not 1.

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, om volym långfristig finansiering bedöms vara väsentlig. Då volymen av långfristig upplåning under 2024 har varit relativt begränsad har koncernen främst arbetat med kort räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var den 31 december 2024 0,2 (0,2) enligt IFRS och 0,2 (0,2) enligt segmentsredovisning. Verkligt värde på räntebärande lån, exklusive leasingsskulder, var 11 190 mkr (15 403) enligt IFRS och 1 219 mkr (1 923) enligt segmentsredovisning. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 2024-12-31.

Exponering ränterisk, inklusive derivat

IFRS		2024		2023	
År för räntekonvertering	Skuld- belopp, mkr	Medel- ränta, %	Skuld- belopp, mkr	Medel- ränta, %	
	2024		15 349	5,8	
	2025	11 444	5,4	54	2,7
	2026	–	–	–	–
	Pensionsskuld ¹⁾	1 560	3,6	1 546	3,3
	Totalt	13 004	4,4	16 949	5,6

¹⁾ Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Segmentsredovisning		2024		2023	
År för räntekonvertering	Skuld- belopp, mkr	Medel- ränta, %	Skuld- belopp, mkr	Medel- ränta, %	
2024			1 869	6,0	
2025	1 219	5,3	54	2,7	
2026	–	–	–	–	
Pensionsskuld ¹⁾	1 560	3,6	1 546	3,3	
Totalt	2 779	5,1	3 469	4,7	

¹⁾ Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Snitträntan på räntebärande skulder per 31 december 2024 inklusive pensions-skulden och exklusive leasingsskulder, uppgår till 5,1 procent (5,6) enligt IFRS och 4,4 procent (4,7) enligt segmentsredovisning. En förändring av marknadsränta med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 85 mkr enligt IFRS och cirka 10 mkr enligt segmentsredovisning för den del av låneportföljen som omsätts under 2025. Beräkningen är approximativ och baseras på ett antagande om en simultan förändring av samtliga räntekurvor.

Finansierings- och likviditetsrisk
Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån för-svåras och fördyras samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalnings-förpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom att koncernen tecknar långfristiga bindande kreditavtal med olika löptider hos flera olika institut. Enligt policyn ska genomsnittlig löptid för ramavtalen vara 1,5 till 2,5 år.

Bindande kreditlöften

IFRS		Check-kredit		2025	2026	2027	2028	2029
Förfalloår	Totalt	2025	2026	2027	2028	2029		
Kreditlöften, mkr	18 683	495	8 631	8 907	150	–	500	

Bindande kreditlöften exklusive projektfinansiering

		Check-kredit		2025	2026	2027	2028	2029
Förfalloår	Totalt	2025	2026	2027	2028	2029		
Kreditlöften, mkr	3 150	400	350	1 750	150	–	500	

Av beviljade kreditlöften enligt IFRS var 7 500 mkr (9 200) outnyttjat. Den genom-snittliga löptiden för dessa kreditlöften exklusive checkkredit uppgick till 1 år (1). Outnyttjade kreditlöften, exklusive projektfinansiering uppgick till 2 450 mkr där kreditavtalen om 2 750 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,3 år. De likvida medlen tillsammans med bekräftade outnyttjade krediter ska uppgå till minst 15 procent av JM:s intäkter enligt segmentsredovisningen för att koncernen ska kunna hantera investeringar och löpande betalningar. Utfall 2024 uppgick till 26 procent (32).



Fortsättning not 25

Likvida medel
Likvida medel består av kassa och, i tillämpliga fall, av kortfristiga placeringar. Enligt finanspolicy'n 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.

Kreditrisk
Kreditrisken är att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom försäka koncernen en finansiell förlust. Kreditriskexponering i form av motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och vid handel med derivatinstrument.
JM-koncernens upplåning är i hög grad kopplad till projektfinansiering. Inom bostadsutvecklingen är JM exponerad mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som koncernen ingått avtal om försäljning av. För att minimera dessa risker anger interna styrdokument att finansiering ska finnas på plats innan byggnation startar. Vid projekt med försäljning till bostadsrättsföreningar ska även slutfinansieringen vara klar. När JM utvecklar bostadsprojekt till bostadsrättsföreningar tar bostadsrättsföreningen upp bankfinansiering och JM har borgensåtaganden för de krediter där bostadsrättsföreningar är låntagare. Som lämnad säkerhet för bostadsrättsföreningarnas upptagna kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i de fastigheter som bostadsrättsföreningarna äger.

JM-koncernens kunder utgörs till största del av medlemmar i bostadsrättsföreningar och blivande ägare av egna hem. Koncernen arbetar också med entreprenadverksamhet och har också hyresgäster i både bostäder och kommersiella lokaler. Kreditriskexponeringen mot medlemmar i bostadsrättsföreningar har historiskt visats ytterst begränsad då finansieringen av produktionen sker via föreningens lån i bank. JM-koncernen arbetar löpande med utvärdering av sina kunder vilka har hög kreditvärdighet och det resulterar i en låg grad av kreditrisk i kundfordringar. Motsvarande gäller kunder som köper egna hem. För att säkerställa betalningsförmågan hos kund tas alltid kreditupplysning. Kundfordringar avseende bostadsproduktionen uppgår till 167 mkr (205). JM-koncernen bedömer reservering för kundfordringar avseende bostadsproduktionen som oväsentlig.

Kreditriskexponeringen mot kunder inom entreprenadverksamheten och för uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler har en något annan karaktär. Kundfordringarna för entreprenadverksamheten uppgår till 78 mkr (170). Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 1,5 mkr (1,7) och är främst hänförlig till kundfordringar från uthyrningsverksamheten. Under året har koncernen ianspråktagit 0,0 mkr (0,2) av tidigare avsättning. Fordringar äldre än 60 dagar uppgår till 56 mkr (108). Per 31 december 2024, uppgår förfallna kundfordringar över 90 dagar till 51 mkr (106) och är främst hänförligt till ett fåtal pågående diskussioner/tvister med kunder och inte en fråga om beställarens kreditvärdighet. Likt tidigare utgör utestående kundfordringar ingen kreditrisk.

Avsättning och ianspråktagande av avsättning för osäkra kundfordringar har tagits över resultaträkningen. Kreditriskexponering i form av motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och vid handel med derivatinstrument.

Åldersanalys kundfordringar						
2024-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling bostäder	167	105	8	2	5	47
Entreprenad	78	60	14	–	–	4
Övrigt	7	7	–	–	–	–
Summa	252	172	22	2	5	51

2023-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling bostäder	205	179	8	2	2	14
Entreprenad	170	55	19	4	–	92
Övrigt	5	3	2	–	–	–
Summa	380	237	29	6	2	106

Kreditriskanalys kunder				
2024-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen	
Exponering intervall < 1 mkr	482	92	11	
Exponering intervall 1–5 mkr	27	5	12	
Exponering intervall > 5 mkr	18	3	77	
Totalt	527	100	100	

2023-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen	
Exponering intervall < 1 mkr	533	93	10	
Exponering intervall 1–5 mkr	20	3	14	
Exponering intervall > 5 mkr	21	4	76	
Totalt	574	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 2024 och 2023. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. Reverssskulder avseende fastighetsförvärv blir betalbara i samband med att olika villkor uppfyllts till exempel att detaljplaner antagits eller då projektstart sker. Verkligt värde på reverssskulder avseende fastighetsförvärv antas därför motsvara bokfört värde då skulderna är betalbara vid anfordran. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder till exempel likvida medel, kundfordringar och leverantörs-skulder har det bokförda värdet antagits utgöra en god approximation av det verkliga värdet/anskaffningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagsredovisning. Tabellen till höger visar redovisat värde och uppgift om vilken kategori JM-koncernens finansiella instrument tillhör enligt IFRS 9 Finansiella instrument.

IFRS

	Kategori enligt IFRS 9 2)	2024-12-31 Redovisat värde 1)	2023-12-31 Redovisat värde 1)
Finansiella instrument			
Tillgångar			
Finansiella tillgångar	FTUA	37	32
Varav andra långfristiga fordringar	FTUA	18	26
Varav andra långfristiga värdepappersinnehav	FTUA	20	6
Kundfordringar	FTUA	252	380
Övriga kortfristiga fordringar	FTUA/n/a	751	420
Varav derivatinstrument 3)	FTD	–	–
Varav fordringar	FTUA	37	57
fastighetsförsäljningar	n/a	714	363
Varav övrigt	FTUA	506	1 673
Likvida medel	FTUA	506	1 673
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	574	951
Varav konvertibellån	FSUA	–	–
Varav leasingskulder	FSUA	466	554
Varav övriga långfristiga räntebärande lån	FSUA	109	397
Övriga långfristiga skulder	FSUA	84	364
Leverantörsskulder	FSUA	555	774
Kortfristiga räntebärande skulder 4)	FSUA	11 164	15 089
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	1 052	1 241
Varav derivatinstrument 3)	FSvRR	–	–
Varav övriga kortfristiga skulder	FSUA	1 052	1 241

Segmentsredovisning
Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster.

Tillgångar			
Kundfordringar	FTUA	410	576
Likvida medel	FTUA	431	1 582

Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	109	397
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	1 111	1 526
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	639	832

- 1) JM bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.
- 2) Klassificering enligt IFRS 9, förklaring till förkortningar:
FTUA Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
FTD Derivatinstrument till verkligt värde via resultaträkningen
FSUA Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
FSvRR Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
n/a IFRS 9 är inte tillämpligt
- 3) Verkligt värde för samtliga tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde har beräknats baserat på direkt eller indirekt observerbara priser vilket motsvarar den så kallade nivå 2, enligt IFRS 13.
- 4) Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 4 530 (6 179).

Valutarisk
Transaktionsvolymerna i utländsk valuta är mycket begränsade varför inga valutasekringar skett för dessa volymer. Samtliga lån är upptagna i funktionell valuta i respektive land.

Finansiella derivatinstrument
JM använder finansiella derivatinstrument för att hantera ränterisker och på selektiv basis även enstaka valutarisker. Derivatinstrumentet får endast användas i riskminimerande syfte. Alla vinster och förluster som uppstår vid marknadsvärdering av instrumenten redovisas direkt i resultatet då JM-koncernen inte tillämpar säkringsredovisning. För att begränsa riskerna har koncernen upprättat en motpartslista som fastställer en maximal exponering mot respektive godkänd part. ISDA-avtal (International Swaps and Derivates Association) eller motsvarande svenska bankavtal, har upprättats med de motparter som används för transaktioner med derivatinstrument. Inga finansiella tillgångar och skulder har kvittats.
JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 31 december 2024. Utestående valutaderivat uppgår per 31 december 2024 till 0 mkr (0).

Kapitalförvaltning
JM förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade egna kapital, i syfte att ge JMs aktieägare en högre totalavkastning än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.
JMs ambition är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur, anpassad för bolagets projektutvecklingsverksamhet. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent. Soliditetsmålet är en förenklad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har fördelats mot balansräkningens olika tillgångsslag och typ av verksamheter med beaktande av bedömd rörelserisk.

not 26 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Förmånsbestämda planer
JM har en förmånsbestämd plan för pensioner. Det avser ITP 2-planen i Sverige som finansieras i egen regi. Planen omfattar 2 755 personer varav 444 personer är aktiva.

Avgiftsbestämda planer
Planerna omfattar huvudsakligen ålderspension och efterlevandepension. Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till separata juridiska enheter. Pensionskostnaden för perioden ingår i resultaträkningen.

Förpliktelser avseende ersättningar till anställda, förmånsbestämda planer
Följande avsättningar för pensionsförpliktelser har gjorts i balansräkningen:

Koncernen	2024	2023
Pensionsförpliktelser ofonderade planer	1 560	1 546



Fortsättning not 26

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

Totala pensionsförpliktelser	2024	2023
Vid årets början	1 546	1 404
Förmåner intjänade under året	38	38
Räntekostnader	51	51
Betalda förmåner	−61	−49
Avgångspensioner	3	17
Aktuariella vinster (−)/förluster (+)	−17	85
Vid årets slut	1 560	1 546

Den aktuariella vinsten 2024 förklaras främst av förändrade antaganden som använts.

Aktuariella vinster (+)/förluster (−)	2024	2023	2022	2021	2020
Totala pensionsförpliktelser	1 560	1 546	1 404	1 761	1 804
Erfarenhetsbaserade justeringar, andel av årets oredoisade aktuariella vinst (+) och förlust (−):					
Pensionsförpliktelser, mkr	−1	−88	−111	8	3
I procent av värdet på pensions-förpliktelsernas totala värde, %	0,0	5,7	7,9	0,5	0,2

Pensionskostnader	2024	2023
Förmåner intjänade under året	41	55
Ränta på förpliktelser	51	51
Pensionskostnader förmånsbaserade planer	92	106
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	149	146
Sociala kostnader, förmåns- och avgiftsbaserade planer	43	55
Summa	284	307

Av ovanstående pensionskostnader redovisades 51 mkr (51) som finansiell kostnad. Detta motsvarar räntan på förpliktelsen.

Framtida bedömning av pensions-avsättningen kassaflöde	2025	2026	2027	2028	2029
Pensionsutbetalningar	−59	−56	−55	−57	−59

Aktuariella antaganden

De viktigaste aktuariella antagandena per balansdagen framgår av nedanstående tabell.

	Sverige	
%	2024	2023
Diskonteringsränta	3,55	3,30
Förväntad löneökning	3,30	3,10
Inflation	2,80	1,60
Inkomstbasbelopp	1,80	2,60
Avgångsintensitet	6,00	6,00

Diskonteringsräntan är fastställd med hänsyn till marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och en premie för en längre löptid adderats med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration. Durationen på förpliktelsen är 18 år.

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

Faktorn inflation motsvarar den förväntade pensionsuppräknigen (eller indexeringen). JM har i denna del valt att balansera inflationsmålet, som satts upp av Sveriges Riksbank, med utfall av inflationen i Sverige den senaste 10-årsperioden.

JM Sverige har livslängdstabellen DUS23 vid pensionsskultsberäkningen vilket rent praktiskt innebär att JM antar att en man i Sverige som idag är 65 år lever 22 år efter pensioneringen och en kvinna 24 år.

Pensionsförpliktelsens känslighet för ändrad diskonteringsränta	2024	2023
Pensionsförpliktelser per den 31 december	1 560	1 546
Diskonteringsräntan ökar med 0,25 %	1 499	1 484
Diskonteringsräntan minskar med 0,25 %	1 625	1 611

not 27 Övriga avsättningar

	Garantiavsättningar		Särskild löneskatt på pensionsskuld	
	2024	2023	2024	2023
Vid årets början	529	505	72	75
Avsättningar	181	192	−	−3
Omklassificering	−113	213	−	−
lanspråktaget under året	−206	−369	−	−
Återförda avsättningar	−13	−7	−18	−
Omräkningsdifferens	−	−5	−	−
Vid årets slut 1)	378	529	54	72
1) Varav kortfristig del av garantiavsättningar	130	113		

Avsättningar för garantiåtaganden avser kostnader som kan uppstå under garanti-tiden och redovisas som långfristiga och kortfristiga skulder i balansräkningen. Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projektet vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år efter projektavslut.

Då effekten av när i tiden betalning sker inte är väsentlig nuvärdesberäknas inte förväntade framtida utbetalningar. Särskild löneskatt på pensionsskulden är beräknad till fullo 24,26 procent på skillnaden mellan pensionsskuld värderad enligt IAS 19 och redovisad pensionsskuld i juridisk person.

not 28 Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar

IFRS	2024	2023
Uppskjuten skatteskuld för periodiseringsfond	336	403
Övriga uppskjutna skatteskulder 1)	200	438
Delsumma	536	841
Avgår uppskjutna skattefordringar	−213	−405
Netto uppskjutna skatteskulder	323	436
Uppskjutna skattefordringar	−	−
1) Övriga uppskjutna skatteskulder fördelar sig på:		
Exploateringsfastigheter 2)	162	247
Övriga omsättningstillgångar	38	191
Summa	200	438

2) Skillnad skattemässigt och bokfört värde.

Uppskjutna skattefordringar hänförs framför allt till pensionsskuld, andra personalrelaterade poster samt garantiriskreserv. Utöver ovanstående har JM ej avdragsgilla räntor, som inte har redovisats som uppskjutna skattefordringar, om 710 mkr (313) vilka är tidsbegränsade inom 5–6 år.

not 29 Fakturerade men ej upparbetade intäkter

IFRS	2024	2023
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	2 566	2 317
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	−2 259	−2 266
Summa	307	51
Segmentsredovisning	2024	2023
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	16 192	17 320
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	−15 729	−16 453
Summa	463	868

Hela 2023 års utgående balans har fullgjorts och intäktsredovisats under 2024.

not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Personalrelaterade poster	397	389
Förutbetalda hyresintäkter	18	18
Övriga upplupna kostnader 1)	394	474
Summa	809	881

1) Avser främst upplupna projektkostnader.

not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

IFRS	2024	2023
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar	100	100
Fastighetsinteckningar	4 477	6 064
Summa	4 577	6 164
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga	5	5
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	1 760	1 698
Betalnings- och hyresgarantier	61	47
Övriga ansvarsförbindelser	27	25
Summa	1 854	1 776

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 långfristig lån. Borgensförbindelser, övriga avser i sin helhet den kortfristiga finansieringen. De långfristiga lånen säkerställs av de pantbrev som föreningen själv tar ut.

Koncernen har ett åtagande att förvärva bostad som inte upplåtits med bostadsrätt närmaste kvartalsskifte efter godkänd slutbesiktning, från bostads-rättsföreningar i Sverige, med vilka JM har tecknat totalentreprenadkontrakt.

Ställda garantier i anslutning till uppdrag avser till stor del fullgörandegarantier för entreprenadarbeten hos kommuner och landsting samt kommunalägda bolag. Garantierna löper under produktionstiden och garantitidsperioden om 2–5 år efter färdigställandet. Åtagandet uppgår normalt till 10 procent av kontraktssumman fram till färdigställandet av entreprenaden för att därefter sänkas till 5 procent av kontraktssumman. I den mån det bedöms som sannolikt att JM kommer att utkrävas ansvar redovisas åtagandet som skuld i rapporten över finansiell ställning.

JM blir i den löpande affärsverksamheten från tid till annan involverat i tvister och rättsliga processer. Dessa tvister och rättsliga processer förväntas inte, vare sig enskilt eller tillsammans, i väsentlig grad negativt påverka JM:s finansiella resultat eller ställning.

not 32 Upplysningar om närstående

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

not 33 Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser som påverkar den finansiella rapporteringen har inträffat under perioden från balansdagen fram till tidpunkten för denna rapport:s avgivande.



Moderbolagets resultaträkning

Mkr	NOT	2024	2023
Nettoomsättning		7 260	8 547
Produktions- och driftkostnader	2, 3	−6 717	−7 588
Bruttoresultat		543	959
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	−686	−744
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	6	−56	6
Rörelseresultat		−198	221
Resultat från finansiella poster	10		
Resultat från koncernföretag		1	−219
Resultat från gemensamma verksamheter och intresseföretag		15	95
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1	1
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		28	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		−129	−106
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		−282	17
Bokslutsdispositioner	5	426	249
Resultat före skatt		143	265
Skatter	9	−129	−160
Årets resultat		14	105
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, Mkr		2024	2023
Årets resultat		14	105
Övrigt totalresultat		−	−
Årets totalresultat		14	105



Moderbolagets balansräkning

Mkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	7	6	–
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Maskiner och inventarier	8	16	1
Förvaltningsfastigheter	8	3	–
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	11	2 360	2 390
Andelar i gemensamma verksamheter	11	185	185
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	11	17	17
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	11	–
Övriga långfristiga fordringar	11	6	8
Summa anläggningstillgångar		2 604	2 601
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	12	187	92
Exploateringsfastigheter	12	3 263	3 725
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	13	706	493
Kundfordringar		244	263
Övriga kortfristiga fordringar		418	302
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		1 043	1 486
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	14	3 959	3 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50	37
Likvida medel	15	125	573
Summa omsättningstillgångar		9 995	10 311
SUMMA TILLGÅNGAR		12 599	12 913

Mkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		68	68
Bundet eget kapital		68	68
Överkursfond		187	187
Balanserat resultat		3 156	3 245
Årets resultat		14	105
Fritt eget kapital	26	3 358	3 537
Summa eget kapital		3 426	3 605
Obeskattade reserver	16	1 600	1 900
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	17	1 183	1 110
Uppskjutna skatteskulder	9	–	4
Garantiavsättningar och övriga avsättningar	18	270	408
Summa avsättningar		1 452	1 522
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		72	352
Summa långfristiga skulder		72	352
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		328	415
Kortfristiga räntebärande skulder	19	3 057	2 150
Övriga kortfristiga skulder	20	417	504
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	19	1 653	1 667
Aktuella skatteskulder		97	38
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	21	5	134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	491	624
Summa kortfristiga skulder		6 048	5 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 599	12 913
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	23		



Förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2023	68	187	4 055	4 310
Årets totalresultat			105	105
Utdelning			−903	−903
Konvertering av konvertibellån				−
Återköp av aktier				−
Fondemission	4		−4	−
Fusion av koncernföretag			93	93
Indragning av återköpta aktier	−4		4	−
Utgående balans den 31 december 2023	68	187	3 350	3 605
Ingående balans den 1 januari 2024	68	187	3 350	3 605
Årets totalresultat			14	14
Utdelning			−194	−194
Fusion av koncernföretag				−
Utgående balans den 31 december 2024	68	187	3 170	3 426

Antal aktier (1 röst/aktie) per 31 december 2024 uppgår till 64 504 840 (64 504 840) varav 0 aktier (0) är återköpta av JM AB och ej utdelningsberättigade.
Kvotvärde per aktie uppgår till 1,06 (1,06) krona.

Föreslagen utdelning för 2024 är 3,25 kronor per aktie (3,00).

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−198	221
Avskrivningar och nedskrivningar	63	9
Övriga ej kassaflödespåverkande poster ¹⁾	−4 234	−1 452
Erhållen ränta	24	24
Erhållna utdelningar	15	83
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader	−94	−67
Betald skatt	−112	−232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	−4 536	−1 413
Ökning/minskning exploateringsfastigheter ¹⁾	−799	−223
Ökning/minskning bostäder i balansräkning	−34	32
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m	1 855	671
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	−400	−345
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter	−3 914	−1 278
Investering i projektfastigheter	−77	−
Försäljning av projektfastigheter	6	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten ¹⁾	−3 985	−1 257
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring i materiella anläggningstillgångar	−16	−
Förändring i immateriella anläggningstillgångar	−6	−
Investering i koncernföretag och intresseföretag m.m.	−119	−23
Förändring i finansiella anläggningstillgångar	−11	88
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−152	65
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	2 583	100
Amortering av skulder	804	2 015
Upptagna lån, projektfinansiering ¹⁾	2 638	1 695
Amortering av skulder, projektfinansiering ¹⁾	−2 143	−2 436
Utdelning	−194	−903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 689	471
Årets kassaflöde	−448	−720
Likvida medel vid årets början	573	1 294
Likvida medel vid periodens slut	125	573

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



not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där annat ej anges.

För moderbolagets redovisningsprinciper hänvisas till koncernens redovisnings- och värderingsprinciper sidorna 79–81.

not 2 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medeltalet anställda (samtliga i Sverige)	1 454	1 599
(varav män, %)	(76)	(74)
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	11	11
(varav rörlig ersättning)	–	–
Övriga anställda	897	918
(varav rörlig ersättning)	(15)	(2)
Summa löner och andra ersättningar	908	929
(varav rörlig ersättning)	(15)	(2)
Sociala kostnader	541	614
(varav pensionskostnader)	(246)	(311)
Totalt moderbolaget	1 449	1 543

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 2,6 mkr (3,3) VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 0,5 mkr (1,1). 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

	2024	2023
Inventarier och andra verktyg	–1	–1
Förvaltningsfastigheter	–	–
Immateriella anläggningstillgångar	–	–
Summa	–1	–1

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.
Förvaltningsfastigheter 2 procent.
Immateriella anläggningstillgångar 33 procent.

not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2024	2023
Revisionsuppdrag	3,4	4,0
Övriga tjänster 1)	0,4	0,5
Summa	3,8	4,5

1) Se koncernens not 5.

not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	–80	–130
Återföring tidigare års avsättning till periodiseringsfond	380	530
Erhållna koncernbidrag	184	12
Lämnade koncernbidrag	–58	–164
Summa	426	249

not 6 Resultat av fastighetsförsäljning

	2024	2023
Försäljningsvärden		
Exploateringsfastigheter	34	–
Projektfastigheter	6	38
Summa	40	38
Bokförda värden		
Exploateringsfastigheter	–34	–
Projektfastigheter	–	–23
Summa	–34	–23
Resultat		
Exploateringsfastigheter	–	–
Projektfastigheter	6	14
Summa	6	14
Nedskrivningar av fastigheter		
Exploateringsfastigheter	–62	–8
Totalt	–56	6

not 10 Resultat från finansiella poster

	Resultat från koncernföretag		Resultat från gemensamma verksamheter och intresseföretag		Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		Resultat från finansiella omsättningstillgångar		Räntekostnader och liknande resultatposter		Summa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Utdelning	72	83	15	95	–	–	–	–	–	–	87	178
Realisationsresultat	–	–25	–	–	–	–	5	8	–	–	5	–17
Resultatandel	33	4	–	–	–	–	–	–	–	–	33	4
Nedskrivning	–104	–281	–	–	–	–	–	–	–	–	–104	–281
Ränteintäkter	–	–	–	–	–	–	7	12	–	–	7	12
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	–	–	1	1	17	4	–	–	18	5
Räntekostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–94	–74	–94	–74
Räntedel i årets pensionskostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–34	–31	–34	–31
Summa	1	–219	15	95	1	1	28	25	–129	–106	–84	–204

not 7 Immateriella anläggningstillgångar

	2024	2023
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	–	–
Nyanskaffningar	6	–
Vid årets slut	6	–
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	–	–
Årets avskrivningar	–	–
Vid årets slut	–	–
Planenligt restvärde vid årets slut	6	–

Immateriella anläggningstillgångar är hänförliga till IT-system.

not 8 Materiella anläggningstillgångar

	Maskiner och inventarier		Förvaltningsfastigheter	
	2024	2023	2024	2023
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	52	52	–	–
Nyanskaffningar	16	–	3	–
Försäljningar	–	–	–	–
Vid årets slut	67	52	3	–
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>				
Vid årets början	–51	–50	–	–
Årets avskrivningar	–1	–1	–	–
Försäljningar	–	–	–	–
Vid årets slut	–52	–51	–	–
Planenligt restvärde vid årets slut	16	1	3	–

För beskrivning av förvaltningsfastigheter, se koncernens not 12.

not 9 Skatter

	2024	2023
Resultat före skatt	143	265
Aktuell skatt	–139	–164
Uppskjuten skatt	10	4
Total skatt	–129	–160

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 20,6 procent

Resultat före skatt x 20,6 %	–30	–55
Justering skatt tidigare år	1	–
Ej skattepliktiga intäkter	20	37
Ej avdragsgilla kostnader	–105	–126
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	–15	–16
Summa	–129	–160

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	2024	2023
Uppskjutna skattefordringar hänförligt till personalrelaterade avsättningar och garantiavsättningar	41	36
Uppskjuten skatteskuld hänförligt till temporär skillnad projekt- och exploateringsfastigheter	–40	–40
Netto uppskjutna skattefordringar	1	–4

Se koncernens not 9.

not 11Finansiella anläggningstillgångar

	Andelar i koncernföretag		Andelar i gemensamma verksamheter		Långfristiga fordringar gemensamma verksamheter		Andra långfristiga värdepappersinnehav		Övriga långfristiga fordringar		Summa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden												
Vid årets början	2 390	2 720	185	185	17	17	–	–	8	8	2 600	2 930
Nyanskaffningar	110	388	–	–	–	–	11	–	–	–	121	388
Tillkommande fordringar	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	1	–
Reglerade fordringar	–	–	–	–	–	–	–	–	–3	–	–3	–
Fusion	–37	–361	–	–	–	–	–	–	–	–	–37	–361
Försäljningar	–	–75	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–75
Årets nedskrivningar	–104	–281	–	–	–	–	–	–	–	–	–104	–281
Vid årets slut	2 360	2 390	185	185	17	17	11	–	6	8	2 579	2 600

För specifikation av moderbolagets och koncernens andelar i gemensamma verksamheter, se koncernens not 15.

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr

Företag	Organisations- nummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2024	2023
AB Borätt	556257-9275	Stockholm	500	1 978	1 978
AB IG 1&3	559147-3698	Göteborg	500	20 788	20 788
AB Konvertibelhus	559001-7025	Stockholm	500	50	50
Bergshamra Bro AB	559066-5666	Stockholm	50 000	56 961	56 961
BRO Haifa 1 AB	556821-1949	Stockholm	500	394	45 476
Bruket i Kallhäll Exploaterings AB	556561-0184	Stockholm	1 000	100	100
Bruket i Kallhäll Exploaterings KB	969653-9122	Stockholm	–	10	10
Fastighetsbolaget Metallfabriken i Örebro AB	559077-9582	Stockholm	500	27 562	27 562
Fastighetsbolaget Mossen 3 AB	559291-5655	Stockholm	500	27 339	27 339
Fastighetsbolaget 33:21 AB	559381-2778	Stockholm	500	19 078	19 078
JM Bostad Holding AB	559278-9449	Stockholm	2 000	285 366	285 366
JM Byrån Holding AB	556752-9630	Stockholm	1 000	3 100	3 100
JM Construction S.A., Belgien	413662141	Bryssel	10 000	10 000	28 711
JM Entreprenad AB	556060-8837	Stockholm	200 000	107 750	107 750
JM Fastighetsutveckling 2 Holding AB	559034-9089	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 3 Holding AB	559109-6960	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB	559315-1037	Stockholm	1 000	5 100	100
JM Fastighetsutveckling 5 Holding AB	559398-1979	Stockholm	1 000	100	100
JM Fastighetsutveckling 6 Holding AB	559486-9603	Stockholm	1 000	100	–
JM Hyresbost Holding AB	559213-7029	Stockholm	500	44 007	44 007
JM Kammarsadeln Holding AB	556853-8465	Stockholm	500	50	50
JM Klostergården Holding AB	559369-7195	Stockholm	2 000	359 642	359 642
JM Lomma Borgeby AB	559373-0905	Stockholm	250	29 973	29 973
JM Norge AS, Norge	829350122	Oslo	20 000	120 243	120 243
JM Olskroken AB	559256-2176	Stockholm	1 000	52 587	52 587
JM Riks Holding AB	559327-9796	Stockholm	2 000	49 394	49 394
JM Suomi OY, Finland	1974161-8	Helsingfors	1 000	868 011	868 011
JM Supply AB	559126-3644	Stockholm	500	50	50
JM Tegelbruket Ekerö Strand AB	559124-0147	Stockholm	500	50	50
JM Värmdöstrand AB	556001-6213	Värmdö	4 400	158 000	158 000
JM@Home AB	559091-8289	Stockholm	1 000	100	100
Klippljuset Holding AB	556872-0527	Stockholm	500	50	50
Lund Stora Råby 37:25 Ny AB	559504-6326	Lund	25 000	28 419	–
Minimalen Bostad AB	556754-2138	Stockholm	1 000	11 550	11 550
Seniorgården AB	556359-9082	Stockholm	1 000	100	100
Trollhagen Fastighets AB	559082-6235	Uppsala	1 000	71 982	71 982
Bokfört värde vid årets slut				2 360 084	2 390 358

not 12Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projektfastigheter		Exploaterings- fastigheter	
	2024	2023	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	92	171	3 739	3 791
Nyanskaffningar	77	–	574	317
Fusion	–	–	41	–
Omklassificeringar	18	–56	–142	–
Överfört till produktion	–	–	–839	–369
Försäljningar	–	–23	–36	–
Vid årets slut	187	92	3 336	3 739
Akkumulerande nedskrivningar				
Vid årets början	–	–	–14	–6
Nedskrivningar	–	–	–62	–8
Försäljningar	–	–	3	–
Vid årets slut	–	–	–73	–14
Planenligt restvärde vid årets slut	187	92	3 263	3 725

not 13Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	493	247
Nyanskaffningar	2 191	1 598
Nedskrivningar	–37	–72
Försäljningar	–1 940	–1 280
Vid årets slut	706	493

not 14Upparbetade men ej fakturerade intäkter

	2024	2023
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	9 464	7 300
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	–5 505	–3 958
Summa	3 959	3 342

not 15Likvida medel

	2024	2023
Kassa och bank	125	573
Summa	125	573



not 16 Obeskattade reserver

	2024	2023
Periodiseringsfond 2019 års taxering	–	380
Periodiseringsfond 2020 års taxering	360	360
Periodiseringsfond 2021 års taxering	410	410
Periodiseringsfond 2022 års taxering	360	360
Periodiseringsfond 2023 års taxering	260	260
Periodiseringsfond 2024 års taxering	130	130
Periodiseringsfond 2025 års taxering	80	–
Summa	1 600	1 900

not 17 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2024	2023
Vid årets början	1 110	972
Förmåner intjänade under perioden	33	44
Räntekostnader	32	30
Utbetalning av pensioner	–57	–46
Övrigt	65	110
Vid årets slut	1 183	1 110

I moderbolaget skuldförs ITP-planen som pensionsavsättning.

not 18 Garantiavsättningar och övriga avsättningar

	2024	2023
Vid årets början	408	376
Avsättningar	118	136
Omklassificering	–113	218
lanspråktaget under året	–131	–318
Återförda avsättningar under året	–13	–4
Vid årets slut	270	408

not 19 Räntebärande skulder

Kortfristiga räntebärande skulder	2024	2023
Konvertibellån 1 år	–	34
Övriga skulder 1 år	3 057	2 116
Skulder till koncernföretag	1 653	1 667
Summa	4 710	3 818
Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter		
Kreditavtal	2024	2023
Checkräkningskredit	400	400
Beviljade kreditavtal förfallodatum bortom 1 år	2 750	2 400
Outnyttjad del	–2 850	–2 800
Utnyttjat kreditavtal	300	–

Kreditavtalen löper med fast ränta. Se koncernens not 25 för textkommentarer.

not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2024	2023
Kortfristiga reverser exploateringsfastigheter	102	172
Övriga kortfristiga skulder	316	333
Summa	417	504

not 21 Fakturerade men ej upparbetade intäkter

	2024	2023
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	10 332	12 627
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	–10 327	–12 493
Summa	5	134

not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Personalrelaterade poster	247	285
Förutbetalda hyresintäkter	9	8
Övriga upplupna kostnader ¹⁾	236	331
Summa	491	624

¹⁾ Avser huvudsakligen upplupna projektkostnader.

not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024	2023
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar ¹⁾	100	100
Fastighetsinteckningar	–	–
Summa	100	100
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga ²⁾	4 361	8 241
Borgen till förmån för koncernföretag ³⁾	1 882	2 126
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	203	130
Betalnings- och hyresgarantier	1	1
Övriga ansvarsförbindelser	27	25
Summa	6 476	10 524

¹⁾ Se koncernens not 31 för textkommentarer.

²⁾ 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.

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

not 24 Upplysningar om närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag och gemensamma verksamheter, se koncernens not 15.

	2024	2023
Inköp av varor och tjänster från koncernföretag	26	294
Ränteintäkter från koncernföretag	1	1
Utdelning från koncernföretag	72	83
Resultatandel från koncernföretag	33	4
Utdelning från gemensamma verksamheter	15	95
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	17	17
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag	1 043	1 486
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	1 653	1 667
Borgenförbindelser till förmån för koncernföretag	1 882	2 126

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning återfinns i not 2. Samtliga transaktioner med närstående personer och företag genomfördes till marknads-mässiga villkor.

not 25 Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser som påverkar den finansiella rapporteringen har inträffat under perioden från balansdagen fram till tidpunkten för denna rapport's avgivande.

not 26 Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:	
Balanserade vinstmedel och överkursfond	3 343 593 680
Årets nettovinst	14 173 323
Summa	3 357 767 003

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:	
att till aktieägarna utdelas 3,25 kronor per aktie ¹⁾	209 640 730
samt att återstående belopp överförs i ny räkning	3 148 126 273
Summa	3 357 767 003

¹⁾ I moderbolaget finns 64 504 840 registrerade aktier per den 31 december 2024, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 64 504 840.



Stockholm den 7 mars 2025

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisnings-
sed och ger en rättvisande bild av koncernens och företags ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över
utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Fredrik Persson
Styrelsens ordförande

Stefan Björkman
Ledamot

Kerstin Gillsbro
Ledamot

Jenny Larsson
Ledamot

Olav Line
Ledamot

Liia Nõu
Ledamot

Thomas Thuresson
Ledamot

Peter Olsson
Ledamot utsedd av de anställda

Jan Strömberg
Ledamot utsedd av de anställda

Mikael Åslund
Verkställande direktör och koncernchef

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13 mars 2025
PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i JM AB (publ), org.nr 556045-2103

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB (publ) för år 2024. Bolagets års- och koncernredovisning ingår på sidorna 69–98 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt

god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

I en verksamhet som JMs är det framförallt den stora påverkan av styrelsens och ledningens uppskattningar och bedömningar på den finansiella rapporteringen som påverkar vår riskbedömning.

Vi har bedömt den enskilt största risken för fel i årsredovisningen vara värdering av bostadsutvecklingsprojekt. I detta ingår värdering av exploateringsfastigheter, pågående projekt samt andelar i bostadsrättsföreningar. Därutöver har vi identifierat ett antal andra risker som även de i många fall speglar inslag av uppskattningar och bedömningar. Bland dessa ingår värdering av projektfastigheter, garantiavsättningar samt tvister. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter. Baserat på riskbedömningen har det centrala revisionsteamet utarbetat en revisionsstrategi enligt vilken koncernrevisionen har fokuserats på de stora enheterna JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Norge som samtliga varit föremål för en s.k. full revision. För JM Finland genomförs specifika granskningsåtgärder inriktad i första hand på pågående projekt. Vad gäller JM Fastighetsutveckling har granskningen inriktats mot projekt- och exploateringsfastigheternas bokförda värden, projektet K1 Karlbergs strand samt årets fastighetsförsäljningar. Det centrala revisionsteamet ansvarar för granskningen av de svenska enheterna och lämnar, med utgångspunkt i den fastställda revisionsstrategin, instruktioner till revisionsteamet i Norge och Finland. Det centrala revisionsteamet granskar också relevanta aspekter av och kontroller över JMs koncerngemensamma informationssystem, bl.a. SAP ECC. Resultatet av denna granskning delas med lokala team.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig

grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Värdering av bostadsutvecklingsprojekt

JMs bostadsutvecklingsprojekt utgörs i balansräkningen av posterna exploateringsfastigheter, pågående projektutveckling av bostäder vilka redovisas som pågående arbeten samt andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt. Vid byggstart omrubriceras exploateringsfastigheter till pågående arbeten, tillsammans med nedlagda kostnader efter byggstart och innefattar nedlagda kostnader i pågående produktion av bostäder som inte ännu tillträtts av slutkunden. Andelar i bostadsrättsföreningar utgörs av bostäder där JM har förbundit sig i avtal att förvärva eventuellt osållda bostäder. Skyldigheten gäller från sex månader efter färdigställandet. Per den 31 december 2024 uppgick JMs exploateringsfastigheter till 7 660 mkr, pågående arbeten till 12 083 mkr samt andelar i bostadsrättsföreningar m.m. till 1 457 mkr vilket tillsammans utgör 84 % av koncernens tillgångar per den 31 december 2024.

Exploateringsfastigheter, pågående projekt och andelar i bostadsrättsföreningar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet är till sin natur behäftat med antaganden och bedömningar av de poster som ingår i projektens slutlägesprognoser av totala intäkter och kostnader. I dessa ingår bedömningar av bl.a. försäljningspris, kostnader för t.ex. arbetskraft, material, underentreprenörer och garantiåtaganden. De senare kan från tid till annan kräva uppdaterade bedömningar även för avslutade projekt.

Detta ställer därför krav på goda processer för kalkylering, rapportering, analys och prognos.

För färdigställda bostäder som ägs av JM finns inte längre möjlighet till att kompensera för kostnadsbesparingar varför antaganden och bedömningar om försäljningspris får en större påverkan på värderingen.

De aktuella beloppens storlek i kombination med det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar innebär att detta utgör ett för revisionen särskilt betydelsefullt område. Vi har ägnat särskild uppmärksamhet åt den metodik och de bedömningar som ligger till grund för värdering av de pågående arbetena samt den marginal som används i resultatframtagningen i samband med överlämning av bostäderna till slutkund. Vi har också i granskningen följt upp de principer, metoder och antaganden som ligger till grund för bedömningen av de redovisade exploateringsfastigheterna, andelarna i bostadsrättsföreningar och garantiåtaganden.

Se bland annat avsnitten "Viktiga uppskattningar och bedömningar", "Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar", "Redovisning av intäkter från projektutveckling av bostäder", "Projekt- och exploateringsfastigheter" samt "Pågående arbeten och andelar i bostadsrättsföreningar m.m." i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 17 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter, not 18 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m., not 19 Pågående arbeten och not 27 Övriga avsättningar.

Vi har utvärderat processer, rutiner och metodik i JMs projektutvecklingsprocess, från markförvärv till projektavslut. Vi har därutöver testat nyckelkontroller i processer för produktionsstart samt projektprognoiser.

Vi har granskat JMs bedömning av värdet av exploateringsfastigheter som värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Vi har utvärderat och bedömt de externa värderarnas arbete. I detta har även ingått att bedöma de antaganden som legat till grund för värderingen.

Vi har utfört analytisk granskning av projekten samt granskat ledningens rutiner för uppföljning av projektens finansiella resultat och bedömning av marginaler. På stickprovsbasis har vi granskat projektintäkter och aktiverade projektkostnader. Stickprovsvis har vi även testat överlämningsgraden i projekten och att den baseras på faktiska tillträden. Vi har även testat den matematiska riktigheten i beräkningen av överlämningsgraden. Vidare har vi deltagit i flera projektrevisioner utförda av JMs Verksamhetsrevision. Vi har utvärderat JMs modell för värdering av andelar i bostadsrättsföreningar samt stickprovsvis testat värderingar av enskilda andelar i projekt.

Vi har utvärderat principer, processer och rutiner för bestämmande av redovisade garantiåtaganden och de antaganden på vilka dessa baseras. Vi har med företagsledningen och revisionsutskottet diskuterat de metoder, uppskattningar och antaganden på vilka JMs bedömningar baseras.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–68 och sidorna 111–123. Den andra informationen består även av JMs ersättningsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för JM AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag

till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för JM AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till JM AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.



Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassa-flödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till JM AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 18 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2017.

Stockholm den 13 mars 2025

PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor



Bolagsstyrning



Bolagsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2024

Bolagsstyrningsrapport

104 PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA

- 104 ÅRSSTÄMMA
- 104 AKTIEÄGARE MED STÖRRE INNEHAV
- 104 VALBEREDNING
- 105 REVISORER

STYRELSE

- 105 SAMMANSÄTTNING
- 105 OBEROENDE
- 105 ARBETSUPPGIFTER/ANSVAROMRÅDEN
- 105 STYRELSENS UTVÄRDERING AV EGET ARBETE
- 106 STYRELSENS UTVÄRDERING AV VD
- 106 VIKTIGA ÄRENDEN UNDER 2024
- 106 UTSKOTTENS ARBETE
- 106 STYRNING- OCH RAPPORTSTRUKTUR

107 STYRELSE, VD OCH REVISORER

- 109 DELEGATIONSORDNING – VDs BESLUTSRÄTT

RAMVERK FÖR KONTROLL

- 109 DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN
- 109 STYRELSENS BESKRIVNING AV INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN
- 109 STYRNINGSTRUKTUR
- 109 KONTROLLMILJÖ
- 109 RISKBEDÖMNING
- 110 KONTROLLAKTIVITETER
- 110 KOMMUNIKATION OCH UPPFÖLJNING

ERSÄTTNINGSPRINCIPER

- 110 ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDNING

110 REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

LEDNING OCH FÖRETAGSSTRUKTUR

- 111 KONCERNLEDNING

Principer för bolagsstyrning

Utöver de regler som följer av lag eller annan författning tillämpar JM Svensk Kod för bolagsstyrning (Koden). JM följer Koden utan undantag.

Genom utförlig och transparent redovisning vill JM öka aktieägarnas och övriga intressenters kunskaper om hur styrelse och ledning verkar för att säkerställa aktieägarnas krav på avkastning på det investerade kapitalet. Hög etik, JM:s kärnvärden och uppförandekod, affärsmässighet, transparens och JM:s bidrag till samhällsutvecklingen är särskilt prioriterat för långsiktigt värdeskapande.

JM driver sedan många år tillbaka ett långsiktigt och systematiskt arbete med att löpande utveckla den interna styrningen och kontrollen. Arbetet har bland annat lett till ytterligare förstärkt styrning och kontroll vad gäller investerings-, försäljnings- och produktionsbeslut samt styrning och kontroll under projektgenomförandefasen. Den interna styrningen och kontrollen utövas också genom ett systematiskt styrelsearbete via utskott. För att utveckla styrelsen genomförs årligen en utvärdering av styrelsens arbete.

Aktieägare och bolagsstämma

Bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ, ger samtliga aktieägare möjlighet att delta och därigenom utöva sitt inflytande. På årsstämman, den bolagsstämma vid vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram, behandlas bolagets utveckling och beslut tas i ett antal centrala ärenden såsom fastställande av årsredovisningen, utdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisorer, ersättning till styrelse och revisorer samt val av ny styrelse för tiden till nästa årsstämma.

Bolaget kallar till årsstämma tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Senast i samband med tredje kvartalsrapporten informerar bolaget om tid och plats för årsstämman. Möjligheten för de utländska aktieägarna att följa eller delta i stämman genom simultantolkning av stämmoförhandlingarna eller översättning av presenterat material till annat språk har inte bedömts som nödvändigt, eftersom dessa aktieägare hittills har representerats av svenska ombud.

Årsstämma

Årsstämman 2024 hölls den 18 april på JM:s huvudkontor. Vid stämman var 228 aktieägare företrädare, representerande cirka 48 procent av rösterna. Protokollet från årsstämman återfinns på JM:s webbplats jm.se. Årsstämman 2025 kommer att hållas den 9 april.

Aktieägare med större innehav

En aktieägare, AMF Tjänstepension och AMF Fonder, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Deras innehav uppgår per den 31 december 2024 till 16,19 procent av aktierna och rösterna i bolaget. JM:s bolagsordning begränsar inte aktieägarnas rätt att rösta för samtliga aktier som någon äger eller företräder. Bolagsordningen saknar bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt bestämmelser om ändring av bolagsordningen.

JM tillämpar inte några särskilda bestämmelser i fråga om bolagsstämans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal.

Valberedning

Valberedningen är ett organ som inrättats av bolagets årsstämma med uppgift att inför årsstämman bland annat nominera styrelseledamöter, styrelsens ordförande, revisor, samt därutöver föreslå arvoden till styrelsen, styrelsens utskott och revisor. Valberedningens arbete styrs av den instruktion för Valberedningens arbete som årsstämman fastställt. Valberedningen består av företrädare för de fyra största aktieägarna i bolaget som vill medverka. Styrelsens ordförande är sammankallande och utgör den femte ledamoten.

Valberedningen inför årsstämman 2025 sammankallades i september 2024 av styrelsens ordförande och består av följande personer: Anders Oscarsson, AMF Tjänstepension och AMF Fonder Marianne Nilsson, Swedbank Robur Fonder Anders Algotsson, AFA Försäkring Frank Larsson, Handelsbanken Fonder Fredrik Persson, styrelseordförande i JM.

Valberedningen representerar cirka 35 procent av det totala antalet aktier i JM. Ordförande i Valberedningen är Anders Oscarsson. Valberedningen har haft tre protokollförda sammanträden samt därtill korresponderat per e-post och telefon. Valberedningens ledamöter har inte erhållit någon ersättning av JM.

Revisorer

Efter förslag av valberedningen valde årsstämman 2024 Pricewaterhouse Coopers AB (PwC) till revisor. Valet gäller fram till slutet av årsstämman 2025. Huvudansvarig revisor är Magnus Thorling och revisionsberättelsen undertecknas också av Fredrik Kroon. De har inga andra revisionsuppdrag som påverkar oberoendet som revisor i JM.

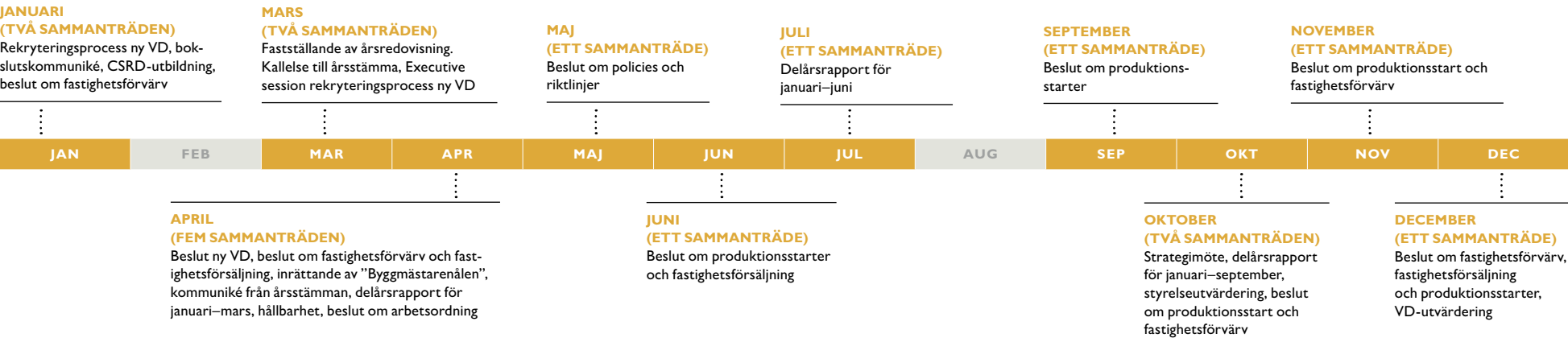
Arvode och kostnadsersättning till PwC	2024	2023
Revisionsuppdrag	7,2	6,6
Skatterådgivning	0,1	0,1
Övriga tjänster	0,6	0,5
Summa	7,8	7,2

Information om revisionsbolagets tjänster till JM utöver revisionen lämnas i not 5 på sidan 85 i års- och hållbarhetsredovisningen.

Styrelse
Sammansättning

JMs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för ett år i sänder. Därtill har arbetstagarorganisationerna enligt lag rätt att utse två ordinarie ledamöter jämte två suppleanter. Den mångfaldspolicy som Valberedningen har tillämpat i fråga om styrelsen är Kodens regel 4.1. Valberedningen konstaterar följande i sitt motivytrande inför årsstämman. Valberedningen anser att JM har en väl fungerande styrelse och att den befintliga styrelsen, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, har en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen anser också att det är bra med en balans av både kontinuitet och förnyelse i styrelsen. Valberedningens förslag till styrelse innebär nyval av en

Styrelsesammanträden 2024





Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Under 2024 genomfördes utvärderingen skriftligen av samtliga styrelseledamöter. Resultatet av utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen och Valberedningen.

Styrelsens utvärdering av VD

Styrelsen utvärderar årligen VDs arbete. Under 2024 genomfördes utvärderingen genom att en skriftlig enkät skickades ut till samtliga styrelseledamöter. Resultatet av VD-utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen.

Viktiga ärenden under 2024

- Styrelsen har under 2024 bland annat fattat beslut om följande:
- Styrelsen har fattat beslut om tillsättning av Mikael Åslund som ny verkställande direktör för bolaget
 - Styrelsen har hållit ett separat strategisammanträde och därvid bland annat fastställt den strategiska planen för bolaget
 - Styrelsen har fattat beslut om nio produktionsstarter av bostadsprojekt, vilka har en kalkylerad total projektkostnad överstigande den till VD delegerade nivån om antingen 400 miljoner kronor i total projektkostnad eller 400 miljoner kronor i projektkostnad för deletapp
 - Styrelsen har beslutat om åtta förvärv av exploateringsfastigheter, försäljning av tre exploateringsfastigheter, vilka har en köpeskilling överstigande till VD delegerad nivå om 100 miljoner kronor
 - Styrelsen har beslutat om kort- och långsiktiga rörliga löneprogram
 - Styrelsen har fattat beslut om JMs befintliga policyer och riktlinjer.

Utskottens arbete

Utskotten sammanträder normalt i anslutning till styrelsens sammanträden eller när så erfordras. Protokoll förs och dessa delges styrelsen och revisorerna. Vid styrelsesammanträden lämnas även muntlig redogörelse av vad som behandlats på utskottssammanträdena. Ingen delegerad beslutsrätt förekommer förutom vad gäller:

- Ersättningsutskottet, som fastställer lön och övriga villkor för koncernledningen exklusive VD
- Revisionsutskottet godkänner arvoden och ersättningar till de externa revisorerna för revisionsarbetet och godkänner de externa revisorernas tillhandahållande av andra tjänster än revision. Revisionsutskottet initierar fördjupade insatser inom utvalda områden eller av projekt.

Stämموالدا ledamöter är ledamöter i utskotten. Styrelsens ordförande är ordförande i Ersättningsutskottet. Ordförande i Revisionsutskottet är Thomas Thuresson och ordförande i Investeringsutskottet är Olav Line.

Föredragande i Ersättningsutskottet är HR-direktören. Respektive affärsenhetschef är föredragande i Investeringsutskottet. Ekonomi- och finansdirektören är föredragande i Revisionsutskottet. VD är närvarande vid utskottens sammanträden i Ersättningsutskottet och Investeringsutskottet.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet har tre ledamöter: Thomas Thuresson (ordförande), Liia Nöu och Fredrik Persson. Utskottet har under kalenderåret haft fem sammanträden.

- Revisionsutskottets arbete har under året främst inriktats på:
- Granskning och genomgång av bokslut, delårsrapporter och års- och hållbarhetsredovisning
 - Kvalitetsbedömning av interna kontrollsystem och kontrollrutiner samt av intern revision och riskhantering
 - Genomgång av de externa revisorernas revisionsplan samt övrig intern planering för intern revision och riskhantering
 - Beredning av bolagsstyrningsrapporten
 - Rekommendation vid val av externa revisorer i samråd med företagsledning, styrelse och valberedning inför den senares rekommendation till årsstämma
 - Granskning och övervakning av revisorns opartiskhet och självständighet innefattande godkännande av arvoden och ersättningar till revisorerna för revisionsarbetet och att förhandsgodkänna revisorns tillhandahållande av andra tjänster än revision
 - Övervakning av den lagstadgade revisionen
 - Avrapportering och genomgång av koncernens hållbarhetsarbete
 - Initiering av fördjupade insatser inom utvalda områden
 - Avrapportering och genomgång av områden eller projekt av speciellt intresse
 - Rapporterat och förelagt för styrelsen de iakttagelser som noterats vid genomgångar med revisorer och ledning
 - I övrigt fullgjort de uppgifter som ställs på Revisionsutskottet enligt vad var tid gällande lagar, förordningar och Svensk kod för bolagsstyrning.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet har tre ledamöter: Fredrik Persson (ordförande), Jenny Larsson och Thomas Thuresson. Utskottet har haft sju sammanträden under kalenderåret.

- Ersättningsutskottets uppgifter under året har varit att:
- Bereda förslag avseende lön, pensionsförmåner och övriga villkor till bolagets VD

- Bereda förslag avseende generella principer för ersättning till all övrig personal, särskilt avseende rörliga ersättningar
- Bereda förslag till incitamentsprogram
- Godkänna lön och övriga villkor för koncernledningen (exklusive VD) baserade på av styrelsen fastställda generella principer
- Utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen
- Bereda förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Följa och utvärdera dels tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om, dels gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet har tre ledamöter: Olav Line (ordförande), Stefan Björkman och Kerstin Gillsbro. Utskottet har under kalenderåret haft sju sammanträden.

- Investeringsutskottets uppgifter under året har varit att inom ramen för JMs delegationsordning:
- Utvärdera att strategin följs avseende omfattning och inriktning för exploateringsfastigheter och projektfastigheter
 - Bereda förslag avseende köp och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter eller aktier och andelar i bolag såsom ägare till sådana fastigheter
 - Bereda förslag avseende investeringar i befintliga projektfastigheter
 - Bereda förslag avseende produktionsstarter av bostadsprojekt
 - Bereda förslag avseende externa entreprenader.

Ledning och företagsstruktur
Koncernledning

JMs verksamhet är operativt indelad i sex affärsenheter. Respektive affärsenhetschef är direkt underställd VD. Koncernledningen utgörs av VD och samtliga affärsenhetschefer samt stabschefer, totalt tio personer, och sammanträder minst en gång i månaden. I chefsansvaret ingår att alltid verka för att styrelsens och VDs riktlinjer följs. Rapportstrukturen framgår på sidan 109.

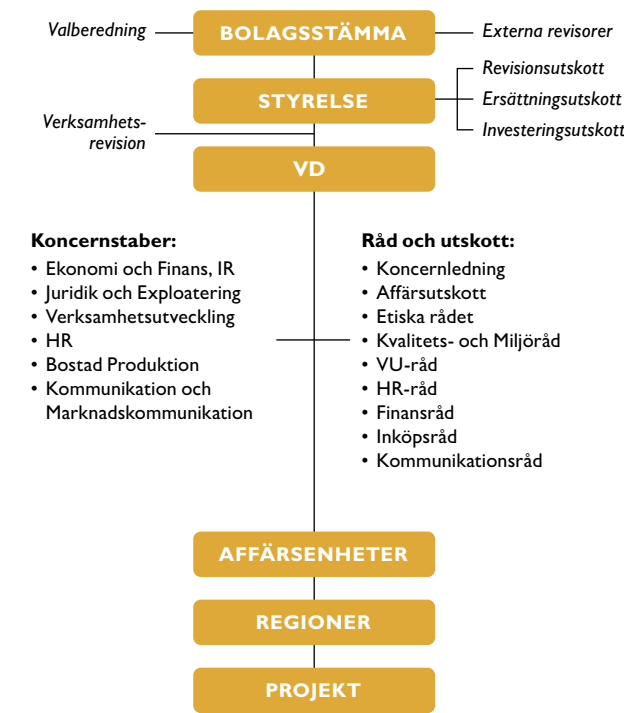
Styrnings- och rapportstruktur

Inom JM är vid varje given tidpunkt ett stort antal projekt i produktion. Det är inte ovanligt med projekt som engagerar fler än 100 personer och som har beräknade volymer på över 100 mkr. Varje projekt drivs av en projektledare som är ansvarig för projektets intäkter och kostnader. Projektledaren rapporterar till regionchefen, som

är direkt underställd affärsenhetschefen. Samtliga dessa har resultatansvar. Affärsenhetschefen ansvarar för att fastställa intäktsnivån i projekten. Beslut om igångsättning av ett projekt tas av affärsenhetsledningen eller koncernledningen, alternativt av styrelsen gällande stora projekt. Uppföljning av sålda och bokade bostäder görs veckovis, med rapportering till regionchef, affärsenhetschef och VD. Varje kvartal görs fullständiga genomgångar och avstämningar av respektive projekts intäkter och kostnader.

En fördjupad bevakning sker för de större projekten. Redovisning sker kvartalsvis av affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef för VD, ekonomi- och finansdirektör samt ansvarig för Verksamhetsrevision. Bedömningsunderlagen omfattar projektets ekonomiska historik, framtida förväntade intäkter och kostnader, samt försäljnings- och bokningsläge. De allra största projekten har speciella styrgrupper samt granskas av JMs Verksamhetsrevision och föredras i Revisionsutskottet.

Styrningsstrukturen framgår nedan:



Styrelse, verkställande direktör och revisorer



Fredrik Persson
Ordförande i styrelsen,
ordförande i Ersättningsutskottet,
ledamot i Revisionsutskottet.

Född 1968. Svensk. Invald i styrelsen 2017.
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm.
Arbetslivserfarenhet: Lång karriär inom Axel Johnson AB bland annat som CFO och sedan som VD och koncernchef. Tidigare verksam inom Aros Securities och ABB Financial Services.
Andra väsentliga uppdrag: Ordförande i Business Europe och Ellevio AB. Styrelseledamot i Hufvudstaden AB, Holmen AB, Interogo Holding AG, ICA Gruppen AB och Ahlström Capital OY.
Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
Aktier i JM: 4 000



Stefan Björkman
Ledamot i styrelsen och
Investeringsutskottet.

Född 1963. Finsk. Invald i styrelsen 2023.
Utbildning: Diplomingenjör, Tekniska högskolan i Helsingfors.
Arbetslivserfarenhet: Verksam inom Kone-koncernen och bank- och försäkringsbranschen i Finland.
Andra väsentliga uppdrag: VD för Föreningen Konstsamfundet i Finland, Styrelseordförande i Alandia Försäkring Abp och Cor Group Oy samt styrelseledamot i Lindex Group Abp och i AB Lindex.
Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
Aktier i JM: 2 600



Kerstin Gillsbro
Ledamot i styrelsen och
Investeringsutskottet.

Född 1961. Svensk. Invald i styrelsen 2019.
Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola.
Arbetslivserfarenhet: Lång karriär inom NCC-koncernen bland annat som VD för NCC Boende. VD för Jernhusen AB.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Berner Industrier AB.
Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
Aktier i JM: 1 365



Jenny Larsson
Ledamot i styrelsen och
Ersättningsutskottet.

Född 1973. Svensk. Invald i styrelsen 2022.
Utbildning: Civilingenjör Miljö- och vattenteknik, Uppsala Universitet.
Arbetslivserfarenhet: 25 års erfarenhet från energibranschen, bland annat som VD och styrelseledamot i Schneider Electric Sverige AB och VD för Hitachi Energy Sweden AB (tidigare ABB) samt 20 år i ledande befattningar inom Vattenfall.
Andra väsentliga uppdrag: Nordanchef för Bilfinger, Styrelseledamot i Vectura Fastigheter AB och AFRY AB. Ledamot av Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA) och ledamot i Energiutvecklingsnämnden på Energimyndigheten.
Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
Aktier i JM: 0



Olav Line
Ledamot i styrelsen,
ordförande i Investeringsutskottet.

Född 1958. Norsk. Invald i styrelsen 2017.
Utbildning: Civilingenjör, NTH (NTNU), Trondheim.
Arbetslivserfarenhet: 30 års erfarenhet från fastighetsbranschen i Norge och Skandinavien, bland annat som VD för Rom Eiendom AS, Steen & Strøm AS och Norwegian Property AS.
Andra väsentliga uppdrag: VD för Mustad Eiendom AS.
Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
Aktier i JM: 1 500



Liia Nõu
Ledamot i styrelsen och
Revisionsutskottet.

Född 1965. Svensk. Invald i styrelsen 2024.
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm.
Arbetslivserfarenhet: CFO i Pandox samt CFO i General Electric Baltics & Nordics, Song Networks, Tele2 och Kuwaeit Petroleum.
Andra väsentliga uppdrag: VD för Pandox AB, styrelseledamot i Modern Times Group AB.
Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
Aktier i JM: 550



Thomas Thuresson
Ledamot i styrelsen,
ordförande i Revisionsutskottet,
ledamot i Ersättningsutskottet.

Född 1957. Svensk. Invald i styrelsen 2016.
Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet. IMD (BPSE).
Arbetslivserfarenhet: 29 år i olika befattningar inom Alfa Laval Group, som Ekonomi- och finansdirektör under 26 år.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Terratech Group AB och Tetra Laval Real Estate AB. Styrelseledamot i Proact IT Group AB och Skiold Group A/S.
Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
Aktier i JM: 4 200



Mikael Åslund
Verkställande direktör och
koncernchef i JM AB

Född 1972. Svensk.
Utbildning: Civilingenjör Luleå tekniska universitet 1997. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 2005. Executive Management Program Handelshögskolan 2017.
Arbetslivserfarenhet: Affärsenhetschef JM Fastighetsutveckling och regionchef JM Bostad Stockholm inom Affärsenhet JM Bostad Stockholm, samt projekteringsledare och projektledare i JM.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i stiftelsen Mentor Sverige.
Aktier i JM: 7 604

Styrelse, verkställande direktör och revisorer

Arbetsagarrepresentanter



Jan Strömberg
Arbetsagarrepresentant

Född: 1959. Civilingenjör.
Suppleant sedan 2011, ledamot sedan 2015.
Antal aktier i JM: 1 173



Peter Olsson
Arbetsagarrepresentant

Född 1977. Snickare.
Suppleant sedan 2014, ledamot sedan 2018.
Antal aktier i JM: 392



Carolina Detterfelt
Arbetsagarrepresentant

Född 1979. Civilingenjör.
Suppleant sedan 2024.
Antal aktier i JM: 502



Per Petersén
Arbetsagarrepresentant

Född 1970. Murare.
Suppleant sedan 2018.
Antal aktier i JM: 98

Styrelsens sekreterare

Maria Bäckman *Chefsjurist i JM AB*

Född 1973.
Styrelsens sekreterare sedan 2012.
Antal aktier i JM: 1 397

Revisorer

Magnus Thorling *Auktoriserad revisor, huvudansvarig*

PricewaterhouseCoopers AB
Född 1970.
Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor i Riksbyggen Ekonomisk Förening, Stenhus Fastigheter i Norden AB och Proact IT Group AB.

Fredrik Kroon *Auktoriserad revisor*

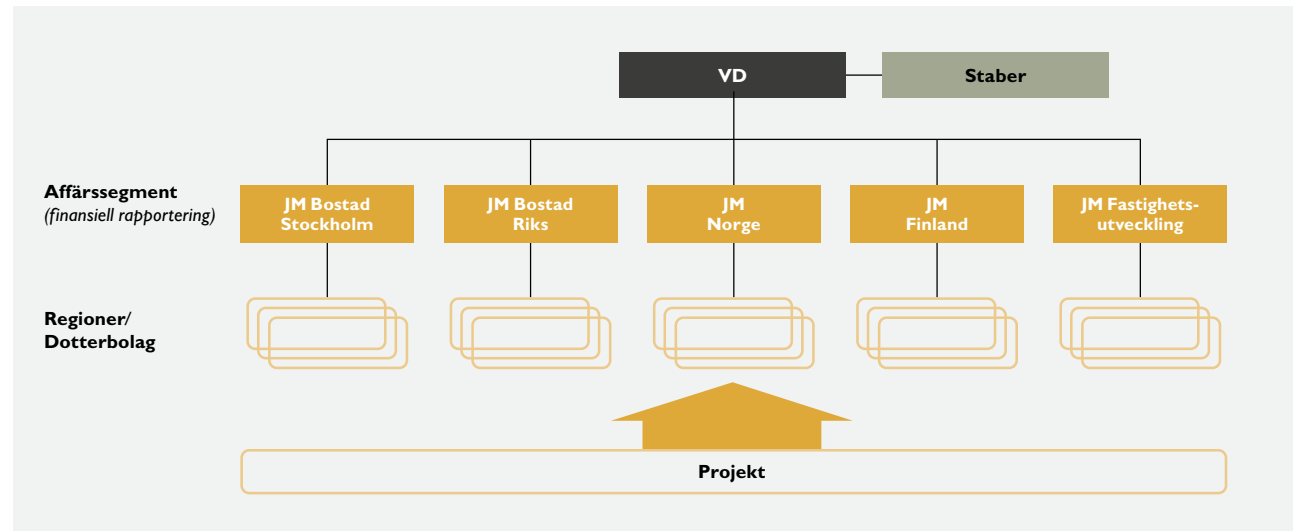
PricewaterhouseCoopers AB
Född 1985.
Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor i bl.a. Nordr Sverige samt granskningsledare NCC inom affärsområdena Infrastructure och Building Sweden.

Styrelsens närvaro				Möten i utskott		
Ledamöter	Funktion i styrelsen	Utskott ¹⁾	Styrelse-möten	RU	EU	IU
Fredrik Persson	Ordförande	RU, EU (ordf.)	17 av 17	5 av 5	5 av 5	
Camilla Krogh ²⁾	Ledamot	EU	7 av 17		2 av 5	
Stefan Björkman	Ledamot	IU	16 av 17			5 av 7
Kerstin Gillsbro	Ledamot	IU	17 av 17			7 av 7
Liia Nõu ³⁾	Ledamot	RU	9 av 17	4 av 5		
Jenny Larsson ⁴⁾	Ledamot	RU, EU	17 av 17	1 av 5	3 av 5	
Olav Line	Ledamot	IU (ordf)	17 av 17			7 av 7
Thomas Thuresson	Ledamot	RU (ordf), EU	17 av 17	5 av 5	5 av 5	
Peter Olsson	Arbetsagarrepresentant		17 av 17			
Jan Strömberg	Arbetsagarrepresentant		16 av 17			
Carolina Detterfelt ⁵⁾	Arbetsagarrepresentant suppleant		10 av 17			
Per Petersén	Arbetsagarrepresentant suppleant		17 av 17			
Jonny Änges	Arbetsagarrepresentatn suppleant		7 av 17			

¹⁾ Revisionsutskott = RU, Ersättningsutskott = EU, Investeringsutskott = IU.
²⁾ Camilla Krogh lämnade styrelsen vid årsstämman i april 2024.
³⁾ Liia Nõu valdes in vid årsstämman i april 2024.
⁴⁾ Jenny Larsson valdes in i EU vid årsstämman och lämnade samtidigt RU.
⁵⁾ Carolina Detterfelt ersatte Jonny Änges som arbetsagarsuppleant vid årsstämman i april 2024.

¹⁾ Angivna innehav avser eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i JM AB per 2024-12-31.

Rapportstruktur:



Delegationsordning – VDs beslutsrätt

Styrelsen har till VD delegerat beslutsrätt för:

- köp och försäljning av exploateringsfastighet och projektfastighet upp till 100 mkr
- investering i befintlig projektfastighet upp till 400 mkr för genomförande av bostadsprojekt alternativt 200 mkr för genomförande av kontorsprojekt
- produktionsstart av bostadsprojekt, upp till en total projektkostnad om 400 mkr exklusive köpeskillingen för fastigheten och produktionsstart av enskilda deletapper upp till 400 mkr
- att lämna anbud och vid accept teckna externa entreprenadavtal upp till 400 mkr
- upptagande av nya lån som ej är kopplade till förvärv av fastighet, upp till totalt 400 mkr per år för lån med kortare löptid än ett år, upp till totalt 250 mkr per år för lån med löptid mellan ett och fem år.

I övriga fall beslutar styrelsen. Beloppen är valda för att tillgodose styrelsens behov av kontroll och ledningens behov av handlingsutrymme. VD äger rätt att vidaredelegera delar av beslutsrätten angiven ovan. Beslutsärendena bereds av dels affärsutskottet, bestående av affärsenhetschefer och regionchefer från hela koncernen, dels av koncernledningen. JM:s verksamhet samt styrnings- och rapportstruktur framgår av schema ovan.

Ramverk för kontroll

Den finansiella rapporteringen

VD ska tillse att styrelsen erhåller rapportering om utvecklingen av JM:s verksamhet, bland annat utvecklingen av JM:s resultat, ekonomiska ställning och likviditet samt information om de större projektens status samt andra viktiga händelser. Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen tillåts göra en välgrundad bedömning. Den ekonomiska rapportering som styrelsen erhåller framgår under avsnittet Kommunikation och uppföljning på sidan 110.

Styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen

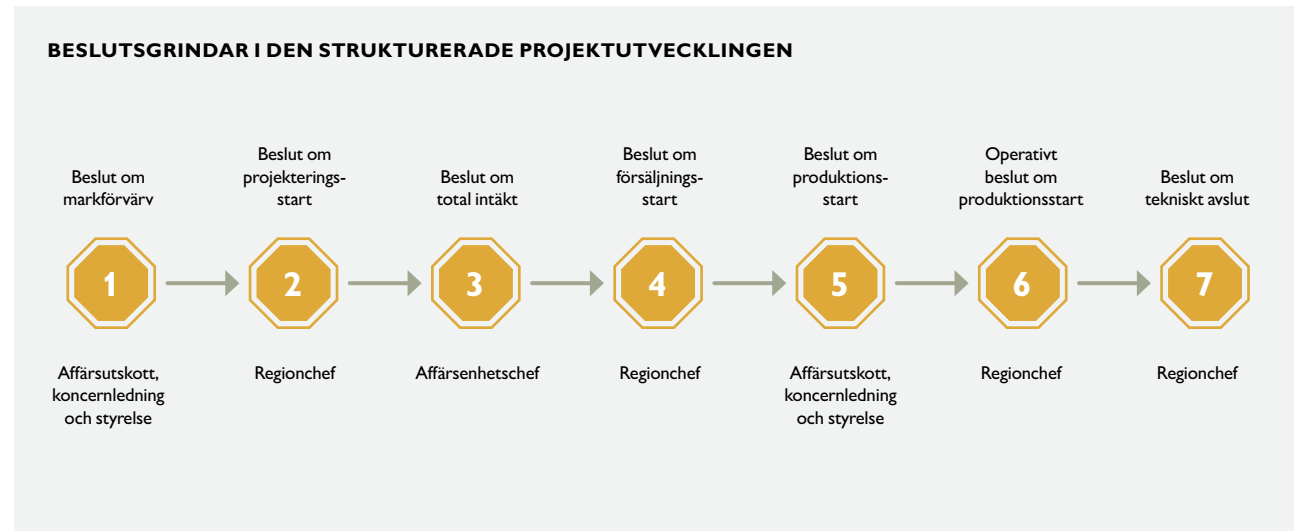
Styrningsstruktur

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att inrätta ett effektivt system för intern kontroll och riskhantering. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är delegerat till VD. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM och ingår som en naturlig del i JM:s affärsprocesser.

För en detaljerad beskrivning av JM:s processer för riskhantering hänvisas till sidorna 13 samt 71–72.

Styrelsen har lagt särskild tonvikt på effektiva kontrollstrukturer. Kvaliteten på JM:s processer och system för att säkerställa en god intern

Beslutsprocessen illustreras nedan:



kontroll utgår från kontrollmiljön, vari av styrelsen antagen arbetsordning och instruktion för ekonomisk rapportering ingår. Genom Revisionsutskottet har styrelsen fördjupat sina kontakter med de externa revisorerna och Verksamhetsrevisionen varigenom styrelsen och dess utskott på olika sätt förhör sig om bolagets ekonomiska ställning. Revisionsutskottet håller möten fyra till fem gånger per år. De externa revisorerna deltar därutöver vid styrelsemöten två gånger per år.

JM:s Verksamhetsrevision har till huvuduppgift att granska verksamhetens ändamålsenlighet och operationella effektivitet genom bland annat kontroll av efterlevnaden av de affärskritiska kraven i JM:s Verksamhetssystem. JM:s Verksamhetssystem är en heltäckande processororienterad arbetsstruktur, som syftar till att säkerställa effektiviteten i JM:s affärsprocesser. Verksamhetsrevisionen har som särskild uppgift att även granska de ekonomiska riskerna i de större projekten. Styrelsen säkerställer att JM har en väl genomarbetad ekonomi- och projektstyrning genom Revisionsutskottets arbete.

Som en del av målsättningen att utveckla enhetliga arbetssätt och processer inom koncernen, fortgår arbetet med Strukturerad Projektutveckling, se sidorna 15–16. Översyn görs löpande av JM:s lednings- och stödprocesser i syfte att ytterligare systematisera JM:s strukturkapital i form av till exempel processer, dokument och system och därmed underlätta arbetet för alla medarbetare.

En uppförandekod för JM:s medarbetare är implementerad. Syftet är att tydliggöra och ge vägledning kring de värderingar som gäller inom JM.

Via Visselblåsarfunktionen säkerställs att allvarliga missförhållanden kan rapporteras och via Etik rådet möjliggörs vägledning vid svårigheter att tolka de etiska riktlinjerna och JM:s uppförandekod.

Sedan tidigare har en plan implementerats för uppföljning av efterlevnaden av JM:s uppförandekod för leverantörer.

Kontrollmiljö

JM:s kärnvärden, kultur och värderingar utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Med kontrollmiljö avses såväl den infrastruktur med systemstöd som har byggts upp för den interna kontrollen, som JM:s grundläggande värderingar. Kontrollmiljön utgörs bland annat av organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer och koder. Exempel är arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt de andra organ som styrelsen inrättar, delegationsordning och auktorisationsbestämmelser, instruktioner för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

Riskbedömning

Bolaget tillämpar en metod/process för riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att de risker som bolaget är utsatt för hanteras inom

de ramar som fastställts och att riskerna omhändertas inom ramen för befintliga processer/system. JMs Verksamhetssystem, som beskriver JMs affär ur ett processperspektiv med fastställda affärskritiska krav, utgör tillsammans med rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekt, viktiga delar av riskhanteringen.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollaktiviteter som dokumenterats i process- och rutinbeskrivningar. Dessa finns i JMs Verksamhetssystem som styr en enhetlig process och användandet av det gemensamma affärssystemet. Kontrollaktiviteterna syftar till att löpande utveckla samt förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser.

Exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar hanteras är:

- Verksamhetssystemet som dokumenterar verksamhetens processer och fastställda affärskritiska krav
- Projektgenomgångar inför förvärv, projekterings-, produktions- och försäljningsstarter
- Affärsutskottsmöten och Koncernledningsmöten där investeringar i fastigheter och produktionsstarter av bostadsprojekt bereds. Affärsenhetschefer, stabschefer och regionchefer/dotterbolagschefer deltar (månadsvis)
- Prognosgenomgångar med affärsenhetsledningarna (kvartalsvis)
- Fördjupad bevakning av de större projekten där VD, Ekonomi- och finansdirektör, ansvarig för Verksamhetsrevision, affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef deltar (kvartalsvis)
- Styrgruppsmöten i de större projekten (kvartalsvis)
- Styrelsemöten i dotterbolagen
- JMs Verksamhetsrevisions granskning och kontroll av de affärskritiska kraven samt granskning av de ekonomiska riskerna i de större projekten (löpande)
- Särskild granskning av efterlevnaden av JMs uppförandekod för leverantörer genom bland annat platsbesök
- Visselblåsarfunktion som säkerställer systematisk och professionell hantering av rapporterade oegentligheter
- Etiska rådet, som ger vägledning vid svårigheter att tolka de etiska riktlinjerna och JMs uppförandekod.

Kommunikation och uppföljning

Bolaget har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja fullständighet och riktighet i den finansiella rapporteringen, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer, manualer och koder avseende den finansiella rapporteringen gjorts

tillgängliga och kända för berörda medarbetare via JMs intranät och Verksamhetssystem.

De externa revisorerna rapporterar sin granskning av intern kontroll till styrelsen en gång per år i samband med rapporteringen av det tredje kvartalet.

Övergripande styrande dokument är Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD, Instruktion för ekonomisk rapportering samt Auktorisationsbestämmelser för JM.

Övriga styrande dokument i form av policyer, riktlinjer, instruktioner och manualer vad gäller den finansiella rapporteringen återfinns på JMs intranät samt i Verksamhetssystemet.

De viktigaste dokumenten för finansiell rapportering:

- JMs Auktorisationsbestämmelser
- Tidsplan och instruktioner för prognos och bokslut
- Boksluts- och prognosprocesserna
- Instruktioner vid köp och försäljningar
- Finanspolicy
- Controlling inom JM
- Redovisningsprinciper
- Rutinbeskrivningar.

Styrelsen erhåller ekonomiska rapporter i samband med kvartalsrapporteringen.

Utöver utfalls- och prognosrapporter erhåller Revisionsutskottet rapport över ekonomigranskning av de större projekten. Kopplat till delegationsordningen erhåller styrelsen/Investeringsutskottet löpande förvärvs- och projektinvesteringar och köp/försäljningar av fastigheter. Dessutom fyller styrelsens olika utskott viktiga funktioner i styrelsens uppföljning.

Styrelsen följer löpande upp och granskar att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande med bolagets centrala funktion för Verksamhetsrevision. Resultatet av granskningar som genomförts och förslag på eventuella åtgärder som behöver vidtas avrapporteras löpande till Revisionsutskottet. Styrelsen tar också del av de synpunkter som bolagets externa revisorer lämnar.

Ersättningsprinciper

Ersättning till styrelse och ledning

Efter förslag från Valberedningen beslutade årsstämman 2024 om arvoden till styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget enligt följande:

- Arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 1 000 000 kronor och till ordinarie styrelseledamot som inte är anställd i bolaget med 395 000 kronor

- Arvode för arbetet i Revisionsutskottet ska utgå med 185 000 kronor till ordföranden och 110 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Investeringsutskottet ska utgå med 110 000 kronor till ordföranden och 85 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Ersättningsutskottet ska utgå med 70 000 kronor till ordförande respektive ledamöter.

Vid årsstämman 2024 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som ska gälla fram till årsstämman 2028 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare. Lön, pensionsförmåner och övrig ersättning till ledningen fastställs av styrelsen avseende VD samt av Ersättningsutskottet avseende koncernledningen exklusive VD. Information om riktlinjer för ersättning till JMs ledande befattningshavare återfinns i förvaltningsberättelsen på sidorna 72–74. Information om ersättning till VD och koncernledning återfinns i års- och hållbarhetsredovisningen, not 3 på sidorna 84–85, koncernens noter.

Drygt 500 av JMs chefer och ledare, inklusive VD och koncernledning, omfattas av en resultatbaserad del av lönen. Den totala löneersättningen utgörs av en fast och en rörlig del, med ett maximalt utfall för den kort-siktiga rörliga delen som, beroende på befattning, varierar mellan en och fem månadslöner. Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, baseras den rörliga lönedelen bland annat också på individuell måluppfyllelse, arbetsmiljömål, hållbarhetsmål och utfall i kundundersökningar (Nöjd Kund Index, NKI). Principen är att den fasta lönen i kombination med normalt utfall av rörlig del ska resultera i en marknadsmässig lön. Förutom koncernledningen omfattas årligen tjugo till trettio nyckelpersoner av ett långsiktigt rörligt löneprogram. Efter beslut i styrelsen erbjöds dessutom alla prov- och tillsvidareanställda medarbetare i koncernen att, för tredje året delta i ett aktiesparprogram som kortfattat innebär att medarbetarna gör en egeninvestering i JM-aktier. Den maximalt möjliga investeringsnivån var 600 000 kr för VD, 300 000 kr för övriga koncernledningsmedlemmar, 150 000 kr för enhetschefer och 20 000 kr för övriga medarbetare. Deltagarna erhåller sedan ett bidrag från JM som innan skatteavdrag gjorts motsvarar hälften av det investerade beloppet. Nettobidraget används till att köpa nya JM-aktier som sätts in på deltagarnas konton. Bidraget portioneras ut vid tre tillfällen under programmets treåriga löptid. All aktieutdelning som sker under programmet återinvesteras också i aktier. År 2024 deltog cirka 25 procent av medarbetarna i något av de tre pågående programmen.

Stockholm den 7 mars 2025

Styrelsen

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i JM AB, org.nr 556045-2103.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 104–110 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 13 mars 2025

PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Koncernledning



Mikael Åslund
Verkställande direktör
och koncernchef

Född 1972. Civilingenjör LTU, Väg och Vatten 1997. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 2005. Executive Management Program Handelshögskolan 2017.

Anställd år: 2000

I koncernledningen: 2020

Tidigare befattningar: Kvalitetsledare, Projekteringsledare och Projektledare i JM, Regionchef JM Stockholm Stad 2009–2020.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande Seniorsgården AB och Borätt AB, styrelseledamot JM@Home AB.

Aktier i JM: 7 604



Tobias Bjurling
Ekonomi- och finans-
direktör, Investor relations

Född 1972. Ekonomie Magisterexamen, Uppsala universitet.

Anställd år: 2023

I koncernledningen: 2023

Tidigare befattningar: CFO Svevia 2019–2023, Ekonomichef Bonava 2016–2019, dessförinnan ledande befattningar inom ekonomi i NCC-koncernen och Intentia samt inom revision i PwC.

Aktier i JM: 2 480



Maria Bäckman
Chefsjurist

Född 1973. Jur. kand. Stockholms universitet 1997.

Anställd år: 2000

I koncernledningen: 2012

Tidigare befattningar: Biträdande jurist Advokatfirman Lindahl, tingsnotarie Uppsala tingsrätt.

Aktier i JM: 1 397



Markus Heino
Affärsenhetschef JM
Finland och verkställande
direktör JM Suomi Oy

Född 1965. Jur. kand. Helsingfors universitet 1991.

Anställd år: 2013

I koncernledningen: 2022

Tidigare befattningar: Skanska Finland 1998–2012 som jurist, regionchef bostadsutveckling och landschef bostadsutveckling.

Aktier i JM: 2 402



Per Lundquist
Chef Verksamhets-
utveckling (Produkt,
Hållbarhet och IT)

Född 1967. Civilingenjör LiTH, Teknisk Fysik och Elektroteknik 1993.

Anställd år: 2016

I koncernledningen: 2016

Tidigare befattningar: Senior Vice President Operations på Cramo AB. Toyota Material Handling Europe, Toyota Industries och Cap Gemini.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i JM Norge AS och JM Suomi Oy.

Aktier i JM: 0



Susanne Persson
Affärsenhetschef JM
Bostad Riks

Född 1969. Civilingenjör Lunds Tekniska Högskola 1992. Bachelor of Science Ecole National de Ponts et Chaussées Paris.

Anställd år: 2013

I koncernledningen: 2018

Tidigare befattningar: Skanska-koncernen som trainee, projektingenjör, affärschef och regionchef, regionchef PEAB Sverige. Regionchef JM Bostad Riks, Region Syd 2013–2017.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i JM Norge AS. Styrelseledamot i Borätt AB, Seniorsgården AB och Midway Holding AB, samt ledamot i Byggnadsföretagens Förbundsstyrelse.

Aktier i JM: 5 792



Hilde Vatne
Affärsenhetschef JM Norge
och verkställande direktör
JM Norge AS

Född 1965. MBA, BI/ESCP Business School, Norge och Frankrike 2006, Business Administration, Handelsakademiet 1989.

Anställd år: 2011

I koncernledningen: 2022

Tidigare befattningar: CFO Coor Service Management Norge AS och Selvaagbygg AS. Ekonomichef Norges Idrottsförbund och Norges Olympiska Kommitté. Group Controller Selvaag Gruppen, Marknads- och försäljningschef Norwegian Insurance Computer Environment AS. Regionchef JM Norge AS 2011–2021.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot Norgesgruppen ASA, Pareto Bank ASA, DnB Næringsseidendom AS, JM Suomi Oy och JM@home.

Aktier i JM: 4 851



Pär Vennerström
Affärsenhetschef JM
Bostad Stockholm och JM
Fastighetsutveckling

Född 1974. Civilingenjör KTH, Väg och Vatten 1999. Executive Management Program Handelshögskolan 2015.

Anställd år: 2001

I koncernledningen: 2014

Tidigare befattningar: Projektledare JM, Regionchef JM Stockholm Nordväst 2008–2009, Regionchef JM Stockholm Syd 2009–2014.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i JM Entreprenad AB samt styrelseledamot i JM@Home AB, Borätt AB och Seniorsgården AB.

Aktier i JM: 9 121



Anders Wimmerstedt
Produktionsdirektör och
affärsenhetschef JM
Entreprenad

Född 1964. Byggnadsingenjör. Executive Management Program Handelshögskolan 2017.

Anställd år: 1984

I koncernledningen: 2018

Tidigare befattningar: Projektledare, arbetschef och produktionschef i JM. Sedan 2011 Chef Stockholm Produktion med övergripande ansvar för utvecklingen av produktionsverksamheten inom JM Bostad.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i JM Norge AS och JM Entreprenad AB.

Aktier i JM: 3 251

Johan Skoglund
Verkställande direktör och
koncernchef 2002–2024

Johan Skoglund var verkställande direktör och koncernchef från november 2002 till maj 2024 och dessförinnan medlem av koncernledningen från januari 2001.

Malin Lundgren
HR-direktör 2020–2024

Malin Lundgren var medlem av koncernledningen från november 2020 till juli 2024.



Aktieägarinformation

Fokus på långsiktig värdeutveckling medger utdelning även på en svag marknad

Aktiekapital

JM-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap. Aktiekapitalet uppgår till 68,3 mkr fördelat på 64,5 miljoner aktier med ett kvotvärde om 1,06 krona med lika rösträtt.

Aktieägarmål

JMs aktieägare ska erhålla en högre totalavkastning, det vill säga summan av utdelning och värdeökning, än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

Kursutveckling och avkastning

JM-aktien ingår i Nasdaq Stockholm index "SX351010" Real Estate Investment & Services". Under 2024 sjönk JMs aktiekurs med –6 procent, att jämföras med en sänkning om –4 procent för SX351010. Det generella indexet på Nasdaq Stockholm, OMX Stockholm_PI, steg 6 procent under 2024. JM-aktien noterades som högst under året till 224,80 kronor den 19 januari och som lägst till 146,20 kronor den 15 juli. Direktavkastningen, det vill säga föreslagen utdelning i förhållande till börskurs i slutet av året, uppgick till 1,7 procent (1,7). Totalavkastningen under 2024 uppgick till –4 procent (11).

Omsättning och börsvärde

JM-aktier till ett värde av totalt 11,3 mdkr (17,8) omsattes under 2024. Den genomsnittliga dagsomsättningen var cirka 45 mkr (71). Omsättningshastigheten, det vill säga aktiens likviditet, uppgick till 95 procent (176). Bolagets börsvärde uppgick vid årets utgång till 10,8 mdkr (11,4).

Ägarstruktur

Per den 31 december 2024 uppgick antalet aktieägare till 28 126 (32 174). De tio största ägarna stod för 61,1 procent (61,2) av kapitalet. Det utländska ägandet stod för 36,3 procent (27,5) och svenska ägandet 63,7 procent (72,5) av kapitalet.

Utdelningspolicy

Aktieutdelningen över åren ska avspegla den totala verksamhetens resultatutveckling. Genomsnittligt över en konjunkturcykel ska utdelningen motsvara 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Resultatet från fastighetsförsäljningar är en naturlig del i JMs projektutveckling, och inkluderas i utdelningsberäkningen. Den föreslagna utdelningen för 2024 uppgår till 3,25 kronor (3,00) per aktie.

Överföring till aktieägare, mkr	Utdelning	Återköp	Summa
2015	600	500	1 100
2016	602	500	1 102
2017	675	500	1 175
2018	765	–	765
2019	835	–	835
2020	870	–	870
2021	887	375	1 262
2022	922	825	1 747
2023	903	–	903
2024	194	–	194
Summa	7 253	2 700	9 953

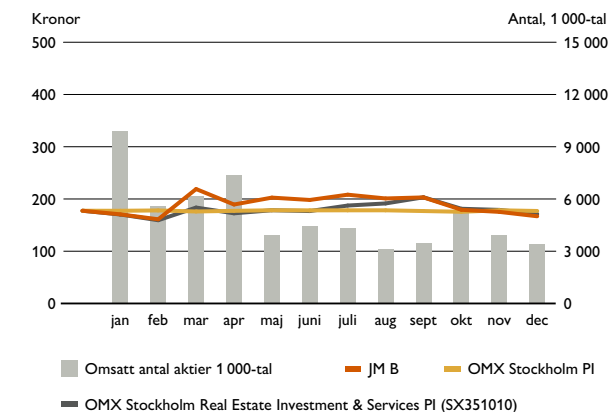
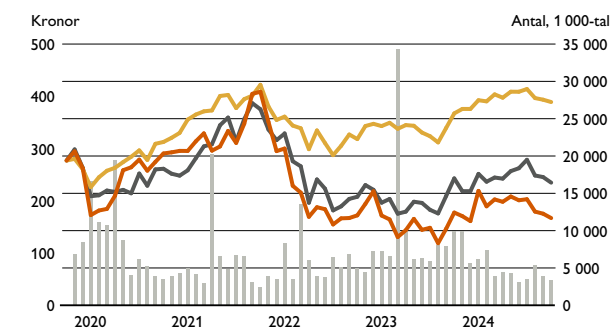
Totalavkastning, %	2024	Genomsnitt per år 2020–2024	Genomsnitt per år 2015–2024
JM	–4	–5	1
Nasdaq Stockholm	9	10	11

Totalavkastning JM, 2015–2024	%	Index
2024	–4	106
2023	11	111
2022	–55	99
2021	45	219
2020	9	151
2019	67	138
2018	–2	83
2017	–25	84
2016	7	112
2015	5	105
2014-01-01	–	100
Genomsnittligt 5 år		6
Genomsnittligt 10 år		5

FÖRÄNDRINGAR I AKTIEKAPITALET 2020–2024

År	Inlösen återköpta aktier, mkr	Fondemission, mkr	Utnyttjande av konvertibelprogram, mkr	Antal aktier	Kvotvärde/aktie	Aktiekapital mkr
2020	0,0	0,0	0,0	69 583 262	1 kr	69,6
2021	0,0	0,0	0,2	69 750 296	1 kr	69,8
2022	–1,5	0,0	0,0	68 278 841	1 kr	68,3
2023	–3,8	3,8	0,0	64 504 840	1,06 kr	68,3
2024	0,0	0,0	0,0	64 504 840	1,06 kr	68,3

KURsutveckling





ÄGARFÖRDELNING EFTER LAND

- Sverige, 63,70 %
- USA, 20,50 %
- Norge, 7,50 %
- Finland, 4,63 %
- Övriga/anonymt ägande, 3,67 %



TYP AV ÄGARE

- Svenska institutionella ägare, 45,0 %
- Utländska institutionella ägare, 28,8 %
- Övriga ägare¹⁾, 9,7 %
- Svenska privatpersoner, 15,4 %
- Anonymt ägande, 0,9 %

¹⁾ Varav cirka 6,6 % utländskt ägande.

AKTIEDATA – SEGMENTSREDOVISNING

Kronor per aktie	2024	2023	2022	2021	2020
Börskurs per den 31/12	166,90	177,50	172,10	408,60	290,60
Högst/lägst betalkurs under året	224,80/146,20	248,0/107,30	421,10/146,50	419,50/284,80	313,30/153,50
Direktavkastning per den 31/12 (%)	1,9	1,7	8,1	3,3	4,4
Börsvärde per den 31/12 (mkr)	10 766	11 450	11 101	28 050	20 221
Resultat per aktie efter utspädning	3,83	6,72	23,40	25,90	22,50
Exploateringsfastigheter					
Marknadsvärde	200	219	235	224	206
Bokfört värde	119	132	131	120	113
Projektfastigheter					
Marknadsvärde	6	17	17	16	24
Bokfört värde	6	16	14	12	18
Räntebärande nettoskuld	36	29	5	–20	–4
Eget kapital (redovisat)	131	129	140	125	112
Utdelning	3,25 ¹⁾	3,00	14,00	13,50	12,75
Utdelning i % av resultat per aktie	85	45	60	52	57
P/E tal per den 31/12	44	26	7	16	13
Antal aktier per den 31/12	64 504 840	64 504 840	64 504 840 ²⁾	68 648 746 ²⁾	69 583 262
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	64 504 840	64 504 840	67 073 227	69 220 764	69 583 262
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 504 840	64 504 840	67 384 072	69 560 505	70 061 421

¹⁾ Enligt styrelsens förslag.

²⁾ 3 774 001 respektive 1 101 550 återköpta aktier ingår ej.

Aktiekapital, %

AMF Pension & Fonder	16,2
Swedbank Robur Fonder	9,4
Fidelity Investments (FMR)	8,6
AFA Försäkring	4,8
Handelsbanken Fonder	4,4
Frederik W. Mohn	4,3
Dimensional Fund Advisors	3,9
Nordea Fonder	3,9
Vanguard	3,8
Lannebo Kapitalförvaltning	1,8
Övriga	38,9
Summa	100,0

Per den 31 december 2024:
Antal aktieägare, 28 885.
Antal aktier, 64 504 840.
Av det totala aktiekapitalet per den 31 december 2024 ägdes cirka 36,3 procent av utländska placerare.

Källa: Monitor av Modular Finance AB.
Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen per den 31 december 2024. Siffrorna är avrundade.

ÄGARBILD PER 2024-12-31

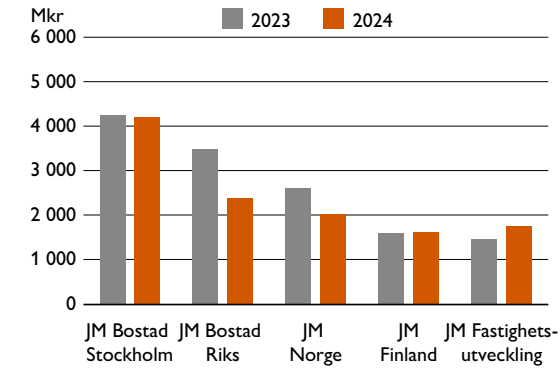
Aktieinnehav	Antal aktieägare	% av alla aktieägare	Äger tillsammans	
			antal aktier	% av aktiekapital
1–500	25 126	87,0	2 538 323	3,9
501–1 000	1 888	6,5	1 509 085	2,3
1 001–5 000	1 507	5,2	3 293 934	5,1
5 001–20 000	234	0,8	2 221 664	3,4
20 001–100 000	79	0,3	3 348 183	5,2
100 001–	51	0,2	51 593 651	80,0
Summa	28 885	100,0	64 504 840	100,0

Koncernen femårsöversikt – segmentsredovisning

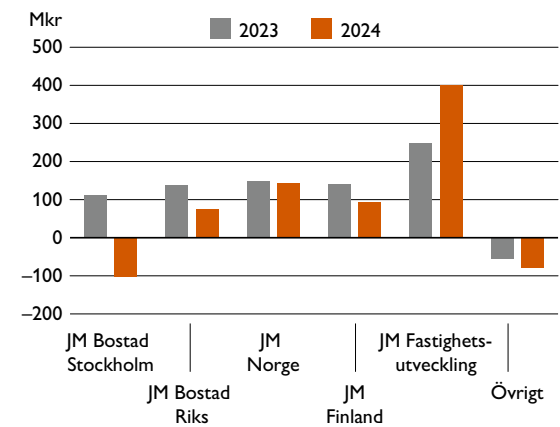
Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	12 507	13 851	16 385	14 608	15 388
Produktions- och driftkostnader	-11 040	-11 877	-13 216	-11 814	-12 607
Bruttoresultat	1 467	1 973	3 169	2 795	2 781
Försäljnings- och administrationskostnader	-927	-985	-1 094	-1 015	-944
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	-8	-256	-11	436	191
Rörelseresultat	531	732	2 064	2 216	2 028
Finansiella intäkter och kostnader	-128	-100	-70	-58	-73
Resultat före skatt	403	632	1 994	2 158	1 955
Skatter	-157	-199	-419	-360	-380
Årets resultat	246	433	1 575	1 798	1 575
FUNKTIONSinDELAD RESULTATRÄKNING					
Produktion					
Upparbetade intäkter	12 254	13 612	16 172	14 422	15 157
Produktionskostnader	-10 835	-11 660	-13 041	-11 663	-12 457
Produktionsresultat	1 419	1 951	3 131	2 759	2 700
Exploateringsfastigheter					
Hysesintäkter	187	202	178	145	151
Driftkostnader	-141	-146	-105	-91	-83
Fastighetsskatt	-40	-45	-47	-37	-44
Resultat exploateringsfastigheter	6	11	27	18	24
Projektfastigheter					
Hysesintäkter	66	36	35	41	80
Driftkostnader	-24	-22	-21	-21	-22
Fastighetsskatt	-	-3	-2	-2	-1
Resultat projektfastigheter	42	11	11	18	57
Bruttoresultat	1 467	1 973	3 169	2 795	2 781
Försäljnings- och administrationskostnader	-885	-942	-1 042	-965	-904
Fastighetsförsäljning m.m					
Försäljningsvärden	911	343	-	1 308	1 078
Bokförda värden	-861	-336	-	-912	-891
Nedskrivningar m.m	-58	-262	-11	40	4
Resultat av fastighetsförsäljning m.m	-8	-256	-11	436	191
Koncerngemensamma kostnader	-42	-44	-52	-50	-40
Rörelseresultat	531	732	2 064	2 216	2 028

INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT

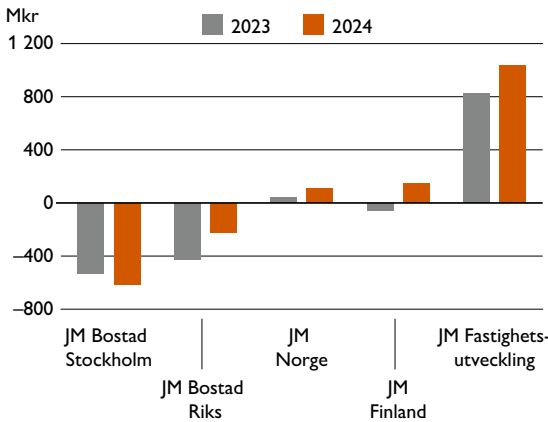




KASSAFLÖDESANALYS	2024	2023	2022	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–268	–48	–261	2 287	1 715
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–69	–2	–29	–17	–79
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–827	–172	–1 869	–1 338	–988
Summa årets kassaflöde	–1 164	–221	–2 159	933	648
Likvida medel vid årets slut	431	1 582	1 840	3 981	3 037
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD /-FORDRAN					
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets början	1 877	334	–1 363	–300	420
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	466	1 544	1 697	–1 063	–720
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	2 343	1 877	334	–1 363	–300
EXPLOATERINGSFASTIGHETER					
Bokfört värde vid årets början	8 504	8 465	8 205	7 831	8 938
Nyanskaffningar	832	1 628	1 700	1 754	1 022
Överfört till produktion	–1 306	–829	–1 538	–1 388	–1 888
Övrigt	–370	–760	97	8	–241
Bokfört värde vid årets slut	7 660	8 504	8 465	8 205	7 831
EXPLOATERINGSFASTIGHETER					
Marknadsvärden	12 900	14 100	15 200	15 400	14 300
Bokförda värden	7 700	8 500	8 500	8 200	7 800
Övervärden	5 200	5 600	6 700	7 200	6 500
BOSTADSPRODUKTION					
Antal disponibla byggrätter	37 400	39 100	39 500	35 600	37 800
– varav redovisade i balansräkningen	21 700	22 700	22 000	20 000	20 400
Antal sålda bostäder	2 778	1 901	2 659	4 248	4 026
Antal produktionsstartade bostäder	2 237	1 609	3 113	3 972	3 199
Antal bostäder i pågående produktion	4 558	6 033	8 078	8 094	7 976
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	54	52	59	64	60
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	5	2	3	13	14
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	59	54	62	76	74
PROJEKTFASTIGHETER					
Marknadsvärden	381	1 069	1 089	1 088	1 651
Bokförda värden	360	1 030	932	813	1 246
Övervärden	21	39	157	275	405
PERSONAL					
Medeltal anställda	2 093	2 382	2 472	2 461	2 600
– varav i utlandet	466	529	564	533	543
Löner och ersättningar	1 359	1 454	1 538	1 478	1 474
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal, %	4,2	5,3	12,6	15,2	13,2
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	2,9	5,0	17,9	21,9	20,8
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	4,8	6,7	18,6	20,4	19,7
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	3,5	4,5	12,1	13,1	11,9
Soliditet, %	57	50	53	50	47
Räntebärande låneskuld, mkr	2 780	3 469	2 179	2 618	2 737
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,2	0,0	–	–
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	5,7	23,4	35,8	25,7
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	19	21	13	15	16
Kapitalomsättningshastighet, ggr	0,79	0,82	0,95	0,86	0,90

BALANSRÄKNING	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	418	351	351	330	278
Projektfastigheter	360	1 030	932	813	1 246
Exploateringsfastigheter	7 660	8 504	8 465	8 205	7 831
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	1 111	803	308	377	445
Kortfristiga fordringar ¹⁾	4 721	4 541	5 225	3 528	3 828
Likvida medel	431	1 582	1 840	3 981	3 037
Summa omsättningstillgångar	14 283	16 461	16 771	16 903	16 387
SUMMA TILLGÅNGAR	14 701	16 812	17 122	17 233	16 665
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾					
Eget kapital	8 424	8 332	9 006	8 608	7 817
Långfristiga räntebärande skulder	109	397	268	190	354
Övriga långfristiga skulder	84	364	414	373	372
Långfristiga avsättningar	2 246	2 559	2 717	3 078	3 290
Summa långfristiga skulder	2 439	3 319	3 399	3 641	4 016
Kortfristiga räntebärande skulder	1 111	1 526	507	667	579
Övriga kortfristiga skulder	2 597	3 522	4 088	4 172	4 120
Kortfristiga avsättningar	130	113	122	145	133
Summa kortfristiga skulder	3 838	5 161	4 717	4 984	4 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 701	16 812	17 122	17 233	16 665
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	37	57	55	14	1
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	374	806	516	675	459

OPERATIVT KASSAFLÖDE





Koncernen femårsöversikt – IFRS

Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2024	2023	2022	2021*	2020*
Intäkter	14 272	15 969	14 577	15 650	16 291
Produktions- och driftkostnader	−12 640	−13 205	−11 481	−12 435	−13 337
Bruttoresultat	1 632	2 764	3 096	3 215	2 954
Försäljnings- och administrationskostnader	−943	−998	−1 108	−1 032	−957
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	4	−256	−11	45	21
Rörelseresultat	692	1 510	1 978	2 227	2 018
Finansiella intäkter och kostnader	−154	−125	−89	−80	−101
Resultat före skatt	538	1 385	1 889	2 147	1 917
Skatter	−185	−356	−395	−343	−378
Årets resultat	353	1 029	1 495	1 804	1 539

BALANSRÄKNING	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31*	2020-12-31*
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	707	532	565	584	435
Projektfastigheter	360	1 030	932	813	1 246
Exploateringsfastigheter	7 660	8 504	8 465	8 205	7 831
Nyttjanderätter tomträtt	273	476	513	456	558
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	1 457	1 023	308	377	445
Pågående arbeten	12 083	13 203	15 217	12 628	3 576
Kortfristiga fordringar ¹⁾	2 117	3 633	3 767	2 399	5 960
Likvida medel	506	1 673	2 151	4 362	3 037
Summa omsättningstillgångar	24 456	29 542	31 354	29 240	22 653
SUMMA TILLGÅNGAR	25 163	30 073	31 919	29 824	23 088
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾					
Eget kapital	8 170	7 972	8 039	7 734	7 598
Långfristiga räntebärande skulder	574	951	892	818	1 180
Övriga långfristiga skulder	84	364	414	373	372
Övriga långfristiga avsättningar	2 186	2 470	2 468	2 855	3 255
Summa långfristiga skulder	2 845	3 785	3 774	4 046	4 807
Kortfristiga räntebärande skulder	11 164	15 089	15 480	13 778	6 480
Övriga kortfristiga skulder	2 854	3 115	4 504	4 121	4 070
Kortfristiga avsättningar	130	113	122	145	133
Summa kortfristiga skulder	14 148	18 317	20 105	18 044	10 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 163	30 073	31 919	29 824	23 088
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	37	57	55	14	1
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	374	806	516	675	459

KASSAFLÖDESANALYS	2024	2023	2022	2021*	2020*
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 471	1 057	−1 912	−961	−710
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−69	−2	−29	−17	−79
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−4 582	−1 496	−288	1 911	1 437
Summa årets kassaflöde	−1 180	−441	−2 229	933	648
Likvida medel vid årets slut	506	1 673	2 151	3 981	3 037
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD /-FORDRAN					
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (−) vid årets början	15 904	15 619	6 163	6 426	5 984
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	−3 116	285	3 624	−263	442
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (−) vid årets slut	12 788	15 904	15 619	6 163	6 426

NYCKELTAL					
Rörelsemarginal, %	4,8	9,5	13,6	14,2	12,4
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	4,4	12,9	18,9	23,5	20,9
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	3,0	6,0	9,1	12,8	16,2
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	2,6	5,0	6,5	8,4	8,8
Soliditet, %	32	27	25	26	33
Räntebärande låneskuld, mkr	13 299	17 587	17 775	10 144	9 463
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	2,0	1,9	0,8	0,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	9,7	18,5	26,4	18,9
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	53	58	56	34	41
Kapitalomsättningshastighet, ggr	0,52	0,52	0,47	0,59	0,87

*JM tillämpade från och med 2023 en ny redovisningsprincip för projekt med svenska bostadsrättsföreningar. 2021 och 2020 års siffror har ej räknats om enligt den nya principen.

Definitioner och ordlista

Beskrivning av finansiella resultatmått i JMs årsredovisning som inte återfinns i IFRS-regelverket

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

Belopp i mkr där ej annat anges.

FEMÅRSÖVERSIKT

Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) enligt segmentsredovisning	2024	2023	2022	2021	2020
Räntebärande skulder enligt segmentsredovisning					
Avsättning pensioner	1 560	1 546	1 404	1 761	1 804
Långfristiga räntebärande skulder	109	397	268	190	354
Kortfristiga räntebärande skulder	1 111	1 526	507	667	579
Likvida medel och räntebärande fordringar	–436	–1 592	–1 845	–3 981	–3 037
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) enligt segmentsredovisning	2 343	1 877	334	–1 363	–300

Definition

Räntebärande skulder enligt segmentsredovisning minskat med likvida medel och räntebärande fordringar.

Orsak till användning av mått

Mäter extern finansiering jämfört med egna likvida medel.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	531	732	2 064	2 216	2 028
Intäkter enligt segmentsredovisning	12 507	13 851	16 385	14 608	15 388
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	4,2	5,3	12,6	15,2	13,2

Definition

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till intäkter enligt segmentsredovisning.

Orsak till användning av mått

Mäter lönsamhet i verksamheten i aktuellt marknadsläge.

Räntabilitet efter skatt på eget kapital	2024	2023	2022	2021	2020
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	246	433	1 575	1 798	1 575
Genomsnittligt eget kapital enligt segmentsredovisning	8 378	8 669	8 807	8 213	7 572
Eget kapital vid årets början	8 332	9 006	8 608	7 817	7 326
Eget kapital vid årets slut	8 424	8 332	9 006	8 608	7 817
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	2,9	5,0	17,9	21,9	20,8

Definition

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

Orsak till användning av mått

Mäter lönsamhet och finansiell position.

Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	554	765	2 083	2 220	2 034
Genomsnittligt sysselsatt kapital	11 502	11 493	11 205	10 890	10 349
Sysselsatt kapital vid årets början	11 801	11 185	11 226	10 555	10 143
Sysselsatt kapital vid årets slut	11 203	11 801	11 185	11 226	10 554

Definition

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

Orsak till användning av mått

Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet.

Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	4,8	6,7	18,6	20,4	19,7
--	-----	-----	------	------	------

Sysselsatt kapital	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 424	8 332	9 006	8 608	7 817
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning					
Avsatt till pensioner	1 560	1 546	1 404	1 761	1 804
Långfristiga räntebärande skulder	109	397	268	190	354
Kortfristiga räntebärande skulder	1 111	1 526	507	667	579
Sysselsatt kapital	11 203	11 801	11 185	11 226	10 554

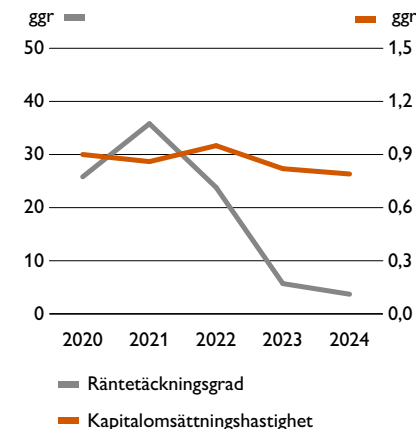
Definition

Eget kapital enligt segmentsredovisning ökat med räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning.

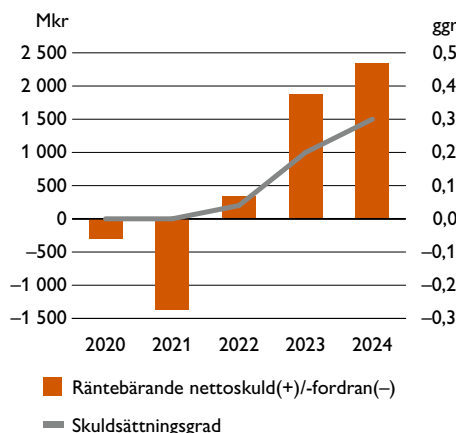
Orsak till användning av mått

Mäter kapitalanvändning.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD OCH KAPITALOMSÄTTNINGSHASTIGHET



RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD





Belopp i mkr där ej annat anges.

Räntabilitet före skatt på totalt kapital	2024	2023	2022	2021	2020	Definition
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	554	765	2 083	2 220	2 034	Resultat före skatt enligt segmentsredovisning med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning. Orsak till användning av mått Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet.
Genomsnittlig balansomslutning segmentsredovisning	15 757	16 967	17 178	16 949	17 129	
Balansomslutning vid årets början	16 812	17 122	17 233	16 665	17 593	
Balansomslutning vid årets slut	14 701	16 812	17 122	17 233	16 665	
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	3,5	4,5	12,1	13,1	11,9	
Soliditet enligt segmentsredovisning	2024	2023	2022	2021	2020	Definition
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 424	8 332	9 006	8 608	7 817	Eget kapital enligt segmentsredovisning i förhållande till balansomslutning enligt segmentsredovisning.
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	14 701	16 812	17 122	17 233	16 665	
Soliditet enligt segmentsredovisning, %	57	50	53	50	47	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.
Skuldsättningsgrad	2024	2023	2022	2021	2020	Definition
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning	2 343	1 877	334	−1 363	−300	Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning i förhållande till eget kapital enligt segmentsredovisning.
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 424	8 332	9 006	8 608	7 817	
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,2	−	−	−	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.
Räntetäckningsgrad	2024	2023	2022	2021	2020	Definition
Resultat före skatt enligt segmentsredovisning	403	632	1 994	2 158	1 955	Resultat före skatt enligt segmentsredovisning med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.
Finansiella kostnader	151	133	89	62	79	
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	5,7	23,4	35,8	25,7	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.
Räntebärande skulder/balansomslutning	2024	2023	2022	2021	2020	Definition
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning	2 780	3 469	2 179	2 618	2 737	Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning i förhållande till balansomslutning enligt segmentsredovisning.
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	14 701	16 812	17 122	17 233	16 665	
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	19	21	13	15	16	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.
Kapitalomsättningshastighet	2024	2023	2022	2021	2020	Definition
Intäkter enligt segmentsredovisning	12 507	13 851	16 385	14 608	15 388	Intäkter enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning.
Genomsnittlig balansomslutning segmentsredovisning	15 757	16 967	17 178	16 949	17 129	
Kapitalomsättningshastighet, ggr	0,79	0,82	0,95	0,86	0,90	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.

Belopp i mkr där ej annat anges.

DEFINITIONER FINANSIELLA NYCKELTAL – IFRS						
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (−)	2024	2023	2022	2021	2020	Definition
Räntebärande skulder						Räntebärande skulder minskat med likvida medel och räntebärande fordringar.
Avsättning pensioner	1 560	1 546	1 404	1 761	1 804	
Långfristiga räntebärande skulder	574	951	892	818	1 179	Orsak till användning av mått Mäter extern finansiering jämfört med egna likvida medel.
Kortfristiga räntebärande skulder	11 164	15 089	15 480	7 566	6 480	
Likvida medel och räntebärande fordringar	−512	−1 683	−2 156	−3 981	−3 037	
	12 788	15 904	15 619	6 163	6 426	
Soliditet	2024	2023	2022	2021	2020	Definition
Eget kapital	8 170	7 972	8 039	8 385	7 598	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Balansomslutning	25 163	30 073	31 919	24 391	23 088	
Soliditet, %	32	27	25	34	33	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.
Skuldsättningsgrad	2024	2023	2022	2021	2020	Definition
Räntebärande nettoskuld	12 787	15 904	15 619	6 163	6 426	Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital.
Eget kapital	8 170	7 972	8 039	8 385	7 598	
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	2,0	1,9	0,7	0,8	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.
Räntetäckningsgrad	2024	2023	2022	2021	2020	Definition
Resultat före skatt	538	1 385	1 889	2 147	1 917	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.
Finansiella kostnader	177	159	108	85	107	
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	9,7	18,5	26,4	18,9	Orsak till användning av mått Mäter finansiell position.
Resultat per aktie (efter utspädning)	2024	2023	2022	2021	2020	Definition
Periodens resultat efter utspädning	354	1 029	1 497	1807	1 543	Periodens resultat efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier.
Genomsnittligt antal aktier	64 504 840	64 504 840	67 384 072	69 560 505	70 061 421	
Resultat per aktie (efter utspädning), kr	5,48	15,95	22,20	26,00	22,00	Orsak till användning av mått Mäter vinst per aktie.



Belopp i mkr där ej annat anges.

JM-AKTIE

Totalavkastning ¹⁾	2024	2023	2022	2021	2020
Aktiekursens förändring, kr	−10,60	5,40	−236,50	118,00	13,20
Utbetald utdelning, kr	3,00	14,00	13,50	12,75	12,50
Aktiekurs i början på året, kr	177,50	172,10	408,60	290,60	277,40
Totalavkastning, %	−4	11	−55	45	9

Definition

Summa aktiekursens förändring under året och utbetald utdelning i förhållande till aktiekurs i början på året.

Orsak till användning av mått

Mäter total avkastning för aktieägaren en specifik period.

Direktavkastning ¹⁾	2024	2023	2022	2021	2020
Utdelning enligt förslag, kr	3,25	3,00	14,00	13,50	12,75
Börskurs i slutet av året, kr	166,90	177,50	172,10	408,60	290,60
Direktavkastning, %	1,9	1,7	8,1	3,3	4,4

Definition

Utdelning enligt förslag i förhållande till börskurs vid periodens slut.

Orsak till användning av mått

Mäter avkastning likviditet för aktieägaren.

Resultat per aktie (efter utspädning) enligt segmentsredovisning	2024	2023	2022	2021	2020
Periodens resultat efter utspädning	247	433	1 577	1 801	1 575
Genomsnittligt antal aktier	64 504 840	64 504 840	67 384 072	69 560 505	70 061 421
Resultat per aktie (efter utspädning) enligt segmentsredovisning, kr	3,83	6,72	23,40	25,90	22,50

Definition

Periodens resultat efter utspädning enligt resultaträkning segmentsredovisning hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt antal genomsnittligt antal aktier.

Orsak till användning av mått

Mäter vinst per aktie.

Exploateringsfastigheter per aktie, marknadsvärde ¹⁾	2024	2023	2022	2021	2020
Exploateringsfastigheter, marknadsvärde	12 900	14 100	15 200	15 400	14 300
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	68 648 746	69 583 262
Exploateringsfastigheter per aktie, marknadsvärde, kr	200	219	236	224	206

Definition

Exploateringsfastigheters marknadsvärde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Orsak till användning av mått

Mäter marknadsvärdet av exploateringsfastigheter per aktie oaktat finansiering.

Exploateringsfastigheter per aktie, bokfört värde ¹⁾	2024	2023	2022	2021	2020
Exploateringsfastigheter, bokfört värde	7 660	8 504	8 465	8 205	7 831
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	68 648 746	69 583 262
Exploateringsfastigheter per aktie, bokfört värde, kr	119	132	131	120	113

Definition

Exploateringsfastigheters bokförda värde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Orsak till användning av mått

Mäter bokfört värde av exploateringsfastigheter per aktie oaktat finansiering.

Projektfastigheter per aktie, marknadsvärde ¹⁾	2024	2023	2022	2021	2020
Projektfastigheter, marknadsvärde	381	1 069	1 089	1 088	1 651
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	68 648 746	69 583 262
Projektfastigheter per aktie, marknadsvärde, kr	6	17	17	16	24

Definition

Projektfastigheters marknadsvärde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Orsak till användning av mått

Mäter marknadsvärde av projektfastigheter per aktie oaktat finansiering.

Projektfastigheter per aktie, bokfört värde ¹⁾	2024	2023	2022	2021	2020
Projektfastigheter, bokfört värde	360	1 030	932	813	1 246
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	68 648 746	69 583 262
Projektfastigheter per aktie, bokfört värde, kr	6	16	14	12	18

Definition

Projektfastigheters bokförda värde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Orsak till användning av mått

Mäter bokfört värde av projektfastigheter per aktie oaktat finansiering.

Eget kapital per aktie	2024	2023	2022	2021	2020
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 424	8 332	9 006	8 608	7 817
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	68 648 746	69 583 262
Eget kapital per aktie, kr	131	129	140	125	112

Definition

Eget kapital enligt segmentsredovisning vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Orsak till användning av mått

Mäter värdet av eget kapital per aktie, substansvärdering.

Räntebärande nettoskuld per aktie	2024	2023	2022	2021	2020
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning	2 343	1 877	334	−1 363	−300
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	68 648 746	69 583 262
Räntebärande nettoskuld per aktie, kr	36	29	5	−20	−4

Definition

Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Orsak till användning av mått

Mäter värdet av räntebärande nettoskuld per aktie.

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

Övriga definitioner

	Definition	Orsak till användning av mått
Intäkter enligt segmentsredovisning	Intäkter och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden.	Mäter intäkter i takt med färdigställandet och aktuellt marknadsläge
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	Intäkter enligt segmentsredovisning minus produktions- och driftkostnader minus försäljnings- och administrationskostnader plus resultat av fastighetsförsäljning och joint venture samt nedskrivningar.	Mäter resultat i takt med färdigställande och aktuellt marknadsläge
Eget kapital enligt segmentsredovisning	Eget kapital enligt IFRS justerad för historisk resultatframtagning enligt successiv vinstavräkning för koncernens bostadsutveckling samt justerat för leasingavtal.	Mäter eget kapital enligt segmentsredovisning
Skulder enligt segmentsredovisning	Skulder enligt IFRS justerade med upparbetade intäkter enligt successiv vinstavräkning för pågående projekt inom koncernens bostadsutveckling nettoredovisade mot projektfinansiering samt justerade för leasingavtal. Projekt på skuldsidan överstiger projektfinansieringen upparbetade intäkter.	Mäter skulder enligt segmentsredovisning
Tillgångar enligt segmentsredovisning	Tillgångar enligt IFRS justerade med upparbetade intäkter enligt successiv vinstavräkning för pågående projekt inom koncernens bostadsutveckling istället för aktiverade kostnader (pågående arbete) nettoredovisade mot projektfinansiering samt justerade för leasingavtal. Projekt på tillgångssidan överstiger upparbetade intäkter projektfinansiering.	Mäter tillgångar enligt segmentsredovisning
Exploateringsfastigheter	Avser främst utvecklingsbar mark för framtida projekt och klassificeras som omsättningstillgångar: • Mark med tillhörande byggrätter för bostäder • Mark med tillhörande byggrätter för kommersiella ändamål • Bebyggd mark avsedd för bostadsprojekt eller vidareutveckling till projektfastigheter.	Mäter tillgångar som i framtiden kommer omklassificeras till projektkostnad
Projektfastigheter	Klassificeras som omsättningstillgångar och avser stora bostadsbestånd för vidareutveckling samt kommersiella fastigheter: • Fastigheter under utveckling • Färdigställda hyresrätts- och vårbostäder • Färdigställda kontorsfastigheter.	Mäter tillgångar som är till försäljning eller kan bytas mot exploateringsfastigheter
Operativt kassaflöde (endast affärssegment)	Förändring av operativt kapital samt periodens resultat justerat för ej kassaflödespåverkande poster.	Mäter kassaflöde per affärssegment
Avkastning operativt kapital	Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittligt (fem mätpunkter senaste fem kvartalen) operativt kapital.	Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet per affärssegment
Operativt kapital	Summa goodwill, projektfastigheter, exploateringsfastigheter, andelar i bostadsrättsföreningar och joint venture m.m., fordringar fastighetsförsäljningar, fordringar sålda bostadsrättsandelar, kundfordringar och upparbetad ej fakturerad intäkt minus leverantörsskulder, skulder till bostadsrättsföreningar och fakturerad ej upparbetad intäkt.	Mäter kapitalanvändning per affärssegment

Definitioner enligt EU-taxonomin

	Definition
Omsättning	Omsättning inbegriper intäkter som redovisas enligt IAS 1.82a.
Capex	Totala kapitalutgifter innefattar förvärv av materiella och immateriella anläggningstillgångar som gjorts under räkenskapsåret samt årets tillkommande nyttjanderättstillgångar.
Opex	Totala driftsutgifter (Opex) består av utgifter för forskning och utveckling (FoU) som kostnadsförts under perioden, renovering av byggnader (ägda eller hyrda), utgifter för reparation och underhåll av materiella anläggningstillgångar (ägda eller hyrda), övriga direkta utgifter såsom service avseende löpande underhåll av materiella anläggningstillgångar som krävs för att säkerställa dessa tillgångars löpande funktion och kostnadsförda leasingavgifter avseende kortfristiga leasingavtal.
Eligible	Verksamhet som omfattas av EU-taxonomin.
Aligned	Verksamhet som följer EU-taxonomin krav.

JMs årsstämma

JM ABs årsstämma äger rum onsdagen den 9 april 2025 kl. 16.00 på Solna Access med adress Sundbybergsvägen 1A, Solna.

Entrén öppnar kl. 15.00. Enklare förtäring serveras före årsstämman.

Rätt att delta i årsstämman och anmälan

Deltagande i stämmolokalen

Den som vill närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud ska (i) vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena tisdagen den 1 april 2025, och (ii) senast torsdagen den 3 april 2025 anmäla sig till stämman på bolagets webbplats www.jm.se, per post till Computershare AB, "JM ABs årsstämma", Gustav IIIs Boulevard 34, 169 73 Solna, via e-post till proxy@computershare.se eller per telefon 0771-24 64 00 (vardagar mellan kl. 09.00 och 16.00). Vid anmälan ska aktieägaren uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress, telefonnummer och antalet eventuella biträden (högst två) samt i förekommande fall uppgift om ombud.

Om en aktieägare företräds genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt utfärdas för ombudet. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets webbplats, www.jm.se. Om fullmakten utfärdats av juridisk person ska registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling bifogas. För att underlätta registreringen vid stämman bör fullmakt samt registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda till ovanstående adress senast tisdagen den 8 april 2025.

Deltagande genom poströstning

Den som vill delta i årsstämman genom poströstning ska (i) vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena tisdagen den 1 april

2025, och (ii) senast torsdagen den 3 april 2025 anmäla sig genom att avge sin poströst enligt anvisningar nedan så att poströsten är Computershare AB tillhanda senast den dagen.

Den som vill närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud, måste anmäla detta enligt vad som anges under Deltagande i stämmolokalen ovan. Det betyder att en anmälan genom endast poströstning inte räcker för den som vill närvara i stämmolokalen.

För poströstningen ska ett särskilt formulär användas. Poströstningsformuläret finns tillgängligt på bolagets webbplats, www.jm.se. Ifyllt och undertecknat poströstningsformulär kan skickas med post till Computershare AB, "JM ABs årsstämma", Gustav IIIs Boulevard 34, 169 73 Solna eller med e-post till proxy@computershare.se. Ifyllt formulär ska vara Computershare AB tillhanda senast torsdagen den 3 april 2025. Aktieägare kan även avge poströst elektroniskt genom verifiering med BankID via JM ABs webbplats, www.jm.se. Aktieägaren får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är poströsten i sin helhet ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av poströstningsformuläret.

Om en aktieägare poströstar genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt bifogas poströstningsformuläret. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets hemsida www.jm.se. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling bifogas formuläret. Om aktieägare poströstat, och därefter deltar i årsstämman personligen eller genom ombud, är poströsten fortsatt giltig i den mån aktieägaren inte deltar i en omröstning under stämman eller annars återkallar avgiven poströst. Om aktieägaren under stämmans gång väljer att delta i en omröstning kommer avgiven röst att ersätta tidigare inskickad poströst på den punkten.

Förvaltarregistrerade innehav

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per den 1 april 2025. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistrering som har gjorts av förvaltaren senast den 3 april 2025 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Utdelning

För 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 3,25 kronor (3,00) per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås fredagen den 11 april 2025. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen att utsändas onsdagen den 16 april 2025.

Kommande informationstillfällen

24 april	Delårsrapport januari–mars 2025
11 juli	Delårsrapport januari–juni 2025
22 oktober	Delårsrapport januari–september 2025
3 december	Kapitalmarknadsdag

Rapporterna finns på svenska och engelska på www.jm.se/investerare

JM AB (publ), Organisationsnummer 556045-2103.
Säte i Stockholm.



Adresser

HUVUDKONTOR

JM AB

169 82 Stockholm

Besöksadress: Mathildatorget 9, Solna

Tel. 08-782 87 00

www.jm.se

SVENSKA KONTOR

Stockholm

169 82 Stockholm

Besöksadress: Mathildatorget 9, Solna

Tel. 08-782 87 00

Uppsala

Box 1334, 751 43 Uppsala

Besöksadress: Dragarbrunnsgatan 78 B,

Tel. 018-66 03 00

Linköping

Gjuterigatan 1, 582 73 Linköping

Tel. 013-37 14 00

Västerås

Kopparbergsvägen 6, 722 13 Västerås

Tel. 021-81 20 00

Örebro

Radiatorvägen 13, 702 27 Örebro

Tel. 019-764 15 10

Göteborg

Odinsgatan 13, 411 03 Göteborg

Tel. 031-703 57 00

Malmö

Navigationsgatan 1 A, 211 20 Malmö

Tel. 040-16 56 00



Facebook:
[@jmsverige](https://www.facebook.com/jmsverige)



Instagram:
[@jmsverige](https://www.instagram.com/jmsverige)



LinkedIn:
JM



X:
[@JM_AB](https://twitter.com/JM_AB)



Youtube:
JM Sverige

DOTTERBOLAG SVERIGE

AB Borätt

Box 6048, 171 06 Solna

Besöksadress: Mathildatorget 9, Solna

Tel. 08-626 66 30

www.boratt.se

Seniorgården AB

Box 6048, 171 06 Solna

Besöksadress: Mathildatorget 9, Solna

Tel. 08-626 66 30

www.seniorgarden.se

JM Entreprenad AB

169 82 Stockholm

Besöksadress: Mathildatorget 9, Solna

Tel. 08-782 87 00

www.jm-entreprenad.se

JM@Home AB

169 82 Stockholm

Besöksadress: Mathildatorget 9, Solna

Tel. 08-782 87 00



LinkedIn:
Seniorgården AB
JM Entreprenad AB
JM@Home AB

DOTTERBOLAG UTLAND

NORGE

JM Norge AS

Postboks 453

N-1327 Lysaker

Besöksadress: Mustads vei 1, N-0283 Oslo

Tel. +47 67 17 60 00

www.jm.no

FINLAND

JM Suomi Oy

Hevosenenkä 3

FI-02600 Espoo

Tel. +358 2 0743 0777

www.jmsuomi.fi



Facebook:
[@jmnorge](https://www.facebook.com/jmnorge)



Instagram:
[@jmnorge](https://www.instagram.com/jmnorge)



LinkedIn:
JM Norge AS



Youtube:
JM Norge AS



Facebook:
[@jmsuomi](https://www.facebook.com/jmsuomi)



Instagram:
[@jmsuomi](https://www.instagram.com/jmsuomi)



Produktion: JM och Lindermys Produktion

Text: JM, Annette Björklund och Evidens

Grafisk form: Paulin Design

Repro och original: POD Stockholm och Sonho

Foto/illustrationer: Aksel Alvarez Jurgeson,
Fredric Berggren, Sandra Birgersdotter Ek, 3Destate,
Walti Hösli, Jansin & Hammarling, Sten Jansin, Gustav Kaiser,
Sandra Kvistborn, Locka, Aki Rask, Alicia Sjöström,
Therese A Svensson, Valobello, 3D Visual, Visulent,
Anders G Warne, WEC360, Louise Weibull och JM

Tryckeri: POD Stockholm, 2025

Papper: Invercote Creato 260g/Galerie Art Matt 150g