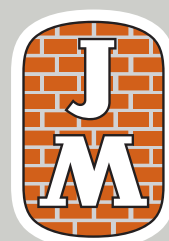


Bokslutskommuniké januari–december 2024

*”Vi har under året ökat
både försäljning och
produktionsstarter kraftigt”*

MIKAEL ÅSLUND, VD OCH KONCERNCHEF



Bokslutskommuniké januari–december 2024

JANUARI – DECEMBER 2024

- 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).
- Resultatet före skatt minskade till 403 mkr (632) och resultatet efter skatt till 246 mkr (433).
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 2,9 procent (5,0).
- Resultat per aktie uppgick till 3,83 kronor (6,72).
- 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).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 14 272 mkr (15 969) och resultat per aktie till 5,48 kronor (15,95).
- Övervärden exploateringsfastigheter uppgick till 5,2 mdkr (5,6).
- Styrelsen föreslår 3,25 kronor (3,00) i utdelning för 2024.

OKTOBER – DECEMBER 2024

- Intäkterna uppgick till 3 375 mkr (3 407).
- Rörelseresultatet ökade till 107 mkr (–90) och belastades av nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter om –72 mkr (–258). Rörelsemarginalen ökade till 3,2 procent (–2,6).
- Resultatet före skatt ökade till 81 mkr (–113) och resultatet efter skatt till 55 mkr (–137).
- Resultat per aktie uppgick till 0,86 kronor (–2,12).
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till –401 mkr (404).
- Antal sålda bostäder minskade till 574 (773) och produktionsstarterna uppgick till 733 (740).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 4 001 mkr (3 441) och resultat per aktie till 1,56 kronor (–0,51).

För koncernens resultat och balansräkning enligt IFRS tillämpas IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder vilket innebär att intäkter och resultat för JM:s bostadsutveckling redovisas enligt färdigställandemetoden. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas enligt successiv vinstavräkning. Koncernens räkningar enligt IFRS framgår på sidorna 18–19. För definitioner av finansiella nyckeltal se dokument "Definitioner finansiella nyckeltal" på jm.se/investerare

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

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

Koncernens nyckeltal

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter	12 507	13 851	3 375	3 407
Rörelseresultat ¹⁾	531	732	107	–90
Rörelsemarginal, %	4,2	5,3	3,2	–2,6
Resultat före skatt	403	632	81	–113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–268	–48	–401	404
Räntabilitet på eget kapital, %	2,9	5,0		
Soliditet, %	57	50		
Resultat per aktie, kr	3,83	6,72	0,86	–2,12
Antal sålda bostäder ^{2) 3)}	2 778	1 901	574	773
Antal produktionsstartade bostäder ^{4) 5)}	2 237	1 609	733	740
ENLIGT IFRS, MKR				
Intäkter	14 272	15 969	4 001	3 441
Rörelseresultat	692	1 510	172	48
Resultat per aktie, kr	5,48	15,95	1,56	–0,51
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter	–72	–258	–72	–258
²⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	374	218	96	–
³⁾ Varav bostäder till investerare	563	446	37	446
⁴⁾ Varav bostäder till investerare	478	446	37	446
⁵⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	205	155	205	–

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION	2024-12-31	2023-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	4 558	6 033
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	54	52
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	5	2
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	59	54
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	360	662
²⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder ej avsedda för försäljning i pågående produktion, JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	–	444
³⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund		

OSÅLDA BOSTÄDER	2024-12-31	2023-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	750	308
Antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen	233	235

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan

Förbättrad resultatutveckling i kvartalet på en avvaktande marknad

2024 var sannolikt året då bostadsmarknaden nådde sin botten i denna konjunkturcykel och det blåser nu positiva vindar på alla våra marknader, även om återhämtningen kommer ta olika lång tid på de respektive delmarknaderna. JM har tack vare en stark projektportfölj i attraktiva lägen med konkurrenskraftiga produktionskostnader under 2024 kunnat öka både försäljningen av bostäder och antal produktionsstarter väsentligt, och vi har kommit en bit på vägen mot vårt mål om 3 800 produktionsstarter per år. Men det betyder inte att vi kan lägga utmaningarna bakom oss ännu. Prisnivåerna på majoriteten av våra delmarknader är fortfarande tydligt under tidigare toppnivåer och hela byggbranschen har strukturella utmaningar med fortsatt höga kostnader, som vi inte förväntar oss kommer att minska avsevärt framöver. Dessutom väntar vi oss endast begränsade prisuppgångar under 2025.

Balanserad risk i pågående produktion

Bostadsmarknaden var fortsatt avvaktande på flera av våra marknader under det fjärde kvartalet. Trots detta ökade försäljningen till konsumenter markant, medan försäljningen till investerare var lägre än i det starka fjärde kvartalet 2023. Kvartalets produktionsstartade bostäder var i nivå med föregående år. Vi har fortsatt att balansera risken i pågående produktion genom försäljning av hyresbostäder till investerare men även startat ett hyresrättsprojekt i egen balansräkning. Sammantaget uppgick försäljningen i det fjärde kvartalet till 574 (773) bostäder och antalet produktionsstartade bostäder till 733 (740), vilket medförde att andelen sålda och bokade bostäder i produktion ökade till 59 (54) procent.

JMs årliga externt genomförda marknadsvärdering av exploaterings- och projektfastigheter påvisade nedskrivningsbehov om totalt –72 mkr (–258), främst relaterat till tre fastigheter i Stockholms ytterområden. Marknadsvärderingen underströk samtidigt styrkan i JMs byggrättsportfölj med fortsatt stora övervärden om 5,2 mdkr (5,6).

Intäkterna under det fjärde kvartalet var på samma nivå som föregående år och uppgick till 3 375 mkr (3 407). Rörelseresultatet uppgick till 107 mkr (–90). Justerat för nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter uppgick rörelseresultatet till 179 mkr (168) där förbättringen främst var hänförlig till ett ökat resultat inom affärssegment JM Fastighetsutveckling.

Allt starkare försäljning och fler produktionsstarter

JM Bostad Stockholm ökade sin försäljning kraftigt jämfört med samma kvartal föregående år och antalet produktionsstartade bostäder mer än fördubblades. Utbudet på andrahandsmarknaden var dock fortsatt stort, vilket bromsade prisutvecklingen. Sänkta bolåneräntor och ökad optimism om hushållens ekonomiska utveckling har ökat kundernas benägenhet att teckna kontrakt i tidiga skeden. Intäkterna i kvartalet var på samma nivå som föregående år och resultatet förbättrades främst tack vare lägre påverkan av prisjusteringar.

JM Bostad Riks hade en något lägre försäljning i kvartalet jämfört med föregående år. Affärsenhetens delmarknader var



”Sänkta bolåneräntor och ökad optimism om hushållens ekonomiska utveckling har ökat kundernas benägenhet att teckna kontrakt i tidiga skeden”

fortsatt avvaktande men intresset hos potentiella bostadsköpare var trots det positivt, vilket medgav ett ökat antal produktionsstartade bostäder. Intäkterna var lägre än föregående år på grund av färre bostäder i produktion medan rörelseresultatet förbättrades främst tack vare en minskad effekt från nedskrivningar.

Den norska nyproduktionsmarknaden var fortsatt avvaktande och JM Norges försäljning var lägre än föregående år. Försäljningen till konsumenter var dock på samma nivå, då det under föregående år startades och såldes ett hyresrättsprojekt till investerare i det fjärde kvartalet. Inga bostäder produktionsstartades under kvartalet. JM Norge hade lägre intäkter och rörelseresultat till följd av färre bostäder i produktion.

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingfors ökade i det fjärde kvartalet och JM Finland ökade försäljningen till konsumenter kraftigt, men från låga nivåer. Försäljningen till investerare var lägre än föregående år. Intäkter och rörelsemarginal minskade jämfört med föregående år på grund av färre bostäder i produktion samt prisjusteringar i ett fåtal projekt.

JM Fastighetsutveckling färdigställde kontorsprojektet K1 Karlbergs strand i kvartalet tillsammans med två andra projekt, samtidigt som ett hyresrättsprojekt påbörjades i egen balansräkning. Intäkterna förbättrades främst av en ökad projektvolym och resultatet tack vare indexreglering i kontorsprojekt och försäljning av kommersiella fastigheter.



Hög omsättning av färdigställda bostäder

Kassaflödet i det fjärde kvartalet var lägre än föregående år på grund av ett lägre rörelseresultat samt ökad rörelsekapitalbindning till följd av ökade projektsaldon. Ett stort antal bostäder färdigställdes i det fjärde kvartalet, och givet att de flesta kunder fortsatt föredrar att sälja sitt befintliga boende innan man kan investera i en ny bostad, har beståndet av färdigställda bostäder i balansräkningen temporärt ökat. De har emellertid en hög omsättningshastighet.

”Vi har stort fokus under 2025 på att effektivisera verksamheten ytterligare samtidigt som vi fortsätter att leverera marknadens bästa kunderbjudande”

Hållbarhet centralt för JM

JMs ledande marknadsposition med ett starkt strukturkapital och gedigna kunskaper ger oss en rad fördelar, men samtidigt ett stort ansvar. Vi vill, och tar, ett branschansvar för sänkta produktionskostnader och kortare ledtider samtidigt som vi ska vara ledande inom hållbarhetsfrågor. Därför är det glädjande att JM under kvartalet nådde plats åtta av 130 svenska börsnoterade bolag i rankingen Hållbara Bolag 2024. Vi har även nyligen erhållit grundlicensen för Svanen Generation 4, som ställer mycket höga

krav gällande boendemiljö, miljöpåverkan och energianvändning. JM är därmed det första nordiska byggföretaget som Svanenmärker hela sin produktion av bostäder med den nya Generation 4 – i Sverige, Norge och Finland.

Goda framtidsutsikter

Kombinationen av lägre bostadspriser och höga kostnader har pressat våra marginaler under året och kommer att påverka resultatet även under 2025 då projekt med redan givna förutsättningar färdigställs och säljs med låga marginaler. JM kan inte förlita sig på att med hjälp av ökade priser återskapa de goda marginaler som under lång tid varit kännetecknande för bostadsutveckling. Därför har vi stort fokus på att effektivisera verksamheten ytterligare under 2025 samtidigt som vi fortsätter att leverera marknadens bästa kunderbjudande. De underliggande marknadsförutsättningarna är fortsatt goda med ett underskott av bostäder på alla våra marknader. Vi tror på en gradvis återhämtning på samtliga marknader under 2025 och räknar med att successivt öka antalet produktionsstartade bostäder för att närma oss målet om 3 800 per år. JM har en stark finansiell ställning med stora outnyttjade kreditfaciliteter och styrelsen föreslår en utdelning om 3,25 kronor (3,00) per aktie. JMs marknadsledande position på en växande marknad gör att jag ser framtiden an med tillförsikt.

Mikael Åslund,
Verkställande direktör och koncernchef

Marknad, försäljning och produktionsstartade bostäder

JANUARI – DECEMBER 2024

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 JMs försäljning samtidigt som produktionskostnaderna var fortsatt höga.

Signaler om en förbättrad bostadsmarknad är märkbara, 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. Kundens benägenhet att teckna kontrakt i tidigt skede har också förbättrats i Sverige.

Konsumenternas köpkraft har stärkts jämfört med föregående år, men är 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 i form av tecknade kontrakt 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).

Bostadsbyggrätter

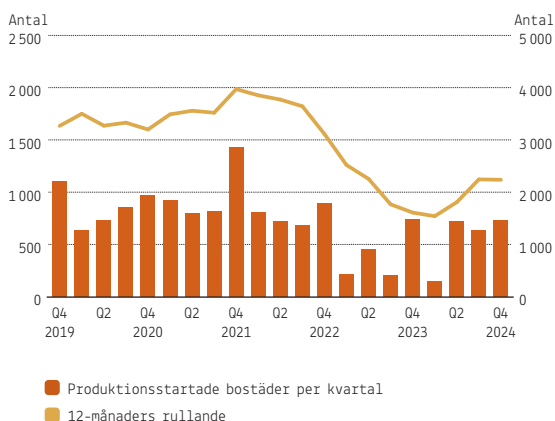
Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgick till 37 400 (39 100) vid utgången av året, varav 21 700 (22 700) redovisas som exploateringsfastigheter i balansräkningen. Det bokförda värdet på exploateringsfastigheter minskade under året till 7 660 mkr (8 504).

Under det fjärde kvartalet genomfördes värderingen av JMs exploateringsfastigheter som visade ett övervärde om 5,2 mdkr (5,6). Ett nedskrivningsbehov av ett fåtal specifika exploateringsfastigheter identifierades vilket resulterade i nedskrivningar om 67 mkr (181). Under året 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.

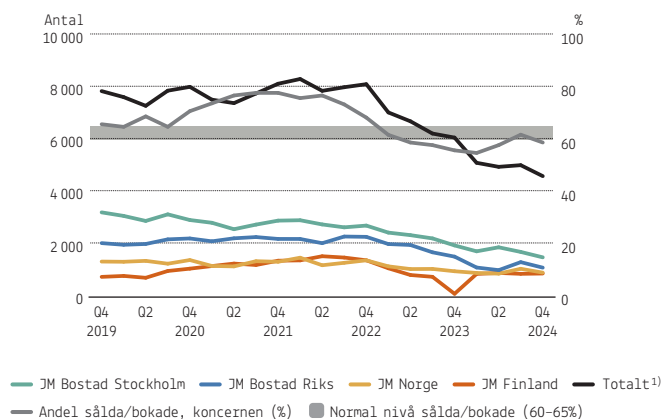
Projektfastigheter

Det externt bedömda marknadsvärdet på JMs projektfastigheter har beräknats till 381 mkr (1 069) med ett bokfört värde om 360 mkr (1 030) varav fastigheter under utveckling uppgick till 354 mkr (1 024). I samband med genomförd marknadsvärdering under det fjärde kvartalet skrevs en projektfastighet ned med 5 mkr (77) inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling. Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 66 mkr (36). Driftnettot uppgick till 42 mkr (11).

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER
KONCERNEN



BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION



¹⁾ Inklusive 360 hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling – där hyresrättsbostäder avsedda för försäljning ingår i andel sålda/bokade.

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

JANUARI–DECEMBER 2024

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.

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.

Intäkterna enligt IFRS minskade till 14 272 mkr (15 969) vilket främst var till följd av ett lägre antal överlämnade bostäder än föregående år, vilket till viss del motverkades av kommersiella projekt i produktion samt försäljning av färdigställda hyresrättsprojekt. Under perioden överlämnades och resultatavräknades 2 439 bostäder (2 729) till konsumenter. Samtidigt är 1 149 bostäder (1 044) sålda till investerare i pågående produktion, vilka resultat- och intäktsredovisas successivt under uppförandet.

Rörelseresultatet enligt IFRS minskade till 692 mkr (1 510), främst hänförligt till ett lägre antal överlämnade och resultatavräknade bostäder med lägre marginal.

OKTOBER–DECEMBER 2024

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen uppgick till 3 375 mkr (3 407). De minskade intäkterna var främst hänförliga till en låg nivå av bostäder i pågående produktion.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 107 mkr (–90) och rörelsemarginalen ökade till 3,2 procent (–2,6) främst tack vare en lägre nivå nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter som i kvartalet uppgick till totalt 72 mkr (258).

Intäkterna enligt IFRS ökade till 4 001 mkr (3 441) främst tack vare försäljningen av hyresrättsprojektet Igelsta trädskrona vilket delvis motverkades av ett lägre antal överlämnade bostäder. Under fjärde kvartalet överlämnades och resultatavräknades 611 bostäder (737) till konsumenter. Rörelseresultatet enligt IFRS ökade till 172 mkr (48), främst till följd av en lägre nivå nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter.

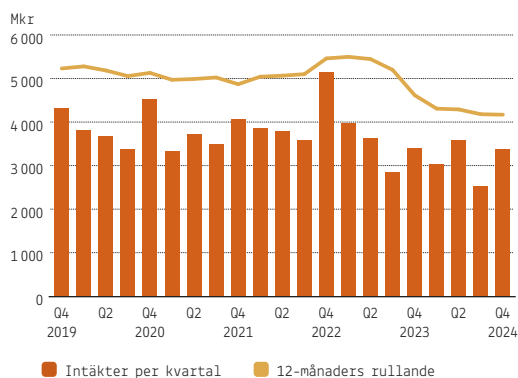
RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT, MKR

	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
JM Bostad Stockholm	–103	112	–58	–118
JM Bostad Riks	76	139	21	–71
JM Norge	142	149	21	34
JM Finland	93	140	8	46
JM Fastighetsutveckling	401	248	158	46
Övrigt	–78	–56	–42	–27
Totalt	531	732	107	–90
Varav nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter	–72	–258	–72	–258
Varav fastighetsförsäljningar	50	7	22	–2
Varav resultat från joint venture	14	–5	1	–

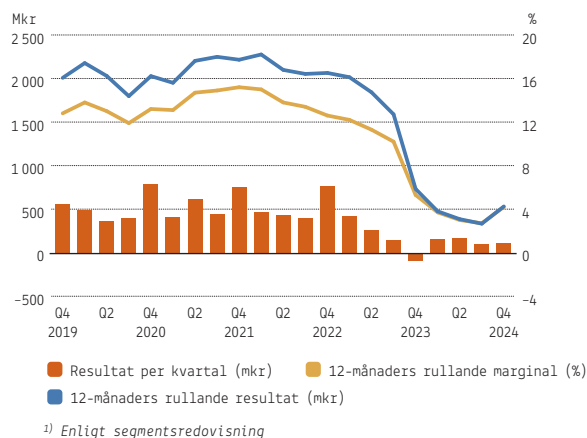
RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT, %

	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
JM Bostad Stockholm	–2,5	2,6	–4,7	–11,5
JM Bostad Riks	3,2	4,0	3,2	–9,7
JM Norge	7,0	5,7	4,1	4,5
JM Finland	5,8	8,8	2,1	10,5
JM Fastighetsutveckling	23,0	17,0	34,7	13,7

INTÄKTER¹⁾
KONCERNEN



RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL¹⁾
KONCERNEN



Finansiella poster

JANUARI – DECEMBER 2024

Finansnettot enligt segmentsredovisningen försämrades jämfört med föregående år, på grund av en högre genomsnittlig nivå räntebärande skulder under perioden. Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 780 mkr (3 469) varav pensionsskulden utgjorde 1 560 mkr (1 546). Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,4 procent (4,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,2 år (0,2).

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).

Räntebärande nettoskuld inklusive pensionsskulden, enligt segmentsredovisningen, uppgick vid årets utgång till 2 343 mkr (1 877). Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 350 mkr (782), varav 266 mkr (419) var kortfristiga.

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

Den effektiva skattesatsen enligt segmentsredovisningen uppgick till 39 procent (31) och har påverkats negativt främst av ränteavdragsbegränsningar.

Kassaflöde

JANUARI – DECEMBER 2024

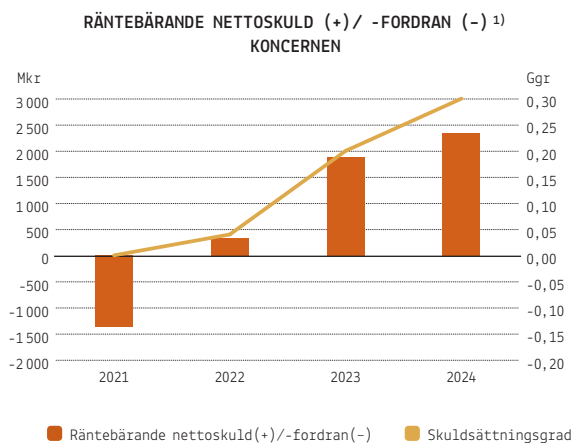
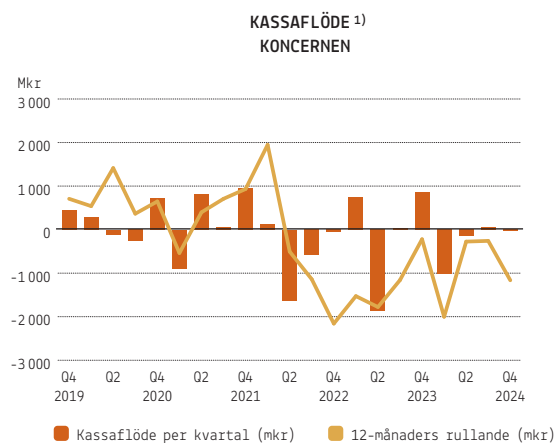
Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till –268 mkr (–48). Försämringen var främst hänförlig till ett lägre rörelseresultat samt en ökning av övrigt rörelsekapital med en negativ förändring om 1 710 mkr främst till följd av ökade projektsaldon. Detta motverkades 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.

OKTOBER – DECEMBER 2024

Kassaflödet från den löpande verksamheten för det fjärde kvartalet uppgick till –401 mkr (404). Försämringen var främst hänförlig till en ökning av övrigt rörelsekapital med en negativ förändring om 797 mkr främst till följd av ökade projektsaldon samt ökade övriga fordringar. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter ökade och medförde ett negativt kassaflöde om –27 mkr (168). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter förbättrades och uppgick till 260 mkr (–16) inklusive erhållen likvid från fastighetsförsäljningar om 325 mkr (20).

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
Finansiella intäkter	24	33	9	8
Finansiella kostnader	–151	–133	–35	–31
Finansiella intäkter och kostnader	–128	–100	–26	–23

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid periodens början	1 877	334	1 856	1 587
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	466	1 544	487	290
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid periodens slut	2 343	1 877	2 343	1 877

¹⁾ Enligt segmentsredovisning¹⁾ Enligt segmentsredovisning

JM Bostad Stockholm

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

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har ökat sedan föregående år och varit stabila under fjärde kvartalet. Det totala utbudet av bostäder var stort men utbudet av nyproducerade bostäder var fortfarande på en låg nivå.

Bostadsmarknaden i Stockholm var avvaktande men aktiviteten har successivt ökat under året. De genomförda räntesänkningarna samt den allmänna förväntan om ytterligare sänkningar medförde att kunderna uppvisade ett ökat intresse för JMs projekt och försäljningen ökade jämfört med föregående år. Benägenheten att teckna kontrakt tidigt har gradvis ökat under året.

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

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades nedskrivningsbehov om 62 mkr (75), relaterat till tre fastigheter i Stockholms ytterområden, vilket belastade resultatet i det fjärde kvartalet.

Intäkterna för det fjärde kvartalet ökade jämfört med motsvarande period föregående år och rörelseresultatet förbättrades

främst tack vare ökad försäljning, fler produktionsstarter och lägre prisjusteringar i projekten.

Årets intäkter var i linje med föregående år medan rörelseresultatet försämrades, främst på grund av fortsatta prisjusteringar i utvalda projekt och höga finansieringskostnader.

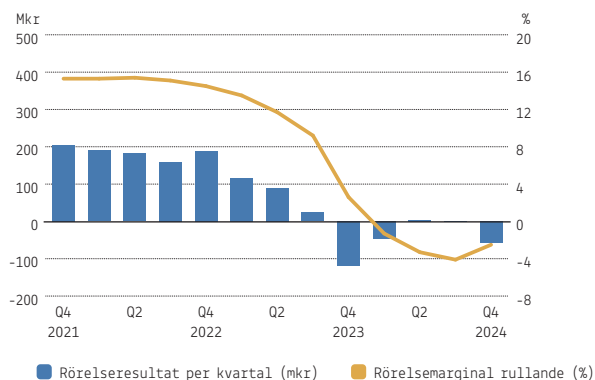
Kassaflödet för det fjärde kvartalet försämrades jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av tillfälligt ökat rörelsekapitalbehov och större investeringar i exploateringsfastigheter. Årets kassaflöde var i linje med föregående år men har huvudsakligen belastats av ökat rörelsekapital och lägre rörelseresultat.

Under det fjärde kvartalet produktionsstartades totalt 216 bostäder i flerbostadshus i Sollentuna, Stockholm och Täby.

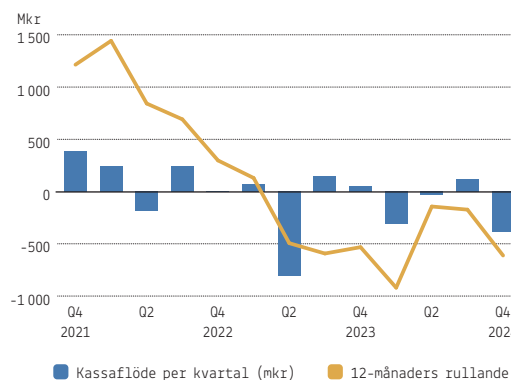
Under det fjärde kvartalet förvärvades och tillträdades cirka 60 byggrätter på Rindö i Vaxholm. Även en tidigare markanvisning avseende 87 byggrätter på Södermalm i centrala Stockholm tillträdades och produktionsstartades.

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter	4 200	4 248	1 255	1 022
Rörelseresultat ^{1) 2)}	–103	112	–58	–118
Rörelsemarginal, %	–2,5	2,6	–4,7	–11,5
Genomsnittligt operativt kapital	5 083	5 021		
Avkastning operativt kapital, %	–2,0	2,2		
Operativt kassaflöde	–612	–532	–385	54
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 447	4 097		
Antal disponibla byggrätter	11 500	12 300		
Antal sålda bostäder	785	315	232	124
Antal produktionsstartade bostäder	758	231	216	98
Antal bostäder i pågående produktion	1 449	1 906		
Antal anställda	735	870		
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–62	–75	–62	–75
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	17	–15	–	–15

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM BOSTAD STOCKHOLM



KASSAFLÖDE
JM BOSTAD STOCKHOLM



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.

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden för både bostadsrätter och småhus uppvisade under det fjärde kvartalet små fluktuationer medan de för helåret ökade för både bostadsrätter och småhus i samtliga av affärssegmentets delmarknader.

Utbudet på andrahandsmarknaden var fortsatt på mycket höga nivåer, där utbudet i Uppsala var väsentligt högre än föregående år medan Malmö och Göteborg var i linje med motsvarande period föregående år. Utbudet av nyproduktion var, med undantag av Göteborg, på fortsatt mycket låga nivåer.

Affärssegmentets försäljningstakt avtog något under det fjärde kvartalet men ökade jämfört med föregående år. Affärssegmentet har fortsatt stort fokus på försäljning av bostäder med nära tillträde och färdigställda bostäder. Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt låg under normal nivå men i vissa projekt produktionsstartade under det senaste året var viljan större att teckna kontrakt tidigt.

Intäkter för det fjärde kvartalet försämrades jämfört med motsvarande period föregående år, främst hänförligt till låg pågående produktion och förändrad projektmix. Rörelseresultatet ökade främst till följd av att affärssegmentets exploateringsfastigheter belastades av nedskrivningar under jämförelseperioden samt en stabilare kostnadsnivå i projekten.

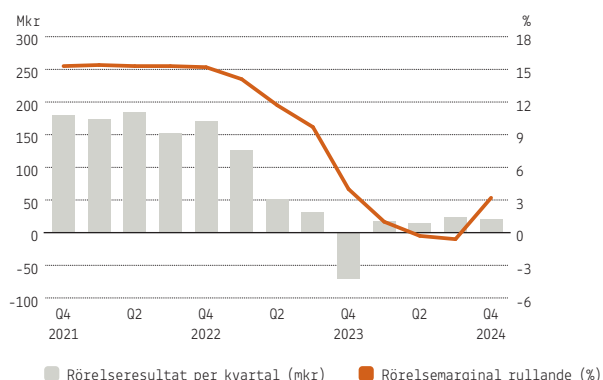
Årets intäkter och rörelseresultat minskade mot föregående år till följd av lägre pågående produktion och prisjusteringar i vissa projekt.

Det fjärde kvartalets kassaflöde försämrades till följd av ett tillfälligt ökat behov av rörelsekapital medan kassaflödet för helåret förbättrades till följd av färre osålda bostäder i balansräkningen.

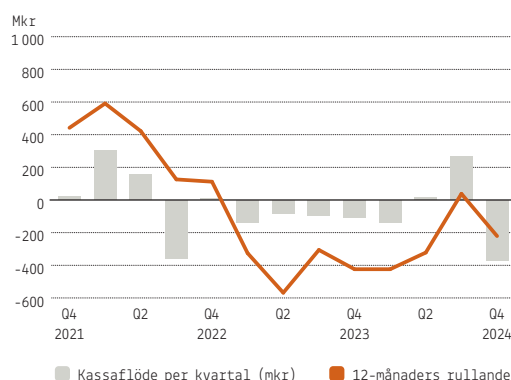
Under fjärde kvartalet produktionsstartades totalt 158 bostäder, varav 135 bostäder i flerbostadshus och 23 småhus, i Lomma Strandstad i Lomma, i Öjersjö i Partille och Kongahälla i Kungälv. Cirka 100 byggrätter förvärvades under det fjärde kvartalet i Lund, Härryda och Örebro.

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter	2 382	3 476	641	726
Rörelseresultat ¹⁾	76	139	21	-71
Rörelsemarginal, %	3,2	4,0	3,2	-9,7
Genomsnittligt operativt kapital	2 616	2 431		
Avkastning operativt kapital, %	2,9	5,7		
Operativt kassaflöde	-221	-424	-369	-110
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 925	1 927		
Antal disponibla byggrätter	10 700	11 900		
Antal sålda bostäder ²⁾	731	534	100	142
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	538	443	158	145
Antal bostäder i pågående produktion	1 055	1 477		
Antal anställda	387	472		
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-	-75	-	-75
²⁾ Varav bostäder till investerare	134	-	-	-

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM BOSTAD RIKS



KASSAFLÖDE
JM BOSTAD RIKS



JM Norge

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

Inflationen har stadigt sjunkit sedan 2022 och arbetslösheten i Norge är på en låg nivå. Norges Bank lämnade styrräntan fortsatt oförändrad, och behåller sin bedömning att de första räntesänkningarna genomförs under våren 2025. Det finns också tecken på ökad aktivitet på bostadsmarknaden och en förväntan om stigande bostadspriser 2025, men försäljningen av nyproducerade bostäder var fortsatt på en låg nivå.

Priserna på andrahandsmarknaden sjönk under det fjärde kvartalet, men med en tydlig ökning i december. För helåret har priserna ökat.

Både försäljningen av bostäder på andrahandsmarknaden samt nyproducerade bostäder på den norska marknaden var på en högre nivå än föregående år. JM:s försäljning till konsumenter var på samma nivå som föregående år. Antalet byggstarter av flerbostadshus i Norge var högre än föregående år, men fortsatt på en låg nivå.

Intäkter och rörelseresultat för det fjärde kvartalet försämrades jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av lägre försäljning och produktionsvolym samt att affärsenheten under föregående år genomförde försäljning av mark för bostadsutveckling.

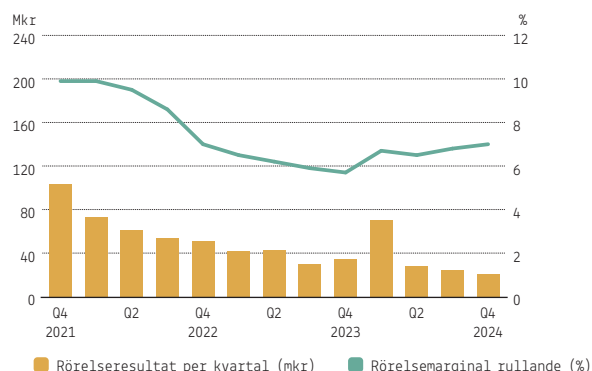
Årets intäkter försämrades mot föregående år till följd av lägre produktionsvolym. Rörelsemarginalen förbättrades tack vare försäljning av utvecklad mark för bostadsutveckling.

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

Inga bostäder produktionsstartades och inga byggrätter förvärvades under det fjärde kvartalet.

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter	2 024	2 589	511	751
Rörelseresultat ^{1) 2)}	142	149	21	34
Rörelsemarginal, %	7,0	5,7	4,1	4,5
Genomsnittligt operativt kapital	2 155	2 063		
Avkastning operativt kapital, %	6,6	7,2		
Operativt kassaflöde	112	38	81	46
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 081	1 328		
Antal disponibla byggrätter	5 900	6 400		
Antal sålda bostäder ³⁾	416	488	46	196
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	375	405	–	156
Antal bostäder i pågående produktion	864	1 071		
Antal anställda	285	312		
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–11	–	–11
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	7	8	–	–1
³⁾ Varav bostäder till investerare	100	156	–	156

RÖRELSEMERGENT OCH RÖRELSEMERGENT
JM NORGE



KASSAFLÖDE
JM NORGE



JM Finland

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

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingforsregionen fortsatte öka något under det fjärde kvartalet samtidigt som Europeiska centralbanken genomförde ytterligare två räntesänkningar. Trots lägre boendekostnader begränsade det låga konsumentförtroendet fortsatt kundernas benägenhet att köpa bostäder. Prisnivån på andrahandsmarknaden var vid utgången av det fjärde kvartalet på något lägre nivå än föregående år.

Försäljningen under fjärde kvartalet var lägre än föregående år främst på grund av minskad försäljning till investerare. Årets försäljning ökade mot föregående år och försäljningen till konsumenter ökade markant, både i det fjärde kvartalet och året.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades nedskrivningsbehov om 5 mkr vilket belastade resultatet i det fjärde kvartalet. Affärssegmentets intäkter och rörelseresultat för det fjärde kvartalet minskade jämfört med motsvarande period föregående år främst hänförligt

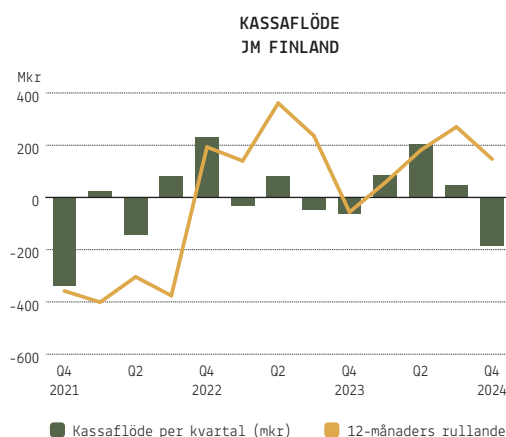
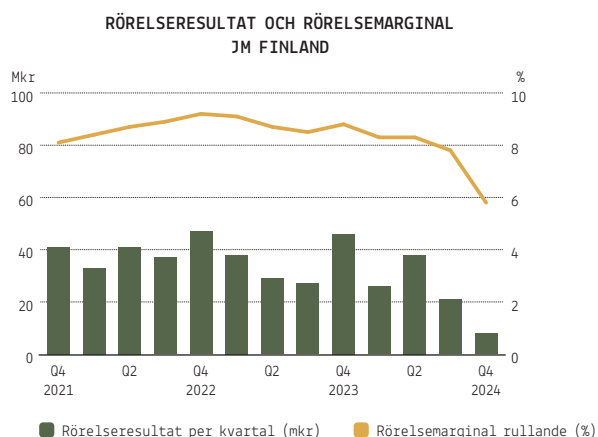
till lägre försäljning, prisjusteringar i enstaka projekt och lägre antal projektstarter.

Årets intäkter var i linje med föregående år medan rörelseresultatet minskade främst till följd av prisjusteringar i enstaka projekt samt ökade exploateringskostnader.

Fjärde kvartalets kassaflöde försämrades jämfört med motsvarande period föregående år främst på grund av erlagd likvid för tidigare förvärvade exploateringsfastigheter. Årets kassaflöde förbättrades mot föregående år som ett resultat av projektstarter med högre markvärde på exploateringsfastigheterna samt högre fakturering från projekten.

Under det fjärde kvartalet produktionsstartades totalt 154 bostäder i Helsingfors och Tammerfors. Totalt förvärvades cirka 1 350 bostadsbyggrätter varav 400 i Esbo och 950 i Helsingfors i det fjärde kvartalet.

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter	1 608	1 591	381	437
Rörelseresultat ¹⁾	93	140	8	46
Rörelsemarginal, %	5,8	8,8	2,1	10,5
Genomsnittligt operativt kapital	1 836	1 718		
Avkastning operativt kapital, %	5,0	8,1		
Operativt kassaflöde	147	–56	–185	–61
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 200	1 115		
Antal disponibla byggrätter	7 600	6 900		
Antal sålda bostäder ²⁾	472	346	100	311
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	361	375	154	341
Antal bostäder i pågående produktion	830	917		
Antal anställda	166	168		
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–5	–3	–5	–3
²⁾ Varav bostäder till investerare	329	290	37	290
³⁾ Varav bostäder till investerare	244	290	37	290



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.

Affärssegmentets intäkter och rörelseresultat för både det fjärde kvartalet samt helåret ökade jämfört med föregående år. Detta till följd av en ökad projektvolym i pågående produktion och indexreglering på köpeskilling i pågående kontorsprojekt, samt försäljning av kommersiella fastigheter i Bolinder Strand, Järfälla, vilka 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, vilket belastade resultatet i det fjärde kvartalet.

Kassaflödet för både det fjärde kvartalet och helåret förbättrades jämfört med föregående år, till följd av erhållna likvider vid frånträden av färdigställda projekt samt sålda kommersiella fastigheter.

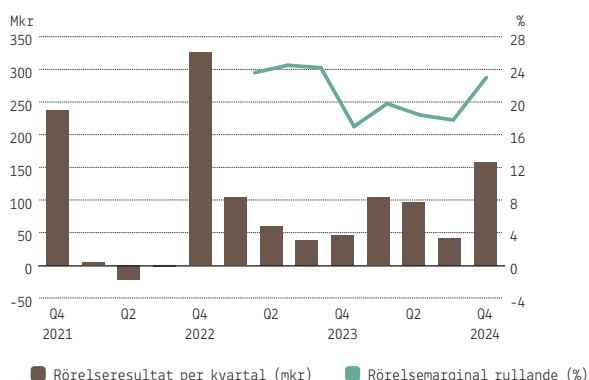
Under det fjärde kvartalet överlämnades hyresrättsprojektet Igelsta Trädkrona, kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand samt vård- och omsorgsboendeprojektet Pilhamns Gårdar till köpare.

Under det fjärde kvartalet produktionsstartades hyresrättsprojektet Bovetet i Söderdalen, Järfälla, om 205 hyresrättsbostäder i egen balansräkning. Projektet är det fjärde hyresrättsprojektet JM utvecklar och producerar i området och beräknas färdigställas under det fjärde kvartalet 2027.

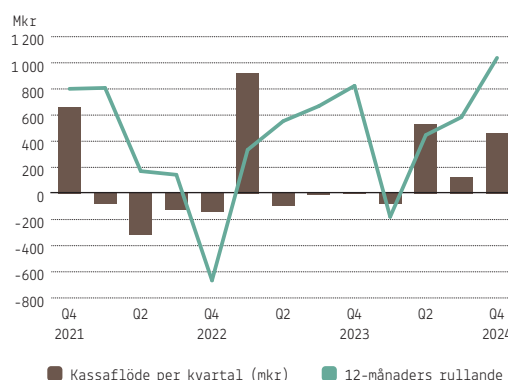
Affärssegmentet har ett projekt i pågående produktion som resultat- och intäktsredovisas successivt under uppförandet; hyresrättsprojektet Flora med beräknat färdigställande tredje kvartalet 2025.

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter	1 742	1 458	454	336
Rörelseresultat ^{1) 2) 3)}	401	248	158	46
Rörelsemarginal, %	23,0	17,0	34,7	13,7
Genomsnittligt operativt kapital	1 048	1 372		
Avkastning operativt kapital, %	38,2	18,1		
Operativt kassaflöde	1 038	824	463	9
Bokfört värde projektfastigheter	360	1 030		
Antal disponibla bostadsbyggrätter	1 700	1 600		
Antal sålda bostäder	374	218	96	–
Antal produktionsstartade bostäder	205	155	205	–
Antal bostäder i pågående produktion	360	662		
Antal anställda	78	77		
¹⁾ Varav nedskrivningar i projektfastigheter	–5	–77	–5	–77
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	25	14	22	14
³⁾ Varav resultat från joint venture	15	–5	1	–

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM FASTIGHETSUTVECKLING



KASSAFLÖDE
JM FASTIGHETSUTVECKLING



Hållbar utveckling

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

JM driver ett kontinuerligt arbete med klimatförbättringar av betong för att kunna nå klimatmålet om nära noll utsläpp till 2030. Betongen svarar för mer än hälften av koncernens koldioxidutsläpp, där cement står för den största delen av betongens klimatpåverkan. Under det fjärde kvartalet har JM bedrivit en pilotstudie i Norge där marksten av betong utan traditionell cement har använts. De största utsläppen från traditionell cement kommer från den kemiska processen när kalksten bränns till cement, följt av utsläppen från energin som används vid bränningen. Pilotstudiens betong använder bindemedel från finmalt berg från gruvindustrin, även kallade geopolymers. Klimatförbättringen innebär en minskning av CO₂-utsläppen med 85–90 procent jämfört med traditionell cement som bindemedel i betongen. Teknologin ska utvärderas inför eventuell användning i fler produkter, i första hand i utvändiga byggdelar och på längre sikt i bärande konstruktioner.

Under det fjärde kvartalet fattades beslut om att samtliga byggstartade projekt i Finland under 2025 ska implementera betong med Global warming potential (GWP₈₅) i platsgjutna bjälklag. GWP₈₅ innebär en 15-procentig minskad klimatbelastning jämfört med finsk referensbetong. Cirka 20 procent av utsläppen från ett projekts byggmaterial kommer från betong

i platsgjutna bjälklag och utgör den största klimatpåverkan från alla byggnadsdelar.

JM erhöll i slutet av 2024 grundlicensen för Svanen Generation 4. Det innebär att alla projekt som projekteras under 2025 kommer att tillämpa de nya kriterierna för Svanen. JM är därmed det första nordiska byggföretaget som Svanenmärker hela sin produktion av bostäder med den nya Generation 4 – i Sverige, Norge och Finland.

Svanenmärkta hus har höga krav på de material som används för att säkerställa en sund boendemiljö och minskad miljöpåverkan, samt låg energianvändning. Märkningen innebär även att höga krav har ställts på en kvalitetssäkrad byggprocess och att projektet har granskats av tredje part. JM har svanencertifierat samtliga startade bostadsprojekt i egen regi från 2018. Den största förändringen i och med Svanen generation 4 är att kriterierna i större utsträckning omfattar klimat, klimatanpassning, cirkulär ekonomi och biologisk mångfald.

JM har nått en åttonde plats av 130 svenska börsnoterade bolag i den senaste rankingen Hållbara Bolag 2024, som genomförs för sjunde året i rad av Lunds universitet på uppdrag av Dagens Industri och Aktuell Hållbarhet. Dessutom kommer JM på en prestigefylld andra plats inom kategorin konsumtionsvaror.

MÅLSÄTTNING 2023	VERKSAMHETSMÅL 2026	HELÅR 2024	HELÅR 2023
JM har branschens bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor	Inga allvarliga (enligt nationell arbetsmiljömyndighets definition) olyckor hos vare sig egen personal eller underentreprenörer	8 (Sverige) 1 (Norge) 1 (Finland)	9 (Sverige) 1 (Norge) 1 (Finland)
Öka andel hantverkare som är kvinnor till minst 20 %	Öka andel hantverkare som är kvinnor till minst 10 %	6,6 %	7,0 %
JM verkar för en jämn könsfördelning och mångfald bland medarbetarna (minst 40/60 kvinnor/män)	Jämn könsfördelning bland våra tjänstemän, minst 35/65 kvinnor/män	37/63	38/62
	Jämn könsfördelning bland våra chefer, minst 35/65 kvinnor/män	30/70	31/69
Minskad total mängd byggavfall till 15 kg/BTA (bruttototalarea)	Minskad total mängd byggavfall till max 25 kg/BTA exkl. garage	36 (Sverige) 31 (Norge) 32 (Finland)	32 (Sverige) 29 (Norge) 40 (Finland)
JMs verksamhet har klimatpåverkande utsläpp nära noll till år 2030	Det beräknade energibehovet för bostäder understiger respektive nations gällande norm med 10 % för Sverige och 15 % för Finland samt med 25 % för Norge	19 % (Sverige) 32 % (Norge) 18 % (Finland)	27 % (Sverige) 31 % (Norge) 17 % (Finland)
Samtliga fastigheter ska erhålla Svanenmärkning	Samtliga avslutade bostadsprojekt i egen regi under perioden ska erhålla Svanenmärkning	95 %	90 % ¹⁾
Kwh/atemp eller BTA		58 (Sverige) 50 (Norge) 74 (Finland)	60 (Sverige) 53 (Norge) 78 (Finland)

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

Övrig information

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet består främst av extern entreprenadverksamhet som bedrivs av JM ABs dotterbolag JM Entreprenad AB. Årets omsättning uppgick till 575 mkr (781) och rörelseresultatet till –30 mkr (8). Det minskade rörelseresultatet var främst hänförligt till kostnader för förlustriskreserver i entreprenadprojekt.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av året till 1 947 (2 193). Antal hantverkare uppgick till 700 (828) och antal tjänstemän uppgick till 1 247 (1 365).

Närstående

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

Innehav av egna aktier

JM innehar per utgången av 2024 inga egna aktier. Antalet utestående aktier uppgick per 31 december 2024 till 64 504 840.

Utdelning

För 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 3,25 kronor (3,00) per aktie, totalt 210 mkr (194). Som avstämningsdag för utdelning föreslås fredagen den 11 april 2025.

Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen att utsändas onsdagen den 16 april 2025.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet utgång

Maria Branestam har utsetts till ny HR-direktör för JM. Hon tillträder i rollen senast den 4 juli 2025 och kommer att ingå i JM:s koncernledning.

Koncernen – segmentsredovisning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter	12 507	13 851	3 375	3 407
Produktions- och driftkostnader	–11 040	–11 877	–2 971	–3 025
Bruttoresultat	1 467	1 973	405	382
Försäljnings- och administrationskostnader	–927	–985	–264	–227
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	–8	–256	–34	–245
Rörelseresultat	531	732	107	–90
Finansiella intäkter och kostnader	–128	–100	–26	–23
Resultat före skatt	403	632	81	–113
Skatter	–157	–199	–26	–23
Periodens resultat	246	433	55	–137
Övrigt totalresultat	39	–205	154	–337
Periodens totalresultat	285	229	209	–474
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning, kr	3,83	6,72	0,86	–2,12
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
¹⁾ Varav nedskrivningar	–72	–258	–72	–258
²⁾ Periodens resultat				

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	418	351
Projektfastigheter	360	1 030
Exploateringsfastigheter	7 660	8 504
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	1 111	803
Kortfristiga fordringar ¹⁾	4 721	4 541
Likvida medel	431	1 582
Summa omsättningstillgångar	14 283	16 461
Summa tillgångar	14 701	16 812
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾		
Eget kapital	8 424	8 332
Långfristiga räntebärande skulder	109	397
Övriga långfristiga skulder	84	364
Långfristiga avsättningar	2 246	2 559
Summa långfristiga skulder	2 439	3 319
Kortfristiga räntebärande skulder	1 111	1 526
Övriga kortfristiga skulder	2 597	3 522
Kortfristiga avsättningar	130	113
Summa kortfristiga skulder	3 838	5 161
Summa eget kapital och skulder	14 701	16 812
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	37	57
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	374	806

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	HELÅR 2024	HELÅR 2023
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR		
Ingående balans vid periodens början	8 332	9 006
Summa totalresultat för perioden	285	229
Utdelning	-194	-903
Utgående balans vid periodens slut	8 424	8 332

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR				
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	83	801	110	197
Betald skatt	-314	-344	4	-30
Investering i exploateringsfastigheter	-1 150	-1 338	-533	-362
Å conto betalning för exploateringsfastigheter	1 485	1 091	506	530
Investering av andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	-1 920	-1 671	-620	-377
Försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	2 078	1 186	601	394
Investering i projektfastigheter	-167	-429	-64	-36
Försäljning av projektfastigheter	735	46	325	20
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	-1 100	610	-728	69
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-268	-48	-401	404
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69	-2	-24	-2
Upptagna lån	2 968	976	1 027	495
Amortering av skulder	-3 602	-245	-638	-28
Utdelning	-194	-903	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-827	-172	389	466
Periodens kassaflöde	-1 164	-221	-36	869
Kursdifferens likvida medel	13	-37	2	-37
Likvida medel vid periodens slut	431	1 582	431	1 582

KONCERNENS NYCKELTAL

	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %				
Rörelsemarginal	4,2	5,3	3,2	-2,6
Räntabilitet på eget kapital	2,9	5,0		
Räntabilitet på sysselsatt kapital	4,8	6,7		
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,2		
Soliditet	57	50		

Koncernen – IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter	14 272	15 969	4 001	3 441
Produktions- och driftkostnader	–12 640	–13 205	–3 540	–2 919
Bruttoresultat	1 632	2 764	460	522
Försäljnings- och administrationskostnader	–943	–998	–270	–229
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	4	–256	–18	–245
Rörelseresultat	692	1 510	172	48
Finansiella intäkter och kostnader	–154	–125	–34	–30
Resultat före skatt	538	1 385	138	18
Skatter	–185	–356	–37	–51
Periodens resultat	353	1 029	101	–33
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	22	–110	40	–101
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	21	–105	143	–291
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	–4	22	–29	60
Periodens totalresultat	392	835	254	–365
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	353	1 029	101	–33
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	392	835	254	–365
Resultat per aktie ²⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	5,47	15,95	1,56	–0,51
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	5,48	15,95	1,56	–0,51
Utestående antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
¹⁾ Varav nedskrivningar	–72	–258	–72	–258
²⁾ Periodens resultat				

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar ¹⁾	707	532
Projektfastigheter	360	1 030
Exploateringsfastigheter	7 660	8 504
Nyttjanderätter tomträtter	273	476
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	1 457	1 023
Pågående arbeten	12 083	13 203
Kortfristiga fordringar	2 117	3 633
Likvida medel ²⁾	506	1 673
Summa omsättningstillgångar	24 456	29 542
Summa tillgångar	25 163	30 073
EGET KAPITAL OCH SKULDER ^{3) 4) 5)}		
Eget kapital	8 170	7 972
Långfristiga räntebärande skulder	574	951
Övriga långfristiga skulder	84	364
Långfristiga avsättningar	2 186	2 470
Summa långfristiga skulder	2 845	3 785
Kortfristiga räntebärande skulder	11 164	15 089
Övriga kortfristiga skulder	2 854	3 115
Kortfristiga avsättningar	130	113
Summa kortfristiga skulder	14 148	18 317
Summa eget kapital och skulder	25 163	30 073
Ställda säkerheter	4 577	6 164
Eventualförpliktelser	1 854	1 776
¹⁾ Varav nyttjanderätter kontor och bilar	288	179
²⁾ Varav likvida medel i bostadsrättsföreningar	75	91
³⁾ Varav projektfinansiering	10 384	13 890
⁴⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	374	806
⁵⁾ Varav kort- och långfristiga räntebärande leasingskulder	548	637

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	HELÅR 2024	HELÅR 2023
ENLIGT IFRS, MKR		
Ingående balans vid periodens början	7 972	8 039
Summa totalresultat för perioden	392	835
Utdelning	-194	-903
Utgående balans vid periodens slut	8 170	7 972

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
ENLIGT IFRS, MKR				
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	1 625	2 166	970	735
Betald skatt	-314	-344	4	-30
Investering i exploateringsfastigheter	-1 150	-1 338	-533	-362
Å conto betalning för exploateringsfastigheter	180	585	-280	417
Köp av andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	-2 046	-1 671	-561	-377
Försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	2 204	1 186	542	394
Investering i projektfastigheter	-167	-429	-64	-36
Försäljning av projektfastigheter	747	46	340	20
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	2 391	855	2 804	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 471	1 057	3 222	719
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69	-2	-24	-2
Upptagna lån	11 872	12 385	3 217	3 345
Amortering av skulder	-16 260	-12 979	-6 441	-3 267
Utdelning	-194	-903	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 582	-1 496	-3 224	78
Periodens kassaflöde	-1 180	-441	-27	795
Kursdifferens likvida medel	13	-37	2	-37
Likvida medel vid periodens slut	506	1 673	506	1 673

KONCERNENS NYCKELTAL

	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
ENLIGT IFRS, %				
Rörelsemarginal	4,8	9,5	4,3	1,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	2,0		
Soliditet	32	27		

Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	HELÅR 2024	HELÅR 2023
Nettoomsättning	7 260	8 547
Produktions- och driftkostnader	-6 717	-7 588
Bruttoresultat	543	959
Försäljnings- och administrationskostnader	-686	-744
Resultat av fastighetsförsäljning m.m	-56	6
Rörelseresultat	-198	221
Finansiella intäkter och kostnader	-84	-204
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-282	17
Bokslutsdispositioner	426	249
Resultat före skatt	143	265
Skatter	-129	-160
Periodens resultat	14	105

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	2 604	2 601
Summa omsättningstillgångar	9 995	10 311
Summa tillgångar	12 599	12 913
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 426	3 605
Obeskattade reserver	1 600	1 900
Avsättningar	1 453	1 522
Långfristiga skulder	72	352
Kortfristiga skulder	6 048	5 534
Summa eget kapital och skulder	12 599	12 913
Ställda säkerheter	100	100
Eventualförpliktelser	6 476	10 524

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké och delårsrapport för fjärde kvartalet 2024 är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med IFRS® redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Förändrade standarder från och med 2024

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

Ändrad redovisningsprincip rörelsesegment

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

Segmentsrapportering

JMs segmentsredovisning skiljer sig huvudsakligen från IFRS i tre avseenden:

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

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

Not 2 Uppdelning av intäkter

INTÄKTER PER LAND

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
Sverige	8 875	9 671	2 483	2 219
Norge	2 024	2 589	511	751
Finland	1 608	1 591	381	437
Totalt	12 507	13 851	3 375	3 407

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
JM Bostad Stockholm	4 200	4 248	1 255	1 022
JM Bostad Riks	2 382	3 476	641	726
JM Norge	2 024	2 589	511	751
JM Finland	1 608	1 591	381	437
JM Fastighetsutveckling	1 742	1 458	454	336
Övrigt	551	488	133	135
Totalt	12 507	13 851	3 375	3 407

RESULTATKOMPONENTER BOSTADSAFFÄREN SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTORESULTAT)

	OKT-DECEMBER	JULI-SEPTEMBER	APRIL-JUNI	JANUARI-MARS	OKT-DECEMBER
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2024	2024	2024	2024	2023
Kostnadsbaserad effekt	123	117	160	144	219
Omvärderingseffekt	117	97	85	45	-22
Försäljningseffekt	37	1	32	54	65
Totalt	277	215	277	243	262

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

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

OMVÄRDERINGSEFFEKTER – BOSTADSAFFÄREN

	OKT-DECEMBER	JULI-SEPTEMBER	APRIL-JUNI	JANUARI-MARS	OKT-DECEMBER
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2024	2024	2024	2024	2023
JM Bostad Stockholm	30	9	-12	-54	-60
JM Bostad Riks	64	47	38	13	12
JM Norge	31	26	26	65	35
JM Finland	-8	15	33	21	-9
Totalt	117	97	85	45	-22

Not 3 Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
MKR	2024	2023	2024	2023
Periodens intäkter enligt segmentsredovisning	12 507	13 851	3 375	3 407
Omräkning till färdigställandemetoden	1 145	2 119	415	35
Omklassificering fastighetsförsäljning	619	–	209	–
Periodens intäkter enligt IFRS	14 272	15 969	4 001	3 441
Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning	531	732	107	-90
Omräkning till färdigställandemetoden	138	753	60	132
Leasingavtal enligt IFRS 16	23	24	5	6
Periodens rörelseresultat enligt IFRS	692	1 510	172	48
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	246	433	55	-137
Omräkning till färdigställandemetoden	109	596	48	103
Leasingavtal enligt IFRS 16	-3	-1	-2	–
Periodens resultat enligt IFRS	353	1 029	101	-33

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Periodens balansomslutning enligt segmentsredovisning	14 701	16 812
Omräkning till färdigställandemetoden	-463	-1 262
Omklassificering projektfinansiering, räntebärande	5 441	7 302
Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar	4 530	6 179
Omklassificering projektfinansiering, ej räntebärande ¹⁾	413	410
Leasingavtal enligt IFRS 16	542	633
Balansomslutning enligt IFRS	25 163	30 073

¹⁾ Å conto fakturering till kund.

KONCERNENS EGET KAPITAL

MKR	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 424	8 332
Omräkning till färdigställandemetoden	-247	-357
Leasingavtal enligt IFRS 16	-6	-3
Eget kapital enligt IFRS	8 170	7 972

KONCERNENS KASSAFLÖDE

MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning	-268	-48	-401	404
Omklassificering projektfinansiering	1 999	-489	2 833	140
Omklassificering svenska bostadsrättsföreningar	1 633	1 488	761	149
Leasingavtal enligt IFRS 16	108	106	28	26
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS	3 471	1 057	3 222	719

KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN

MKR	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut enligt segmentsredovisning	2 343	1 877
Omklassificering projektfinansiering	5 441	7 302
Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar	4 455	6 087
Leasingavtal enligt IFRS 16	548	637
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut enligt IFRS	12 788	15 903

Not 4 Exploateringsfastigheter

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2024-12-31	2023-12-31
JM Bostad Stockholm	3 447	4 097
JM Bostad Riks	1 925	1 927
JM Norge	1 081	1 328
JM Finland	1 200	1 115
JM Fastighetsutveckling	-	-
Övrigt	7	38
Totalt	7 660	8 504

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2024	2023	2024	2023
Bokfört värde vid periodens början	8 504	8 465	7 974	9 013
Nyanskaffningar	832	1 628	257	440
Överfört till produktion	-1 306	-829	-492	-268
Övrigt ¹⁾	-370	-760	-80	-681
Bokfört värde vid periodens slut	7 660	8 504	7 660	8 504
¹⁾ Varav nedskrivningar	-67	-181	-67	-181

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	2024-12-31	2023-12-31
JM Bostad Stockholm	11 500	12 300
JM Bostad Riks	10 700	11 900
JM Norge	5 900	6 400
JM Finland	7 600	6 900
JM Fastighetsutveckling (projektfastigheter)	1 700	1 600
Totalt	37 400	39 100
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)		
JM Bostad Stockholm	6 500	6 700
JM Bostad Riks	7 800	8 000
JM Norge	2 900	3 900
JM Finland	3 900	3 500
JM Fastighetsutveckling (projektfastigheter)	600	600
Totalt	21 700	22 700

Stockholm den 31 januari 2025
JM AB (publ)

Mikael Åslund
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

Koncernen kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

RESULTATRÄKNING	2024				2023			
	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	3 375	2 515	3 583	3 034	3 407	2 846	3 636	3 962
Produktions- och driftkostnader	-2 971	-2 221	-3 196	-2 653	-3 025	-2 489	-3 073	-3 290
Bruttoresultat	405	294	387	381	382	357	562	673
Försäljnings- och administrationskostnader	-264	-215	-227	-222	-227	-203	-305	-252
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	-34	15	9	1	-245	-8	1	-4
Rörelseresultat	107	95	169	160	-90	146	258	417
Finansiella intäkter och kostnader	-26	-24	-46	-32	-23	-27	-27	-23
Resultat före skatt	81	71	123	128	-113	120	232	394
Skatter	-26	-35	-48	-49	-23	-43	-49	-83
Periodens resultat	55	36	75	79	-137	76	182	311
BALANSRÄKNING	12-31	09-30	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar	418	389	388	377	351	344	335	339
Projektfastigheter	360	578	580	1 138	1 030	1 027	960	800
Exploateringsfastigheter	7 660	7 974	8 118	8 529	8 504	9 013	8 746	8 239
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	1 111	948	648	566	803	751	503	363
Kortfristiga fordringar	4 721	4 515	5 034	5 172	4 541	4 872	5 126	4 856
Likvida medel	431	465	417	566	1 582	742	699	2 577
Summa omsättningstillgångar	14 283	14 480	14 796	15 970	16 461	16 406	16 034	16 835
Summa tillgångar	14 701	14 869	15 184	16 347	16 812	16 750	16 369	17 175
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	8 424	8 215	8 376	8 491	8 332	8 806	8 687	9 314
Långfristiga räntebärande skulder	109	199	264	280	397	188	186	257
Övriga långfristiga skulder	84	239	240	364	364	413	413	413
Långfristiga avsättningar	2 246	2 503	2 382	2 398	2 559	2 631	2 671	2 591
Summa långfristiga skulder	2 439	2 941	2 886	3 042	3 319	3 232	3 270	3 261
Kortfristiga räntebärande skulder	1 111	459	785	1 499	1 526	852	711	461
Övriga kortfristiga skulder	2 597	3 148	3 029	3 206	3 522	3 745	3 577	4 013
Kortfristiga avsättningar	130	106	109	109	113	115	124	126
Summa kortfristiga skulder	3 838	3 714	3 923	4 814	5 161	4 712	4 412	4 600
Summa eget kapital och skulder	14 701	14 869	15 184	16 347	16 812	16 750	16 369	17 175
KASSAFLÖDESANALYS	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	-401	418	663	-949	404	-101	-1 143	792
Från investeringsverksamheten	-24	-1	-32	-11	-2	-	-1	1
Från finansieringsverksamheten	389	-364	-785	-67	466	138	-737	-39
Summa periodens kassaflöde	-36	53	-154	-1 027	869	37	-1 881	753
Likvida medel vid periodens slut	431	465	417	566	1 582	742	699	2 577
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	1 856	2 151	2 731	1 877	1 587	1 498	-549	334
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	487	-295	-580	854	290	89	2 047	-882
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	2 343	1 856	2 151	2 731	1 877	1 587	1 498	-549
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	7 974	8 118	8 529	8 504	9 013	8 746	8 239	8 465
Nyanskaffningar	257	223	195	157	440	478	625	86
Överfört till produktion	-492	-208	-429	-177	-268	-161	-171	-229
Övrigt	-80	-157	-177	45	-681	-49	53	-82
Bokfört värde vid periodens slut	7 660	7 974	8 118	8 529	8 504	9 013	8 746	8 239
NYCKELTAL	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	3,2	3,8	4,7	5,3	-2,6	5,1	7,1	10,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	-
Soliditet, %	57	55	55	52	50	53	54	54
Resultat per aktie, kr	0,86	0,55	1,18	1,23	-2,12	1,20	2,70	4,80
Antal disponibla byggrätter	37 400	37 000	37 200	38 300	39 100	39 900	40 400	40 500
Antal sålda bostäder	574	649	1 075	480	773	286	363	479
Antal produktionsstartade bostäder	733	637	722	145	740	201	454	214
Antal bostäder i pågående produktion	4 558	4 978	4 914	5 068	6 033	6 188	6 657	6 996

Affärssegment kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

	2024				2023			
JM BOSTAD STOCKHOLM	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	1 255	783	1 280	882	1 022	955	1 176	1 095
Rörelseresultat	-58	-2	4	-47	-118	24	90	116
Rörelsemarginal, %	-4,7	-0,2	0,3	-5,3	-11,5	2,5	7,6	10,6
Genomsnittligt operativt kapital	5 083	5 117	5 230	5 140	5 021	4 924	4 791	4 552
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	-2,0	-3,2	-2,6	-1,0	2,2	8,5	11,6	14,2
Operativt kassaflöde	-385	115	-30	-312	54	144	-806	76
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 447	3 751	3 926	4 160	4 097	4 443	4 619	4 034
Antal disponibla byggrätter	11 500	11 800	11 700	12 000	12 300	12 500	12 900	12 900
Antal sålda bostäder	232	162	223	168	124	74	66	51
Antal produktionsstartade bostäder	216	144	253	145	98	133	-	-
Antal bostäder i pågående produktion	1 449	1 657	1 834	1 680	1 906	2 174	2 299	2 396
JM BOSTAD RIKS	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	641	557	584	600	726	639	982	1 129
Rörelseresultat	21	23	15	17	-71	32	51	126
Rörelsemarginal, %	3,2	4,2	2,5	2,9	-9,7	5,0	5,2	11,2
Genomsnittligt operativt kapital	2 616	2 585	2 606	2 550	2 431	2 298	2 057	1 830
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	2,9	-0,6	-0,3	1,2	5,7	16,5	24,4	34,7
Operativt kassaflöde	-369	267	16	-135	-110	-94	-85	-135
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 925	1 902	1 903	1 917	1 927	2 091	2 092	2 150
Antal disponibla byggrätter	10 700	11 100	11 500	11 700	11 900	12 100	12 100	12 100
Antal sålda bostäder	100	281	178	172	142	139	140	113
Antal produktionsstartade bostäder	158	306	74	-	145	-	159	139
Antal bostäder i pågående produktion	1 055	1 266	960	1 060	1 477	1 642	1 922	1 958
JM NORGE	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	511	366	457	690	751	561	645	632
Rörelseresultat	21	24	28	70	34	30	43	42
Rörelsemarginal, %	4,1	6,6	6,0	10,1	4,5	5,3	6,7	6,7
Genomsnittligt operativt kapital	2 155	2 215	1 706	2 140	2 063	2 070	2 047	2 110
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	6,6	7,0	9,4	8,2	7,2	8,0	9,3	9,8
Operativt kassaflöde	81	76	200	-246	46	-105	109	-12
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 081	1 089	1 189	1 231	1 328	1 351	888	957
Bokfört värde projektfastigheter	-	-	-	-	-	-	15	17
Antal disponibla byggrätter	5 900	6 000	5 900	6 200	6 400	6 500	6 700	6 900
Antal sålda bostäder	46	165	143	62	196	71	144	77
Antal produktionsstartade bostäder	-	187	188	-	156	68	140	41
Antal bostäder i pågående produktion	864	1 012	825	852	1 071	1 006	1 001	1 105
JM FINLAND	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	381	345	494	388	437	326	389	439
Rörelseresultat	8	21	38	26	46	27	29	38
Rörelsemarginal, %	2,1	6,0	7,7	6,7	10,5	8,4	7,5	8,6
Genomsnittligt operativt kapital	1 836	1 780	1 767	1 769	1 718	1 682	1 681	1 644
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	5,0	7,3	7,8	7,3	8,1	8,4	9,0	9,9
Operativt kassaflöde	-185	44	203	85	-61	-45	79	-29
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 200	1 225	1 093	1 181	1 115	1 068	1 086	1 040
Antal disponibla byggrätter	7 600	6 400	6 400	6 700	6 900	7 200	7 100	6 900
Antal sålda bostäder	100	41	253	78	311	2	13	20
Antal produktionsstartade bostäder	154	-	207	-	341	-	-	34
Antal bostäder i pågående produktion	830	818	852	814	917	704	773	1 030
JM FASTIGHETSUTVECKLING	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	454	313	609	367	336	247	310	566
Rörelseresultat	158	42	97	104	46	39	60	104
Rörelsemarginal, %	34,7	13,4	16,0	28,4	13,7	15,7	19,4	18,3
Genomsnittligt operativt kapital	1 048	1 238	1 291	1 294	1 372	1 394	1 399	1 355
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	38,2	23,4	22,2	19,2	18,1	37,9	34,8	29,9
Operativt kassaflöde	463	128	531	-84	9	-9	-95	919
Bokfört värde projektfastigheter	360	578	580	1 138	1 030	1 027	944	783
Antal disponibla byggrätter	1 700	1 700	1 700	1 700	1 600	1 600	1 600	1 700
Antal sålda bostäder	96	-	278	-	-	-	-	218
Antal produktionsstartade bostäder	205	-	-	-	-	-	155	-
Antal bostäder i pågående produktion	360	225	443	662	662	662	662	507

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

Kort om JM

Affärsidé

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

Vision

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

Verksamhet

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

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

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt hållbarhetsarbete. Vi omsätter cirka 13 miljarder kronor och har cirka 2 000 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap.

Finansiella mål, riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy

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

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

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

Riktvärde för kapitalstruktur där den synliga soliditeten bör uppgå till minst 35 procent över en konjunkturcykel.

Utdelningspolicy där aktieutdelningen i genomsnitt ska utgöra 50 procent av koncernens resultat efter skatt över en konjunkturcykel.

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

Offentliggörande

Denna information är sådan som JM AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl. 08.00 den 31 januari 2025.

För mer information kontakta:

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

Kommande informationstillfällen

Vecka 12 2025	JMs årsredovisning publiceras
9 april 2025	Årsstämma
24 april 2025	Delårsrapport januari–mars
11 juli 2025	Delårsrapport januari–juni
22 oktober 2025	Delårsrapport januari–september
3 december 2025	Kapitalmarknadsdag

Pressmeddelanden, kvartal 4, 2024

22 oktober	JM delårsrapport januari–september 2024
7 november	JMs försäljning av hyresrättsfastighet i Södertälje slutgiltigt godkänd
7 november	JM säljer kommersiella fastigheter i Bolinder strand, Järfälla
3 december	JM säljer bostadsfastighet i Helsingfors
10 december	JM förvärvar byggrätter för bostadsutveckling i Vaxholm
10 december	JM produktionsstartar bostäder för privatmarknaden i Tammerfors
19 december	JMs dotterbolag AB Borätt och Seniorgården AB produktionsstartar bostäder i Stockholm

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

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

	JM AB (publ)
Postadress	169 82 Stockholm
Besöksadress	Mathildatorget 9, Solna
Telefon	08-782 87 00
Telefax	08-782 86 00
Org. nr.	556045-2103
Webb	www.jm.se