

ÅRSREDOVISNING

2018



JM AB

## VERKSAMHET

- 1 ÅRET I KORTHET
- 2 KONCERNCHEFENS KOMMENTAR
- 4 Starkt kundfokus**
- 5 OMVÄRLDSANALYS OCH MAKRO
- 7 MARKNADEN
- 10 Fördel nybyggt**
- 11 JM<sub>s</sub> ERBJUDANDE
- 16 STÖRSTA PROJEKTEN
- 19 Lönsamhet**
- 20 AFFÄRSIDÉ, VISION OCH STRATEGI
- 21 MÅL OCH UTFALL
- 22 VÄRDESKAPANDE I JM<sub>s</sub> AFFÄR
- 25 BOSTADSBYGGGRÄTTER
- 27 PROJEKTFASTIGHETER
- 28 STRUKTURERAD PROJEKTUTVECKLING
- 30 RISKER OCH RISKHANTERING
- 34 Hållbarhet**
- 35 HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE
- 42 MEDARBETARE
- 47 LEVERANTÖRER
- 49 AFFÄRSETIK

## FINANSIELL INFORMATION

### Koncernen enligt segmentsredovisning:

- 52 AFFÄRSSEGMENT
- 57 RESULTATRÄKNING
- 58 BALANSRÄKNING
- 60 KASSAFLÖDESANALYS
- 62 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
- 63 KVARTALSÖVERSIKT
- 64 FEMÅRSÖVERSIKT
- 66 AFFÄRSSEGMENT KVARTALSÖVERSIKT
- 67 DEFINITIONER OCH ORDLISTA

### Årsredovisningshandlingar enligt ÅRL

- 71 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Koncernen enligt IFRS:

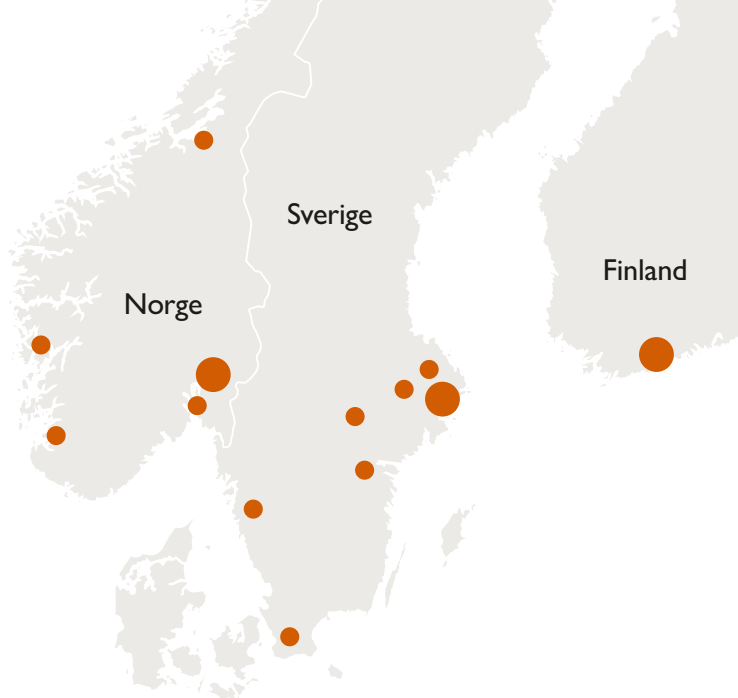
- 76 RESULTATRÄKNING
- 77 BALANSRÄKNING
- 78 KASSAFLÖDESANALYS
- 80 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
- 81 KONCERNENS NOTER

### Moderbolaget:

- 100 RESULTATRÄKNING
- 101 BALANSRÄKNING
- 102 KASSAFLÖDESANALYS
- 103 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
- 104 MODERBOLAGETS NOTER
- 108 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
- 109 REVISIONSBERÄTTELSE

## AKTIEÄGARINFORMATION

- 113 BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- 116 STYRELSE, VD OCH REVISORER
- 122 KONCERNLEDNING
- 124 JM-AKTIE
- 126 KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA OCH FINANSIELL KALENDER
- 127 Om hållbarhetsredovisningen**
- 127 GLOBAL REPORTING INITIATIVE – GRI
- 131 GRI-INDEX
- 134 GLOBAL COMPACT
- 135 ADRESSER



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

Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland. 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 16 miljarder kronor och har cirka 2 600 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap.

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV INTÄKTER, %



- Stockholm, 47% (53)
- Övriga Sverige, 27% (25)
- Utland, 26% (22)



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

Som i alla våra projekt börjar det med en markplätt som vi förädlat. Inte för vår skull. Utan för de människor som idag bor och arbetar 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 vara imorgon.

# Positiv försäljningsutveckling under året – god nivå produktionsstartade bostäder

**Intäkterna** minskade till 16 161 mkr (17 008) och rörelseresultatet minskade till 1 886 mkr (2 369). Rörelsemarginalen minskade till 11,7 procent (13,9)

**Resultatet före skatt** minskade till 1 817 mkr (2 579)<sup>1)</sup>. Resultat efter skatt minskade till 1 438 mkr (2 194)<sup>1)</sup>

**Räntabiliteten på eget kapital** för de senaste tolv månaderna minskade till 22,2 procent (38,7)<sup>1)</sup>. Resultatet per aktie under året minskade till 20,60 kronor (31,00)<sup>1)</sup>

**Koncernens kassaflöde** inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till –473 mkr (2 013)

**Antal sålda bostäder** minskade till 2 463 (3 100) och produktionsstarterna minskade till 3 135 (3 873)

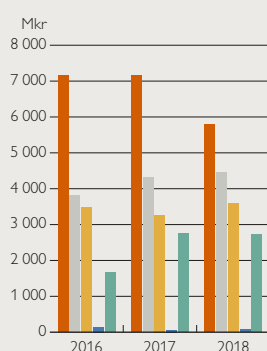
**Övervärde exploateringsfastigheter** om 7,0 mdkr (7,2)

**Utdelning** för 2018. Styrelsen föreslår 12,00 kronor (11,00) i utdelning

<sup>1)</sup> Inklusivt resultat från försäljning av andelarna i Småa om 275 mkr under 2017.

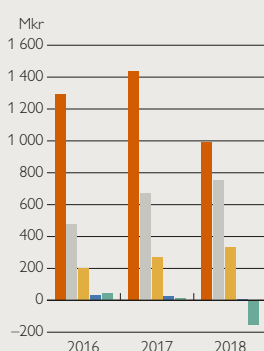
*Där inget annat framgår baseras belopp och kommentarer på sidorna 21, 57–70 på JM:s segmentsredovisning. För skillnaden mellan segmentsredovisning och IFRS, se avsnittet Segmentsrapportering på sidan 83. För definitioner, se sidorna 67–70.*

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT



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

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT



ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	2018	2017	2016
Intäkter	16 161	17 008	15 752
Rörelseresultat	1 886	2 369	2 011
Rörelsemarginal, %	11,7	13,9	12,8
Resultat före skatt	1 817	2 579	1 951
Kassaflöde från löpande verksamheten	–473	2 013	1 957
Räntabilitet på eget kapital, %	22,2	38,7	31,4
Soliditet, %	41	40	40
Resultat per aktie, kr	20,60	31,00	21,20
Antal sålda bostäder	2 463	3 100	3 843
Antal produktionsstartade bostäder	3 135	3 873	4 187
Antal bostäder i pågående produktion	7 835	8 200	7 984
<i>Intäkter enligt IFRS</i>	<i>15 680</i>	<i>17 275</i>	<i>15 291</i>
<i>Rörelseresultat enligt IFRS</i>	<i>1 876</i>	<i>2 456</i>	<i>1 931</i>
<i>Resultat per aktie enligt IFRS, kr</i>	<i>20,40</i>	<i>31,90</i>	<i>20,30</i>

# Goda förutsättningar för hållbart boende

För JM har 2018 varit ett utmanande år med avvaktande marknad och minskad försäljning, men med fortsatt stort intresse för våra bostäder.

## FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER

Framför allt var bostadsmarknaden i Stockholm avvaktande och då särskilt nyproduktion med lång tid till inflyttning. De bostäder vi har sålt i Stockholmsområdet har till största delen beräknad inflyttning om ett till två år. Här såg vi glädjande nog att kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen stärktes något under andra halvåret i takt med viss stabilisering av marknaden.

Bostadsmarknaden i övriga Sverige var avvaktande, särskilt i Uppsala, men med en huvudsakligen stabil efterfrågan på övriga marknader inom affärssegmentet. På andrahandsmarknaden i Sverige och Norge var genomsnittspriserna i princip oförändrade eller sjönk något under året. I Norge var aktivitetsnivån på bostadsmarknaden god och bostadsmarknaden i Finland var stabil. På dessa marknader var dock tiden till tecknande av kontrakt något längre än tidigare år. Trots en mer positiv utveckling av efterfrågan under slutet av året minskade försäljningen totalt i koncernen till 2 463 sålda bostäder, att jämföra med 3 100 året innan.

Utöver efterfrågan utgör planprocesserna fortsatt ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarterna. Vi startade produktion av drygt 3 100 bostäder, en minskning med cirka 700 jämfört med året innan. Minskningen var störst i Stockholm där lönsamheten i pågående produktionsvolymen emellertid är fortsatt god trots prisjusteringar. Inberäknat cirka 600 hyresrättsbostäder i pågående produktion avslutade vi året med fortsatt högt kapacitetsutnyttjande även i vår verksamhet i Stockholm. Norge och Finland står för en väsentlig del av årets produktionsstarter. Vid årsskiftet hade vi totalt drygt 7 800 bostäder i pågående produktion.

Jag är sammantaget nöjd med utvecklingen för JM, att vi trots utmaningarna kunnat hålla en förhållandevis hög nivå produktionsstarter och att vi ser fortsatt stort intresse för JM:s projekt.

## MARK FÖR FRAMTIDA PRODUKTION

Vi förvärvar mark i samma takt som vi tar mark till produktion. Utbudet av fastigheter för utveckling av bostäder i Stockholm är förhållandevis högt och här kan vi komma att göra intressanta förvärv av exploateringsfastigheter om priset är rätt.

Antalet disponibla bostadsbyggrätter är totalt 35 900, relativt jämt fördelat mellan Stockholm, övriga Sverige och Utland.

## EFFEKTIV FÖRVALTNING MED JM@HOME

Under 2018 har vi byggt upp verksamheten i JM@home med början i Stockholmsregionen och ambitionen är att på sikt utöka verksamheten. JM@home har förvaltningspaketet inom både teknisk och ekonomisk förvaltning för nyproducerade bostadsrättsföreningar, men erbjuder också tjänster till tidigare JM-producerade fastigheter. Reaktionerna har varit mycket positiva och satsningen ligger rätt i tiden. Många styrelser i bostadsrättsföreningar efterfrågar denna typ av kvalitativa tjänster.

För ett bekymmersfritt boende efter inflyttning finns även tidsbesparande boendetjänster i JM@homes utbud. Exempel är städabonnemang, IT, vaktmästare och olika hantverkstjänster. Alla tjänster är miljö- och kvalitetscertifierade av JM.

Erbjudanden och processer är utformade utifrån digitala lösningar som ligger i framkant på marknaden och erfarna förvaltare borgar för en proaktiv och pålitlig leverans. Jag ser också att vi kan bli ännu lite bättre i vår projektutveckling och produktion genom återkoppling via JM@home.

## TRYGGA BOSTADSRÄTTSPROJEKT

Bostadsrätten i Sverige är en viktig del i en fungerande bostadsmarknad och JM är en av flera etablerade aktörer som sett behov av transparens, jämförbarhet och ansvarstagande för bostadsrättsföreningar och deras ekonomi. Under året bildades Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige (Trygg Brf) som är ett branschinitiativ för att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Aktörer som ansluter sig och får sina bostadsrättsprojekt godkända åtar sig att redovisa kritiska nyckeltal. Detta steg menar jag är väldigt viktigt för JM som seriös projektutvecklare och jag är övertygad om att möjligheten att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar i slutänden innebär en större trygghet för kunden.

## STÖD FÖR PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER

Tittar vi på entreprenadverksamheten har konkurrensen om uppdragen inom husverksamheten tilltagit och lönsamheten har varit svag under en längre tid. Vi väljer nu att gradvis ställa om verksamheten mot att tydligt stödja koncernens projektutveckling av bostäder.

Anläggningsverksamheten i JM Entreprenad ser däremot fortsatt stabil ut och förutom uppdrag för JM-projekt har vi

*”Med Svanenmärkning och Trygg Brf underlättar vi beslutet vid val av ny bostad.”*



flera stora pågående projekt för externa uppdragsgivare. Exempel är finplanering av gator och torg i Norra Djurgårdsstaden för Stockholms Stad. Ett projekt som uppmärksammats med Lidingös stadsmiljöpris 2018 är den fina kaj som vi byggt i anslutning till Dalénum-projektet på Lidingö. Kunden ska inte bara trivas i sin nya bostad – närmiljön med gräsmattor, lekpark, gator och kajer är också viktig.

#### HÅLLBARHETSARBETE MED AFFÄRSNYTTA

JM stödjer FN:s Agenda 2030 med dess 17 mål för hållbar utveckling. Våra egna hållbarhetsmål till 2030 är i linje med FN:s hållbarhetsmål och ska säkerställa vår långsiktiga inriktning i arbetet. JM stödjer även FN:s initiativ Global Compact och dess principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Våra verksamhetsmål och utfall under de tre senaste åren presenterar vi på sidan 37.

Det praktiska hållbarhetsarbetet utgår från de långsiktiga målsättningarna och är en bred palett av prioriterade områden – alla av stort värde både för JM, våra kunder och övriga samhället. Kunden får en bättre bostad, invånarna en bättre stadsdel, leverantörerna kan jobba effektivare och medarbetarna får en trevligare arbetsplats. Alla JMs bostäder som påbörjades från och med 2018 miljömärks med Svanen. Tanken är att vårt mångåriga arbete för minskad miljöpåverkan och hållbar utveckling blir synligare för bostadskunderna. I avsnittet Hållbart samhällsbyggande beskriver vi fördelarna med att bo i en nybyggd bostad, nu med Svanenmärkning.

#### MEDARBETARSKAP PÅ JM

På JM ska alla medarbetare kunna göra ett bra och säkert jobb och få nya utmanande arbetsuppgifter. Vi har sett goda resultat av de JM-anpassade yrkes- och ledarutbildningar där vi erbjuder kurser såsom ekonomi för projektledare, affärskunskap och

coachande förhållningssätt. Med goda värderingar och respekt för individen ska vi fortsätta bygga effektiva team.

#### STARK FINANSIELL STÄLLNING

Genom god lönsamhet nådde vi våra finansiella mål; rörelsemarginalen uppgick till 11,7 procent (mål 10 procent) och soliditeten till 41 procent (mål 35 procent över en konjunkturcykel).

JM har en fortsatt stark balansräkning och under året delade vi ut 765 mkr till aktieägarna som ordinarie utdelning avseende 2017.

#### GODA FÖRUTSÄTTNINGAR FRAMÅT

Befolkningstillväxten på våra huvudmarknader, tillsammans med det fortsatt låga ränteläget, stödjer fortfarande efterfrågan på bostäder. Vår affär inom utlandsverksamheten har fortsatt att utvecklas väl och vi breddar nu gradvis den geografiska täckningen i vår bostadsaffär. Utvecklingen i den svenska verksamheten utanför Stockholm visar fortsatt hög lönsamhetsnivå. Här har vi också gjort flera bra markförvärv. Beroende på marknadsförutsättningarna kan vi välja att starta fler projekt med hyresrättsbostäder i egen balansräkning.

Den starka balansräkningen och stabiliteten i vår affär innebär också att styrelsen föreslår en höjd utdelning till våra aktieägare för 2018.

Stockholm i februari 2019

Johan Skoglund  
Verkställande direktör och koncernchef

MED FOKUS PÅ

# Kunden

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





# Omvärlden påverkar kundens behov och önskemål

JM ska vara kundens förstahandsval vid köp av ny bostad. Vi fokuserar på kundens behov och har goda kundinsikter. Det är en av våra viktigaste konkurrensfördelar.

## TRENDER SOM PÅVERKAR EFTERFRÅGAN

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

### Globalisering bidrar till ökad konkurrens om var människor ska bo, arbeta och investera

Världens länder kommer allt närmare varandra genom ekonomiska och teknologiska nätverk där handeln är nyckeln till en fortsatt stark tillväxt. Vårt välstånd ökar med globaliseringen och ger ökad efterfrågan på kvalificerad arbetskraft i framförallt Norden inom forskning, innovationer och utveckling. Ett dynamiskt näringsliv och stark ekonomi ökar möjligheterna att exportera högteknologiska varor och tjänster som kommer vara stommen för den ekonomiska utvecklingen framöver.

Allt detta påverkar var investeringarna sker, samt hur strömningarna i arbets- och bostadsmarknaden kommer se ut i framtiden. Bättre ekonomiskt välstånd och skapandet av fler högkvalificerade jobb ökar efterfrågan på fler bostäder i centrala lägen.

### Urbaniseringstrenden är stark. Människor söker sig till valmöjlighet och mångfald

I miljöer där möten och kontakter mellan människor frodas naturligt, växer samhällen och näringarna. Innerstaden blir allt tätare vilket ställer större krav på investeringar så som bostäder, infrastruktur och samhällsservice. För bostadsutvecklarnas del innebär det att vi kan nyttja marken på annat sätt genom att exempelvis bygga på höjden i allt större utsträckning och erbjuda fler yteffektiva bostäder. Vi ser också att storstadsregionerna utvidgas och pendlingsavstånden ökar vilket gör nya bostadsområden intressanta.

### Demografiska förändringar, en åldrande befolkning och en stor generation unga som har behov av bostäder

Kombinationen av att fler arbetar längre upp i åldrarna och den ökade invandringen gör att antalet arbetsföra personer hålls relativt konstant. Dock kommer en större andel av de arbetade timmarna att utföras av högutbildad arbetskraft då både efterfrågan

och utbudet av sådan personal ökar. Situationen för grupper som är nya på bostadsmarknaden är fortsatt ansträngd.

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

### Hållbarhet ur ett bredare perspektiv genomsyrar stadsplanering, produkt och människor

Hållbarhet handlade för några år sedan i huvudsak om miljöfrågor med allt från spårbarhet, inbyggda kemikalier och avfall. Idag har begreppet vidgats till att innefatta många fler delar som gynnar klimatet, det sociala samspelet och den ekonomiska utvecklingen.

I det ekologiska perspektivet handlar det för bostadsutvecklingsbranschen främst om att bygga energi- och klimateffektivt, använda sunda materialval och att vårda våra naturresurser långsiktigt. Ur det sociala perspektivet handlar det om mångfaldsarbete och skapandet av ett samhälle med hög tolerans där människors lika värde står i centrum. För detta krävs tillit och förtroende mellan människor och en delaktighet i samhällsutvecklingen. Slutligen handlar ekonomisk hållbarhet om att tillgodose människors behov idag utan att äventyra kommande generationers framtida möjligheter.

### Digitaliseringen och delningsekonomin förändrar samhället i grunden

En synlig effekt av digitaliseringen är de kontinuerligt närvarande mobiltelefonerna, men på ett mer dolt plan pågår en omvälvning av alltifrån arbetsmarknad till vård, boende och utbildning. En annan omvälvande trend är delningsekonomin framväxt som förändrar de ekonomiska drivkrafterna.

Internet of Things (IoT) innebär att enheter och apparater kopplas samman med varandra och internet där precis allt kan bli möjligt i framtiden. Maskiner, fordon, hushållsmaskiner, möbler och inte minst människor kan kopplas samman med varandra och med internet. Ett exempel på detta är en blompinne som talar om att jorden är torr och behöver vattnas.

### Hemmet blir en allt viktigare plats för återhämtning och lugn i ett samhälle med ökad oro och stress

I ett ständigt uppkopplat och prestationsbaserat samhälle blir hemmet en allt viktigare plats för återhämtning. Flera undersökningar visar på att en allt större andel vill ha mindre press i livet och en ny favoritsysselsättning är: göra ingenting.

Hemmet ska erbjuda harmoni och enkelhet men samtidigt också kunna omvandlas till sociala umgängesytor där vi umgås med vänner och familj.

#### GODA INSIKTER GER BÄSTA FÖRUTSÄTTNINGARNA

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

#### Omvärldstrender

Behovet av enkelhet och harmoni i boendemiljön märks tydligt och vi fokuserar därför på att skapa genomtänkta planlösningar i bostaden, liksom i de gemensamma ytorna utanför bostaden. Genom att fokusera på flexibilitet, smart förvaring, öppna sällskapsytor, rofyllda rum samt ytor för återhämtning har vi branschens bästa bostäder enligt våra kunder. I den årliga branschmätningen för kundnöjdhet mäts kategorin bostad, som innefattar bland annat bostadsstandard, planering av bostad, hantverksarbeten och förvaringsutrymmen. JM leder i kategorin med god marginal till nästa bostadsutvecklare (källa: Prognoscentret).

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

#### Kundinsikter

Erfarenheten visar att det framför allt är livssituationen som styr valet av bostad och dess utformning. För att ha kunskap om vilka behov som finns kring boende genomför vi kontinuerligt olika kundundersökningar, såsom fokusgrupper, hemma-hos-intervjuer och webbpaneler.

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

#### VIKTIGA UTMANINGAR FÖR JM

- Allt mer kunniga och initiativrika kunder
- Ökat fokus på hållbara bostäder och stadsdelar
- Behov av mer flexibla och anpassningsbara bostäder
- Förändrade bolånekrav
  - Skuldsättning hos hushållen
  - Amorteringskrav för nya bostadslån i Sverige
  - Nya bolåneregler i Norge
  - Bolånetaket ger effekt på skuldsättningsgraden.

# JM är en av Nordens ledande utvecklare av nya bostäder

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

Totalt startade JM produktion av 3 135 bostäder under 2018, att jämföra med 3 873 bostäder året innan. I Sverige var siffran 2 220 varav 96 procent var bostäder i flerbostadshus (1 822 bostadsrätter och 320 hyresrätter) och 4 procent småhus. I Norge produktionsstartades 634 bostäder, varav 86 procent var lägenheter och 14 procent småhus, och i Finland produktionsstartades 281 lägenheter.

## SVERIGE

Efterfrågan på bostäder påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom konjunkturutveckling, konsumenternas köpkraft och befolkningstillväxt. Sveriges tillväxt var fortsatt hög 2018, även om prognosen reviderades ner under andra halvåret där ett överraskande svagt tredje kvartal var en bidragande faktor.

Efter prisfallet på den svenska bostadsmarknaden 2017, som främst var en följd av skärpta kreditrestriktioner för hushållen, stabiliserades marknaden 2018. Bostadsinvesteringarna som tidigare drivit konjunkturen framåt låg på historiskt höga nivåer i början av 2018. Därefter stagnerade investeringarna till följd av vikande bostadspriser och minskning av antalet produktionsstarter.

Sysselsättningen växte starkt under året och arbetslösheten uppgick i november till 6,2 procent. I december höjde Riksbanken

reporäntan från -0,50 procent till -0,25 procent. Samtidigt justerades räntebanan ner och direktionen har flaggat för ytterligare höjning först under andra halvåret 2019.

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

## Stockholm

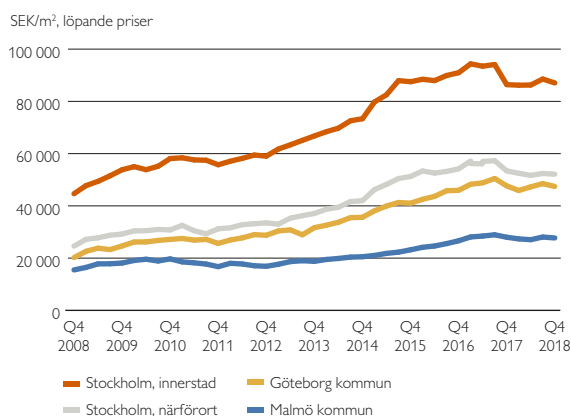
Konjunkturen i Stockholmsregionen är fortsatt stark även om den svalnade något under 2018 och arbetsmarknaden har huvudsakligen varit fortsatt stark.

Bostadsrättspriserna i Stockholms innerstad och närförorter har i princip stått stilla under året. Bostadsbyggandet i Stockholm föll markant under 2018.

Under de tre första kvartalen påbörjades cirka 3 200 nya bostäder i Stockholms innerstad samt närförort, vilket är mer än en halvering jämfört med motsvarande period året innan. Antalet färdigställda bostäder ligger på ungefär samma nivåer som föregående år, omkring 5 100 i Stockholm innerstad och närförort.

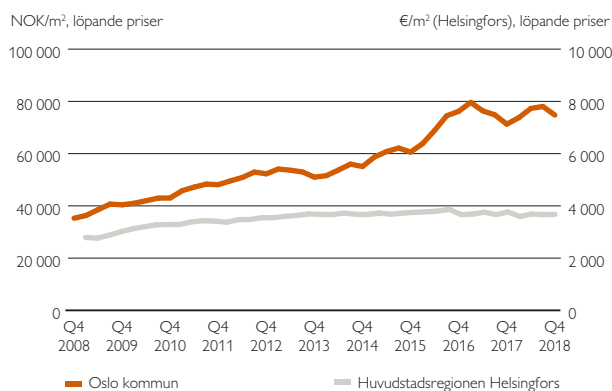
JM är marknadsledande på nyproduktion av bostadsrätter i Storstockholm. Bland de större projekten kan nämnas Liljeholmskajen och Älvsjöstaden i Stockholm, Kvarnholmen i Nacka, Söderdalen i Järfälla, Dalénum på Lidingö och Täby Park i Täby.

BOSTADSRÄTTSPRISER I SVERIGES STORSTADSOMRÅDEN UNDER DE SENASTE 10 ÅREN



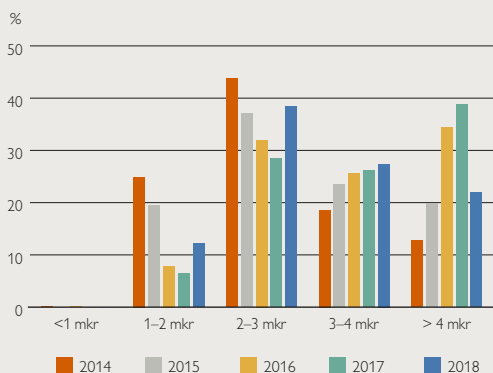
Källa: Mäklarstatistik. Sammanställt av WSP Advisory.

LÄGENHETSPRISER I OSLO OCH HELSINGFORS UNDER DE SENASTE 10 ÅREN

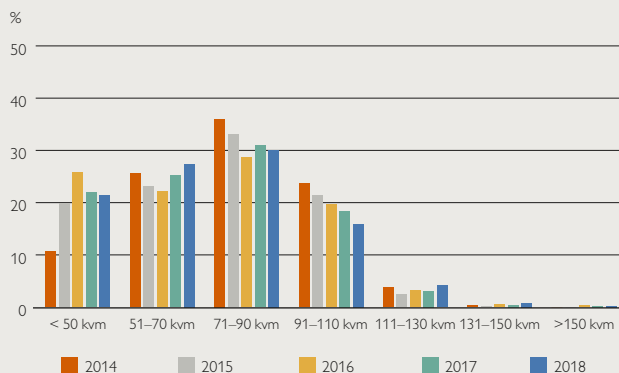


Källa: Respektive lands statistikbyrå. Sammanställt av WSP Advisory.

ANDEL AV JMs SÄLJSTARTADE BOSTADSRÄTTER I OLIKA PRISINTERVALL 2014–2018, SVERIGE



ANDEL AV JMs SÄLJSTARTADE BOSTADSRÄTTER I OLIKA STORLEKSINTERVALL 2014–2018, SVERIGE



### Göteborg

Göteborgsregionen har i flera hänseenden varit den storstadsregion som vuxit snabbast under året även om läget dämpades under hösten. Regionens näringsliv har gått på högvarv vilket inneburit en ökad sysselsättning. Befolkningstillväxten i Göteborgsregionen låg stabilt runt 1,5 procent i årstakt under de tre första kvartalen, vilket historiskt sett är en hög tillväxt. Den fallande pristrenden på bostadsmarknaden stabiliserades vid årsskiftet 2018/2019. Bostadsrättspriserna i Göteborgs centrum sjönk med cirka 1,5 procent men steg i närförort med drygt 2,5 procent.

### Malmö/Lund

Malmöregionen har haft en svagare tillväxt än de övriga storstadsregionerna. Befolkningstillväxten i Malmöregionen ligger på fortsatt höga nivåer i ett historiskt perspektiv, omkring 1,5 procent i årstakt. I centrala Malmö steg bostadsrättspriserna med 1,5 procent under året medan priserna i ytterstaden sjönk med 0,7 procent. I Lund steg bostadsrättspriserna med hela 9 procent.

### Uppsala, Linköping, Västerås och Örebro

Den ekonomiska tillväxten var fortsatt stark i Uppsalaregionen medan sysselsättningen minskade. Befolkningstillväxten i Uppsalaregionen är cirka 2 procent i årstakt.

Bostadsrättspriserna i Uppsala sjönk med 7,5 procent under året och var i princip stillastående i Västerås. I Linköping sjönk priserna med nästan 14 procent medan den negativa utvecklingen i Örebro stannade på knappt -4 procent.

### NORGE

Norges fastlandsekonomi fortsatte att växa, dock i en svagare takt än tidigare och befolkningstillväxten var 0,7 procent. Sysselsättningen har också ökat under året.

Efter avmattningen på bostadsmarknaden hösten 2017 stabiliserades bostadspriserna och rörde sig sidledes under året. Som en följd av föregående års prisnedgång föll bostadsinvesteringarna

markant mellan hösten 2017 och sommaren 2018, men under den senare delen av 2018 syntes tecken på stabilisering. Antalet påbörjade bostäder har även vänt uppåt vilket talar för en mer gynnsam utveckling framöver.

I september 2018 höjde Norges bank styrräntan från 0,5 till 0,75 procent. Den första höjningen på sju år.

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

### FINLAND

Tillväxten i den finska ekonomin var god under 2018. Den exportberoende ekonomin har trots internationell oro vuxit med 2,7 procent där den goda utvecklingen kan förklaras av en återhämtning i exportindustrin samt av hushållens köpkraft som fått stöd av ökad sysselsättning och låga räntor.

Arbetslösheten har minskat men är fortfarande hög. Befolkningstillväxten var 1,6 procent under perioden januari–november där nettoinvandringen utgör befolkningsökningen.

Bostadsmarknaden i Finland har präglats av stabilitet under de senaste åren och bostadsprisutvecklingen har varit svagt positiv under 2018. Bostadsbyggandet har fortsatt öka från redan höga nivåer.

JM bedriver verksamhet i huvudstadsregionen.

### BELGIEN

JM avvecklade den operativa verksamheten i Belgien under det första kvartalet 2017.

#### STÖRRE KONKURRENTER, PRIVATA BOSTADSMARKNADEN

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

<sup>1)</sup> Huvudstadsregionen

**BOSTADSBYGGANDET – ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER**

Land	2018	2017	2016
Sverige	51 600	63 200	60 800
Norge	31 900	35 300	36 530
Finland	47 100	44 800	36 662

Källa: Respektive lands statistikbyrå sammanställt av WSP Advisory. 2018 års värden är preliminära och fastställs våren 2019.

**JMs SÅLDA BOSTÄDER**

Land	2018	2017	2016
Sverige	1 768	2 454	2 870
Norge	525	472	705
Finland	165	172	254
Belgien	5	2	14
<b>Totalt</b>	<b>2 463</b>	<b>3 100</b>	<b>3 843</b>

**JMs PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER**

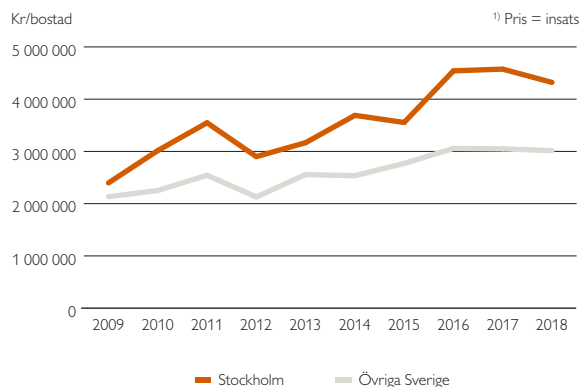
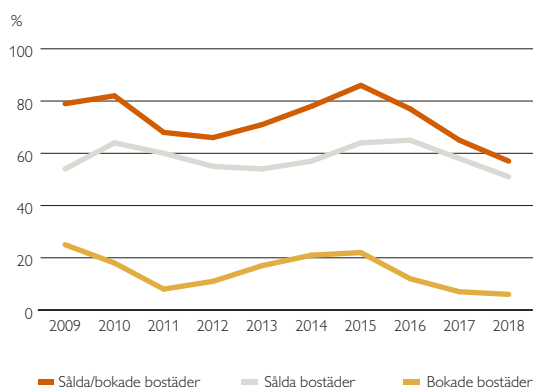
Land	2018	2017	2016
Sverige	2 220	2 991	3 310
Norge	634	621	643
Finland	281	261	234
Belgien	–	–	–
<b>Totalt</b>	<b>3 135</b>	<b>3 873</b>	<b>4 187</b>

**JMs BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION**

	2018-12-31	2017-12-31
Antal bostäder i pågående produktion <sup>1)2)</sup>	7 835	8 200
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % <sup>3)</sup>	51	58
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	6	7
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	57	65
<sup>1)</sup> Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	593	553
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande	583	553

<sup>2)</sup> Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.

<sup>3)</sup> Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

**GENOMSNIITSPRIS<sup>1)</sup> JMs SÄLJSTARTADE BOSTÄDER, SVERIGE****ANDEL AV JMs SÅLDA OCH BOKADE BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION, KONCERNEN**

VÅR KUNSKAP GER

# Fördel nybyggt

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



# Nu Svanenmärker vi alla JM-bostäder

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

Alla våra bostäder som projekteringsstartas från och med den 1 januari 2018 miljömärks med Svanen. Ett Svanenmärkt hus måste leva upp till högt ställda miljökrav och att en hel koncern blir Svanenmärkt är unikt. JM är det första nordiska byggbolag som Svanenmärker alla egenutvecklade bostäder i koncernen.

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

## MÅLEN FÅR OSS ATT TÄNKA NYTT

Vi har arbetat med miljö- och hållbarhetsfrågor under lång tid, men nu på ett ännu mer strukturerat sätt än tidigare. Det handlar om allt från arbetsrättsliga förhållanden hos underleverantörer och vilka material som används i produktionen, till könsfördelningen hos den egna personalen och hur vi reser. Och naturligtvis om hur nya bostäder utformas.

Om vi ska kunna möta de omfattande utmaningar som inte bara vi, utan hela samhället står inför, räcker det inte att utgå från det som redan finns. Genom att sätta höga mål behöver JM och alla medarbetare "tänka nytt". Vi måste hitta nya vägar, nya sätt att tänka och agera. De höga målen får oss att göra det. Läs om målen inom hållbarhet på sidan 37.

## TÄBY PARK – EN HÅLLBAR STAD

JM är en av flera aktörer som fått förtroendet att utveckla det nya Täby Park och projektet Nor, som produktionsstartades under 2018, är bland de första projekten i koncernen som vi Svanenmärker. I den nya



stadsdelen planerar Täby kommun för 6 000 bostäder och 5 000 arbetsplatser på det före detta galoppfältet. Målet är att bygga en stadsmiljö med liv och rörelse som är miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbar.

En märkbar skillnad för projektet Nor är att material, som miljökontrolleras redan i projekteringsskedet, ska förtecknas i en loggbok. När huset är färdigbyggt måste JM kunna bevisa att vi uppfyller Svanens hårt ställda krav på såväl energi, inomhusmiljö som material och att vi har genomfört de kontroller och har den dokumentation som krävs.

Kunderna kommer kunna se flera fördelar med en Svanenmärkt bostad. Svanenmärkningen möjliggör till exempel för kunderna att få lägre bolåneränta hos bolåneaktörer som erbjuder grön finansiering och gröna bolån för klimatsmart boende.

*”JMs mål inom hållbarhetsområdet låter ibland orimligt höga, men det är lite av poängen. Vi strävar efter att skapa bostäder som gör det enkelt för människor att leva klimatsmart, och bygger in förutsättningar i nya områden för människor att också leva sunt, både socialt och fysiskt.”*

PER LÖFGREN, HÅLLBARHETSCHEF



# Produktutveckling och JM Labs

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

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

*Bland utvecklingsprojekten kan nämnas:*

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

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

**Förvaring:** Ett ständigt högprioriterat område för de allra flesta. Förvaringsutrymmena tycks aldrig kännas tillräckliga. JM tar en ansats för att skapa ännu smartare och bättre planerade förvaringsutrymmen.

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

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

**Smarta hem:** Teknikutvecklingen går fort avseende smarta hem. Aktörer såsom Apple och Google satsar stort inom området och JM följer utvecklingen noga och har flera testprojekt där kundnyttan och tekniken utvärderas.

## NYTÄNKANDE LÖSNING

JM Labs är innovationslabbet som har som mål att engagera medarbetarna i en löpande och transparent idéverkstad om hur vi kan hitta nytänkande lösningar, förenkla för kunderna och möta framtidens utmaningar. Resultatet har varit över förväntan. Det finns ett uppdämt behov hos medarbetarna av ökad delning av idéer, lärdomar och samskapande av framtidens produkter och tjänster. Lovande koncept presenteras för koncernens ledning och, om de anses vara relevanta, tas de vidare till ordinarie utvecklingsprocesser för att få in dem i JM:s produkt eller tjänster.

Vi har till exempel tagit fram en prototyp på JM-app för att kontrollera hela hemmet, skapa ökad trygghet för de boende samt vara ett nav för samarbete mellan grannar. JM kommer att erbjuda olika standardiserade lösningar baserat på kundens önskemål och behov.

## FOKUSOMRÅDEN FRAMÖVER

Det viktigaste är att förenkla kundernas och JM:s egen vardag genom ett strukturerat arbete med innovation. Det smarta hemmet och vilka typer av tjänster JM ska kunna leverera inom det området är ett sådant fokusområde.

### INNOVATION FÖR ETT BÄTTRE LIV

- JM Labs stöttar JM:s verksamhet att arbeta snabbare med utveckling, innovation och lärande.
- Målsättningen är att erbjuda standardiserade lösningar för smarta hem. Allt för att i slutändan förenkla vardagen för våra kunder.





# Fem skäl att välja nyproduktion och JM

## LÅNGSIKTIGT HÅLLBART

Nyproducerade bostäder har mycket höga miljö- och energikrav samt arbetsmiljökrav under både uppförandeperioden och i den färdigställda slutprodukten. De höga kraven leder till mindre miljöpåverkan och snålare energianvändning då husen är tätare och vitvarorna har snålare energiförbrukning. Minskad energianvändning för uppvärmning av bostaden och hushållsmaskiner leder dessutom till lägre löpande boendekostnader.

**Fördel JMs nyproduktion:** Vårt mångåriga arbete för hållbar utveckling och fördelarna för kunderna blir tydligare med Svanenmärkningen. De ambitiösa hållbarhetsmålen och hur vi levererar presenterar vi på sidan 37.

## EN TRYGG AFFÄR OCH TRYGG BOENDEMILJÖ

Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige är ett branschinitiativ för att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. JM är en av flera etablerade aktörer som sett behov av transparens och jämförbarhet för bostadsrättsföreningar och deras ekonomi. Aktörer som ansluter sig och får sina bostadsrättsprojekt godkända åtar sig att redovisa kritiska nyckeltal. Det kan exempelvis handla om belåning per kvadratmeter och bostad, att föreningen endast har en tydlig motpart och bostadsrättsföreningens styrelsesammansättning.

Initiativet gynnar hushållen, seriösa bostadsproducenter och kreditgivare samt bidrar till utvecklingen av en effektiv nyproduktionsmarknad.

**Fördel JMs nyproduktion:** JM har ett trygghetspaket i vilket ingår till exempel att skydda bostadsköparen från dubbel boendekostnad om man inte fått sin gamla bostad såld före inflyttning. Vi vill även att våra kunder ska känna sig trygga i både sitt hem, närområde och med vår leverans av färdig bostad. Vi arbetar därför med bra ljussättning i närområdet, öppna och ljusa gemensamhetsytor som främjar social kontakt, samt har en mycket strukturerad produktion som säkerställer hög leveranssäkerhet.

I den årliga branschmätningen<sup>1)</sup> för kundnöjdhet i bostadsutvecklingsbranschen mäts vår förmåga att kunna hålla vad vi lovar. 70 procent av alla bostadskunder i branschen anser att bostadsutvecklarna fullföljer sina åtaganden medan 81 procent av JMs kunder anser att vi fullföljer våra åtaganden (*fler än 40 bostadsutvecklare i Sverige deltog i Prognoscentrets branschmätning 2018*).

<sup>1)</sup> Undersökningen görs av Prognoscentret, ett oberoende marknadsanalysföretag med fokus på byggbranschen i Norden.

## NYTT OCH UNDERHÅLLSFRETT

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

**Fördel JMs nyproduktion:** På JM är kvalitetsmedvetenhet något som genomsyrar hela företaget. Med genomtänkta planlösningar, hög bostadskvalitet och en fin finish på våra hantverksarbeten levererar vi branschens bästa bostäder där våra kunder trivs och mår bra. Ett tydligt bevis på detta är att vi återigen har förstaplaceringen hos våra kunder i både Sverige och Norge i den årliga branschmätningen<sup>1)</sup> för kundnöjdhet som startade år 2009. Det är sjunde gången vi tar hem förstaplaceringen i Sverige och fjärde gången i Norge.





#### SMART OCH UPPKOPPLAT

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

**Fördel JMs nyproduktion:** Ambitionen är att vara branschledande inom digitalisering. Därför har vi utvecklat nya smarta hem-funktioner. Ett exempel är Bällsta Park i Vallentuna där 50 villor med smarta funktioner kan styras via en mobilapp. Exempel på funktioner som går att styra i hemmen är lampor i bostaden, utomhusbelysning, brandvarnare och tillvalsfunktioner som wall-plugs, kamera och rörelsesensorer.

#### ATT VÄLJA INREDNING

En av många fördelar med nyproduktion är att man får vara med och välja själv hur ens framtida hem ska se ut.

**Fördel JMs nyproduktion:** All inredning är noga utvalt av våra inredningsexperten, med helhetstänk och material som ska hålla över tid och harmoniera med bostadens utformning. Allt ingår – man behöver inte köpa till något för att få en riktigt bra produkt. Finns önskemål utanför det som ingår kan man välja att köpa till inredningsval.



# Med människan i fokus

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

## LÄTT ATT BOKA PÅ NÄTET

Att köpa bostad är livets största affär för många människor. Men det ska inte vara krångligt. All information finns på jm.se. Här guidar vi kunden genom de olika stegen – från intresseanmälan för en bostad tills det är dags att flytta in. Och vi reder ut alla begrepp, både tekniska och juridiska såsom bokning, förhandsavtal, upplåtelseavtal och slutbetalning.

Väljer man dessutom att bli VIP-kund får man förtur till JM:s och Borätts bostäder innan de släpps till allmän försäljning.



Det är lätt och smidigt att boka våra bostäder i Sverige på nätet.

- 1 Fyll i tänkt finansiering av den nya bostaden, dina personuppgifter och information om nuvarande boende.
- 2 Signera bokningsavtalet med BankID.
- 3 Betala bokningsavgiften med kort eller Swish.
- 4 Du har nu preliminärbookat bostaden och låst den för andra intressenter.



## Frihet i första egna lägenheten

Som styrman seglar Tilly Nersäter över hela världen. Trots alla spännande platser han får möjlighet att besöka, är det i en nyproducerad JM-lägenhet i Kungsladugård i Göteborg som han har hittat hem.

– Vad skönt att inte föräldrarna är hemma! Så känner jag varje dag när jag kommer hem till lägenheten. Att vara 26 och bo hos mamma och pappa... Jag vågade inte bjuda eller ta hem folk, knappt ens säga var jag bor! Har nu fått in möbler i lägenheten, så det ser det ut som att någon bor här. Jag har satt upp lampor, fått ordning i sovrums garderoben med extra konsoler och fyndat drömsoffan på Blocket.

– Jag anmälde intresse för lägenheten medan jag fortfarande utbildade mig till styrman. Fastnade för huset eftersom fasaden skulle likna de K-märkta landshövdingehus som finns i Majorna. Ja, och så gillade jag den luftiga planlösningen.

– När jag tog examen var det två år tills huset skulle stå klart – jag hade med andra ord två år på mig att spara ihop pengar till insatsen, 15 procent till kontantinsatsen och ytterligare lite till om jag ville göra egna tillval i lägenheten.

# JMs största projekt



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



### 1. Liljeholmskajen, Stockholm

Utvecklingsperiod: 2001-2026

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

- totalt cirka 4 300, påbörjade 3 286

- produktionsstartade under 2018: 0

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 1 000

Läge: centralt, 5 km till Stockholm centrum



### 2. Täby Park, Täby

Utvecklingsperiod: 2018-2035

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

- totalt cirka 2 500<sup>1)</sup>, påbörjade 132<sup>1)</sup>

- produktionsstartade under 2018: 132

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 2 370

Läge: 20 km till Stockholm centrum

<sup>1)</sup> Därutöver finns 128 startade hyresrätter.



### 3. Norra Älvstranden, Göteborg

Utvecklingsperiod: 1998-2022

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

- totalt cirka 2 050, påbörjade 1 704

- produktionsstartade under 2018: 0

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 400

Läge: vattennära, 5 km till Göteborg centrum



#### 4. Söderdalen, Järfälla

Utvecklingsperiod: 2013–2030

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 1 400<sup>1)</sup>, påbörjade 493<sup>1)</sup>

– produktionsstartade under 2018: 0

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 900

Läge: cirka 20 km till Stockholm centrum

<sup>1)</sup> Därutöver finns 192 startade hyresrätter.



#### 5. Kvarnholmen, Nacka

Utvecklingsperiod: 2010–2030

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 1 400, påbörjade 611

– produktionsstartade under 2018: 0

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 800

Läge: centralt, 6 km till Stockholm centrum



#### 6. Kungsängen, Uppsala

Utvecklingsperiod: 2003–2022

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 1 400, påbörjade 1 048

– produktionsstartade under 2018: 0

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 350

Läge: centrumnära



#### 7. Dockanområdet, Malmö

Utvecklingsperiod: 2003–2022

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 1 250, påbörjade 1 074

– produktionsstartade under 2018: 0

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 170

Läge: centrumnära, intill havet



#### 8. Lomma Strandstad, Lomma

Utvecklingsperiod: 2003–2023

Bostadstyp: flerbostadshus/småhus

Antal bostäder:

– totalt cirka 1 150, påbörjade 845 varav

85 småhus

– produktionsstartade under 2018: 58

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 300

Läge: intill havet, 8/10 km till

Lund/Malmö centrum



#### 9. Dalén, Lidingö

Utvecklingsperiod: 2010–2022

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 800<sup>1)</sup>, påbörjade 771<sup>1)</sup>

– produktionsstartade under 2018: 230

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 50

Läge: centralt, 9 km till Stockholm centrum

<sup>1)</sup> Därutöver finns 243 startade hyresrätter.



#### 10. Älvsjöstaden, Stockholm

Utvecklingsperiod: 2016–2024

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 800, påbörjade 444

– produktionsstartade under 2018: 0

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 350

Läge: cirka 10 km till Stockholm centrum



#### 11. Myrsvoll Stasjon, Akershus

Utvecklingsperiod: 2017–2027

Bostadstyp: flerbostadshus och radhus

Antal bostäder:

– totalt cirka 615, påbörjade 194

– produktionsstartade under 2018: 89

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 520

Läge: cirka 20 km till Oslo centrum



#### 12. Puustellinkallio, Esbo, Finland

Utvecklingsperiod: 2018–2027

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 870, påbörjade 121

– produktionsstartade under 2018: 121

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 750

Läge: cirka 11 km till Helsingfors centrum



### Dalénum – en ny stadsdel på Lidingö

Här bygger JM bostäder med olika upplåtelseform och lokaler för affärsverksamhet. Totalt cirka 1 000 bostadsrätter, ägarlägenheter och hyresbostäder. Vi är också stolta byggare av Dalénumkajen, vinnare av Lidingös stadsmiljöpris 2018.

VÅR STRATEGI FÖR

# Lönsamhet

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



# Affärsidé, vision och strategi

## AFFÄRSIDÉ:

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

## VISION:

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

## ÖVERGRIPANDE AKTIEÄGARMÅL:

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

## STRATEGI

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

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

## LEDANDE PROJEKTUTVECKLARE AV KVALITATIVA BOSTÄDER I NORDEN

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

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

Bostäderna upplåts i första hand till bostadsrättsföreningar för eget ägande, men kan även inkludera hyresrättsbostäder och i viss utsträckning ägarlägenheter. Projektutveckling av kontors-

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

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

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

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

## KAPITALHANTERING

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

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



# Mål och utfall

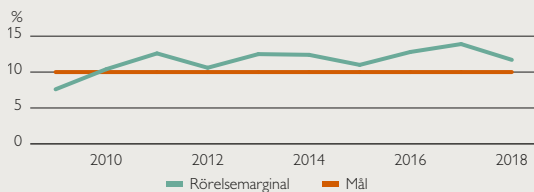
För att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande har JM formulerat övergripande mål. JM:s finansiella mål definieras utifrån segmentsredovisningen.

## FINANSIELLA MÅL

### Rörelsemarginal

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

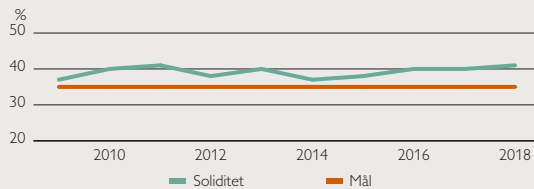
**Utfall:** Under 2018 minskade rörelsemarginalen till 11,7 procent. Under 5-årsperioden 2014–2018 har rörelsemarginalen i genomsnitt uppgått till 12,4 procent.



### Soliditet

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

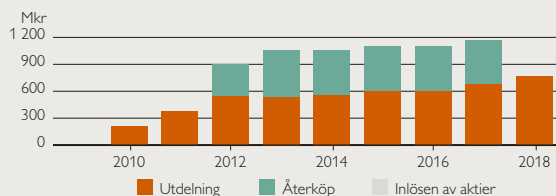
**Utfall:** Per 31 december 2018 uppgick soliditeten till 41 procent. Under 5-årsperioden 2014–2018 uppgick soliditeten i genomsnitt till 39 procent.



### Utdelning

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

**Utfall:** Styrelsen föreslår en utdelning om 12,00 kr per aktie. Under 5-årsperioden 2014–2018 uppgår genomsnittlig utdelningsandel till 49 procent.



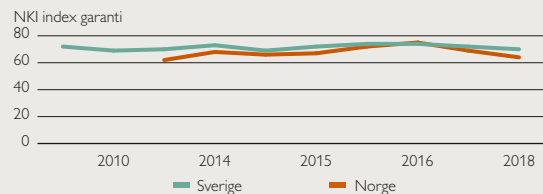
## ICKE-FINANSIELLA MÅL

### Kunder

Målsättningen är att ha branschens nöjdaste kunder.

**Mål:** Nöjdkundundersökning två år efter inflyttning (NKI-garanti) eftersträvas att vara fem enheter över branschsnittet till år 2021.

**JM/Branschsnitt 2018:** Sverige 70/66, Norge 64/65.

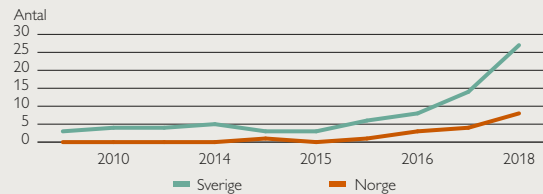


### Medarbetare

Jämställdheten i verksamheten är en långsiktig framgångsfaktor för JM.

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

**2018:** Sverige 4,5 och Norge 8,0 gånger.

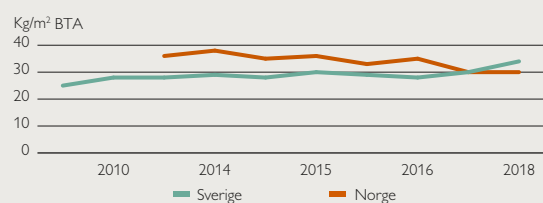


### Miljö

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

**Mål:** Målsättningen är att minska den totala mängden byggavfall till 15 kg per producerad m<sup>2</sup> till år 2021.

**2018:** Sverige 34, Norge 30 kg/m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA).



Under 10-årsperioden 2009–2018 har JM-aktien gett en genomsnittlig totalavkastning om 19 procent. Motsvarande siffra för perioden 2014–2018 var 3 procent.

# Värdeskapande i JMs affär

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

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

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

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

## VÄRDEKEDJAN

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

Varje steg i projektutvecklingen följer de krav på så kallade beslutsgrindar som ställts upp och som syftar till att säkerställa god lönsamhet samt en effektiv och kontrollerad process (se illustration sidan 30).

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

## RÄTT KAPITALSTRUKTUR

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

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

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

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

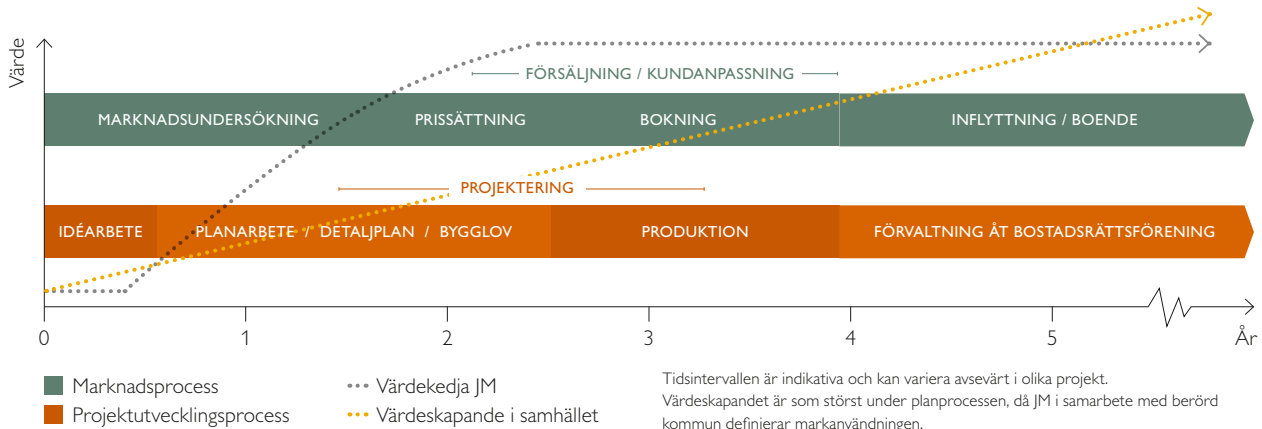
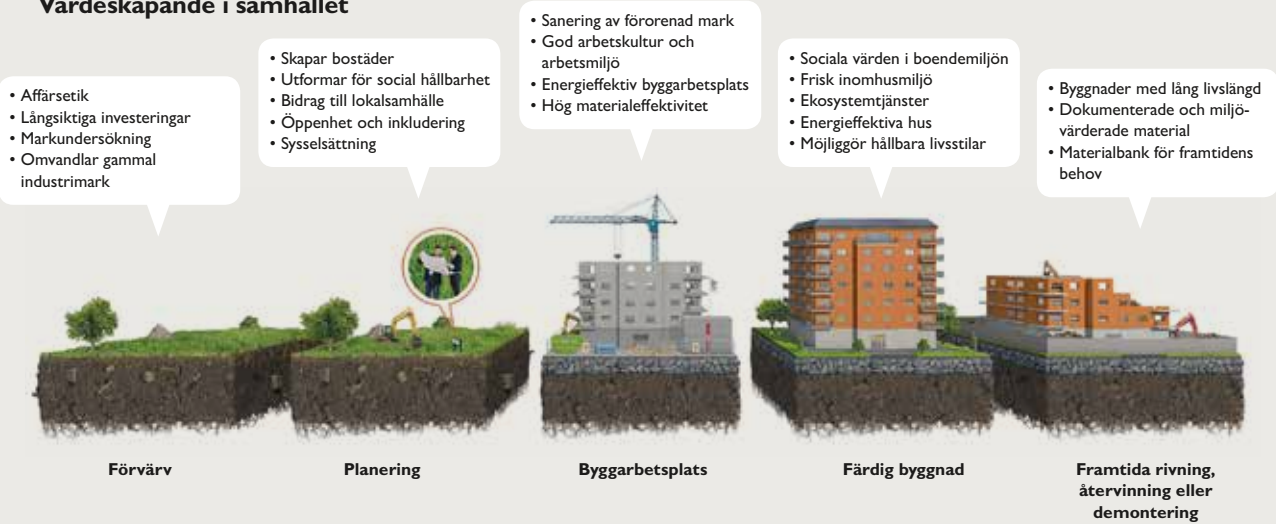
## AVKASTNINGSKRAV FÖR PROJEKT

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

- **Den vägda kapitalkostnaden (WACC) för nya projekt** uppgår till 5,5–6,5 procent och används för att nuvärdesberäkna prognosticerade kassaflöden för ett specifikt projekt.
- **Skuldsättningsgraden i enskilda projekt** bedöms uppgå till 1,0.
- **Genomsnittlig kapitalkostnad – lånat kapital** <sup>1)</sup> En 2-årig ränta (motsvarande en genomsnittlig projektloptid) om totalt 2,3–2,8 procent baserat på underliggande riskfri ränta om 0,3 procent och en riskpremie om 2,0–2,5 procent. Med hänsyn tagen till avdragsrätt för räntekostnader uppgår därmed den genomsnittliga kapitalkostnaden för lånat kapital till 1,8–2,2 procent.
- **Genomsnittlig kostnad – eget kapital** <sup>1)</sup> Avkastningskravet på eget kapital uppgår, när man väger samman de olika utvärderingskriterierna CAPM (Capital Asset Pricing Model) och IRR (Internal Rate of Return), till cirka 11–13 procent.
- **Avkastningen på eget kapital** har under 10-årsperioden 2009–2018 i genomsnitt uppgått till 24,1 procent och för 5-årsperioden 2014–2018 till 28,7 procent.

<sup>1)</sup> Riskfri ränta och riskpremie bedömt i ett längre perspektiv.

## Värdeskapande i samhället



### OBEROENDE BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR BYGGER LÅNGSIKTIGT FÖRTROENDE

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

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

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

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

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

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

Dessa huvudkriterier är centrala ur såväl ett legalt perspektiv som för ekonomi- och redovisningsaspekter med transparent uppföljning över projektets livscykel såväl internt som externt. Uppföljning i systematisk form inkluderar löpande prestation, risk- och marknadsförändringar samt förändrade intäkt- och kostnadsbedömningar i projekten. Hela projektprocessen, från avtal med bostadsrättsföreningarna om JMs totalåtagande att leverera nyckelfärdig fastighet till upplåtelseavtal med de slutliga bostadsköparna och färdigställande av projekten, omhändertaras konsekvent i den finansiella rapporteringen med hög precision över tid. Den för affären fundamentala oberoendefrågan utgör också grunden för att bostadsföreningarna inte bara ur ett civilrättsligt utan även redovisningsmässigt perspektiv kan anses vara självständiga och därmed ur detta perspektiv utgör JMs kund. Se vidare not 1 på sidorna 82–85.

## PROJEKTUTVECKLINGEN OCH VÄRDESKAPANDET SKER I OLIKA FASER



### IDÉFAS - MARKNADSANALYSER GER INSIKT OM KUNDBEHOV

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



### MARK MED RÄTT UTVECKLINGSPOTENTIAL - TILL RÄTT PRIS

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

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



### FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN - VIA FLERA OLIKA KANALER

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



### PROJEKTERINGSFAS - MED ARKITEKTER

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



### PLANPROCESSEN - DEFINIERAR MARKANVÄNDNING

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

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



### PRODUKTION - SÄKRA OCH EFFEKTIVA PROCESSER

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



### INFLYTTNING, FÖRVALTNING OCH BOENDETJÄNSTER

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



### ERFARENHETS- ÅTERFÖRING

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

# Byggrätter grunden för uthållig lönsamhet

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

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

## BRA SAMMANSÄTTNING

JMs planerade bostäder finns både i traditionellt starka bostadsmarknader och i nya framväxande. Sjönära områden och närhet till parker är populärt. Andra viktiga kvaliteter är närhet till kommunikationer, service och skolor. Vid årsskiftet hade JM 35 900 disponibla bostadsbyggrätter (34 800). Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgick till 8 267 mkr (7 501) vid utgången av året.

## VÄRDERING AV BOSTADSBYGGGRÄTTER

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

### BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN OMFATTAR BYGGGRÄTTER AV TVÅ SLAG:

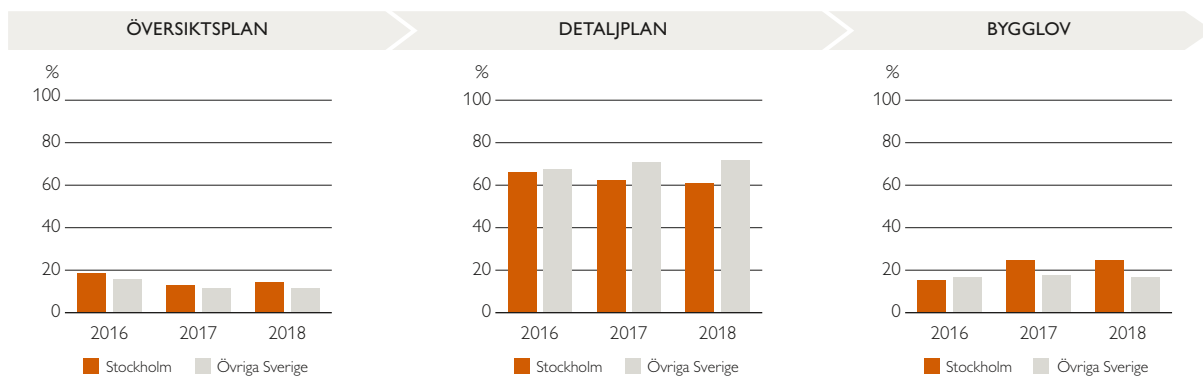
- byggrätter i balansräkningen, 20 700 (18 700), motsvarande sju års produktion med nuvarande produktionstakt.
- byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal, 15 200 (16 100). I de flesta fall har JM möjlighet att avgöra både om och när marken ska köpas.

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

Bedömt marknadsvärde för JMs exploateringsfastigheter för bostäder uppgår till 15,3 mdkr (14,7). Motsvarande bokförda värde är 8,3 mdkr (7,5). De 20 700 byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv omfattas ej av värdebedömningen.

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

### FÖRDELNING JMs BYGGGRÄTTER I OLIKA PLANSKEDEN, SVERIGE <sup>1)</sup>

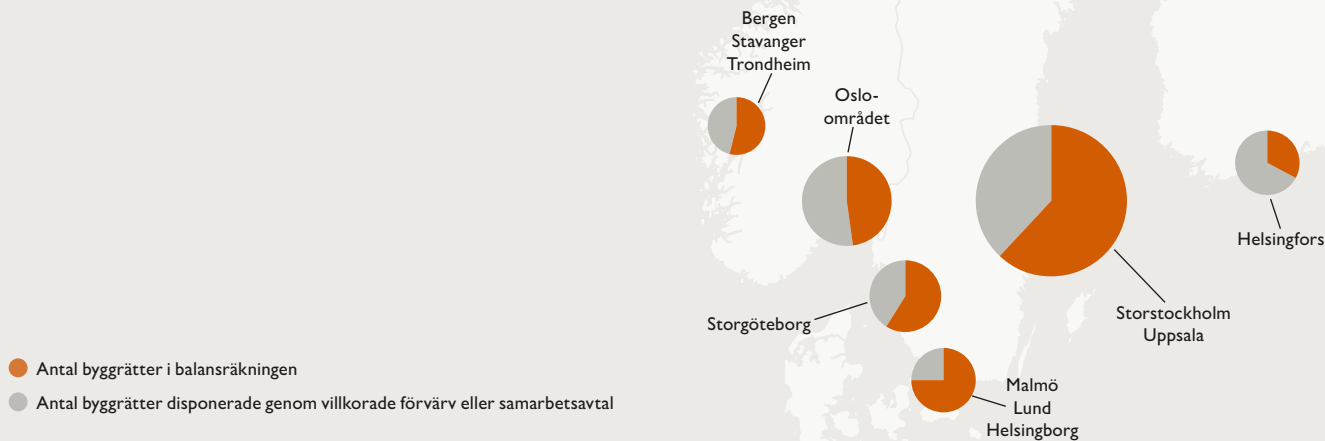


Översiktsplan omfattar tiden innan detaljplanarbete påbörjats.

Detaljplaneskedet omfattar tiden från påbörjat detaljplanarbete till ansökan om bygglöv.

Bygglövsskedet startar i samband med ansökan om bygglöv.

<sup>1)</sup> Avser antal byggrätter i balansräkningen.



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

### GEOGRAFISK FÖRDELNING AV DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER

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

Cirka 63 procent av de bostadsbyggrätter som redovisas i balansräkningen i Sverige finns i Storstockholm. Av dessa finns 25 procent i Stockholms innerstad inkluderat Lidingö och Liljeholmskajen, 42 procent i närförort och 33 procent i Stockholms ytterområden.

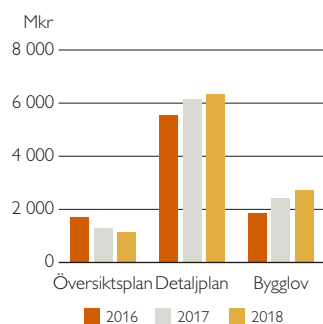
### JM:s DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER

Geografiskt område	Antal byggrätter	
	2018	2017
Storstockholm (exklusive Sigtuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Norrtälje)	14 200	14 200
Malmö, Lund, Helsingborg	3 000	3 300
Storgöteborg	3 700	3 400
Uppsala, Sigtuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Norrtälje, Linköping, Västerås, Örebro	3 800	3 400
Oslo-området, Norge	4 300	4 200
Tønsberg, Drammen, Larvik och Skien, Norge	1 500	1 300
Bergen, Stavanger och Trondheim, Norge	2 400	2 100
Helsingfors och Esbo, Finland	3 000	2 700
Bryssel, Belgien	–	200
<b>Totalt</b>	<b>35 900</b>	<b>34 800</b>

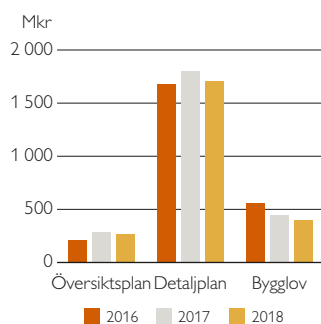
### MARKNADSVÄRDET FÖRDELAS ENLIGT FÖLJANDE:

Miljarder kr	Marknadsvärde		Bokfört värde	
	2018	2017	2018	2017
Stockholm	10,2	9,9	5,0	4,4
Övriga Sverige	2,4	2,5	1,4	1,5
Utland	2,7	2,3	1,9	1,6
<b>Summa</b>	<b>15,3</b>	<b>14,7</b>	<b>8,3</b>	<b>7,5</b>

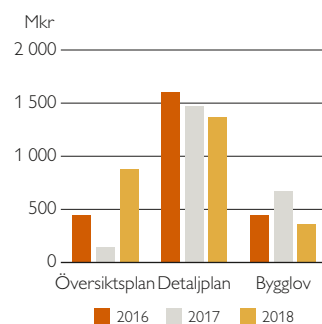
### MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGRÄTTER STORSTOCKHOLM



### MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGRÄTTER ÖVRIGA SVERIGE



### MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGRÄTTER UTLAND



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

# Hyresrättsbostäder, förvaltning och boendetjänster

Projektutveckling sker främst av hyresrättsbostäder. I verksamheten ingår även att projektutveckla kommersiella lokaler, vård- och omsorgsboenden.

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

## JM HYRESBOSTÄDER

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

Under året har två projekt färdigställts; Tjærtunnan med 187 hyresrättsbostäder i Stureby, Stockholm och Alphyddan med 93 studentbostäder i Nacka. Dessutom har två projekt produktionsstartats; Manegen med 128 hyresrättsbostäder i Täby Park och Havreflingan med 192 hyresrättsbostäder i Söderdalen, Järfälla.

Under året har JM också fortsatt sitt kontinuerliga arbete med att bygga en god byggrättsportfölj för framtida projekt.

## VÅRD- OCH OMSORGSBOENDEN

Under 2018 har detaljplanearbete pågått av ett vård- och omsorgsboende, Kaplanen med 72 bostäder i Uppsala.

## KOMMERSIELLA FASTIGHETER

2015 erhöll JM en markanvisning för nytt koncernhuvudkontor i Karlberg av Solna kommun. Arbetet med detaljplanen pågår och projektet var ute på samråd under hösten 2018.

Utvecklingen av kommersiella byggnader i Dalénum på Lidingö samt Kallhäll i Järfälla har fortskridit under året med fokus på uthyrning.

## JM@HOME

JM@home tillgodoser JM-kundernas efterfrågan kring såväl teknisk som ekonomisk förvaltning och är bostadsrättsföreningens styrelse behjälplig inom områden där avlastning och kunskap efterfrågas. För boende erbjuds tidsbesparande tjänster såsom städning och hantverkstjänster för att hjälpa till att skapa ett bekymmersfritt boende.

Under 2018 har verksamheten etablerats, främst med fokus på Stockholmsregionen.

Genom JM@home AB breddas JM:s erbjudande och värdefulla erfarenheter återkopplas till projektutvecklingen.



## MARKNADSVÄRDERING – PROJEKTFÄSTIGHETER <sup>1)</sup>

Fastigheter under utveckling  
Färdigställda hyresrättsfastigheter  
Färdigställda kontorsfastigheter

### Totat

2018-12-31				
Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad årshyra, %	
1 069	816	24	92	
914	808	22	100	
19	11	1	89	
<b>2 002</b>	<b>1 635</b>	<b>47</b>	<b>98</b>	

<sup>1)</sup> Marknadsvärderingarna är gjorda av externt värderingsföretag.

# Effektivisering inom byggbranschen

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

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

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

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

## PROCESSER OCH JMs LEDNINGSSYSTEM

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

I Produktutveckla är en grund lagd för ökad takt i utvecklingen av JMs produkt. Övriga huvudprocesser innefattar detaljerade processkartor för JMs huvudaffär, projektutveckling av bostäder,

från förvärv av exploateringsmark till garanti- och ansvarstid. Processerna innehåller aktiviteter, placerade med inbördes tidsamband samt detaljerade rutinbeskrivningar med tillhörande instruktioner i form av dokument eller applikationer. Tillsammans säkerställer alla nivåer i systemet att affärskritiska krav efterlevs. Processstrukturen, Process Classification Framework, följer en internationell standard APQC (American Productivity & Quality Centre).

## PRODUKTEN

JMs Produktstyrande anvisningar (se illustration sid 29) är fundamentet i Strukturerad Projektutveckling. Dessa innefattar bland annat Projekteringsanvisningar, JM Original, Ramavtal, Monteringsanvisningar, Metodbeskrivningar och Logistikanvisningar.

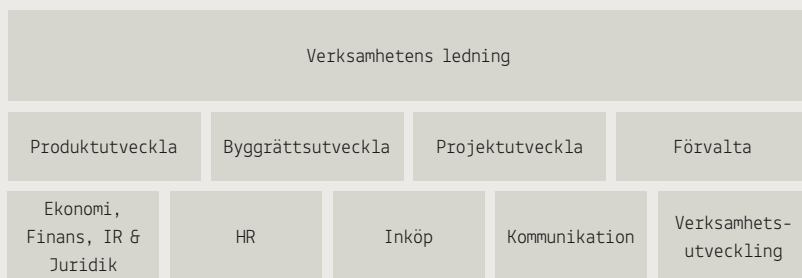
Produktstyrande anvisningar innehåller detaljerad information om utformning och utförande av JMs bostäder. Innehållet uppdateras i en allt snabbare takt vilket styrs i Verksamhetssystemets huvudprocess Produktutveckla.

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



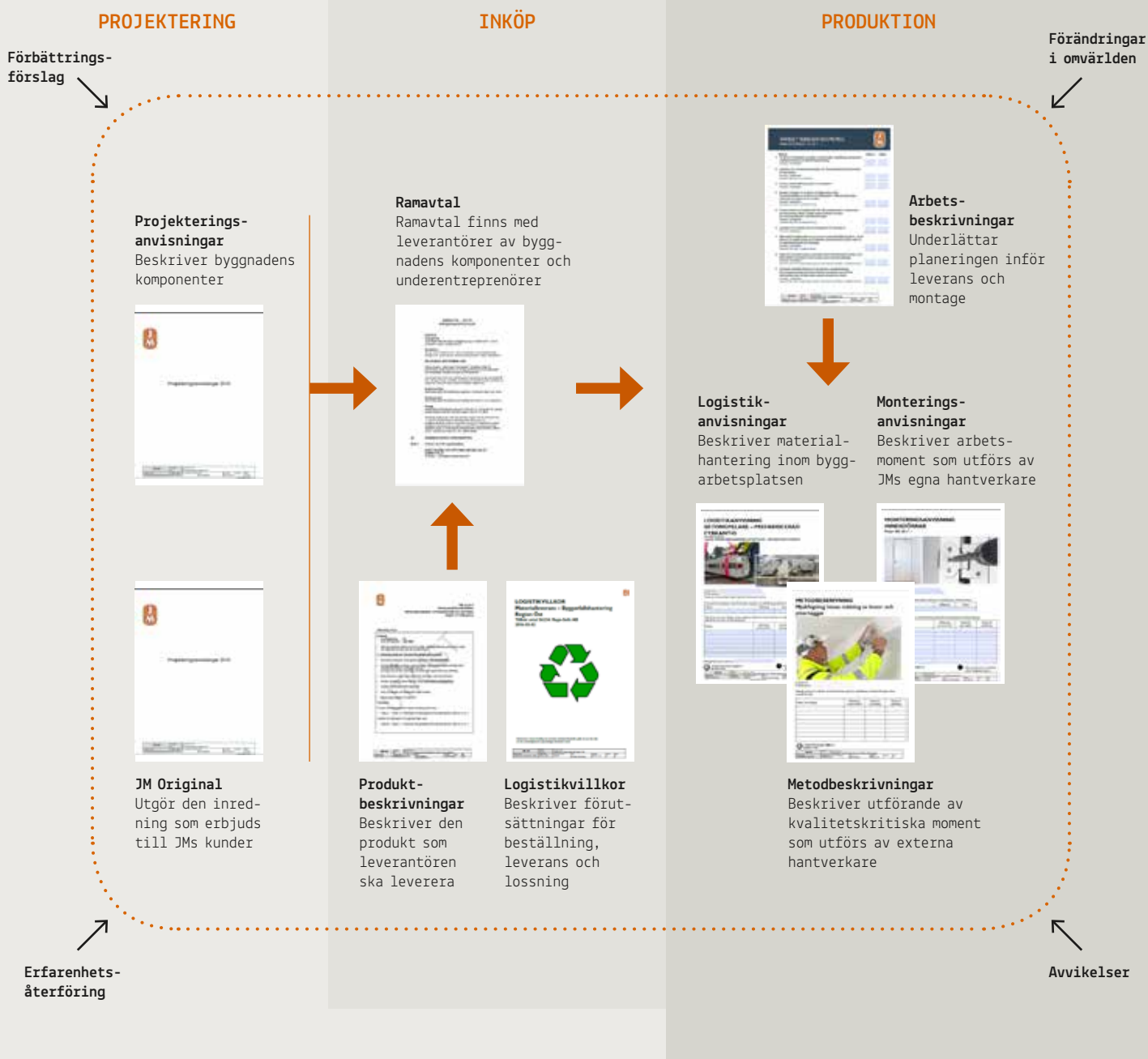
Liljeholmskajen i Stockholm





Verksamhetssystemets huvudprocesser samt lednings- och stödprocesser

PRODUKTSTYRANDE ANVISNINGAR



# Risker och möjligheter

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

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

## RISKHANTERING – EN INTEGRERAD DEL AV BESLUTSFATTANDET

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

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

Under 2018 har de viktigaste riskerna inom JM, utöver den makroekonomiska utvecklingen, relaterats till att bostadsmarknaden i främst Stockholm har varit avvaktande under året, men med gradvis stabilisering. Lägre försäljnings- och bokningsnivå i pågående produktion har likväl inneburit en balanserad risk

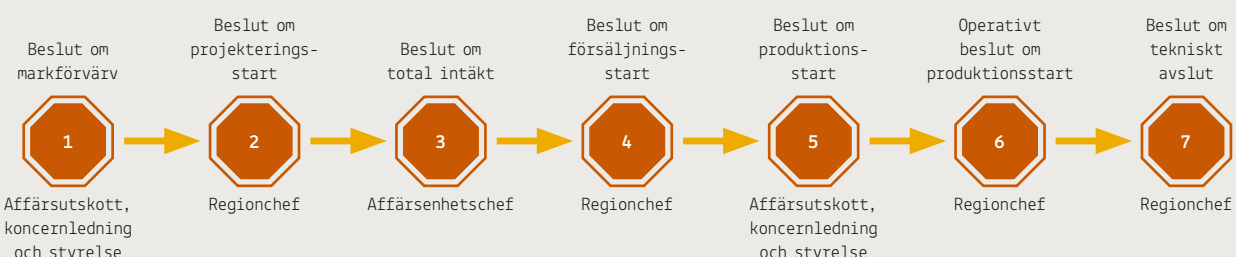
### ANALYS AV RISK OCH MÖJLIGHETER I DE OLIKA FASERNA I PROJEKTUTVECKLINGEN – EXEMPEL

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

i verksamheten. Produktionsstarterna har under året begränsats något av såväl efterfrågan som tiden i planprocesserna. En mer utförlig beskrivning av risker JM möter och hur vi hanterar dessa finns i Förvaltningsberättelsen på sidan 75.

Inför 2019 är riskbilden likartad där framför allt utvecklingen av lokalt överutbud av nyproducerade bostäder i Stockholm är avgörande. Detta kommer i sin tur att styra förutsättningen för försäljning och produktionsstarter av nya projekt. Planpro-

### BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN



cesserna på våra huvudmarknader utgör även fortsättningsvis ett gränssättande kriterium.

#### BALANSRÄKNINGEN

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

#### KASSAFLÖDE

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

#### FINANSSTRATEGI OCH POLICY

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

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

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

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

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

#### SKATTEPOLICY

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

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

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

#### KÄNSLIGHETSANALYS BYGGRÄTTSPORTFÖLJ

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

JM:s 20 700 bostadsbyggrätter i balansräkningen antas fördelas jämnt över åtta års produktions-tid. En normalbostad antas vara 80 kvadratmeter, skattekostnaden förutsätts uppgå till 21,4 procent och diskonteringsräntan efter skatt är 6,0 procent. I kalkylen har ej hänsyn tagits till eventuell inflation. Kalkylen inkluderar såväl belastad skattekostnad som avdragseffekten från historisk markinvestering om 8 257 mkr.

Tabellerna på sidan 32 visar antagen intäkt, inklusive lån i bostadsrättsföreningar, och projektkostnad per kvadratmeter lägenhetsyta exklusive moms. Utifrån olika genomsnittliga intäkts- och kostnadsantaganden nuvärdesberäknas hela byggrättsportföljens framtida kassaflöden. Analysen visar stor hävstång

i värdeskapande beroende på företagets förmåga att effektivt hantera såväl intäkter som kostnader samt inte minst den allmänna utvecklingen av bostadspriser under perioden. En pris- eller kostnadsförändring om 1 000 kronor per kvadratmeter motsvarar cirka 1 000 mkr eller cirka 14 kronor per aktie enligt denna kalkylförutsättning.

JMs 15 200 bostadsbyggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal ingår inte i känslighetsanalysen.

#### KÄNSLIGHETSANALYS, NUVÄRDE I MKR FÖR JMs BYGGRÄTTSPORTFÖLJ/BOSTÄDER

Intäkt/m <sup>2</sup> , kr <sup>1)</sup>	46 000	47 000	48 000	49 000	50 000
<b>Kostnad/m<sup>2</sup>, kr<sup>1)2)</sup></b>					
31 000	15 500	16 500	17 500	18 500	19 500
32 000	14 500	15 500	16 500	17 500	18 500
33 000	13 500	14 500	15 500	16 500	17 500
34 000	12 500	13 500	14 500	15 500	16 500
35 000	11 500	12 500	13 500	14 500	15 500

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

Intäkt/m <sup>2</sup> , kr <sup>1)</sup>	46 000	47 000	48 000	49 000	50 000
<b>Kostnad/m<sup>2</sup>, kr<sup>1)2)</sup></b>					
31 000	223	237	251	266	280
32 000	208	223	237	251	266
33 000	194	208	223	237	251
34 000	180	194	208	223	237
35 000	165	180	194	208	223

<sup>1)</sup> Exklusive moms

<sup>2)</sup> Exklusive kostnad mark

#### IMPLICIT VÄRDE AV VILLKORADE BYGGRÄTTER

JM disponerade 15 200 byggrätter vid årsskiftet genom villkorade byggrätter i Sverige, Norge och Finland. I normalfallet betalar JM för dessa byggrätter i samband med att de når så kallade laga-kraftvunnen detaljplan. Därvid upptas byggrätterna i JMs balansräkning till förvärvsvärdet som exploateringsfastighet. Förvärvs-priset baseras normalt på marknadsvärdet för byggrätterna vid tidpunkten för uppfyllt avtalsvillkor då överlåtande sker. Värdet på exploateringsfastigheterna varierar därefter med prisutvecklingen på bostäder och marknadsvärdering kan göras baserat på ortspriser och specifika projektförutsättningar.

De villkorade byggrätterna är normalt inte omsättningsbara och avtalen har olika giltighetstid beroende på förutsättning och avtalsstruktur. Även om de villkorade byggrätterna normalt saknar ett omsättningsbart värde utgör de ändå en säkrad förutsättning för JMs löpande tillskott av byggrätter att tas till produktion för projektutvecklingen av bostäder.

Med de villkorade avtalen som grund kan ett implicit nettovärde beräknas även för de framtida kassaflödena i den villkorade delen av byggrättsporföljen. Med antagande om att den villkorade portföljen om 15 200 byggrätter tas till produktion över åtta år; möter målkravet om 10 procent rörelsemarginal och har ett förvärvsvärde för byggrätterna som ungefär motsvarar dagens genomsnittliga marknadsvärde i balansräkningen, så uppgår nettonuvärdet efter skatt till 3,6 mdkr till diskonteringsränta 6,0 procent. Detta kan alltså ses som ett implicit värde i JMs projektutveckling, utöver marknadsvärdet på de exploateringsfastigheter som JM har upptagna i balansräkningen enligt ovanstående känslighetsanalys, förutsatt att projekten kan genomföras operationellt.

#### KÄNSLIGHETSANALYS FÖR OLIKA KOSTNADSKATEGORIER, PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER

Kategori	2018			2017
	Andel av kostnad, % <sup>1)</sup>	Förändring, %	Resultat, mkr	Andel av kostnad, %
Löner	14	+/- 10	+/- 112	13
Material	16	+/- 10	+/- 122	14
Mark	14	+/- 10	+/- 110	14
Byggherrekostnader	13	+/- 10	+/- 102	17
Projektering	6	+/- 10	+/- 42	5
Omkostnader	8	+/- 10	+/- 63	7
Underentreprenader	29	+/- 10	+/- 225	30

<sup>1)</sup> Andel av kostnads massa för projektutveckling av bostäder i Sverige, 7,8 mdkr 2018.

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



### Brohuset på Liljeholmskajen i Stockholm

Brohuset är ett av 20-talet byggprojekt i Sverige som är nominerat till Årets Bygge 2019, en tävling arrangerad av tidningen Byggindustrin och Business Arena. Med sitt läge vid Årstabron blir huset ett avslut på Liljeholmskajen. Brohuset med sin glasfasad är ritat av arkitekt Gert Wingårdh.



VÅRT ARBETE KRING

# Hållbarhet

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



# Hållbart och ansvarsfullt samhällsbyggande

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

Med hållbart samhällsbyggande avser vi ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvarstagande, vilket även omfattar begreppet CSR, Corporate Social Responsibility. Vi strävar efter att förstärka vår långsiktigt värdeskapande verksamhet och dess bidrag till en hållbar utveckling. En viktig del är att ta ansvar för den påverkan våra beslut och aktiviteter har på samhället, människan och miljön. JM:s tydliga strategiska fokus har gett oss en ledande position på marknaden och god lönsamhet. Hållbarhetsarbetet och hänsyn till försiktighetsprincipen är en central och integrerad del i vår projektutveckling. JM:s hållbarhetsredovisning har förbättrats i enlighet med GRI Standarder på kärnnivå. För mer information se sidorna 127–133.

## VÅR AMBITION

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

## ORGANISATION

JM har två forum med koncernövergripande ansvar för hållbarhetsarbetet. Kvalitets- och miljörådet har ansvaret för den gemensamma styrningen av verksamheten och Hållbarhetsrådet ansvarar för samordningen inom hållbarhet. I Kvalitets- och miljörådet ingår koncernens affärsenhets- och regionchefer och i Hållbarhetsrådet sitter alla koncernstabschefer. Koncernchefen och hållbarhetschefen ingår i båda dessa forum. Hållbarhetschefen ansvarar för avdelningen Miljö och hållbarhet vilken ger stöd i miljöarbetet, driver utveckling och samordnar hållbarhetsarbetet i hela koncernen. Miljöansvaret är fördelat till olika roller i byggprojekten med stöd av regionala kvalitets- och miljösamordnare.

## STYRNING OCH UPPFÖLJNING

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

## INTRESSENTDIALOG

Det är av stor vikt för JM att hålla en öppen kommunikation med omvärlden. Verksamhetens viktigaste intressentgrupper har identifierats genom vår väsentlighetsanalys och hålls löpande uppdaterade. De intressentgrupper som identifierats är både de med störst betydelse för oss och som själva påverkas mest av vår verksamhet. Genom löpande intressentdialoger med dessa grupper fångar vi deras förväntningar och önskemål, som sedan utgör utgångspunkten för vårt interna förbättringsarbete. Läs mer om väsentlighetsanalys och intressentdialog på sidorna 127–128.

## SAMARBETEN

En viktig del i JM:s arbete handlar om samarbeten, att tillsammans med andra aktörer åstadkomma en större förändring i samhället i linje med FN:s globala hållbarhetsmål nr 17 om partnerskap för hållbar utveckling. Vi deltar därför aktivt i flera olika initiativ, både inom och utanför byggsektorn, för att driva utvecklingen mot ökad hållbarhet.

JM har undertecknat FN:s initiativ Global Compact och tar därmed tydlig ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorrupcion. För att se till att det inte finns något i verksamheten som står i konflikt med FN-initiativet följer JM frågan fortlöpande. Risken bedöms dock som liten eftersom JM har verksamhet endast i Norden, en region där dessa frågor är noggrant reglerade. JM har också en uppförandekod

### Under 2018 har vi bland annat:

- Erhållit grundlicenser från Svanen för JM i Sverige, Norge och Finland
- Fortsatt driva arbetet med att införa Svanens krav i verksamheten
- Utvecklat nytt incitamentsprogram för avfallssorteringen på byggarbetsplatserna
- Påbörjat utveckling av ett projektverktyg för uppföljning av projektens avfallsarbete
- Inlett samarbete med aktörer som omhändertar och återbrukar överblivet byggmaterial
- Påbörjat LCA-beräkningar för ett av våra bostadsprojekt med syfte att ta fram en klimatdeklaration
- Påbörjat testprojekt med syfte att ytterligare energieffektivisera våra byggarbetsplatser
- Påbörjat arbete med att ställa högre klimatkrav på transporter och arbetsmaskiner
- Uppfört solcellsanläggningar åt två bostadsrättsföreningar för att testa tekniken
- Infört nya riktlinjer och sett över miljökraven för JM:s företags- och förmånsbilar
- Påbörjat testprojekt av klimat-reducerad fabriksbetong och pre-fabricerad betong
- Påbörjat arbete med att implementera digitala loggböcker över alla använda byggprodukter i byggprojektet
- Infört nya riktlinjer för representation samt diskriminering och kränkande särhandling
- Startat nytt lärlingsprogram för kvinnor
- Genomfört JM Safety Week med fokus på arbetsplatsplanering och på alkohol och droger.

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

JMs beräkningar och redovisning av verksamhetens koldioxidutsläpp baseras på Green House Gas Protocol. Vi strävar efter minskade utsläpp i linje med FN:s, EU:s och de nordiska ländernas klimatmål och efter klimatpåverkan nära noll till år 2030. För oss innebär det utfasning av fossila bränslen, energieffektivisering, byggmaterial med bättre klimatgenskaper och 85 procent lägre klimatpåverkande utsläpp jämfört med år 2010 för de utsläpp som vi direkt kan påverka.

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

Vi rapporterar information om miljö- och hållbarhetsarbetet till ett antal externa värderingsinstitut, bland annat Hållbart Värdeskapande samt Carbon Disclosure Project.









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

- **Hagainitiativet**, ett nätverk där JM är en av initiativtagarna. Syftet är att minska näringslivets utsläpp av växthusgaser, lyfta klimatfrågan som en av de viktigaste framtidsfrågorna och agera som en förebild för företag som tar aktivt klimatansvar
- **Solelkommissionen**, ett nätverk som anser att dagens lagstiftning begränsar möjligheten att producera egen solex. Nätverket verkar för att solens energi ska tillvaratas och att fastighetsägare ska ha möjlighet att producera sin egen el med solceller, oberoende av lokalisering eller hur fastigheterna ägs

- **Fossilfritt Sverige**, en plattform för dialog mellan företag, kommuner och andra aktörer som vill göra Sverige fritt från fossila bränslen
- **Svenska Cykelstäder**, en förening bestående av kommuner, regioner och organisationer som målmedvetet arbetar för ökad och säkrare cykling
- **BASTA**, byggsektorns gemensamma system för att utveckla farliga ämnen. Ett branschinitiativ för att fasa ut farliga ämnen genom att förenkla produktval och skapa bättre utbud av miljöanpassade byggvaror på den svenska byggmarknaden. JM har initierat uppbyggnaden av BASTA och är medlem i organisationens styrelse och vetenskapliga råd
- **Mentor Sverige**, en ideell organisation som arbetar med mentorskap för ungdomar. Organisationen ordnar personligt mentorskap, men även jobbmentorskap, proffsmentorskap och andra skolsamarbeten
- **Röda Korset**, världens främsta katastroforganisation. Vid avetablering av JM:s visningslägenheter tar Röda Korset hand om inredningen, för egen användning eller till försäljning till gagn för Röda Korsets verksamhet
- **Nätverket Renare Mark**, ett forum för att främja utvecklingen inom efterbehandling av föroreningar i mark och vatten. Målet är att skapa en ökad kontakt mellan olika grupper i samhället som berörs av problematiken, driva aktuella frågor och samarbeta med nordiska och europeiska nätverk i syfte att främja utvecklingen inom efterbehandlingen.



## JMs koncernövergripande aspekter och mål inom hållbarhet

Väsentlig hållbarhetsaspekt	Samhällsbidrag	Långsiktig målsättning 2030	Verksamhetsmål	Resultat		
				2018	2017	2016
<b>Etik och värdeskapande</b> 	Bedriver en långsiktig, ansvarsfull och stabil bostadsutveckling  Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt Nr 17: Genomförande och globalt partnerskap	JM har en långsiktig och affärsetiskt sund ekonomisk tillväxt som bidrar till ökad välfärd i samhället	Rörelsemarginalen ska uppgå till 10%, inklusive resultat från fastighetsförsäljningar  Den synliga soliditeten bör uppgå till 35% över en konjunkturcykel  Aktieutdelningen ska över en konjunkturcykel i snitt motsvara 50% av koncernens resultat efter skatt  Inga etiska överträdelser från vår värdegrund	11,7%	13,9%	12,8%
				41%	40%	40%
				58%	35%	45%
				0	0	0
<b>Produktansvar</b> 	Utvecklar hållbara städer och boendemiljöer som möter dagens och morgondagens behov och krav  Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 9: Hållbar industri, innovationer och infrastruktur Nr 11: Hållbara städer och samhällen Nr 12: Hållbar konsumtion och produktion Nr 15: Ekosystem och biologisk mångfald	JM utvecklar hållbara bostäder och boendemiljöer  JM har branschens nöjdaste bostadskunder	Alla projekt genomför tidiga hållbarhetsanalyser år 2019  Branschens nöjdaste kunder enligt: NKI-inflyttning Sverige (S), Norge (N)  NKI-garanti index Sverige (S), Norge (N)	Testas i projekt	Under arbete	–
				1:a (S) 1:a (N)	3:a (S) 3:a (N)	2:a (S) 1:a (N)
				70 (S) 64 (N)	72 (S) 70 (N)	74 (S) 75 (N)
<b>Ansvarsfulla leverantörer</b> 	Arbetar för att stärka arbetsrätt, mänskliga rättigheter, antikorrupktion och miljöansvar i samhället  Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	JM verkar för socialt ansvar i verksamheten och i leverantörskedjan	Implementerad rutin för löpande kontroll och statusrapportering av socialt ansvar i leverantörskedjorna i samverkan med JMs leverantörer till år 2021	Implementerad	Under arbete	–
<b>Arbetsmiljö</b> 	Utvecklar en arbetsplats med en bra och säker arbetsmiljö  Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 3: God hälsa och välbefinnande	JM har branschens bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor	Inga olyckor med sjukfrånvaro för egen personal och underentreprenörer år 2030 (antal per miljon arbetade timmar)  Total sjukfrånvaro från schematid är låg (3,5% Sverige, Finland och 5% Norge)	15,4	10,2	12,3
				3,6% (S) 5,6% (N) 3,8% (F)	3,7% (S) 5,4% (N) 3,8% (F)	3,7% (S) 5,0% (N) 4,8% (F)
<b>Jämställdhet och mångfald</b> 	Utvecklar en arbetsplats präglad av jämställdhet och mångfald  Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 5: Jämställdhet Nr 10: Minskad ojämlikhet	JM verkar för en jämn könsfördelning och mångfald bland medarbetarna	Jämn könsfördelning bland våra tjänstemän (minst 40/60 kvinnor/män) år 2030  Andelen kvinnor bland JMs hantverkare är 20% år 2030  Antalet kvinnor bland JMs hantverkare målsätts öka 10 gånger från år 2015 till 2021	35/65	34/66	32/68
				3,4%	1,8%	1,1%
				4,5 (S) 8,0 (N)	2,3 (S) 4,0 (N)	1,3 (S) 3,0 (N)
<b>Kompetens</b> 	Låter människor utvecklas och bidra till långsiktigt värdeskapande  Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 4: God utbildning för alla	JM är en av näringslivets mest attraktiva arbetsgivare	Ledarskapsindex och teameffektivitet i medarbetarundersökningen när indexvärdena 77 resp. 75 år 2017	80/76	80/76	76/74
<b>Resurseffektivitet</b> 	Bidrar till ökad resurseffektivitet och minskad miljöpåverkan i samhället  Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 12: Hållbar konsumtion och produktion	Minskad total mängd byggavfall till 5 kg/BTA till år 2025  JM har ett effektivt och till stor del cirkulärt materialflöde	Minskad total mängd byggavfall till 15 kg/BTA till år 2021  Ökad andel byggavfall som källsorteras i fraktioner för materialåtervinning till 80% till år 2019  Minskad andel byggavfall som källsorteras som blandat avfall till 2% till år 2019 <sup>1)</sup>  Minskad andel byggavfall som källsorteras som brännbart avfall till 15% till år 2019 <sup>1)</sup>  Minskad andel byggavfall som källsorteras som deponiavfall till 3% till år 2019 <sup>1)</sup>  Minskad andel byggavfall som källsorteras som restavfall till 20% till år 2019 <sup>2)</sup>	34 (S) 30 (N)	30 (S) 30 (N)	28 (S) 35 (N)
				59% (S) 76% (N)	55% (S) 80% (N)	50% (S) 70% (N)
				4%	8%	9%
				31%	32%	36%
				4%	6%	5%
				16%	18%	30%
<b>Liten klimatpåverkan</b> 	Bidrar till ett samhälle med liten klimatpåverkan  Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 7: Hållbar energi för alla Nr 13: Bekämpa klimatförändringarna	JMs verksamhet har klimatpåverkande utsläpp nära noll	Beräknade energibehovet för bostäder understiger respektive nations gällande norm år 2014 med 25%. Svanens energikrav ersätter i Sverige och Finland detta mål i projekt som projekteringsstartas fr o m 2018.  Minskade utsläpp av växthusgaser med 20% till år 2019 jämfört med 2015 <sup>3)</sup>	33%	31%	27%
				0%	–3%	–2%

<sup>1)</sup> Avfallsmalet gäller JM Sverige. <sup>2)</sup> Avfallsmalet gäller JM Norge. <sup>3)</sup> Målet mäts i ton CO<sub>2</sub>e per producerad bostad.

# Verksamhetens miljöarbete

Vi har stora möjligheter att styra verksamheten och våra produkter så att miljöpåverkan minimeras.

## KLIMAT

### Energianvändning i verksamheten

JM arbetar aktivt för att minska energianvändningen i hela verksamheten. Exempelvis har alla byggarbetsplatser energieffektiva bodar och lågenergibelysning med dagsljus- och närvarostyrning. Vi har även valt att köpa in el märkt med Bra Miljöval till hela vår verksamhet i Sverige.

Under 2016 genomfördes en energikartläggning av hela verksamheten enligt lagen 2014:266 om energikartläggning i stora företag. I kartläggningen ingår den energianvändning i byggnader, verksamhet och transporter som företaget har rådighet över. Flera av de energisparåtgärder som identifierades i kartläggningen har vi under 2017 och 2018 beslutat att genomföra, både i JM:s egna fastigheter och i hyrda byggbodar.

### Transporter och arbetsmaskiner

Varutransporter, persontransporter och maskinarbete står för betydande utsläpp av klimat-, miljö- och hälsopåverkande ämnen. JM upphandlar merparten av varutransporterna och maskinarbetet av leverantörer. Tillsammans med dessa utvecklar vi logistikprocesserna. JM driver också projekt för att öka möjligheterna att själva ta kontroll över leveranserna till och från våra byggarbetsplatser.

*Exempel på åtgärder för att minska vår klimatpåverkan från transporter, maskiner och tjänsteresor:*

- JM tillämpar Trafikverkets och de stora städernas gemensamma krav vid entreprenader 2018
- Krav på leverantörernas val av bränsle
- Krav på ålder, Euroklass och maximala utsläpp av klimatpåverkande gaser från fordon
- Krav på att leverantörer ska kunna visa att de följer upp sin bränsleförbrukning samt vidtar åtgärder för att minska denna
- Alla tjänstebilar är miljöbilar (enligt statlig definition)
- Tågresor ska prioriteras framför flygresor och kollektiva färdmedel uppmuntras
- JM klimatkompenserar flygresor (via Plan Vivo)
- Digitala möten och videokonferens på kontoren uppmuntras för att reducera antalet tjänsteresor.

## FARLIGA ÄMNEN, HANTERING OCH MATERIALVAL

### Materialval

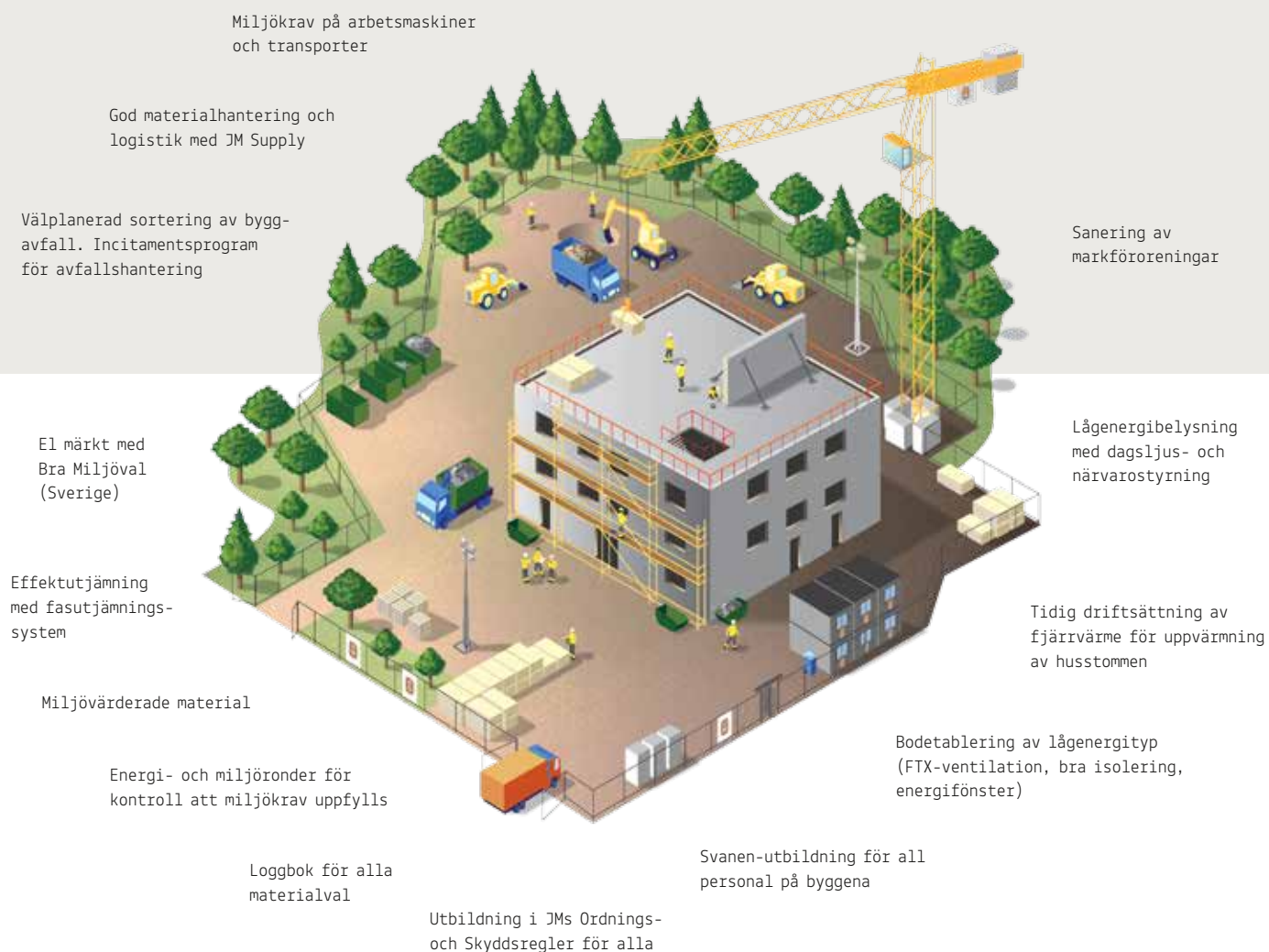
I JM:s bostäder används sunda och beprövade naturmaterial som kakel, klinker och trä. Vi har sedan länge rutiner för miljövärdering av byggmaterial för att kontrollera att de material vi använder inte innehåller farliga ämnen eller på annat sätt är onödigt miljöbelastande. I de fall tillräcklig information om materialets egenskaper saknas, väljer vi bort det i enlighet med försiktighetsprincipen. JM:s krav på miljövärdering är anpassade till de på marknaden dominerande systemen – BASTA, Byggvarubedömningen och Sunda Hus. Med Svanenmärkningen tillkommer ytterligare krav på materialval och registrering i databas.

### Fuktskydd

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

### Förorenad mark, vatten och byggnader

JM gör stor miljönytta genom att sanera förorenade områden, så att dessa uppfyller de stränga miljökrav och föreskrifter som idag finns. Att sanera en fastighet är en förutsättning för att få tillstånd att bebygga exempelvis äldre industrimark med nya bostäder. JM:s miljöarbete omfattar även rivning och sanering av byggnader, hantering av läns- och grundvatten och masshantering. Myndigheternas fokus på dessa frågor har under senare tid ökat markant, vilket innebär allt högre krav på utredningar, riskbedömningar, åtgärdsutredningar, vattendomar, kontroller och rapporteringar. Markmiljöexperternas uppgift på JM är att säkerställa att saneringsprocessen uppfyller myndighetskrav, och att saneringen blir så miljö- och kostnadseffektiv som möjligt.



## RESURSEFFEKTIVITET

### Byggavfall

JM ska halvera mängden byggavfall till år 2021. Vi arbetar idag med utredning och införande av cirka 165 prioriterade åtgärder med syfte att minska mängden byggavfall. Arbetet görs i samarbete med våra leverantörer, våra avfallsentreprenörer samt genom interna utbildningsinsatser.

*Exempel på åtgärder för att minska byggavfallet är:*

- Återbruksavtal för produkter och byggmaterial
- Anpassade standardsortiment på vissa produktslag (exempelvis dimensioner på kakelplattor så de passar mellan diskbänk och skåp utan att behöva kapas)
- Utvecklade hyrlösningar för tillfälliga konstruktioner, exempelvis fallskydd, istället för att bygga egna i trä
- Förbättrade rutiner för pallhantering på byggarbetsplatserna, till exempel ökad returhantering av lastpallar.

*JM ska även öka andelen byggavfall som sorteras i återvinningsfraktioner till 80 procent senast till 2019. För att nå detta mål arbetar JM med:*

- Användning av Kretsloppsrådets resurs- och avfallsriktlinjer för avfallshandling vid byggande och rivning, vilka är inarbetade i JM:s rutiner för projekt i Sverige. I Norge finns motsvarande källsorteringsguide framtagen i samarbete med JM:s samarbetspart inom byggavfallshandling
- Inrättande av avfallsansvariga på byggarbetsplatserna, avfallsråd i samtliga regioner inom projektutveckling av bostäder i Sverige och Norge samt ett centralt, strategiskt Avfallsråd för hela koncernen
- Ett uppföljnings- och prognosverktyg under produktion.

Arbetet sker i tätt samarbete med JM:s inköpsavdelning och våra leverantörer.

# Svanenmärkta bostäder

## OM ATT BO I ETT SVANENMÄRKT HUS

JM har alltid jobbat med att bygga hållbart. Från och med 2018 börjar vi även miljömärka våra egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Det gör oss till det första nordiska byggbolag som Svanenmärker sin produktion av bostäder i hela koncernen. Tanken är att koncernens mångåriga arbete för frisk miljö och hållbar utveckling ska bli synligare för bostadskunderna.

*”Eftersom vi har haft ett strukturerat miljöarbete under så många år var det en jämförelsevis okomplicerad resa att anpassa verksamheten efter Svanens krav.”*

PER LÖFGREN, HÅLLBARHETSCHEF

Att JM:s hus är miljömärkta med Svanen innebär att Svanens organisationer i Sverige, Norge respektive Finland granskar och verifierar att JM uppfyller högt ställda miljökrav.

Märkningen gäller alla egenutvecklade bostäder som började projekteras, det vill säga planeras, från och med den 1 januari 2018. Eftersom JM har haft ett metodiskt miljöarbete sedan början på 1990-talet har tidigare bostäder i stort sett samma miljö- och energiprestanda.

Att vi nu uppfyller alla krav för Svanenmärkningen är bra för miljön, klimatet och inte minst för dem som ska flytta in i våra bostäder. Men vad innebär Svanenmärkningen för den som bor i ett hus från JM?

## HÄLSOSAM INNEMILJÖ

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



Cykelförvaring  
och cykelparkering

Byggnader, entréer och  
gårdar utformade för att  
gynna social gemenskap

Miljörum med  
förpackningsinsamling

Gröna innergårdar

## LÅG ENERGIANVÄNDNING

Ända sedan 2008 har JM byggt hus som använder klart mindre energi än kraven i respektive lands byggregler. Våra Svanenmärkta hus är naturligtvis också energieffektiva, vilket minskar både driftskostnad och klimatpåverkan.

Bostäderna är utrustade med energieffektiva vitvaror samt snålspolande kranar och duscharmaturer. Belysningen i allmänna utrymmen är behovsstyrd för att spara el.

## HÅLLBART SKOGSBRUK

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

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

JOHAN SKOGLUND, VD OCH KONCERNCHEF PÅ JM



*”Det innebär en enorm kraft åt hållbart nordiskt byggande att JM nu klarar Svanens kriterier och bygger Svanenmärkta bostäder i samtliga nordiska länder där de är verksamma.”*

RAGNAR UNGE, VD MILJÖMÄRKNING SVERIGE AB

**LEVA HÅLLBART**

Vi vill att det ska vara lätt att leva på ett hållbart sätt i våra hus. Därför är alla bostäder förberedda för källsortering. Flerbostadshus har dessutom ett miljörum för återvinning av fler material, ljuskällor, elektronik och batterier.

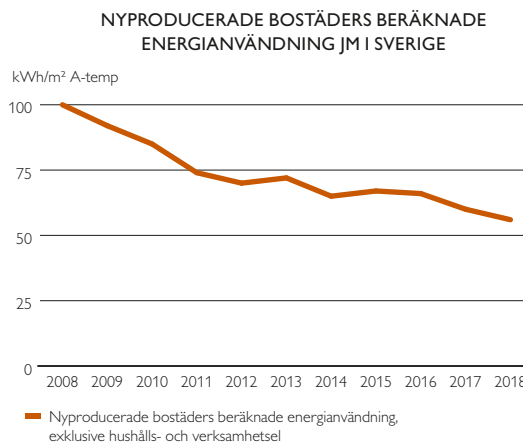
Parkeringen är förberedd för installation av laddstolpar för elbilar. Var tionde parkeringsplats har laddstolpe redan vid inflyttning. Cykelparkeringen är placerad under tak.

**KLIMAT**

All projektutveckling av bostäder som JM startat i Sverige sedan 2008 har skett utifrån JM:s koncept för lågenergihus – det vill säga hus som använder väsentligt mindre energi än myndigheterna kräver.

JM använder ett system för energiklassning av bostäder. Systemet liknar det som finns för vitvaror och anger en bostads energianvändning. Det bygger på svensk standard SS-24300 samt JM:s egna riktlinjer. För att göra systemet öppet och transparent presenteras de värden och parametrar vi använder oss av på JM:s webbplats, [jm.se/hallbarhet](http://jm.se/hallbarhet). Från och med 2018 kommer kravet

på energiklassning att successivt ersättas av Svanenmärkningen och de energikrav som denna medför.



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

# Kompetens tas tillvara och utvecklas

Alla på JM är med och driver utvecklingen framåt och tillsammans bygger vi framtidens samhällen. Här ska du kunna prestera, göra karriär och få nya utmanande arbetsuppgifter när de gamla blivit för små.

För JM handlar långsiktigheten även om våra medarbetare. Kunliga och engagerade medarbetare är avgörande för vår framgång. För att säkerställa detta bygger vi långsiktiga relationer med våra medarbetare och ger dem förutsättningar för att växa i jobbet genom utmanande och varierande arbetsuppgifter och genom att satsa på intern rörlighet.

Vid årsskiftet var vi 2 630 anställda, varav 1 029 hantverkare och 1 601 tjänstemän. Av dessa var 96 procent tillsvidareanställda.

## MEDARBETARE IDAG OCH IMORGON

Vi strävar alltid efter en bra balans mellan män och kvinnor, seniora och mindre erfarna medarbetare. JM:s målsättning är att år 2030 spegla den etniska mångfalden i samhället samt att ha 20 procent kvinnliga hantverkare, jämställda befattningsgrupper inom tjänstemannasidan samt jämställda ledningsgrupper från regionnivå och uppåt.

Målen är viktiga för att säkra vår långsiktiga kompetensförsörjning, vi vill vara en attraktiv arbetsgivare för fler kompetenta medarbetare, dessutom vet vi att medarbetare mår bättre på jämställda arbetsplatser.

Grunden i arbetet för att bli mer jämställda är vår Likabehandlingsplan. Likabehandlingsplanens syfte är att motverka diskriminering och att främja lika rättigheter och möjligheter i fråga om anställnings-, arbetsvillkor och utvecklingsmöjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. I planen redovisas åtgärder och aktiviteter som ska genomföras för att skapa förutsättningar för att nå våra jämställdhetsmål. Under året har vi bland annat startat upp en ny omgång av lärlingsprogram för kvinnor samt tagit fram nya riktlinjer mot diskriminering och kränkande särbehandling.

För att bidra till ökad jämställdhet erbjuds dessutom JM:s medarbetare i Sverige löneutfyllnad i upp till tolv månader under sin föräldraledighet.

Idag är 35 procent av tjänstemännen kvinnor, medan motsvarande siffra bland hantverkarna är cirka 3 procent.

För att attrahera morgondagens medarbetare har JM ett omfattande samarbete med skolor och universitet på de orter där vi är verksamma. Under året deltog vi vid ett 10-tal arbetsmarknadsdagar och VD Johan Skoglund besökte dessutom

högskolor och universitet för att träffa studenter. Vi berättar om vägen in på JM, vilka möjligheter som finns för praktik, examensarbete, söka till vårt traineeprogram samt "Välkommen in – Rekryteringskampanj" för nyexaminerade som vill bli framtidens arbetsledare.

I augusti 2018 startade vi för nionde året i rad JM:s koncernövergripande traineeprogram. Det är ett certifierat traineeprogram där deltagarna under två års tid får följa olika roller inom JM för att på så sätt få ett helhetsperspektiv på vår verksamhet. Programmet, med inriktning på JM:s projektutvecklingsverksamhet, är en viktig del i vår strategiska satsning på kompetensförsörjning och har som övergripande syfte att långsiktigt säkra vår kompetens- och ledarförsörjning.

Vi fortsätter även det väl etablerade samarbetet med IVA/ Teknisksprånget som är ytterligare en satsning för JM:s framtida kompetensförsörjning. Genom att erbjuda praktikplats direkt efter gymnasiet ger vi ungdomar en inblick i byggbranschen med syfte att locka fler till högre tekniska utbildningar.

Profilering i sociala medier och riktade rekryteringskampanjer är några aktiviteter som genomförts för att attrahera nya medarbetare. Stort fokus har legat på digitala kanaler – inte minst för att kunna attrahera och möta den yngre generationen på deras villkor och i de kanaler de befinner sig, som exempelvis Facebook och LinkedIn.

## STRUKTURERAD KOMPETENSFÖRSÖRJNING

Vi fortsätter vårt arbete med att bygga upp en strukturerad kompetensutveckling som tillhandahåller rätt utvecklingsinsatser i syfte att skapa förutsättningar för alla våra medarbetare att lyckas i sina uppdrag på JM.

För att skapa struktur i den strategiska kompetensutvecklingen använder vi oss av ett IT-stöd för kompetensförsörjning – JM Competence. Alla kompetensutvecklingsinsatser vi investerar i ska leda till affärsnytta. Det säkerställer vi genom att göra en gapanalys mellan befattningens krav på kompetens och medarbetarens nuvarande kompetens som i sin tur leder till olika utvecklingsinsatser för medarbetaren. 70 procent av lärandet och utvecklingen sker i medarbetarens vardag genom till exempel utmanande mål, utökat ansvar, nya uppgifter och genom att delta i utvecklingsprojekt. Utöver det erbjuder vi medarbetarna kurser och utbildningar samt coaching och mentorskap. Vi anpassar



även kursers innehåll till JM:s verksamhet och miljöer för att skapa större lärandeeffekt hos deltagaren. Som en del i att förstärka lärandeeffekten har vi infört ett digitalt verktyg som möjliggör att skicka microträningar till kursdeltagare via sms både som förberedelse inför en kurs men också som påminnelser och repetitionsövningar efter genomförd kurs.

I vår strävan att erbjuda utbildning vid rätt tillfälle har JM anpassade e-learningkurser. Vi ser det som ett bra sätt att snabbare introducera nya medarbetare och som förberedelser inför klassrumsutbildningar. Det blir också en kunskapsbank tillgänglig för alla medarbetare.

#### MEDARBETARSTRUKTUR – KONCERNEN

	2018	2017	2016
Antal medarbetare per 31 dec	2 630	2 529	2 422
– antal tjänstemän	1 601	1 530	1 399
– antal hantverkare	1 029	999	1 023
Snittålder, tjänstemän	42	43	43
Snittålder, hantverkare	40	39	39
Andel kvinnor bland tjänstemän, %	35	34	32

#### MEDELTA ANSTÄLLDA PER LAND

	2018	2017	2016
Sverige	2 070	2 090	1 994
Norge	433	400	365
Finland	59	48	40
Danmark	–	–	1
<b>Totalt</b>	<b>2 562</b>	<b>2 538</b>	<b>2 400</b>

Kompetens är färskvara och behöver kontinuerligt utvecklas. Det ställer krav på oss att arbeta med våra utvecklingsinsatser mer "just in time" på olika sätt. Att flytta ut ur klassrummen och hitta mer variation i digitala inlärningsmetoder.

En strukturerad introduktionsprocess är viktig för att medarbetare ska få rätt förutsättningar att lyckas i sin nya befattning och för att komma in i JM på ett bra sätt. Nyanställda medarbetare går igenom ett antal e-learningkurser, en grundutbildning i produktion eller projektutveckling samt träffar hela koncernledningen på "Ny på JM-dagen". Utvecklingssamtal är ett bra tillfälle att fånga upp utvecklingsbehov för medarbetare. Dessa genomför vi årligen med samtliga medarbetare i koncernen då vi i januari i år också startade med Utvecklingssamtal för hantverkare. I samband med det startade vi också upp Start- och slutsamtal mellan platschef och hantverkare i syfte att tidigt i projektet etablera en relation samt säkerställa att det sker en kvalitativ uppföljning av hur samarbetet har fungerat i projektet.

#### DET ENGAGERANDE LEDARSKAPET

Ett tydligt och engagerande ledarskap ger förutsättningar för en hög prestation och trivsel hos våra medarbetare. Vi fortsätter att arbeta in vårt ramverk för ledarskap, Det Engagerande ledarskapet genom att säkerställa att det ligger till grund för rekrytering, intern befordran och all ledarträning vi bygger och genomför. Ramverket beskriver förväntade ledarbeteenden som krävs för att bli framgångsrik som chef och ledare på JM.



*”Alla medarbetare ska ha en god fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö, som också främjar en bra balans mellan arbetsliv och privatliv.”*

Vi erbjuder ledarprogram för arbetsledare, platschefer, projektledare och projekteringsledare samt olika ledarskapskurser för alla chefer och ledare. JMs årliga efterträdarplanering visar att vi har en god försörjning av chefer till strategiskt viktiga befattningar.

Det Situationsanpassade ledarskapet är ett av många olika ledarverktyg som vi säkerställer att alla chefer och ledare på JM utbildas i. Detta för att skapa ett gemensamt språk kring hur ledarskapet påverkar engagemang och prestation hos medarbetare.

#### UPPFÖRANDEKODEN – VÅRT MEDARBETARSKAP

Syftet med JMs uppförandekod är att säkerställa ett korrekt agerande i vårt dagliga arbete, att tydliggöra värderingar och att ge vägledning i viktiga frågeställningar. Den innehåller de värderingar som råder och vilka beteenden som ska främjas på JM.

Våra kärnvärden och JMs uppförandekod utgör vårt medarbetarskap och ska tillämpas av alla medarbetare liksom av inhyrd personal. Medarbetarskapet följs upp i Mål- och utvecklingssamtal och vävs in i alla utbildningar vi tar fram.

Under 2018 har vi bland annat:

- Tagit fram fler JM-anpassade yrkes- och ledarutbildningar såsom Ekonomi för Projektledare, Affärskunskap, Nytt Arbetsledarprogram, Coachande Förhållningssätt, Skriftlig retorik, Datautbildning för medarbetare med låg datavana, Betong, sten och asfaltskapning. Idag har vi cirka 100 kurskursurer i vår kurskatalog
- Producerat ytterligare e-learningkurser bland annat Feedback, GDPR och Svanen samt uppdaterat flera av våra befintliga. Vi har idag ett 30-tal e-learningkurser i vår kurskatalog
- Byggt upp JM Competence för Finland
- Genomfört ett internt mentorprogram för kvinnliga medarbetare inom produktion i syfte att få fler tjejer att utvecklas och stanna inom produktion på JM. Vi tror på den typen av utvecklingsinsats då erfarenhetsutbyte med en kollega i liknande befattning ger stort värde för både mentor och adept
- Genomfört Safety Week i JM-koncernen med tema alkohol och droger som en del i det proaktiva arbetsmiljöarbetet. Under 2019 kommer alkohol- och drogtester att utföras på projekten och eventuella missbruksproblem hanteras med hjälp av företagshälsovården.

#### VÅR ARBETSMILJÖ

JMs mål är att ha helt skadefria arbetsplatser där alla medarbetare känner sig trygga. Vi ska alltid sätta hälsa och säkerhet i främsta rummet. Alla medarbetare ska ha en god fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö, som också främjar en bra balans mellan arbetsliv och privatliv. Det är viktigt att ha både en säker arbetssituation och ett positivt arbetsklimat där man som medarbetare trivs. Vårt mål är att man ska kunna vara verksam hela sitt yrkesliv utan att drabbas av arbetsrelaterade skador eller sjukdomar.

JMs arbetsmiljöarbete ingår som en integrerad del av Verksamhetssystemet. Viktiga styrande dokument är ramavtal, projekteringsanvisningar, logistikhanvisningar och monteringsanvisningar. Dessa hålls uppdaterade utifrån aktuell lagstiftning. Monteringsanvisningar används som arbetsberedningar och riskbedömningar och går igenom med alla arbetstagare innan riskfyllda arbetsmomentet utförs. De beskriver såväl arbetsgång som obligatorisk skyddsutrustning i bilder. När nya monteringsanvisningar tas fram görs alltid en riskutredning av oberoende expert. I de fall monteringsanvisningar saknas för enskilda arbetsmoment görs en separat arbetsberedning med berörda.

I projekten görs riskbedömningar avseende arbetsmiljö för såväl planering och projektering som för utförande. Under hela projekteringsprocessen identifierar arbetsmiljösamordnaren för byggplanering och projektering, BAS-P, i samråd med samtliga inblandade projektörer, risker för såväl byggskede som för framtida bruksskede. Identifierade risker projekteras i första hand bort helt eller minimeras. Återstående risker förs över till arbetsmiljösamordnaren för byggtutförandet, BAS-U, som via projektets arbetsmiljöplan tillser att de hanteras på bästa sätt. Arbetsmoment som inte kan utföras på säkra vis får inte utföras alls och arbetstagare uppmuntras att stoppa arbete de inte bedömer som säkert. Alla projekt får oanmälda inspektioner två gånger per år då arbetsmiljöexperter på JM granskar hur projekten efterlever arbetsmiljökraven. Positiva resultat uppmärksammas och premieras.

Ledning och chefer uppmuntrar inrapportering av iakttagelser, tillbud och olyckor via det elektroniska systemet BIA som tillhandahålls av AFA Försäkring. Förbättringsförslag skickas in via en portal på intranätet. Målsättningen är att ge snabb återkoppling till alla som rapporterat för att därigenom skapa engagemang kring arbetsmiljörisiker men också för att bygga en säkerhetskultur långsiktigt. Genom att analysera det som kommer in och





vidta rätt åtgärder eftersträvas sjunkande olycks- och sjuktal. Exempel på åtgärder kan vara ändrade rutiner för vilka verktyg eller skyddsutrustning som ska användas. För att informera verksamheten om inträffade incidenter, tillbud, eller olyckor, skickas information ut omgående om olyckan samt om identifierade åtgärder för att eliminera eller minska risken för att en liknande olycka inträffar igen. Dokumentet anslås på arbetsplatsernas informationstavlor och går igenom med arbetstagarna.

JM har ett avtal med företagshälsovård. Hantverkarna kallas vartannat år till en hälsoundersökning som bland annat består av samtal om levnadsvanor och hälsorisker, konditionstest, blodprov, hörselkontroll, screening för vibrationsskador i händerna samt enklare funktionstest. Tjänstemännen på JM får samma erbjudande gällande hälsoundersökningar vart tredje år, men utan screening för vibrationsskador och funktionstester. För att förebygga belastningsskador har ergonomer utbildat såväl hantverkare som tjänstemän inom produktion.

Inom JM finns regionala arbetsmiljökommittéer där arbetsmiljörelaterade frågor tas upp som projekten inte kan lösa. De frågor som inte löses på regional nivå eskaleras till den centrala skyddskommittén. I den centrala skyddskommittén deltar skyddsombud, chefer och arbetsmiljöchefer. Den centrala skyddskommittén träffas fyra gånger/år. Då personer i ledande befattningar med erforderliga befogenheter är medlemmar har de möjlighet att fatta genomgripande förändringsbeslut.

Via JM Competence säkerställs att samtliga arbetstagare har tillräcklig kunskap för att kunna utföra arbetsuppgifter på ett säkert sätt. I utbildningsutbudet finns ett 100-tal kurser i allt från första hjälpen till säkra lyft och heta arbeten. Därutöver finns ett 80-tal digitala utbildningar, såsom utbildningen i våra ordnings- och skyddsregler.

För att uppnå JM:s arbetsmiljömål, att ha helt skadefria arbetsplatser 2030, är det avgörande att samtliga medarbetare arbetar i enlighet med JM:s arbetsmiljöpolicyn – att endast arbeten som kan utföras säkert får utföras.

De två vanligaste tillbudena under året har varit att ha träffats av fallande eller flygande föremål samt fall från höjd. De vanligaste

olyckorna på våra byggarbetsplatser har varit kontakt med vassa föremål samt fall på samma nivå. Belastningsrelaterade besvär är ett av byggbranschens återkommande utvecklingsområden där förbättringar generellt inte har skett.

JM har valt att under en 2-årsperiod satsa på ergonomiutbildning för både hantverkare och deras chefer. Detta tror vi kommer att leda till en minskning av belastningsrelaterade besvär samt utveckling av nya arbetsmetoder.

#### MÅ BRA

JM ska vara en trygg, säker och hälsosam arbetsplats med hållbara medarbetare. Som en del av detta arbete har JM under året tagit fram nya riktlinjer gällande det alkohol- och drogförebyggande arbetet på JM. JM:s arbetsplatser ska vara helt fria från alkohol- och droger. Målet med de nya riktlinjerna är att höja kunskaperna i ämnet, att upptäcka alkohol- och drogproblematik så tidigt som möjligt samt att medarbetare med problem ska få snabb och effektiv hjälp.

JM har ett nära samarbete med företagshälsovården i såväl rehabiliteringsärenden som hälsoundersökningar och utbildningsinsatser. JM erbjuder via företagshälsovården medarbetarna regelbundna hälsoundersökningar.

Som en del i det proaktiva arbetet genomförs morgonuppvärmning varje morgon på byggarbetsplatserna. Uppvärmningen syftar till att värma upp kroppen för att förebygga skador.

En uppskattad förmån är friskvårdsbidraget vilket ger möjligheter för medarbetarna att ta del av hälsofrämjande aktiviteter.

#### ETISKA RIKTLINJER OCH WHISTLE BLOWING

Hög etik är viktigt för oss och våra etiska riktlinjer betonar bland annat nolltolerans av diskriminering och kränkande särbehandling.

Medarbetare kan vända sig till JM:s Etiska råd om de har frågor kring detta. JM har också ett incidentrapporteringsystem, "Whistle blowing", via en extern part öppet för både medarbetare, samarbetspartners, kunder och andra intressenter.

Via den egenproducerade webapplikationen "Arbetsmiljö-Appen" tydliggörs JM:s Ordnings- och Skyddsregler och inkluderar även JM:s Uppförandekod samt nyheter inom arbetsmiljö- och säkerhetsområdet. Alla personer som vistas inne på byggarbetsplatserna måste ha genomgått och blivit godkända i Ordnings- och Skyddsreglerna för att få tillträde till arbetsplatserna.

# Jämställdhet och mångfald

Birgitta Rönnquist är HR-chef och ansvarig för programmet ”Traditionellt lärlingsprogram för kvinnor” som under 2018 utvecklades och blev rikstäckande.

– Utmaningen är fortfarande att byggbranschen är en traditionell bransch med strukturer som inte stöttar jämställdhet överallt i samhället. Förändringar sker sakta precis som i övriga samhället. Det har gjort att vi blickat utåt och sökt kompetens utanför branschen, till exempel har kvinnorna som började i år erfarenhet från restaurang, vård och omsorg, gruvindustrin och transport.

Lärlingsprogrammet är en individuell, betald utbildning som pågår i 3,5 år. Med hjälp av en handledare får man lära sig de olika moment som behövs för att få ett yrkesbevis. Oavsett vilken inriktning man väljer så får man vara med och skapa ett hem från grunden.

För att nå ut och marknadsföra programmet kunde JM ta hjälp av Snickarpodden, som har varit ett mycket uppmärksammat och uppskattat poddprogram där våra första kvinnliga ”tradlärlingar” har berättat om sin vardag som hantverkare.




*” JM verkar för en jämn könsfördelning och mångfald bland medarbetarna. En av de aktiviteter vi jobbar med för att öka mångfalden, och bland annat nå målet med 20 procent kvinnliga hantverkare år 2030, är ett kvinnligt lärlingsprogram som initierades hösten 2017 i Stockholm.”*

– Det som har varit positivt är att kvinnorna har känt sig varmt välkomna. Kollegorna har varit stöttande och det har varit lätt för kvinnorna att komma in i arbetsgruppen på ett bra sätt.

Birgitta nämner också att det finns mycket annat som kommer att leda till förbättringar om vi har en jämnare könsfördelning. JM:s jämställdhetsarbete går ut på att främja kvinnors och mäns lika rätt i fråga om arbete, anställnings- och andra arbetsvillkor. Bland annat ser vi över arbetsbodarna, så att vi har skilda omklädningsrum för kvinnor och män samt ser över arbetsmetoder som till exempel tunga lyft för att förebygga arbetsskador.

– Programmet ger möjlighet att även senare i livet ändra inriktning och uppfylla en dröm, avslutar Birgitta. Det är viktigt att JM fortsätter detta strategiska arbete, så att vi kan nå målet om 20 procent kvinnliga hantverkare år 2030.

## JMs jämställdhets KPI:er

MÅL JMs övergripande jämställdhetsmål	KPI:er kopplat till det övergripande jämställdhetsmålet
JM ska vara det mest jämställda företaget i branschen	 20% kvinnliga hantverkare 2030
	 40/60 könsfördelning per befattningsgrupp 2030
	 40/60 könsfördelning i ledningsgrupper från regionnivå och uppåt 2030

Birgitta Rönnquist  
HR-chef, Produktion Stockholm



# Inköp och hållbara leverantörskedjor

Centrala Inköp ansvarar för koncernens ramavtal. Leverantörsbasen utgörs av tillverkare, grossister, entreprenörer och konsulter. Majoriteten av leverantörerna har sitt säte i våra verksamhetsländer, men andelen leverantörer utanför Norden ökar stadigt.

## INKÖSPROCESSEN

JM ska köpa in rätt material och tjänster av professionella leverantörer till lägsta totalkostnad. Idag har fler än 500 leverantörer långsiktiga ramavtal med JM. Genom att involvera organisationen i inköpsarbetet och beslutsfattandet skapas en bra förankring. Över 90 procent av materialinköpen i Sverige och 73 procent i Norge täcks av ramavtal och avtalstroheten i koncernen är mycket hög.

## UTVECKLING

Flera projekt pågår för att utveckla och ytterligare effektivisera vår verksamhet via våra systemstöd. Med en Business Intelligence-lösning har vi skaffat oss en bättre spårbarhet över våra leverantörers prestationer och utveckling. Med vårt nya inköps-system kan Centrala Inköp genomföra digitala upphandlingar och teckna avtal.

Med vårt avropssystem kan vi mäta att vi avropar enligt överenskomna ledtider. Framförallt kan vi mäta våra leverantörers leveransprecision, vilket är ett nödvändigt nyckeltal för att kunna arbeta vidare med vår logistikutveckling.

Alla leverantörer med ramavtal följs upp regelbundet för att säkerställa att båda parter agerar på det sätt som är överenskommet i avtalen. Verksamheten kan lämna synpunkter på leverantörer och avtal och projekten bedömer leverantörerna enligt Nöjd Beställare Index (NBI). Bedömningarna är ett bra underlag för aktiv coaching av leverantörer. Ett lågt NBI föranleder åtgärdsplaner.

## RISKHANTERING

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

## LOGISTIK

Byggbranschens förutsättningar innebär logistiska utmaningar och är en viktig del i relationen mellan JM och våra leverantörer.

Tillsammans med verksamheten och leverantörerna har lösningar som möjliggör effektivare och säkrare hantering på arbetsplatsen tagits fram och införts under året. Mer kompletta mätetal inom leveransprecision har skapat en transparens i logistikflödet

som gjort det möjligt med riktade insatser tillsammans med leverantörer och speditörer. Tydlig kravställning och uppföljning ger bättre förutsättningar för en effektivare produktion med kortare ledtider som följd.

## HÅLLBARA LEVERANTÖRSKEDJOR

JM har, som en viktig aktör i samhällsbyggnadssektorn, en verksamhet som använder stora mängder byggmaterial och byggvaror. Dessa material och varor produceras på många olika platser i världen.

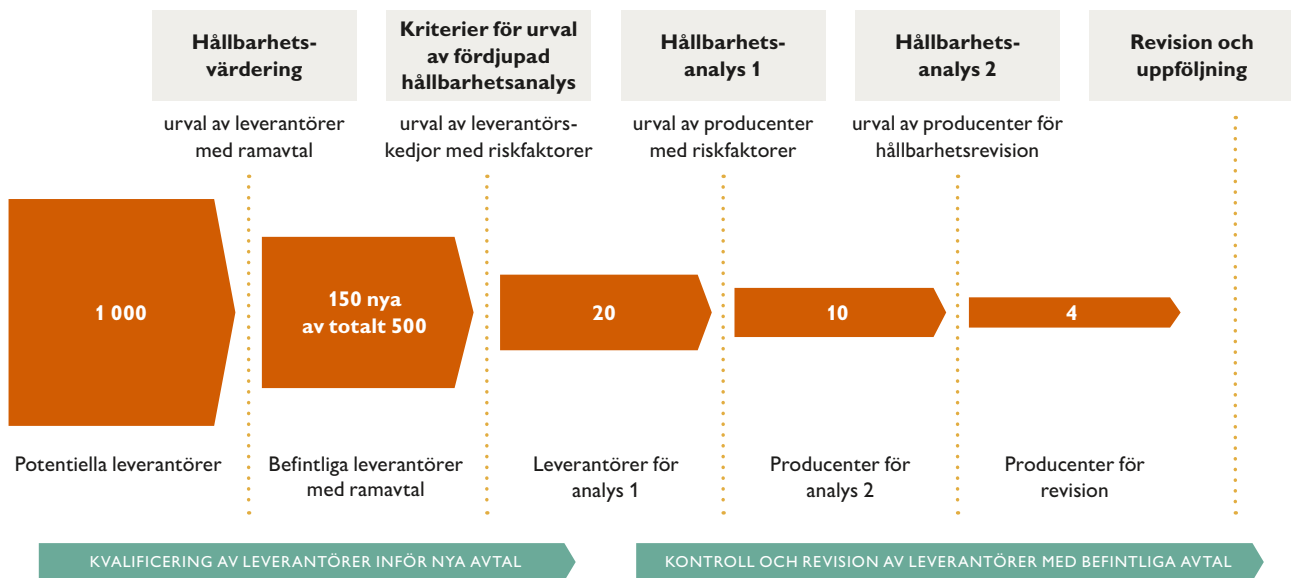
*”Som stor och materialintensiv nedströmsanvändare av byggmaterial har JM både möjlighet och ansvar för att säkerställa att leverantörskedjorna är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara.”*

JM har därför utarbetat en process för att säkerställa hållbara leverantörskedjor till verksamheten. En grundbult i arbetet är uppförandekoden för våra leverantörer, JM's Supplier Code of Conduct. Den är framtagen för att säkerställa att leverantörerna delar våra grundvärderingar och adresserar frågor som rör arbetsrätt, säkerhet, diskriminering och korruption. Samtliga av JM's leverantörer med ramavtal skriver under och förbinder sig att efterleva uppförandekoden.

Samtliga ramavtalsleverantörer genomgår en hållbarhetsvärdering innan de kan bli godkända som leverantörer. Värderingen täcker in aspekter som mänskliga rättigheter, miljö, arbetsförhållanden, korruption, hälsa och säkerhet.

## JMs PROCESS FÖR HÅLLBARA LEVERANTÖRSKEDJOR

(siffrorna i figuren anger JM's mål för hållbarhetsvärderingar och revisioner)



**JM's process för hållbara leverantörskedjor** innebär att samtliga ramavtalsleverantörer måste klara en prekvalificeringsprocess där en första hållbarhetsvärdering genomförs. Av de företag JM har ramavtal med, och som därmed skrivit under att de följer JM's uppförandekod för leverantörer, väljs årligen ett 20-tal leverantörer ut för en fördjupad hållbarhetsanalys. Urvalet baseras på kriterier för riskfaktorer baserade på bland annat geografisk lokalisering, bransch, leverantörskedjans struktur och företag i tillverkande led. Den fördjupade hållbarhetsanalysen

mot materialleverantörer genomförs normalt sett i två steg där det första steget är en fördjupad enkät med frågor inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion. I steg 2 följs enkäten upp med revisioner i utvalda fabriker uppströms i leverantörskedjorna. Alternativt villkoras ett avtalstecknande med att en fördjupad revision ska ske inom viss tid. Ytterligare en variant är att vi genomför en oannonserad revision gentemot en ramavtalsentreprenör på en av JM's arbetsplatser. Vid revisionen kontrolleras efterlevnad av UN Global

Compact, JM's uppförandekod för leverantörer, ID06 samt genomförda utbildningar. Eventuella brister som framkommer vid revisionen medför att leverantören ska ta fram en plan för korrigerande åtgärder (Corrective Action Plan). Leverantören måste utföra åtgärderna i planen för att fortsätta vara leverantör till JM. I vissa fall har uppföljningen lett till att JM valt att stoppa leveransen av material från en viss fabrik.

# Ansvarsfullt agerande i alla led

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

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

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

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

## KONKURRENS PÅ LIKA VILLKOR

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

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

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

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



### Grefsen Stasjon

Projektet ligger centralt och naturnära i Oslo och är ett av JMs största projekt i Norge med drygt 500 bostäder.

# Innehållsförteckning

	Sida
<b>Koncernen enligt segmentsredovisning:</b>	
<i>Där inget annat framgår baseras belopp och kommentarer på sidorna 52–70 på JM:s segmentsredovisning.</i>	
Affärssegment	52
Koncernens resultaträkning	57
Koncernens balansräkning	58
Koncernens kassaflödesanalys	60
Förändringar i koncernens eget kapital	62
Koncernen kvartalsöversikt	63
Koncernen femårsöversikt	64
Affärssegment kvartalsöversikt	66
Definitioner och ordlista	67
<b>Årsredovisningshandlingar enligt ÅRL (IFRS):</b>	
<i>Sidorna 71–108 är granskade av JM:s revisorer.</i>	
Förvaltningsberättelse	71
Koncernens resultaträkning	76
Koncernens balansräkning	77
Koncernens kassaflödesanalys	78
Förändringar i koncernens eget kapital	80
Koncernen enligt IFRS och segmentsredovisning:	
Koncernens noter	81
Moderbolaget:	
Moderbolagets resultaträkning	100
Moderbolagets balansräkning	101
Moderbolagets kassaflödesanalys	102
Förändringar i moderbolagets eget kapital	103
Moderbolagets noter	104
Förslag till vinstdisposition	108
Revisionsberättelse	109

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

För övriga skillnader mellan IFRS och segmentsredovisningen, se sidan 83.

#### **Omklassificering av projektfinansiering inom JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks – IFRS:**

Omklassificering har gjorts avseende redovisning av initial projektfinansiering inom JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks. Den har tidigare redovisats mot upparbetade intäkter i balansposterna "Upparbetad men ej fakturerad intäkt" och "Fakturerad men ej upparbetad intäkt" men redovisas från och med fjärde kvartalet 2018 som räntebärande skuld. Jämförelsesiffrorna har omräknats. Omklassificeringen innebär ingen ändring avseende segmentsredovisningen, projektstyrningen eller riskprofilen i JM:s svenska bostadsverksamhet.

Effekterna framgår av en omräkningstabell, se dokument "Omklassificering av del av projektfinansiering inom JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks" på [jm.se/investerare](http://jm.se/investerare).

Se redovisningsprinciper på sidorna 82–85.

# Stabiliserad prisbild på bostadsmarknaden i Stockholm

## Marknad

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden i Stockholm var i princip oförändrade under 2018. För nya bostäder har utbudet i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet ökat.

Konkurrensen om välbelägen mark för bostäder bedöms ha minskat under senare delen av året, samtidigt som utbudet av fastigheter för bostadsutveckling till försäljning ökat. Dock är priserna på byggrätter fortfarande på en nivå som kräver selektivitet vid förvärv.

Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt i processen har gradvis ökat under året. Tillgängliga bostäder för försäljning har till allra största delen en beräknad inflyttning år 2020/2021, med huvuddelen under 2020.

Den avvaktande efterfrågan i början på året och en mer positiv utveckling av efterfrågan under slutet av året innebar en försäljning om 851 bostäder (1 152).

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

## Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade till 5 786 mkr (7 151). Rörelseresultatet minskade till 989 mkr (1 438) och rörelsemarginalen minskade till 17,1 procent (20,1). Lönsamheten är fortsatt god i pågående produktionsvolym trots genomförda prisjusteringar i ett antal projekt.

Kassaflödet under året är i balans med hänsyn taget till ökningen av exploateringsfastigheter och den temporära ökningen av bostäder i balansräkningen.

## Byggrätter

Under året har byggrätter motsvarande cirka 890 bostäder (1 090) förvärvats i Järfälla, Solna, Stockholm och Täby.

## Produktionsstarter

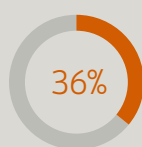
Under året har produktionsstarter skett för totalt 857 bostäder (1 443). Produktionsstarterna stöds av en normal bostadsnivå.

826 (1 392) var bostäder i flerbostadshus varav 108 i Danderyd, 63 i Järfälla, 230 på Lidingö, 113 i Solna, 30 i Stockholm, 94 i Södertälje, 132 i Täby och 56 på Värmdö. 31 (51) var småhus i Solna.

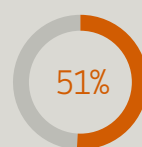
## JM BOSTAD STOCKHOLM

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

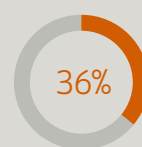
INTÄKTER  
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT  
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA  
Andel av koncernen



Januari–december

Mkr	2018	2017
Intäkter	5 786	7 151
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	989	1 438
Rörelsemarginal, %	17,1	20,1
Genomsnittligt operativt kapital	5 447	4 450
Avkastning operativt kapital, %	18,2	32,3
Operativt kassaflöde	334	1 603
Bokfört värde exploateringsfastigheter	5 048	4 406
Antal disponibla byggrätter	13 400	13 400
– varav byggrätter i balansräkningen	8 600	7 800
Antal sålda bostäder	851	1 152
Antal produktionsstartade bostäder	857	1 443
Antal bostäder i pågående produktion	3 115	3 842
Antal anställda	936	877
– varav tjänstemän	492	475
– varav hantverkare	444	402
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	0	6



Råsunda 101 i Solna.



# Stabil efterfrågan i övriga Sverige

## Marknad

Genomsnittspriserna på affärssegmentets andrahandsmarknader har varit oförändrade eller sjunkit något under året. Marknaden har varit mer avvaktande och utbudet har under året ökat på några lokala marknader.

Konkurrensen om mark för bostäder ligger på medelnivå. Intresset för JMs projekt är stabilt och kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger på normal nivå. Försäljning minskade till 917 bostäder (1 302), dock ser affärssegmentet en i huvudsak god efterfrågan.

JMs största delmarknader inom JM Bostad Riks är Göteborg, Malmö/Lund, Uppsala, Linköping, Västerås och Örebro. Större projekt finns i Södra centrum och i Kviberg i Göteborg liksom i Hyllie i Malmö och Lomma Strandstad i Lomma kommun. I centrala Lund pågår projekt i Sockerbruksområdet. Större projekt finns även i Kungsängen och Norra Luthagen i Uppsala, i Östermalm och Öster Mälmarstrand i Västerås samt i Vasastan i Örebro.

## Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter uppgick till 4 456 mkr (4 309) och rörelseresultatet ökade till 751 mkr (669). Rörelsemarginalen ökade till 16,9 procent (15,5). Resultat och marginal har förbättrats och är hänförligt till god efterfrågan och prisutveckling under tidigare år. Kassaflödet under året är i balans.

## Byggrätter

Under året har byggrätter motsvarande cirka 1 250 (1 100) bostäder förvärvats i Lund, Staffanstorps, Helsingborg, Göteborg, Kungälv, Linköping, Örebro, Upplands Väsby och Uppsala.

## Produktionsstarter

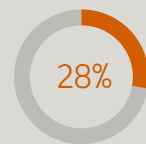
Under året har produktionsstarter skett för totalt 1 043 (1 411) bostäder. 966 (1 391) var bostäder i flerbostadshus, varav 320 i Skåne (57 i Malmö, 205 i Lund och 58 i Lomma), 195 i Göteborg, 61 i Kungälv, 83 i Linköping, 42 i Örebro, 60 i Västerås, 140 i Uppsala och 65 i Norrtälje.

77 (20) var småhus varav 33 i Staffanstorps och 27 i Helsingborg samt 17 i Kungsbacka.

## JM BOSTAD RIKS

Inom affärssegmentet utvecklas bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder. I begränsad omfattning bedrivs även entreprenadverksamhet.

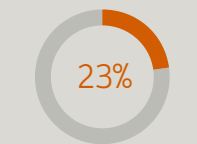
INTÄKTER  
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT  
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA  
Andel av koncernen



Januari–december

Mkr	2018	2017
Intäkter	4 456	4 309
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	751	669
Rörelsemarginal, %	16,9	15,5
Genomsnittligt operativt kapital	1 008	892
Avkastning operativt kapital, %	74,5	75,0
Operativt kassaflöde	722	616
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 388	1 540
Antal disponibla byggrätter	10 500	10 100
– varav byggrätter i balansräkningen	6 800	6 100
Antal sålda bostäder	917	1 302
Antal produktionsstartade bostäder	1 043	1 411
Antal bostäder i pågående produktion	2 418	2 351
Antal anställda	598	590
– varav tjänstemän	369	347
– varav hantverkare	229	243

<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar

1 –



Kvarnparken i Luthagen, Uppsala.

# God efterfrågan i Norge och stabil marknad i Finland

## Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter ökade till 3 580 mkr (3 262) och rörelseresultatet ökade till 331 mkr (271). Rörelsemarginalen ökade till 9,2 procent (8,3). Kassaflödet under året är i balans med hänsyn taget till ökningen av exploateringsfastigheter.

## Norge

Prisnivån på andrahandsmarknaden i Norge har stigit under året och marknaden har varit stabil. Utbudet och aktivitetsnivån har varit god. Tiden till tecknande av kontrakt är något längre än tidigare år. JM:s största delmarknader är Oslo, Tønsberg med omnejd samt Bergen. Större pågående projekt finns i Asker, Oppegård och Lørenskog i Oslo-området samt i Loddefjord i Bergen.

Under året har 525 bostäder (472) sålts och 634 bostäder (621) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 1 288 (1 193). Byggrätter motsvarande cirka 1 570 bostäder (750) har förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar 8 200 bostäder (7 600).

## Finland

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

Under året har 165 bostäder (172) sålts och 281 bostäder (261) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 421 (261). Större pågående projekt finns i Storbilgöms församling i Alberga och Kungälv.

Under året har byggrätter motsvarande cirka 600 bostäder (360) förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 3 000 bostäder (2 700).

## Belgien

JM utvecklade sin operativa verksamhet i Belgien under 2017. Belgien upphör som rapporterad marknad från och med 2019. Under året har 5 bostäder (1) sålts. Inga bostäder kvarstår att sälja.

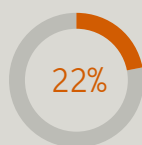


Bergerløkka i Vestre Billingstad, Asker.

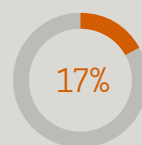
## JM UTLAND

Inom affärssegmentet utvecklas bostadsprojekt i Norge och Finland. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder. Intäkter och resultat redovisas enligt successiv vinstavräkning. I Norge bedrivs även entreprenadverksamhet i begränsad omfattning som från och med 2018 redovisas inom affärssegmentet JM Entreprenad. Jämförelsesiffrorna har omräknats.

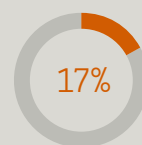
INTÄKTER  
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT  
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA  
Andel av koncernen



### Januari–december

Mkr	2018	2017
Intäkter	3 580	3 262
– varav JM Norge	2 987	2 777
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	331	271
– varav JM Norge	297	263
Rörelsemarginal, %	9,2	8,3
– varav JM Norge	9,9	9,5
Genomsnittligt operativt kapital	2 723	2 175
Avkastning operativt kapital, %	12,2	12,5
Operativt kassaflöde	–41	119
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 821	1 545
Bokfört värde projektfastigheter	4	7
Antal disponibla byggrätter	11 200	10 500
– varav byggrätter i balansräkningen	5 100	4 600
Antal sålda bostäder	695	646
Antal produktionsstartade bostäder	915	882
Antal bostäder i pågående produktion	1 709	1 454
Antal anställda	458	406
– varav tjänstemän	310	278
– varav hantverkare	148	128
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	12	0

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

# Flera pågående hyresrättsprojekt

## Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter ökade till 73 mkr (60) varav entreprenadintäkter 8 mkr (19) och hyresintäkter 65 mkr (41). Rörelseresultatet uppgick till 10 mkr (27). Rörelseresultatet belastas av uppstartskostnader för den nya affärsverksamheten JM@home.

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 42 mkr (24). Kassaflödet under året är negativt hänförligt till löpande investeringar i projektfastigheter.

## Projektutveckling

### JM Hyresbostäder

Under året har två hyresrättsprojekt färdigställts; Tjærtunnan i Stureby, Stockholm och Alphyddan i Nacka. Produktion har pågått i ytterligare två hyresrättsprojekt i egen balansräkning; Spaken i Hägernäs, Täby med 136 hyresbostäder och Alba Lilium i Bredäng, Stockholm med 137 hyresbostäder med planerad inflyttning under 2019.

Dessutom har två projekt produktionsstartats i egen balansräkning; Manegen med 128 hyresbostäder i Täby Park och Havreflingan med 192 hyresbostäder i Söderdalen, Järfälla.

### Vård- och omsorgsboenden

JM har under 2018 drivit detaljplanearbete för ett vård- och omsorgsboende, Kaplanen i Uppsala. Projektet omfattar 72 bostäder.

### Projektfastigheter

För projektfastigheterna i Kallhäll i Järfälla och Dalénum på Lidingö fortgår utvecklingen av de kommersiella lokalerna med målet att minska vakanserna. Uthyrningsgraden för de kvarvarande kommersiella byggnader som ej ska rivas uppgick vid årets slut i Kallhäll till 94 procent och för Dalénum till 91 procent. Beståndet av hyresrättsbostäder omfattade vid årets slut tre fullt uthyrda och inflyttade projekt; hyresrättsfastigheten i Dalénumområdet på Lidingö med 97 hyresbostäder, Tjærtunnan i Stureby, Stockholm, 187 hyresbostäder samt Alphyddan i Sickla, Nacka, 93 studentbostäder.

### JM@home

Verksamheten har fokuserat på att etablera förvaltningsaffären i Stockholmsregionen med flertalet avslutade affärer och en leveransorganisation är på plats för såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. Under året har ett flertal pilotprojekt med boendetjänster genomförts. För mer information om erbjudandet se sidorna 2 och 27.

## JM FASTIGHETSUTVECKLING

Inom affärssegmentet utvecklas i huvudsak hyresrättsbostäder och vård- och omsorgsboenden samt kontorsfastigheter i Storstockholm. Affärssegmentets fastigheter ska i sin helhet utgöras av fastigheter avsedda för projektutveckling. Från och med 1 januari 2018 ingår verksamheten JM@home som erbjuder ekonomisk och teknisk förvaltning till bostadsrättsföreningar samt boendetjänster.



### Januari–december

Mkr	2018	2017
Intäkter	73	60
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	10	27
Genomsnittligt operativt kapital	1 314	800
Avkastning operativt kapital, %	0,8	3,4
Operativt kassaflöde	-557	-416
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10
Bokfört värde projektfastigheter	1 631	1 067
Antal disponibla byggrätter <sup>2)</sup>	800	800
– varav byggrätter i balansräkningen	200	200
Antal sålda bostäder <sup>2)</sup>	–	–
Antal produktionsstartade bostäder <sup>2)</sup>	320	137
Antal bostäder i pågående produktion <sup>2)</sup>	593	553
Antal anställda	53	35
– varav tjänstemän	40	27
– varav hantverkare	13	8
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	–	8
<sup>2)</sup> Avser hyresrätts- och vårdbostäder.		

## Byggrätter

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



Manegen i Täby Park.

# Anläggnings- och byggentreprenader

## Marknad

Efterfrågan på entreprenadmarknaden i Stockholm är på en god nivå vad gäller anläggningsmarknaden. Beträffande husverksamheten har konkurrensen om uppdragen tilltagit. Efterfrågan på entreprenadmarknaden i Oslo är också på en god nivå.

## Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter uppgick till 2 716 mkr (2 751), varav verksamheten i Norge 589 mkr (467), och rörelseresultatet minskade till -156 mkr (11). Rörelsemarginalen minskade till -5,7 procent (0,4). Resultatet påverkades negativt av större omvärderingar i pågående projekt där bland annat kraftiga förse- ningar genererar ökade kostnader. Det finns dock kvarvarande risker i dessa projekt.

Kassaflödet under året belastas av ökning i rörelsekapitalet.

Beaktat svag lönsamhet under längre tid har verksamheten inom JM Entreprenad utvärderats avseende framtida inriktning och omfattning. Bolaget vidtar åtgärder för att gradvis ställa om verksamheten mot att tydligare stödja koncernens projekt- utveckling av bostäder. De beslutade åtgärderna kommer med- föra vissa omstruktureringskostnader under 2019.

## Projekt

De största pågående uppdragen är ett nytt driftområde på Arlanda flygplats (Swedavia), markarbeten i godshamnen Stock- holm Norvik i Nynäshamn (Stockholms Hamnar) nyproduktion av skola (Vallentuna kommun), nyproduktion av flerbostadshus i Norra Djurgårdsstaden (HSB och Riksbyggen) samt nyproduk- tion av flerbostadshus i Tyresö (Småa och Riksbyggen).

Det största pågående projektet inom den norska verksam- heten är nyproduktion av bostäder i flerbostadshus i Strømmen, Oslo (JM Norge).

Under året har JM Entreprenad bland annat utfört ombyggnat- ion av Slussen (Stockholms stad) och anläggningsarbeten i Norra Skuru (Nacka kommun).

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

## JM ENTREPRENAD

Affärssegmentet bedriver byggproduktion åt externa och interna kunder inom Storstockholms- och Oslo-området. Entreprenadverksamheten som bedrivs i Norge redovisas från och med 1 januari 2018 inom affärssegmentet JM Entreprenad. Jämförelsesiffrorna har omräknats.



### Januari–december

Mkr	2018	2017
Intäkter <sup>1)</sup>	2 716	2 751
Rörelseresultat	-156	11
Rörelsemarginal, %	-5,7	0,4
Operativt kassaflöde	-184	86
Bokfört värde exploateringsfastigheter	39	42
Antal anställda	437	462
– varav tjänstemän	242	211
– varav hantverkare	195	190
<sup>1)</sup> Varav internt	450	525



Hagaskolan i Vallentuna norr om Stockholm.

**KONCERNENS RESULTATRÄKNING – SEGMENTSREDOVISNING**

Mkr	NOT	2018	2017
	1, 2		
Intäkter		16 161	17 008
Produktions- och driftkostnader	3, 4	-13 247	-13 648
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 914</b>	<b>3 360</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	-1 041	-1 005
Resultat av fastighetsförsäljning	6	13	14
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 886</b>	<b>2 369</b>
Finansiella intäkter	7	10	279
Finansiella kostnader	7	-79	-69
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 817</b>	<b>2 579</b>
Skatter		-379	-385
<b>Årets resultat</b>		<b>1 438</b>	<b>2 194</b>
Övrigt totalresultat		-56	-10
<b>Årets totalresultat</b>		<b>1 382</b>	<b>2 184</b>
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	9	20,60	31,00
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	9	69 865 418	70 844 023
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	9	12,00	11,00

## Kommentarer

### Intäkter

(2018: 16 161 mkr, 2017: 17 008 mkr)

Koncernens intäkter under året minskade med 5 procent till 16 161 mkr (17 008). Av intäkterna avser 12 061 mkr Sverige och 4 100 mkr JM:s utlandsverksamhet. Minskningen av intäkter jämfört med föregående år är främst hänförligt till affärsenheten JM Bostad Stockholm.

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

### Rörelseresultat

(2018: 1 886 mkr, 2017: 2 369 mkr)

Rörelseresultatet minskade med 20 procent till 1 886 mkr. Minskningen av rörelseresultatet jämfört med föregående år är främst hänförligt till affärsenheten JM Bostad Stockholm.

### Finansiella intäkter och kostnader

(2018: -69 mkr, 2017: 210 mkr)

Försäljningen av andelarna i bostadsutvecklaren Småa AB under 2017 gav ett resultat om 275 mkr. Exklusive denna försäljning har finansnettot försämrats med 4 mkr jämfört med föregående år.

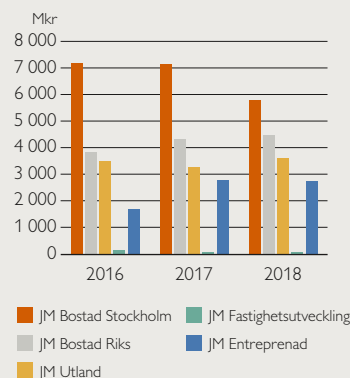
### Skatter

(2018: -379 mkr, 2017: -385 mkr)

Den redovisade skattekostnaden 2018 uppgår till 21 procent (15).

Skillnaden mellan redovisad skatt och nominell skattesats för 2018 förklaras till viss del av omvärdering av uppskjuten skatteskuld p.g.a. ändrad skattesats i Sverige och Norge. I övrigt uppstår skillnader vid värderingar av uppskjuten skatt hänförligt till tidigare års försäljningar av fastigheter där inkomstskatt ej utgår. Motsvarande skillnad 2017 förklaras huvudsakligen av ett utnyttjande av tidigare ej redovisade underskottsavdrag från JM:s avvecklade verksamhet i Danmark samt ej skattepliktiga intäkt i samband med försäljning av andelarna i Småa AB.

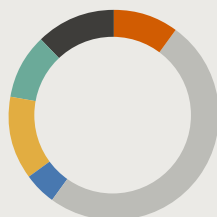
### INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT



**KONCERNENS BALANSRÄKNING – SEGMENTSREDOVISNING**

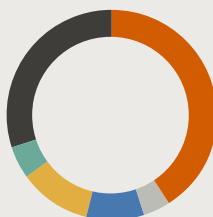
Mkr	NOT	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	10	180	176
Maskiner och inventarier	11	19	15
Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag	12, 13	1	1
Finansiella tillgångar	14, 21	14	17
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>214</b>	<b>209</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	15	1 635	1 074
Exploateringsfastigheter	15	8 306	7 543
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	16	567	309
Kundfordringar	23	1 090	1 124
Övriga kortfristiga fordringar	18	814	471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42	41
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	19	2 137	2 062
Likvida medel	20, 21	1 682	2 572
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 273</b>	<b>15 196</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 487</b>	<b>15 405</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	2		
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		70	71
Övrigt tillskjutet kapital		895	892
Reserver		-79	-113
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		5 912	5 328
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 798</b>	<b>6 178</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	21, 22, 23	146	203
Övriga långfristiga skulder	22, 23	696	273
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21, 24	1 388	1 251
Övriga långfristiga avsättningar	25	935	689
Uppskjutna skatteskulder		714	716
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 879</b>	<b>3 132</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	22, 23	902	842
Kortfristiga räntebärande skulder	22, 23	694	332
Övriga kortfristiga skulder	22, 23	869	868
Aktuella skatteskulder		146	277
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	27	1 762	2 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	1 315	1 526
Kortfristiga avsättningar	25	122	109
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 810</b>	<b>6 095</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>9 689</b>	<b>9 227</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 487</b>	<b>15 405</b>
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	29		

KONCERNENS TILLGÅNGAR  
2018-12-31



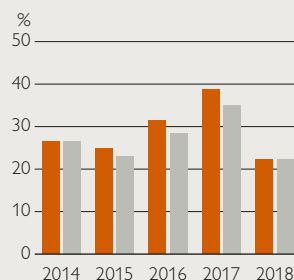
- Projektfastigheter, 10% (7)
- Exploateringsfastigheter, 50% (49)
- Övriga kortfristiga fordringar, 5% (3)
- Upparbetad men ej fakturerad intäkt/pågående arbeten, 13% (13)
- Likvida medel, 10% (17)
- Övriga tillgångar, 12% (11)

KONCERNENS KAPITALSTRUKTUR  
2018-12-31



- Eget kapital, 41% (40)
- Övriga långfristiga skulder, 4% (2)
- Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser, 9% (8)
- Fakturerad men ej upparbetad intäkt, 11% (14)
- Räntebärande skulder, 5% (3)
- Övriga skulder och avsättningar, 30% (33)

RÄNTABILITET PÅ EGET OCH  
SYSSELSATT KAPITAL



- Räntabilitet efter skatt på eget kapital
- Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital

## Kommentarer

### Projektfastigheter

(2018: 1 635 mkr, 2017: 1 074 mkr)

Beståndet avser mindre kommersiella fastigheter samt tre färdigställda hyresrättsprojekt i Stockholmsområdet. Det avser även tre projekt under uppförande i Stockholmsområdet avsedda för hyresrätter och studentboende.

Det externt bedömda marknadsvärdet har beräknats 2 002 mkr (1 343) vilket innebär ett övervärde om 367 mkr (269).

### Exploateringsfastigheter

(2018: 8 306 mkr, 2017: 7 543 mkr)

Under 2018 har förvärvstakten ökat jämfört med föregående år. Under året har exploateringsfastigheter om 2 402 mkr (2 017) förvärvats och exploateringsfastigheter överfört till produktion har uppgått till -1 517 mkr (-1 534). Huvuddelen av förvärvet utgör exploateringsfastigheter avsedda för bostäder.

Marknadsvärderingen av exploateringsfastigheterna visar ett övervärde om 7,0 mkr (7,2).

Totalt har JM 20 700 byggrätter (18 700) i balansräkningen.

### Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

(2018: 567 mkr, 2017: 309 mkr)

Köp av osålda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrättsföreningen. Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 125 st (82).

### Upparbetad men ej fakturerad intäkt

(2018: 2 137 mkr, 2017: 2 062 mkr)

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

### Avsättningar för pensioner

(2018: 1 388 mkr, 2017: 1 251 mkr)

Skulden har ökat under året framför allt på grund av ändringar av de aktuariella antaganden diskontoreringsränta och inflation. Det är huvudförklaringen till att det har blivit en aktuariell förlust under 2018 om 85 mkr.

### Övriga långfristiga avsättningar

(2018: 935 mkr, 2017: 689 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 garantiavsättningen löper på cirka två till tre år efter projektstart.

Posten innehåller även avsättning för särskild löneskatt som är beräknad till 24,26 procent på skillnaden mellan pensionsskuld i juridisk person värderad enligt IAS19 och redovisad pensionsskuld i juridisk person.

### Uppskjutna skatteskulder

(2018: 714 mkr, 2017: 716 mkr)

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

### Långfristiga räntebärande skulder

(2018: 146 mkr, 2017: 203 mkr)

Avser framför allt långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut och långfristiga räntebärande reverser för köp exploateringsfastigheter. Förändringen avser minskad skuld till kreditinstitut i de utländska bolagen.

### Kortfristiga räntebärande skulder

(2018: 694 mkr, 2017: 332 mkr)

Avser framför allt kortfristiga räntebärande skulder i samband med förvärv av exploateringsfastigheter. Förändringen avser ökad skuldsättning mot kreditinstitut i de utländska bolagen.

### Övriga kortfristiga skulder

(2018: 869 mkr, 2017: 868 mkr)

Till övervägande del utgörs posten av kortfristiga reverser i samband med förvärv av exploateringsfastighet. Posten avser skuld för o villkorliga ingångna avtal med framskjuten betalning.

### Fakturerad men ej upparbetad intäkt

(2018: 1 762 mkr, 2017: 2 141 mkr)

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

**KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS – SEGMENTSREDOVISNING**

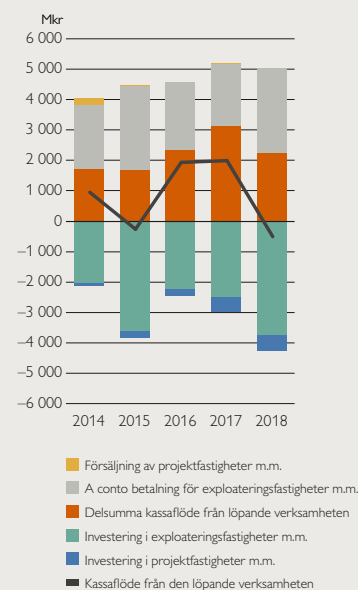
Mkr	NOT	2018	2017
	1		
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		1 886	2 369
Avskrivningar		8	7
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		315	754
<b>Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 209</b>	<b>3 130</b>
Erhållen ränta		9	2
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-43	-37
Betald skatt		-697	-361
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>		<b>1 478</b>	<b>2 734</b>
Investering i exploateringsfastigheter m. m.		-3 728	-2 494
A conto betalning för exploateringsfastigheter m. m.		2 804	2 038
Ökning/minskning kundfordringar		40	-124
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m. m.		9	-357
Ökning/minskning leverantörsskulder		52	184
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-606	516
<b>Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter</b>		<b>49</b>	<b>2 497</b>
Investering i projektfastigheter m. m.		-524	-490
Försäljning av projektfastigheter m. m.		2	6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-473</b>	<b>2 013</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-11	-11
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	0
Förändring i finansiella anläggningstillgångar <sup>1)</sup>		3	311
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8</b>	<b>300</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	21		
Upptagna lån		623	214
Amortering av skulder		-270	-298
Återköp av aktier		-	-500
Utdelning		-765	-675
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-412</b>	<b>-1 259</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-893</b>	<b>1 054</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 572</b>	<b>1 520</b>
Valutakursdifferens i likvida medel		3	-2
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 682</b>	<b>2 572</b>
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN</b>	21		
Räntebärande skulder och avsättningar		2 228	1 786
Likvida medel och räntebärande fordringar		-1 682	-2 576
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut</b>		<b>546</b>	<b>-790</b>

<sup>1)</sup> Varav 310 mkr avser försäljningen av andelarna i Småa AB under 2017.



ÖVRIGA EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE POSTER	NOT	2018	2017
Resultat av fastighetsförsäljning	6	-13	-14
Förändring av pensionsskuld		137	12
Övriga avsättningar m. m.		191	756
<b>Totalt</b>		<b>315</b>	<b>754</b>
<b>INVESTERING I EXPLOATERINGSFASTIGHETER M. M.</b>			
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Investering i exploateringsfastigheter	15	-2 417	-2 017
Förvärv av bostadsrättsandelar	16	-1 682	-619
Förändring av reverser		371	142
<b>Totalt</b>		<b>-3 728</b>	<b>-2 494</b>
<b>A CONTO BETALNING FÖR EXPLOATERINGSFASTIGHETER M. M.</b>			
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
A conto betalning för exploateringsfastigheter	15	1 517	1 534
Försäljning av exploateringsfastigheter	6	114	18
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter m. m.		-253	-57
Försäljning av bostadsrättsandelar	16	1 426	543
<b>Totalt</b>		<b>2 804</b>	<b>2 038</b>
<b>INVESTERING I PROJEKTFASTIGHETER M. M.</b>			
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Investering i projektfastigheter	15	-524	-490
<b>Totalt</b>		<b>-524</b>	<b>-490</b>
<b>FÖRSÄLJNING AV PROJEKTFASTIGHETER M. M.</b>			
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Försäljning av projektfastigheter	6	2	6
<b>Totalt</b>		<b>2</b>	<b>6</b>

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN



## Kommentarer

### Den löpande verksamheten

(2018: -473 mkr, 2017: 2 013 mkr)

Kassaflödet från den löpande verksamheten är lägre än föregående år. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter och projektfastigheter samt återköpta bostäder om totalt -1 446 mkr belastar kassaflödet.

#### Kassaflöde från den löpande verksamheten (delsumma)

(2018: 2 209 mkr, 2017: 3 130 mkr)

Rörelsen, före räntor och skatt, har bidragit med 2 209 mkr, en minskning med 921 mkr efter eliminering av ej kassaflödespåverkande poster. Kassaflödet från rörelsen har försämrats jämfört med föregående år främst på grund av minskade intäkter och minskad rörelsemarginal.

#### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital

(2018: 1 478 mkr, 2017: 2 734 mkr)

Netto betald och erhållen ränta och utdelningar har minskat från -35 mkr 2017 till -34 mkr 2018. Betald skatt har ökat från -361 mkr 2017 till -697 mkr 2018.

#### Netto exploateringsfastigheter m.m. (inklusive bostadsrättsandelar)

(2018: -924 mkr, 2017: -456 mkr)

JM har förvärvat exploateringsfastigheter om 2 417 mkr (2 017). Samtidigt har 1 517 mkr (1 534) tagits i produktion i samband med produktionsstarter. Förändring av innehavet återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om -396 mkr (-80).

### Kortfristiga fordringar och skulder

(2018: -505 mkr, 2017: 219 mkr)

Kortfristiga fordringar och skulder har totalt påverkat kassaflödet negativt med -505 mkr (219), en förändring jämfört med föregående år om 724 mkr.

### Netto projektfastigheter

(2018: -522 mkr, 2017: -484 mkr)

Kassaflödet från netto projektfastigheter avser investeringar i projektfastigheter under 2018.

### Finansieringsverksamheten

(2018: -412 mkr, 2017: -1 259 mkr)

Under året har utdelning till aktieägare uppgått till 765 mkr. Räntebärande skulder har netto ökat med 305 mkr.

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL – SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	2018	2017
<b>Ingående balans vid årets början</b>	<b>6 178</b>	<b>5 158</b>
Årets totalresultat	1 382	2 184
Utdelning till moderbolagets ägare	-765	-675
Konvertering av konvertibellån	–	10
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	3	1
Återköp av aktier	–	-500
<b>Utgående balans vid årets slut</b>	<b>6 798</b>	<b>6 178</b>

## Kommentarer

### Eget kapital

(2018: 6 798 mkr, 2017: 6 178 mkr)

Det egna kapitalet ökade med 620 mkr jämfört med utgången av 2017. Koncernens eget kapital per den 31 december 2018 uppgick till 6 798 mkr (6 178) vilket motsvarar 98 kronor (89) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 22,2 procent (38,7).

### Utdelning till moderbolagets aktieägare

Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 765 mkr (675), vilket motsvarar 11,00 kronor (9,50) per aktie.

### Konvertering av konvertibellån

Under året har inga aktier konverterats i utestående konvertibelprogram.

### Återköp av aktier och indragning av egna aktier

Under året har inga aktier återköpts. I slutet av augusti verkställdes årsstämans beslut om nedsättning av aktiekapitalet avseende 1 476 421 aktier. Bolaget har därefter inget innehav av egna aktier. Antalet utestående aktier uppgick vid årets slut till 69 583 262.

## KONCERNEN KVARTALSÖVERSIKT – SEGMENTSREDOVISNING

Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2018					2017				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	16 161	4 150	3 832	4 125	4 054	17 008	4 551	3 813	4 399	4 245
Produktions- och driftkostnader	-13 247	-3 456	-3 202	-3 324	-3 265	-13 648	-3 659	-3 047	-3 513	-3 429
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 914</b>	<b>694</b>	<b>630</b>	<b>801</b>	<b>789</b>	<b>3 360</b>	<b>892</b>	<b>766</b>	<b>886</b>	<b>816</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-1 041	-254	-218	-297	-272	-1 005	-254	-223	-282	-246
Resultat av fastighetsförsäljning	13	3	-1	0	11	14	0	-	14	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 886</b>	<b>443</b>	<b>411</b>	<b>504</b>	<b>528</b>	<b>2 369</b>	<b>638</b>	<b>543</b>	<b>618</b>	<b>570</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-69	-13	-21	-19	-16	210	-17	-15	-17	259
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 817</b>	<b>430</b>	<b>390</b>	<b>485</b>	<b>512</b>	<b>2 579</b>	<b>621</b>	<b>528</b>	<b>601</b>	<b>829</b>
Skatter	-379	-71	-87	-108	-113	-385	-15	-117	-130	-123
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 438</b>	<b>359</b>	<b>303</b>	<b>377</b>	<b>399</b>	<b>2 194</b>	<b>606</b>	<b>411</b>	<b>471</b>	<b>706</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2018-03-31</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-09-30</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2017-03-31</b>	
<b>TILLGÅNGAR</b>										
<b>Anläggningstillgångar</b>		<b>214</b>	<b>221</b>	<b>226</b>	<b>221</b>		<b>209</b>	<b>211</b>	<b>213</b>	<b>215</b>
Projektfastigheter	1 635	1 423	1 335	1 193		1 074	878	791	688	
Exploateringsfastigheter	8 306	8 509	8 869	8 607		7 543	6 984	6 892	6 922	
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	567	224	322	309		309	267	269	205	
Kortfristiga fordringar	4 083	3 904	3 813	3 828		3 698	3 524	3 477	3 173	
Likvida medel	1 682	1 854	2 078	2 564		2 572	2 557	2 211	2 619	
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>16 273</b>	<b>15 914</b>	<b>16 417</b>	<b>16 501</b>		<b>15 196</b>	<b>14 210</b>	<b>13 640</b>	<b>13 607</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 487</b>	<b>16 135</b>	<b>16 643</b>	<b>16 722</b>		<b>15 405</b>	<b>14 421</b>	<b>13 853</b>	<b>13 822</b>	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>										
<b>Eget kapital</b>		<b>6 798</b>	<b>6 520</b>	<b>6 285</b>	<b>6 664</b>		<b>6 178</b>	<b>5 653</b>	<b>5 381</b>	<b>5 725</b>
Långfristiga räntebärande skulder	146	204	255	220		203	333	223	259	
Övriga långfristiga skulder	696	700	686	700		273	150	150	150	
Långfristiga avsättningar	3 037	2 994	2 850	2 846		2 656	2 405	2 371	2 321	
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 879</b>	<b>3 898</b>	<b>3 791</b>	<b>3 766</b>		<b>3 132</b>	<b>2 888</b>	<b>2 744</b>	<b>2 730</b>	
Kortfristiga räntebärande skulder	694	816	762	336		332	204	435	334	
Övriga kortfristiga skulder	4 994	4 780	5 682	5 831		5 654	5 564	5 184	4 932	
Kortfristiga avsättningar	122	121	123	125		109	112	109	101	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 810</b>	<b>5 717</b>	<b>6 567</b>	<b>6 292</b>		<b>6 095</b>	<b>5 880</b>	<b>5 728</b>	<b>5 367</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16 487</b>	<b>16 135</b>	<b>16 643</b>	<b>16 722</b>		<b>15 405</b>	<b>14 421</b>	<b>13 853</b>	<b>13 822</b>	
<b>KASSAFLÖDEANALYS</b>										
Från den löpande verksamheten	-473	-17	-234	-204	-18	2 013	145	574	293	1 001
Från investeringsverksamheten	-8	-8	3	-2	-1	300	-3	-1	-3	307
Från finansieringsverksamheten	-412	-138	11	-286	1	-1 259	-128	-225	-697	-209
<b>Summa periodens kassaflöde</b>	<b>-893</b>	<b>-163</b>	<b>-220</b>	<b>-492</b>	<b>-18</b>	<b>1 054</b>	<b>14</b>	<b>348</b>	<b>-407</b>	<b>1 099</b>
Likvida medel vid periodens slut	<b>1 682</b>	<b>1 682</b>	<b>1 854</b>	<b>2 078</b>	<b>2 564</b>	<b>2 572</b>	<b>2 572</b>	<b>2 557</b>	<b>2 211</b>	<b>2 619</b>
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN</b>										
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens början</b>	<b>-790</b>	<b>541</b>	<b>240</b>	<b>-748</b>	<b>-790</b>	<b>435</b>	<b>-727</b>	<b>-274</b>	<b>-778</b>	<b>435</b>
Förändring räntebärande nettoskuld/-fordran	1 336	5	301	988	42	-1 225	-63	-453	504	-1 213
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut</b>	<b>546</b>	<b>546</b>	<b>541</b>	<b>240</b>	<b>-748</b>	<b>-790</b>	<b>-790</b>	<b>-727</b>	<b>-274</b>	<b>-778</b>
<b>EXPLOATERINGSFASTIGHETER</b>										
<b>Bokfört värde vid periodens början</b>	<b>7 543</b>	<b>8 509</b>	<b>8 869</b>	<b>8 607</b>	<b>7 543</b>	<b>7 121</b>	<b>6 984</b>	<b>6 892</b>	<b>6 922</b>	<b>7 121</b>
Nyanskaffningar	2 402	154	191	661	1 396	2 017	803	477	382	355
Överfört till produktion	-1 517	-219	-512	-411	-375	-1 534	-228	-379	-388	-539
Övrigt	-122	-138	-39	12	43	-61	-16	-6	-24	-15
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>8 306</b>	<b>8 306</b>	<b>8 509</b>	<b>8 869</b>	<b>8 607</b>	<b>7 543</b>	<b>7 543</b>	<b>6 984</b>	<b>6 892</b>	<b>6 922</b>
<b>BOSTADSPRODUKTION</b>										
Antal disponibla byggrätter	35 900	35 900	36 700	36 000	34 900	34 800	34 800	34 800	34 600	33 600
Antal sålda bostäder	2 463	751	613	619	480	3 100	684	681	871	864
Antal produktionsstartade bostäder	3 135	1 038	680	847	570	3 873	1 183	971	906	813
Antal bostäder i pågående produktion	7 835	7 835	8 243	7 814	7 672	8 200	8 200	7 739	7 641	7 901
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %		51	53	52	54		58	62	65	66
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %		6	6	6	7		7	9	10	12
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %		57	59	58	61		65	71	75	78
<b>NYCKELTAL</b>										
Rörelsemarginal, %	11,7	10,7	10,7	12,2	13,0	13,9	14,0	14,2	14,0	13,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,1	0,1	0,1	0,0	-	-	-	-	-	-
Soliditet, %	41	41	40	38	40	40	40	39	39	41
Resultat per aktie, kr	20,60	5,20	4,30	5,40	5,70	31,00	8,60	5,80	6,70	9,90

**KONCERNEN FEMÅRSÖVERSIKT – SEGMENTSREDOVISNING**

Belopp i mkr där ej annat anges.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Intäkter	16 161	17 008	15 752	14 447	13 869
Produktions- och driftkostnader	-13 247	-13 648	-12 821	-12 047	-11 405
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 914</b>	<b>3 360</b>	<b>2 931</b>	<b>2 400</b>	<b>2 464</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-1 041	-1 005	-935	-866	-773
Resultat av fastighetsförsäljning	13	14	15	56	25
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 886</b>	<b>2 369</b>	<b>2 011</b>	<b>1 590</b>	<b>1 716</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-69	210	-60	-72	-75
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 817</b>	<b>2 579</b>	<b>1 951</b>	<b>1 518</b>	<b>1 641</b>
Skatter	-379	-385	-411	-358	-409
<b>Årets resultat</b>	<b>1 438</b>	<b>2 194</b>	<b>1 540</b>	<b>1 160</b>	<b>1 232</b>

**FUNKTIONSinDELAD RESULTATRÄKNING**

<b>Produktion</b>					
Upparbetade intäkter	15 935	16 808	15 577	14 325	13 743
Produktionskostnader	-13 109	-13 513	-12 707	-11 948	-11 316
<b>Produktionsresultat</b>	<b>2 826</b>	<b>3 295</b>	<b>2 870</b>	<b>2 377</b>	<b>2 427</b>
<b>Exploateringsfastigheter</b>					
Hysesintäkter	160	159	150	99	98
Driftkostnader	-88	-82	-71	-56	-47
Fastighetsskatt	-26	-37	-23	-28	-22
<b>Resultat exploateringsfastigheter</b>	<b>46</b>	<b>40</b>	<b>56</b>	<b>15</b>	<b>29</b>
<b>Projektfastigheter</b>					
Hysesintäkter	66	41	25	23	28
Driftkostnader	-22	-15	-18	-14	-19
Fastighetsskatt	-2	-1	-2	-1	-1
<b>Resultat projektfastigheter</b>	<b>42</b>	<b>25</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 914</b>	<b>3 360</b>	<b>2 931</b>	<b>2 400</b>	<b>2 464</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-1 002</b>	<b>-958</b>	<b>-894</b>	<b>-821</b>	<b>-728</b>
<b>Fastighetsförsäljning</b>					
Försäljningsvärden	116	21	86	572	102
Bokförda värden	-103	-7	-71	-516	-77
<b>Resultat av fastighetsförsäljning</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>56</b>	<b>25</b>
Koncerngemensamma kostnader	-39	-47	-41	-45	-45
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 886</b>	<b>2 369</b>	<b>2 011</b>	<b>1 590</b>	<b>1 716</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>214</b>	<b>209</b>	<b>230</b>	<b>209</b>	<b>220</b>
Projektfastigheter	1 635	1 074	602	378	230
Exploateringsfastigheter	8 306	7 543	7 121	7 067	6 802
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	567	309	233	235	243
Kortfristiga fordringar <sup>1)</sup>	4 083	3 698	3 142	3 066	2 626
Likvida medel	1 682	2 572	1 520	1 275	2 424
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>16 273</b>	<b>15 196</b>	<b>12 618</b>	<b>12 021</b>	<b>12 325</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 487</b>	<b>15 405</b>	<b>12 848</b>	<b>12 230</b>	<b>12 545</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER<sup>2)</sup></b>					
<b>Eget kapital</b>	<b>6 798</b>	<b>6 178</b>	<b>5 158</b>	<b>4 652</b>	<b>4 703</b>
Långfristiga räntebärande skulder	146	203	282	410	374
Övriga långfristiga skulder	696	273	168	160	172
Långfristiga avsättningar	3 037	2 656	2 297	2 107	2 323
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 879</b>	<b>3 132</b>	<b>2 747</b>	<b>2 677</b>	<b>2 869</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	694	332	438	934	659
Övriga kortfristiga skulder	4 994	5 654	4 404	3 873	4 220
Kortfristiga avsättningar	122	109	101	94	94
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 810</b>	<b>6 095</b>	<b>4 943</b>	<b>4 901</b>	<b>4 973</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16 487</b>	<b>15 405</b>	<b>12 848</b>	<b>12 230</b>	<b>12 545</b>
<sup>1)</sup> Varav fordringar fastighetsförsäljningar	53	83	72	72	54
<sup>2)</sup> Varav skulder fastighetsförvärv	1 040	794	654	704	1 329

**KONCERNEN FEMÅRSÖVERSIKT – SEGMENTSREDOVISNING**

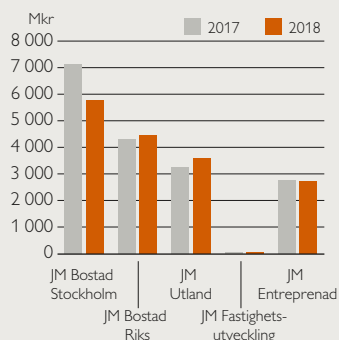
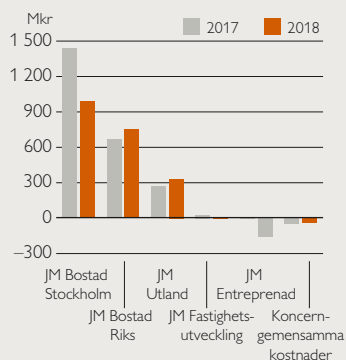
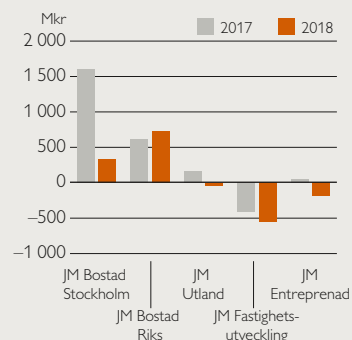
Belopp i mkr där ej annat anges.

KASSAFLÖDESANALYS	2018	2017	2016	2015	2014
Från den löpande verksamheten	-473	2 013	1 957	-230	978
Från investeringsverksamheten	-8	300	-6	-11	-20
Från finansieringsverksamheten	-412	-1 259	-1 712	-902	-920
<b>Summa årets kassaflöde</b>	<b>-893</b>	<b>1 054</b>	<b>239</b>	<b>-1 143</b>	<b>38</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 682</b>	<b>2 572</b>	<b>1 520</b>	<b>1 275</b>	<b>2 424</b>
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN</b>					
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets början	-790	435	1 198	-337	-642
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	1 336	-1 225	-763	1 535	305
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut</b>	<b>546</b>	<b>-790</b>	<b>435</b>	<b>1 198</b>	<b>-337</b>
<b>EXPLOATERINGSFASTIGHETER</b>					
<b>Bokfört värde vid årets början</b>	<b>7 543</b>	<b>7 121</b>	<b>7 067</b>	<b>6 802</b>	<b>5 988</b>
Nyanskaffningar	2 402	2 017	1 903	2 695	2 273
Överfört till produktion	-1 517	-1 534	-1 896	-1 814	-1 427
Övrigt	-122	-61	47	-616	-32
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>8 306</b>	<b>7 543</b>	<b>7 121</b>	<b>7 067</b>	<b>6 802</b>
<b>EXPLOATERINGSFASTIGHETER</b>					
Marknadsvärden	15 300	14 700	14 100	11 300	9 600
Bokförda värden	8 300	7 500	7 100	7 100	6 800
Övervärden	7 000	7 200	7 000	4 200	2 800
<b>BOSTADSPRODUKTION</b>					
Antal disponibla byggrätter	35 900	34 800	32 500	31 100	29 400
– varav redovisade i balansräkningen	20 700	18 700	17 900	18 100	17 500
Antal sålda bostäder	2 463	3 100	3 843	3 770	3 195
Antal produktionsstartade bostäder	3 135	3 873	4 187	3 731	3 445
Antal bostäder i pågående produktion	7 835	8 200	7 984	7 212	6 375
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	51	58	65	64	57
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	6	7	12	22	21
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	57	65	77	86	78
<b>PROJEKTFASTIGHETER</b>					
Marknadsvärden	2 002	1 343	863	550	280
Bokförda värden	1 635	1 074	602	378	230
Övervärden	367	269	261	172	50
<b>PERSONAL</b>					
Medeltal anställda	2 562	2 538	2 422	2 316	2 218
– varav i utlandet	492	448	420	397	398
Löner och ersättningar	1 482	1 401	1 291	1 219	1 167
<b>NYCKELTAL</b>					
Rörelsemarginal, % <sup>1)</sup>	11,7	13,9	12,8	11,0	12,4
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	22,2	38,7	31,4	24,8	26,5
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	22,3	35,1	28,4	23,0	26,6
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	11,9	18,7	16,1	12,9	14,6
Soliditet, % <sup>1)</sup>	41	40	40	38	37
Räntebärande låneskuld, mkr	2 228	1 786	1 959	2 473	2 087
Skuldsättningsgrad, ggr	0,1	–	0,1	0,3	–
Räntetäckningsgrad, ggr	24,0	38,4	29,7	19,3	17,1
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	14	12	15	20	17
Kapitalomsättningshastighet, ggr	1,01	1,20	1,26	1,17	1,16

<sup>1)</sup> Finansiella mål:

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

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

**INTÄKTER**

**RÖRELSERESULTAT**

**OPERATIVT KASSAFLÖDE**


## AFFÄRSSEGMENT KVARTALSÖVERSIKT – SEGMENTSREDOVISNING

Belopp i mkr där ej annat anges.

JM BOSTAD STOCKHOLM	2018					2017				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	5 786	1 352	1 429	1 530	1 475	7 151	1 820	1 613	1 878	1 840
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	989	232	233	250	274	1 438	397	331	363	347
Rörelsemarginal, %	17,1	17,2	16,3	16,3	18,6	20,1	21,8	20,5	19,3	18,9
Genomsnittligt operativt kapital	5 447	5 447	5 139	4 919	4 663	4 450	4 450	4 374	4 354	4 345
Avkastning operativt kapital, % <sup>2)</sup>	18,2	18,2	22,5	25,5	29,3	32,3	32,3	32,6	32,3	31,0
Operativt kassaflöde	334	-61	187	285	-77	1 603	225	505	375	498
Bokfört värde exploateringsfastigheter	5 048	5 048	5 002	5 185	5 229	4 406	4 406	3 941	4 074	4 121
Antal disponibla byggrätter	13 400	13 400	13 500	13 600	13 300	13 400	13 400	13 300	13 000	12 800
Antal sålda bostäder	851	286	223	225	117	1 152	197	213	388	354
Antal produktionsstartade bostäder	857	195	207	240	215	1 443	324	365	454	300
Antal bostäder i pågående produktion	3 115	3 115	3 447	3 387	3 510	3 842	3 842	3 837	3 598	3 714
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	0	-	-	0	-	6	-	-	6	-

JM BOSTAD RIKS	2018					2017				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	4 456	1 202	920	1 065	1 269	4 309	1 094	916	1 153	1 146
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	751	201	156	181	213	669	181	149	175	164
Rörelsemarginal, %	16,9	16,7	17,0	17,0	16,8	15,5	16,5	16,3	15,2	14,3
Genomsnittligt operativt kapital	1 008	1 008	1 000	949	897	892	892	898	893	967
Avkastning operativt kapital, % <sup>2)</sup>	74,5	74,5	73,1	76,3	80,0	75,0	75,0	68,4	67,2	55,7
Operativt kassaflöde	722	186	44	260	232	616	159	-11	-29	497
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 388	1 388	1 404	1 476	1 394	1 540	1 540	1 486	1 225	1 322
Antal disponibla byggrätter	10 500	10 500	10 400	10 300	10 200	10 100	10 100	10 100	10 000	9 800
Antal sålda bostäder	917	239	227	207	244	1 302	301	332	348	321
Antal produktionsstartade bostäder	1 043	260	230	267	286	1 411	360	372	336	343
Antal bostäder i pågående produktion	2 418	2 418	2 471	2 280	2 210	2 351	2 351	2 196	2 279	2 169
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	1	1	-	-	0	-	-	-	-	-

JM UTLAND	2018					2017				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	3 580	1 094	912	864	710	3 262	926	721	808	807
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	331	110	85	83	53	271	84	63	66	58
Rörelsemarginal, %	9,2	10,1	9,3	9,6	7,5	8,3	9,1	8,7	8,2	7,2
Genomsnittligt operativt kapital	2 723	2 723	2 580	2 444	2 273	2 175	2 175	2 106	2 074	2 028
Avkastning operativt kapital, % <sup>2)</sup>	12,2	12,2	11,8	11,6	11,7	12,5	12,5	12,0	12,0	10,3
Operativt kassaflöde	-41	164	-48	-249	92	119	-207	179	69	78
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 821	1 821	2 054	2 156	1 932	1 545	1 545	1 497	1 533	1 394
Bokfört värde projektfastigheter	4	4	5	5	8	7	7	14	12	13
Antal disponibla byggrätter	11 200	11 200	12 100	11 400	10 600	10 500	10 500	10 500	10 700	10 100
Antal sålda bostäder	695	226	163	187	119	646	186	136	135	189
Antal produktionsstartade bostäder	915	391	243	212	69	882	362	234	116	170
Antal bostäder i pågående produktion	1 709	1 709	1 644	1 466	1 399	1 454	1 454	1 290	1 348	1 602
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	12	2	-1	0	11	0	0	-	-	-

JM FASTIGHETSUTVECKLING	2018					2017				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	73	24	19	15	15	60	12	11	19	18
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	10	5	4	-1	2	27	3	0	17	7
Genomsnittligt operativt kapital	1 314	1 314	1 160	1 036	910	800	800	697	623	550
Avkastning operativt kapital, % <sup>2)</sup>	0,8	0,8	0,7	0,4	2,4	3,4	3,4	6,0	7,9	5,6
Operativt kassaflöde	-557	-210	-82	-156	-109	-416	-203	-65	-77	-71
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10	10	10	10	10	10	10	10	35
Bokfört värde projektfastigheter	1 631	1 631	1 418	1 330	1 185	1 067	1 067	864	779	675
Antal disponibla byggrätter <sup>3)</sup>	800	800	700	700	800	800	800	900	900	900
Antal sålda bostäder <sup>3)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Antal produktionsstartade bostäder <sup>3)</sup>	320	192	-	128	-	137	137	-	-	-
Antal bostäder i pågående produktion <sup>3)</sup>	593	593	681	681	553	553	553	416	416	416
<sup>1)</sup> Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	-	8	-	-	8	-
<sup>3)</sup> Avser hyresrätts- och vårdbostäder.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

JM ENTREPRENAD	2018					2017				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	2 716	586	663	769	698	2 751	833	689	677	552
Rörelseresultat	-156	-95	-61	0	0	11	-13	5	9	10
Rörelsemarginal, %	-5,7	-16,2	-9,2	0,0	0,0	0,4	-1,6	0,7	1,3	1,8
Operativt kassaflöde	-184	-41	-49	60	-154	86	40	78	-63	31

JM ÖVRIGT	2018					2017				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter (eliminering)	-450	-108	-111	-118	-113	-525	-134	-137	-136	-118
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-39	-10	-6	-9	-14	-47	-14	-5	-12	-16

<sup>2)</sup> Beräknas på tolv månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

**Beskrivning av finansiella resultatmätt 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**

<b>Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) enligt segmentsredovisning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Definition</b>
Räntebärande skulder enligt segmentsredovisning						Räntebärande skulder enligt segmentsredovisning minskat med likvida medel och räntebärande fordringar
Avsättning pensioner	1 388	1 251	1 239	1 129	1 054	
Långfristiga räntebärande skulder	146	203	282	410	374	
Kortfristiga räntebärande skulder	694	332	438	934	659	
Likvida medel och räntebärande fordringar	-1 682	-2 576	-1 524	-1 275	-2 424	<b>Orsak till användning av mått</b> Mäter extern finansiering jämfört med egna likvida medel
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) enligt segmentsredovisning</b>	<b>546</b>	<b>-790</b>	<b>435</b>	<b>1 198</b>	<b>-337</b>	
<b>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Definition</b>
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	1 886	2 369	2 011	1 590	1 716	Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till intäkter enligt segmentsredovisning
Intäkter enligt segmentsredovisning	16 161	17 008	15 752	14 447	13 869	
<b>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %</b>	<b>11,7</b>	<b>13,9</b>	<b>12,8</b>	<b>11,0</b>	<b>12,4</b>	<b>Orsak till användning av mått</b> Mäter lönsamhet i verksamheten i aktuellt marknadsläge
<b>Räntabilitet efter skatt på eget kapital</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Definition</b>
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	1 438	2 194	1 540	1 160	1 232	Periodens resultat enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittligt eget kapital enligt segmentsredovisning
Genomsnittligt eget kapital enligt segmentsredovisning	6 488	5 668	4 905	4 678	4 649	
Eget kapital vid periodens början	6 178	5 158	4 652	4 703	4 594	<b>Orsak till användning av mått</b>
Eget kapital vid periodens slut	6 798	6 178	5 158	4 652	4 703	Mäter lönsamhet och finansiell position
<b>Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %</b>	<b>22,2</b>	<b>38,7</b>	<b>31,4</b>	<b>24,8</b>	<b>26,5</b>	
<b>Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Definition</b>
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	1 896	2 648	2 019	1 601	1 743	Resultat före skatt enligt segmentsredovisning med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital enligt segmentsredovisning
Genomsnittligt sysselsatt kapital	8 495	7 541	7 121	6 958	6 564	
Sysselsatt kapital vid årets början	7 964	7 117	7 125	6 790	6 337	<b>Orsak till användning av mått</b>
Sysselsatt kapital vid årets slut	9 026	7 964	7 117	7 125	6 790	Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet
<b>Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %</b>	<b>22,3</b>	<b>35,1</b>	<b>28,4</b>	<b>23,0</b>	<b>26,6</b>	
<b>Sysselsatt kapital</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Definition</b>
Eget kapital enligt segmentsredovisning	6 798	6 178	5 158	4 652	4 703	Eget kapital enligt segmentsredovisning ökat med räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning						
Avsatt till pensioner	1 388	1 251	1 239	1 129	1 054	<b>Orsak till användning av mått</b>
Långfristiga räntebärande skulder	146	203	282	410	374	Mäter kapitalanvändning
Kortfristiga räntebärande skulder	694	332	438	934	659	
<b>Sysselsatt kapital</b>	<b>9 026</b>	<b>7 964</b>	<b>7 117</b>	<b>7 125</b>	<b>6 790</b>	
<b>Räntabilitet före skatt på totalt kapital</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Definition</b>
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	1 896	2 648	2 019	1 601	1 743	Resultat före skatt enligt segmentsredovisning med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning
Genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning	15 946	14 127	12 539	12 388	11 970	
Balansomslutning vid årets början	15 405	12 848	12 230	12 545	11 394	<b>Orsak till användning av mått</b>
Balansomslutning vid årets slut	16 487	15 405	12 848	12 230	12 545	Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet
<b>Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %</b>	<b>11,9</b>	<b>18,7</b>	<b>16,1</b>	<b>12,9</b>	<b>14,6</b>	

Belopp i mkr där ej annat anges.

<b>Soliditet enligt segmentsredovisning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Eget kapital enligt segmentsredovisning	6 798	6 178	5 158	4 652	4 703
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	16 487	15 405	12 848	12 230	12 545
<b>Soliditet enligt segmentsredovisning, %</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>38</b>	<b>37</b>

**Definition**

Eget kapital enligt segmentsredovisning i förhållande till balansomslutning enligt segmentsredovisning

**Orsak till användning av mått**

Mäter finansiell position

<b>Skuldsättningsgrad</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning	546	-790	435	1 198	-337
Eget kapital enligt segmentsredovisning	6 798	6 178	5 158	4 652	4 703
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>

**Definition**

Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning i förhållande till eget kapital enligt segmentsredovisning

**Orsak till användning av mått**

Mäter återbetalningsförmågan

<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Resultat före skatt enligt segmentsredovisning	1 817	2 579	1 951	1 518	1 641
Finansiella kostnader	79	69	68	83	102
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>24,0</b>	<b>38,4</b>	<b>29,7</b>	<b>19,3</b>	<b>17,1</b>

**Definition**

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

**Orsak till användning av mått**

Mäter finansiell position

<b>Räntebärande skulder/balansomslutning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning	2 228	1 786	1 959	2 473	2 087
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	16 487	15 405	12 848	12 230	12 545
<b>Räntebärande skulder/balansomslutning, %</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>17</b>

**Definition**

Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning i förhållande till balansomslutning enligt segmentsredovisning

**Orsak till användning av mått**

Mäter finansiell position

<b>Kapitalomsättningshastighet</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Intäkter enligt segmentsredovisning	16 161	17 008	15 752	14 447	13 869
Genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning	15 946	14 127	12 539	12 388	11 970
Balansomslutning vid årets början	15 405	12 848	12 230	12 545	11 394
Balansomslutning vid årets slut	16 487	15 405	12 848	12 230	12 545
<b>Kapitalomsättningshastighet, ggr</b>	<b>1,01</b>	<b>1,20</b>	<b>1,26</b>	<b>1,17</b>	<b>1,16</b>

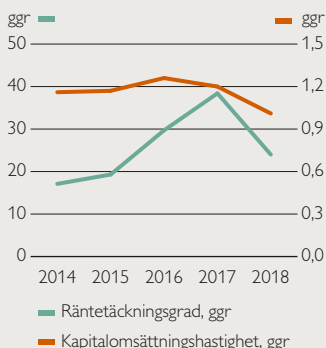
**Definition**

Intäkter enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning

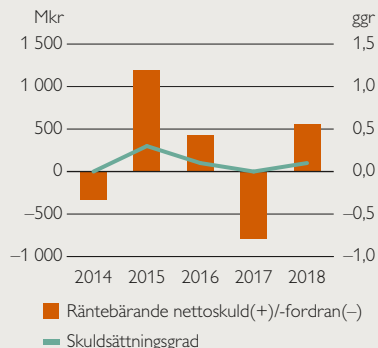
**Orsak till användning av mått**

Mäter finansiell position

RÄNTETÄCKNINGSGRAD OCH KAPITALOMSÄTTNINGSHASTIGHET



RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD





Belopp i mkr där ej annat anges.

## JM-AKTIE

Totalavkastning	2018	2017	2016	2015	2014
Aktiekursens förändring, kr	-13,90	-76,30	10,50	3,70	67,50
Utbetald utdelning, kr	11,00	9,50	8,25	8,00	7,25
Aktiekurs i början på året, kr	186,90	263,20	252,70	249,00	181,50
<b>Totalavkastning, %</b>	<b>-2</b>	<b>-25</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>41</b>

**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	2018	2017	2016	2015	2014
Utdelning enligt förslag, kr	12,00	11,00	9,50	8,25	8,00
Börskurs i slutet av året, kr	173,00	186,90	263,20	252,70	249,00
<b>Direktavkastning, %</b>	<b>6,9</b>	<b>5,9</b>	<b>3,6</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>

**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	2018	2017	2016	2015	2014
Periodens resultat efter utspädning	1 441	2 196	1 541	1 161	1 234
Genomsnittligt antal aktier	69 865 418	70 844 023	72 725 820	74 846 482	76 888 597
<b>Resultat per aktie (efter utspädning) enligt segmentsredovisning, kr</b>	<b>20,60</b>	<b>31,00</b>	<b>21,20</b>	<b>15,50</b>	<b>16,00</b>

**Definition**

Periodens resultat 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	2018	2017	2016	2015	2014
Exploateringsfastigheter, marknadsvärde	15 300	14 700	14 100	11 300	9 600
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	71 448 330	73 594 000	75 471 471
<b>Exploateringsfastigheter per aktie, marknadsvärde, kr</b>	<b>220</b>	<b>212</b>	<b>197</b>	<b>154</b>	<b>127</b>

**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	2018	2017	2016	2015	2014
Exploateringsfastigheter, bokfört värde	8 306	7 543	7 121	7 067	6 802
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	71 448 330	73 594 000	75 471 471
<b>Exploateringsfastigheter per aktie, bokfört värde, kr</b>	<b>119</b>	<b>108</b>	<b>100</b>	<b>96</b>	<b>90</b>

**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	2018	2017	2016	2015	2014
Projektfastigheter, marknadsvärde	2 002	1 343	863	550	280
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	71 448 330	73 594 000	75 471 471
<b>Projektfastigheter per aktie, marknadsvärde, kr</b>	<b>29</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>4</b>

**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	2018	2017	2016	2015	2014
Projektfastigheter, bokfört värde	1 635	1 074	602	378	230
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	71 448 330	73 594 000	75 471 471
<b>Projektfastigheter per aktie, bokfört värde, kr</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>3</b>

**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	2018	2017	2016	2015	2014
Eget kapital enligt segmentsredovisning	6 798	6 178	5 158	4 652	4 703
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	71 448 330	73 594 000	75 471 471
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>	<b>98</b>	<b>89</b>	<b>72</b>	<b>63</b>	<b>62</b>

**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	2018	2017	2016	2015	2014
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning	546	-790	435	1 198	-337
Antal aktier vid periodens slut	69 583 262	69 583 262	71 448 330	73 594 000	75 471 471
<b>Räntebärande nettoskuld per aktie</b>	<b>8</b>	<b>-11</b>	<b>6</b>	<b>16</b>	<b>-4</b>

**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

Belopp i mkr där ej annat anges.

## DEFINITIONER FINANSIELLA NYCKELTAL – IFRS

Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-)	2018	2017 <sup>1)</sup>	2016	2015	2014	Definition
Räntebärande skulder						Räntebärande skulder minskat med likvida medel och räntebärande fordringar
Avsättning pensioner	1 388	1 251	1 239	1 129	1 054	
Långfristiga räntebärande skulder	146	203	517	483	374	<b>Orsak till användning av mått</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	4 968	4 331	2 055	2 190	1 633	Mäter extern finansiering jämfört med egna likvida medel
Likvida medel och räntebärande fordringar	-1 682	-2 576	-1 524	-1 275	-2 424	
	<b>4 820</b>	<b>3 209</b>	<b>2 287</b>	<b>2 527</b>	<b>637</b>	
<b>Soliditet</b>	<b>2018</b>	<b>2017<sup>1)</sup></b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Definition</b>
Eget kapital	6 644	6 043	4 951	4 521	4 635	Eget kapital i förhållande till balansomslutning
Balansomslutning	20 648	19 111	14 332	13 301	13 349	<b>Orsak till användning av mått</b>
<b>Soliditet, %</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>35</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	Mäter finansiell position
<b>Skuldsättningsgrad</b>	<b>2018</b>	<b>2017<sup>1)</sup></b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Definition</b>
Räntebärande nettoskuld	4 820	3 209	2 287	2 527	637	Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital
Eget kapital	6 644	6 043	4 951	4 521	4 635	<b>Orsak till användning av mått</b>
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>0,1</b>	Mäter finansiell position
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Definition</b>
Resultat före skatt	1 807	2 666	1 871	1 427	1 744	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader
Finansiella kostnader	79	69	68	83	102	
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>23,9</b>	<b>39,6</b>	<b>28,5</b>	<b>18,2</b>	<b>18,1</b>	<b>Orsak till användning av mått</b>
						Mäter finansiell position
<b>Resultat per aktie (efter utspädning)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Definition</b>
Periodens resultat efter utspädning	1 427	2 261	1 479	1 086	1 308	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt antal genomsnittligt antal aktier
Genomsnittligt antal aktier	69 865 418	70 844 023	72 725 820	74 846 482	76 888 597	
<b>Resultat per aktie (efter utspädning), kr</b>	<b>20,40</b>	<b>31,90</b>	<b>20,30</b>	<b>14,50</b>	<b>17,00</b>	<b>Orsak till användning av mått</b>
						Mäter vinst per aktie

<sup>1)</sup> Jämförelsesiffror för 2017 har omräknats till följd av omklassificering av projektfinansiering inom JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks.

## ÖVRIGA DEFINITIONER

	Definition	Orsak till användning av mått
<b>Intäkter enligt segmentsredovisning</b>	Intäkt och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess uppbyggnad 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
<b>Rörelseresultat enligt segmentsredovisning</b>	Intäkter enligt segmentsredovisning minus produktions- och driftkostnader minus försäljnings- och administrationskostnader plus resultat av fastighetsförsäljning och nedskrivningar.	Mäter resultat i takt med färdigställande och aktuellt marknadsläge
<b>Eget kapital enligt segmentsbalansräkning</b>	Eget kapital IFRS justerat för historisk resultatframtagning enligt successiv vinstavräkning för JM Utland.	Mäter eget kapital enligt segmentsredovisning
<b>Tillgångar/skulder enligt segmentsredovisning</b>	Tillgångar/skulder enligt IFRS justerat för: • Omklassificering av projektfinansiering inom segmenten JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Utland. • Omföring mellan "Fakturerade ej uppbyggda intäkter" (skuld) och "Uppbyggda intäkter" (tillgång) • Omräkning av pågående projekt enligt färdigställande metoden inom segment JM Utland.	Mäter tillgångar/skulder enligt segmentsredovisning
<b>Exploateringsfastigheter</b>	Avser främst utvecklingsbar mark för framtida projekt och klassificeras som omsättningstillgångar. • Mark med tillhörande byggrätter för bostäder • Mark med tillhörande byggrätter för kommersiellt ändamål • Bebyggd mark avsedd för bostadsprojekt eller vidareutveckling till projektfastigheter.	Mäter tillgångar som i framtiden kommer omklassificeras till projektkostnad
<b>Projektfastigheter</b>	Klassificeras som omsättningstillgångar och avser stora bostadsbestånd för vidareutveckling samt kommersiella fastigheter. • Fastigheter under utveckling • Färdigställda hyresrätts- och vårdbostäder • Färdigställda kontorsfastigheter.	Mäter tillgångar som är till försäljning eller kan bytas mot exploateringsfastigheter
<b>Operativt kassaflöde (endast affärssegment)</b>	Förändring av operativt kapital plus periodens resultat justerat för ej kassaflödespåverkande poster.	Mäter kassaflöde per verksamheten
<b>Avkastning operativt kapital</b>	Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittligt (fem mätpunkter senaste fem kvartalen) operativt kapital.	Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet per affärssegment
<b>Operativt kapital</b>	Summa goodwill, projektfastigheter, exploateringsfastigheter, andelar i bostadsrättsföreningar m.m., fordringar fastighetsförsäljningar, fordringar sålda bostadsrättsandelar, kundfordringar och uppbyggda intäkter minus leverantörsskulder, skulder till bostadsrättsföreningar och fakturerade ej uppbyggda intäkter.	Mäter kapitalanvändning per affärssegment

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ), organisationsnummer 556045-2103, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2018.

## Marknad, försäljning och produktionstarter av bostäder

Bostadsmarknaden i Stockholm har varit avvaktande under året men har gradvis stabiliserats. Produktionsstartade bostäder i Stockholm stöds av en normal bokiningsnivå där lönsamheten är fortsatt god i pågående produktionsvolym trots genomförda prisjusteringar i ett antal projekt.

Bostadsverksamheten i övriga Sverige uppvisar en fortsatt god lönsamhetsnivå, i en huvudsakligen stabil marknad där försäljningen har varit stabil under året.

I Norge har aktivitetsnivån på bostadsmarknaden varit god med något ökade priser under året och bostadsmarknaden i Finland har varit stabil. Gradvis breddas den geografiska täckningen i JMs bostadsaffär.

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

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt minskade till 2 463 (3 100)<sup>1)</sup> där försäljningen gradvis förbättrats under året. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 57 procent (65), där spannet om 60–65 procent bedöms som normal nivå. Andelen är i nivå med de föregående kvartalen under året. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 851 (1 152), i JM Bostad Riks 917 (1 302), i JM Utland 695 (646) och i JM Fastighetsutveckling 0 (0).

Antalet produktionsstartade bostäder minskade till 3 135 (3 873)<sup>2)</sup> där produktionsstarterna dock ökade väsentligt under slutet av året. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 857 (1 443), i JM Bostad Riks 1 043 (1 411), i JM Utland 915 (882) och i JM Fastighetsutveckling 320 (137).

Utöver efterfrågan utgör planprocesserna fortsatt ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

Antalet bostäder i pågående produktion minskade till 7 835 (8 200) varav 593 hyresrätts- och vårdbostäder (553).

<sup>1)</sup> Varav 0 hyresrätts- och vårdbostäder (0).

<sup>2)</sup> Varav 320 hyresrätts- och vårdbostäder (137).

## Intäkter

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under året minskade till 16 161 mkr (17 008). De minskade intäkterna är hänförligt till JM Bostad Stockholm medan intäkterna ökade för JM Bostad Riks och JM Utland. Intäkterna omräknat enligt IFRS minskade till 15 680 mkr (17 275).

## Rörelseresultat

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 1 886 mkr (2 369) och rörelsemarginalen minskade till 11,7 procent (13,9). Bostadsverksamheten i övriga Sverige samt i Norge och Finland uppvisar ökat resultat och marginal. Den

största förbättringen uppvisas i bostadsverksamheten i övriga Sverige. Resultatet inkluderar en förlust inom JM Entreprenad om –156 mkr (11) främst till följd av negativa omvärderingar i pågående externa bostadsprojekt i Stockholm. Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS minskade till 1 876 mkr (2 456). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om –10 mkr (87).

Rörelseresultatet för affärssegmentet JM Bostad Stockholm minskade till 989 mkr (1 438) och rörelsemarginalen minskade till 17,1 procent (20,1). JM Bostad Riks rörelseresultat ökade till 751 mkr (669) och rörelsemarginalen ökade till 16,9 procent (15,5). JM Utlands rörelseresultat ökade till 331 mkr (271) varav resultat fastighetsförsäljning om 12 mkr (0). Rörelsemarginalen ökade till 9,2 procent (8,3).

Rörelseresultatet för JM Fastighetsutveckling minskade till 10 mkr (27) varav resultat fastighetsförsäljning om 0 mkr (8).

Rörelseresultatet för JM Entreprenad minskade till –156 mkr (11). I rörelseresultatet ingår resultat från fastighetsförsäljning om 0 mkr (31). Rörelsemarginalen uppgick till –5,7 procent (0,4). Resultatet påverkades negativt av större omvärderingar i pågående projekt där bland annat kraftiga förseningar genererar ökade kostnader. Det finns kvarvarande risker i dessa projekt.

Beaktat svag lönsamhet under längre tid har verksamheten inom JM Entreprenad utvärderats avseende framtida inriktning och omfattning. Bolaget vidtar åtgärder för att gradvis ställa om verksamheten mot att tydligare stödja koncernens projektutveckling av bostäder. De beslutade åtgärderna kommer medföra vissa omstruktureringskostnader under 2019.

AFFÄRSSEGMENT	Intäkter		Rörelse- resultat		Rörelse- marginal, %	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Mkr						
JM Bostad Stockholm	5 786	7 151	989	1 438	17,1	20,1
JM Bostad Riks	4 456	4 309	751	669	16,9	15,5
JM Utland	3 580	3 262	331	271	9,2	8,3
JM Fastighetsutveckling	73	60	10	27		
JM Entreprenad	2 716	2 751	–156	11	–5,7	0,4
Eliminering	–450	–525				
Koncerngemensamma kostnader			–39	–47		
<b>Totalt enligt segmentsredovisning</b>	<b>16 161</b>	<b>17 008</b>	<b>1 886</b>	<b>2 369</b>	<b>11,7</b>	<b>13,9</b>
Omräkning JM Utland	–481	267	–10	87		
Totalt enligt IFRS	15 680	17 275	1 876	2 456	12,0	14,2

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION	2018-12-31	2017-12-31
Antal bostäder i pågående produktion <sup>1) 2)</sup>	7 835	8 200
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % <sup>3)</sup>	51	58
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	6	7
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	57	65
<sup>1)</sup> Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	593	553
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande	593	553

<sup>2)</sup> Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.

<sup>3)</sup> Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

OSÅLDA BOSTÄDER	2018-12-31	2017-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion <sup>1)</sup>	140	72
Antal osålda bostäder i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	125	82

<sup>1)</sup> Efter sista inflyttning enligt plan.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot är något lägre än föregående år, exklusive 2017 års försäljning av andelarna i Småa AB, huvudsakligen förklarar av en högre räntebärande låneskuld.

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Finansiella intäkter <sup>1)</sup>	10	279
Finansiella kostnader	-79	-69
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-69</b>	<b>210</b>
<sup>1)</sup> Varav resultat försäljning av andelar i Småa AB	-	275

### Resultat före skatt

Resultatet före skatt enligt segmentsredovisningen minskade till 1 817 mkr (2 579). Resultatet omräknat enligt IFRS minskade till 1 807 mkr (2 666).

### Skatter och årets resultat

Årets resultat enligt segmentsredovisningen minskade till 1 438 mkr (2 194). Årets resultat omräknat enligt IFRS minskade till 1 423 mkr (2 259). Den totala skattekostnaden uppgick till -379 mkr (-385) och enligt IFRS -384 mkr (-407) varav aktuell skatt -415 mkr och uppskjuten skatt 31 mkr enligt IFRS. Omvärderingar av uppskjuten skatt hänförligt till ej skattepliktiga intäkter har påverkat skattekostnaden positivt.

Den låga skattekostnaden för 2017 förklaras av utnyttjade underskottsavdrag för den avvecklade danska verksamheten och av den ej skattepliktiga försäljningen av andelarna i Småa AB.

Fastighetsskatten, som behandlas som en rörelsekostnad har belastat resultatet med 27 mkr (38).

### Exploaterings- och projektfastigheter Bostadsbyggrätter

Antalet disponibla bostadsbyggrätter vid utgången av året uppgick till 35 900 (34 800) varav 20 700 (18 700) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder ökade till 8 267 mkr (7 501).

### TOTALT ANTAL BOSTADSBYGGRÄTTER (Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter)

	2018		2017	
JM Bostad Stockholm	13 400	(8 600)	13 400	(7 800)
JM Bostad Riks	10 500	(6 800)	10 100	(6 100)
JM Utland	11 200	(5 100)	10 500	(4 600)
JM Fastighetsutveckling	800	(200)	800	(200)
<b>Totalt</b>	<b>35 900</b>	<b>(20 700)</b>	<b>34 800</b>	<b>(18 700)</b>

Värderingen av JM:s totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 8,3 mdkr (7,5) visar ett övervärde om 7,0 mdkr (7,2). Denna värdering är gjord i samarbete med externt värderingsföretag. Det stora övervärdet bekräftar JM:s geografiska förvärsstrategi.

Under 2018 har exploateringsfastigheter för bostäder om 2 402 mkr (2 017) förvärvats varav 1 395 mkr avser JM Bostad Stockholm, 327 mkr JM Bostad Riks och 680 mkr JM Utland. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter under året uppgick till 528 mkr (376). Portföljen av byggrätter uppgår därefter till 8 306 mkr (7 543). Innehavet utgör en förutsättning för JM:s projekt för utveckling av bostäder.

### EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

Miljarder kr	2018-12-31		2017-12-31	
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokfört värde
JM Bostad Stockholm	10,2	5,0	9,9	4,4
JM Bostad Riks	2,4	1,4	2,5	1,5
JM Utland	2,7	1,9	2,3	1,6
<b>Totalt</b>	<b>15,3</b>	<b>8,3</b>	<b>14,7</b>	<b>7,5</b>

### Projektfastigheter

Hysesintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 66 mkr (41). Driftnettot uppgick till 42 mkr (25). Investeringar i projektfastigheter under året uppgick till 524 mkr (490). Fastigheter har sålts för 2 mkr (6) med ett resultat om -1 mkr (0). Det externt bedömda marknadsvärdet på JM:s projektfastigheter har beräknats till 2 002 mkr (1 343) med ett bokfört värde om 1 635 mkr (1 074).

PROJEKT-FASTIGHETER 2018-12-31	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad årshyra, %
Fastigheter under utveckling	1 069	816	24	92
Färdigställda hyresrättsfastigheter	914	808	22	100
Färdigställda kontorsfastigheter	19	11	1	89
<b>Totalt</b>	<b>2 002</b>	<b>1 635</b>	<b>47</b>	<b>98</b>

### Finansiella poster

#### Räntebärande skulder och medelräntesats

Per den 31 december 2018 uppgick räntebärande nettoskulden enligt segmentsredovisningen till 546 mkr (-790). Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 1 020 mkr (722). Av dessa skulder var 324 mkr (449) kortfristiga. Enligt IFRS uppgick räntebärande nettoskulden till 4 820 mkr (3 209) efter tillägg av projektfinansieringen inom JM Utland om 1 884 mkr (1 396) och del av projektfinansieringen inom JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks om 2 390 mkr (2 603).

Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick per 31 december 2018 till 2 228 mkr (1 786) varav pensionsskulden utgjorde 1 388 mkr (1 251). Enligt IFRS uppgick den totala räntebärande skulden till 6 502 mkr (5 785). En omvärdering av pensionsskulden till följd av ändrade antaganden avseende diskonteringsränta och inflation har ökat skulden med 85 mkr (–43). Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen, inklusive pensionsskulden, 2,5 procent (2,4). 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 under året från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till –473 mkr (2 013). Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om –528 mkr (–376). Innehavet av återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om –396 mkr (–80). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under året uppgick till –522 mkr (–484).

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt IFRS uppgick till –3 615 mkr (–3). Skillnaden i jämförelse med segmentsredovisningen avser omklassificerad projektfinansiering inom JM Utland, JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks. Se även kommentar till kassaflödesanalysen på sidan 78.

### Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 482 mkr (5 372). Förutom likvida medel om 1 682 mkr (2 572) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 4,0 år (2,6).

### Eget kapital

Per den 31 december 2018 uppgick koncernens eget kapital enligt segmentsredovisningen till 6 798 mkr (6 178) och omräknat enligt IFRS till 6 644 mkr (6 043). Intjänade vinstmedel enligt IFRS uppgick till 5 760 mkr (5 191). Under 2018 uppgick utdelningen till aktieägarna till 11,00 kronor (9,50) per aktie, totalt 765 mkr (675). Soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick till 41 procent (40). Soliditeten enligt IFRS uppgick till 32 procent (32).

### Risker och riskhantering

En beskrivning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som JM möter visas i tabell på sidan 75.

### Personal

Antalet anställda ökade under 2018 med 4 procent och uppgick vid årets utgång till 2 630 (2 531). Nuvarande bemanning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym där anpassning sker löpande. Det råder stor efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kompetenser inom projektutveckling. Antalet hantverkare var 1 029 (998) och antalet tjänstemän 1 601

(1 533). Medeltalet anställda under året uppgick till 2 562 (2 538) varav 492 (448) i JM:s utlandsbolag. Löner och sociala kostnader uppgick till 2 212 mkr (2 119) varav de sociala kostnaderna utgjorde 730 mkr (718).

### Miljöarbetet

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

### Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen definieras i avsnittet "Om hållbarhetsredovisning" på sidan 127.

### Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 113–121.

### Styrelsearbetet under 2018

Vid årsstämman 2018 valdes sju ledamöter. Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsen har haft tolv sammanträden. Därutöver har Revisionsutskottet haft fyra sammanträden, Ersättningsutskottet fem sammanträden och Investeringsutskottet sex sammanträden. De viktigaste ärendena för styrelsen under 2018 var beslut om produktionsstarter av större bostadsprojekt, de större förvärven av exploateringsfastigheter, den strategiska planen, föreslå beslut om indragning av egna aktier, förslag till kort- och långsiktiga rörliga löneprogram samt förslag till ett konvertibelprogram för samtliga anställda i Sverige. Styrelse-ledamöternas deltagande framgår av uppställning på sidan 116–117. Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Resultatet av utvärderingen har redovisats för och diskuterats i styrelsen och valberedningen. Beskrivning av respektive utskott och ledamöter framgår i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 115–118.

### Utdelning

Fritt eget kapital i moderbolaget att disponera uppgår till 3 420 mkr. För 2018 föreslår styrelsen en utdelning om 12,00 kronor (11,00) per aktie, totalt 835 mkr (765). Återstående fritt eget kapital om 2 585 mkr föreslås att överföras i ny räkning. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndag den 1 april 2019. Beslutet om årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas torsdag den 4 april 2019.

### Utestående aktier

I slutet av augusti 2018 verkställdes årsstämman beslut om nedsättning av aktiekapitalet med 1 476 421 kronor avseende 1 476 421 aktier som bolaget hade i eget innehav. Bolaget har därefter inget innehav av egna aktier.

Antalet utestående aktier uppgår per 31 december 2018 till 69 583 262. En aktieägare, OBOS BBL, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. OBOS aktieinnehav uppgår per den 12 februari 2019 till 20,6 procent.

### Aktiekapital

JMs aktiekapital uppgick den 31 december 2018 till 70 mkr (71) fördelat på 69 583 262 aktier. Alla aktier ger samma rätt att rösta och lika del i bolagets eget kapital samt har ett kvotvärde om 1 krona. De utgivna aktierna är fritt överlåtbara utan begränsningar till följd av lag eller JMs bolagsordning. JM känner inte till några avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktier i bolaget.

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

### Ersättning till koncernledning

Styrelsens förslag till beslut avseende riktlinjer för lön och annan ersättning till koncernledningen framgår enligt nedan och kommer att presenteras på årsstämman för godkännande. Riktlinjerna är desamma som antogs vid årsstämman 2018. De nya avtal som har ingåtts med ledande befattningshavare sedan årsstämman 2018 har följt de gällande riktlinjerna.

### Förslag till beslut 2019 avseende riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen föreslår att årsstämman fastställer följande riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare. Ersättning till koncernchefen och andra ledande befattningshavare ska utgöras av fast lön, kort- och långsiktiga rörliga löneprogram, pensionsförmån samt övriga förmåner. Med andra ledande befattningshavare menas koncernledningen. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrensmässig på den arbetsmarknad befattningshavaren verkar. Fast lön och kortsiktigt rörligt löneprogram ska vara relaterad till befattningshavarens ansvar och befogenheter. För ledande befattningshavare ska det kortsiktiga rörliga löneprogrammet vara maximerat till 50 procent av fast lön. Det kortsiktiga rörliga löneprogrammet ska baseras på utfallet i förhållande till uppsatta mål, vilka i normalfallet är externt redovisat rörelseresultat före skatt, vinst per aktie samt Nöjd Kund Index. Långsiktiga rörliga löneprogram kan vara aktie- och/eller kontantrelaterade och ska vara prestationsbaserade samt vid utfästelsen vara maximerade till 50 procent av fast lön. Vid uppsägning av anställning bör i normalfallet en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. För

i det fall att uppsägningen initieras av JM bör även ett avgångsvederlag om sex månader utgå. Pensionsförmåner är förmåns- och/eller premiebestämda och pensionsålder bör i normalfallet vara 65 år. Principer för ersättning till VD och ledande befattningshavare ska beredas av Ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Styrelsen ska ha rätt att frångå riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

### Moderbolaget

Moderbolagets huvudsakliga verksamhet består av projektutveckling av bostäder som bedrivs inom affärssegmenten JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Fastighetsutveckling. Nettoomsättningen under 2018 uppgick för moderbolaget till 10 397 mkr (11 602). Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 1 701 mkr (2 349). Investeringar i fastigheter uppgick till 1 449 mkr (851). Medeltalet anställda var 1 675 (1 667) varav 1 290 män (1 300) och 385 kvinnor (367). Löner och sociala kostnader uppgick till 1 442 mkr (1 369). Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner lämnas i moderbolagets noter, not 2 på sidan 104.

### Redovisning av bostadsutveckling i Sverige

Under 2018 har Nasdaq Stockholm AB (Börsen) ställt frågor till JM och ett flertal andra bostadsutvecklare rörande införandet av *IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder* samt grunderna för bedömningen av huruvida bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte. JM har besvarat Börsens frågor. Den 10 december erhöll JM Börsens slutskrivelse i form av ett brev tillsammans med en bilagd promemoria. Beträffande frågan huruvida bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte, och därmed om de ska konsolideras, framgår av promemorian bland annat att det enligt Börsen finns, med beaktande av samtliga relevanta fakta och omständigheter, utrymme för olika bolag att komma fram till olika slutsatser. Det framgår vidare bland annat att det finns skillnader mellan olika bolags verksamhets-, affärs- och avtalsstruktur som får anses ha betydelse för frågan. I brevet konstaterar Börsen att JM inte konsoliderar bostadsrättsföreningarna, att det inte framgår med tillräcklig tydlighet på vilka grunder JM gjort den bedömningen och att det därmed saknas en tydlig redogörelse för de fakta och omständigheter som föranlett JMs slutsats. Börsen ger därför JM kritik varför vi lämnar utökade och tydligare upplysningar om grunderna för JMs bedömning och slutsats i not 1 på sidan 82–83. Ärenden av detta slag ska Börsen även informera Finansinspektionen (FI) om och FI har den 9 januari 2019 informerat JM om att FI kommer att undersöka frågan.

# Risker och riskhantering

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2018
<b>OMVÄRLDSRISKER</b>			
<b>Ekonomisk tillväxt</b>	Efterfrågan på bostäder påverkas av den ekonomiska tillväxten och konsumenternas köpkraft samt av prisutvecklingen på bostäder.	Krav på väl avvägd nivå av sålda/bokade bostäder före produktionsstart. Effektiviseringsarbete för att minska produktionskostnaderna.	BNP-tillväxt men avvaktande bostadsmarknad i Stockholm under året. Gradvis stabilisering. Väl avvägd risknivå har upprätthållits i den pågående produktionen.
<b>Demografi</b>	Befolkningsstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder.	JM:s strategi är att verka i städer och områden med bäst demografisk och ekonomiska förutsättningar.	Fundamentala demografiska trender stabila på våra huvudmarknader.
<b>Konkurrenssituation</b>	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.	Gradvis ökad konkurrens på våra huvudsegment med högre utbud av nyproducerade bostäder.
<b>Politiska risker</b>	Politiska beslut, såsom villkor för upplåtelseformer, investeringar i infrastruktur och kommunal planering med mera kan förändra förutsättningarna.	Flexibla detaljplaner och beslut om upplåtelseform så sent som möjligt.	Oförändrade politiska risker, viss osäkerhet avseende regulatoriska frågor.
<b>OPERATIVA RISKER</b>			
<b>Risker relaterade till byggrättsportföljen</b>	Risken att byggrätterna är för få eller för många, eller att de ligger i fel områden. Risken att planarbetet försenas eller att detaljplaner inte godkänns.	Löpande marknads- och kundundersökningar och nära samarbete med potentiella bostadsköpare för att säkerställa kunskap om kundbehov. Minska risker genom att förvärv villkoras av lagakraftvunna detaljplaner.	Fortsatt risk identifierad beträffande resursättning för hantering av planprocesser inom vissa kommuner på längre sikt.
<b>Genomföranderisk</b>	Bristande planering eller analys leder till förseningar, för höga kostnader, otillräcklig kundanpassning.	Effektiviseringsarbete för att minska produktionskostnaderna. Krav på nivå av sålda/bokade bostäder före produktionsstart. Skärpta rutiner för bevakning, styrning och kontroll. Strukturerad Projektutveckling.	God utveckling i effektiviseringsarbetet inom koncernens processer.
<b>Osålda bostäder</b>	Osålda bostäder innebär sämre lönsamhet för projektet och en oönskad kapitalbindning i balansräkningen.	Projektstart i etapper i takt med sålda/bokade bostäder innebär kontroll av risken för osålda bostäder. Målsättning att alla bostäder är sålda vid slutbesiktning.	Vid slutet av året hade JM köpt 125 (osålda) bostäder till ett bokfört värde om 567 mkr i balansräkningen.
<b>Prisutveckling under produktionstiden</b>	Prisfall på bostäder under projekttiden gör bostäderna svårålda eller projektet olönsamt.	Etapptarter innebär möjligheter att anpassa priserna till efterfrågan.	En avvaktande marknad har medfört lägre prisnivåer på bostäder. Oförändrad storlek i projektetapper.
<b>FINANSIELLA RISKER (se not 23, finansiell riskhantering på sidan 96)</b>			
<b>Ränterisk</b>	Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde.	Styrelsen har antagit riktlinjer för räntebindning och lånelöptider. Regelverk för hantering av ränterisk i byggnadskreditiv.	Förväntan om tämligen stabila räntor på finans- och bostadsmarknad.
<b>Finanseringsrisk</b>	Risken att refinansiering av lån som förfaller försäras eller blir för kostsam.	God soliditet gör JM attraktiv för långivare. JM:s finanspolicy.	Möjligheterna till finansiering av bostadsproduktion har varit goda till stabila marginaler.
<b>Likviditetsrisk</b>	Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden.	God kontroll över likvida medel, överskott placeras endast i lokal valuta och med låg kreditrisk. Betalningsberedskap via checkkrediter och kreditlöften.	Oförändrat starkt likviditetssläge.
<b>Valutarisk</b>	Fluktuationer i valutakurser får negativ effekt på kassaflöde och resultat- och balansräkning.	Begränsade transaktionsvolymerna och selektiv säkring av balans exponering.	Oförändrat låg valutaexponering.
<b>HÅLLBARHETSRIKER</b>			
<b>Miljö</b>	Ökande krav på minskad klimatpåverkan och energianvändning. Förhöjda vattennivåer, återkommande slagregn och fuktigare klimat.	JM bygger lågenergihus. Detaljplaner anpassas för förhöjda vattennivåer. Material och tekniska lösningar väljs för ökad robusthet mot fukt. Fuktskyddsbeskrivning upprättas i alla projekt.	JM:s hus använder väsentligt mindre energi än myndigheterna kräver. 2019 undersöker vi förutsättningarna för att börja arbeta med klimatrelaterade företagsrisker med hjälp av ramverket Taskforce for Climate-related Financial Disclosures.
<b>Personal</b>	Svårigheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.	Starkt värde driven företagskultur, tydligt och engagerat ledarskap och ett viktigt bidragande till framtidens hållbara stadsutveckling.	Nytt ramverk för ledarskap, utbildning av chefer i situationsanpassat ledarskap, employer branding.
<b>Sociala förhållanden</b>	Risker för olyckor, fysiska och psykiska arbetsskador och kränkande särbehandling i arbetet.	Systematiskt arbetsmiljöarbete, friskvårdsarbete, kärnvärden, uppförandekod och incidentrapporteringssystem.	Genomförande av Safety Week, genomgång av uppförandekoden vid årliga utvecklingssamtal.
<b>Mänskliga rättigheter</b>	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.	220 genomförda hållbarhetsvärderingar av leverantörer. 4 av dessa valdes ut och svarade på en fördjupad enkät om sitt hållbarhetsarbete. På 4 företag genomfördes hållbarhetsrevisioner.
<b>Motverkande av korruption</b>	Risk för otillbörligt agerande i samband med affärssuppgörelser.	Tydlig styrning, beslutsordning, genomlysning och uppföljning av affärssuppgörelser. Uppförandekod och etiska riktlinjer.	Genomgång av uppförandekoden vid rekrytering och årliga utvecklingssamtal. Medarbetare övas regelbundet i att hantera etiska dilemman.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING – IFRS

Mkr	NOT	2018	2017
	1, 2		
Intäkter		15 680	17 275
Produktions- och driftkostnader	3, 4	-12 776	-13 828
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 904</b>	<b>3 447</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	-1 041	-1 005
Resultat av fastighetsförsäljning	6	13	14
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 876</b>	<b>2 456</b>
Finansiella intäkter	7	10	279
Finansiella kostnader	7	-79	-69
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 807</b>	<b>2 666</b>
Skatter	8	-384	-407
<b>Årets resultat</b>		<b>1 423</b>	<b>2 259</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som kommer omklassificeras till resultatet</i>			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		30	-44
<i>Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet</i>			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		-105	53
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		15	-12
<b>Årets totalresultat</b>		<b>1 363</b>	<b>2 256</b>
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 423	2 259
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 363	2 256
Resultat per aktie före utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	9	20,50	32,00
Resultat per aktie efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	9	20,40	31,90
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	9	12,00	11,00



## KONCERNENS BALANSRÄKNING – IFRS

Mkr	NOT	2018-12-31	2017-12-31 <sup>1)</sup>	2017-01-01 <sup>1)</sup>
<b>TILLGÅNGAR</b>	2			
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Goodwill	10	180	176	185
Maskiner och inventarier	11	19	15	12
Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag	12, 13	1	1	15
Finansiella tillgångar	14, 21	14	17	18
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>214</b>	<b>209</b>	<b>230</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Projektfastigheter	15	1 635	1 074	602
Exploateringsfastigheter	15	8 306	7 543	7 121
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	16	567	309	233
Pågående arbeten	17	2 958	2 291	2 073
Kundfordringar	23	1 090	1 124	999
Övriga kortfristiga fordringar	18	814	471	320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42	40	19
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	19	3 340	3 478	2 984
Likvida medel	20, 21	1 682	2 572	1 520
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 434</b>	<b>18 902</b>	<b>15 871</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 648</b>	<b>19 111</b>	<b>16 101</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	2			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>				
Aktiekapital		70	71	73
Övrigt tillskjutet kapital		895	892	881
Reserver		-81	-111	-67
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		5 760	5 191	4 064
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 644</b>	<b>6 043</b>	<b>4 951</b>
<b>Skulder</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	21, 22, 23	146	203	517
Övriga långfristiga skulder	22, 23	696	273	168
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21, 24	1 388	1 251	1 239
Övriga långfristiga avsättningar	25	935	689	320
Uppskjutna skatteskulder	26	681	679	677
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 846</b>	<b>3 095</b>	<b>2 921</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder	22, 23	902	842	668
Kortfristiga räntebärande skulder	21, 22, 23	4 968	4 331	4 080
Övriga kortfristiga skulder	22, 23	1 325	1 328	541
Aktuella skatteskulder		146	277	114
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	27	1 380	1 560	1 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	1 315	1 526	1 283
Kortfristiga avsättningar	25	122	109	101
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 158</b>	<b>9 973</b>	<b>8 229</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>14 004</b>	<b>13 068</b>	<b>11 150</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 648</b>	<b>19 111</b>	<b>16 101</b>

<sup>1)</sup> Jämförelsesiffror har omräknats till följd av omklassificering av projektfinansiering inom JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks. Effekterna framgår av omräkningstabell nedan.

Omklassificering av projektfinansiering inom JMs bostadsutveckling i Sverige <sup>2)</sup>	2017-12-31	Omklassificering	Omräknat 2017-12-31	2017-01-01	Omklassificering	Omräknat 2017-01-01
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	1 314	2 164	3 478	1 215	1 769	2 984
Kortfristiga räntebärande skulder	1 728	2 603	4 331	2 055	2 025	4 080
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	1 999	-439	1 560	1 698	-256	1 442

<sup>2)</sup> Se not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper, avsnittet Ändrade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder.

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS – IFRS

Mkr	NOT	2018	2017
	1		
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		1 876	2 456
Avskrivningar		8	7
Övriga ej kassaflödespåverkande poster <sup>1)</sup>		-1 533	-729
<b>Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>351</b>	<b>1 734</b>
Erhållen ränta		9	2
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-43	-37
Betald skatt		-697	-361
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>		<b>-380</b>	<b>1 338</b>
Investering i exploateringsfastigheter m. m.		-3 728	-2 494
A conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. <sup>1)</sup>		1 685	859
Ökning/minskning kundfordringar		331	132
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m. m.		-583	-480
Ökning/minskning leverantörsskulder		52	184
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-470	942
<b>Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter</b>		<b>-3 093</b>	<b>481</b>
Investering i projektfastigheter m. m.		-524	-490
Försäljning av projektfastigheter m. m.		2	6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<sup>1)</sup></b>		<b>-3 615</b>	<b>-3</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-11	-11
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	0
Förändring i finansiella anläggningstillgångar <sup>2)</sup>		3	311
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8</b>	<b>300</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	21		
Upptagna lån		623	214
Amortering av skulder		-270	-298
Upptagna lån, projektfinsiering <sup>1)</sup>		4 398	3 454
Amortering av skulder; projektfinsiering <sup>1)</sup>		-1 256	-1 438
Återköp av aktier		-	-500
Utdelning		-765	-675
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 730</b>	<b>757</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-893</b>	<b>1 054</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 572</b>	<b>1 520</b>
Valutakursdifferens i likvida medel		3	-2
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 682</b>	<b>2 572</b>
<b>RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN</b>	21		
Räntebärande skulder och avsättningar		6 502	5 785
Likvida medel och räntebärande fordringar		-1 682	-2 576
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut</b>		<b>4 820</b>	<b>3 209</b>

<sup>1)</sup> JM tar i vissa fall upp initial projektfinsiering för svenska bostadsprojekt, där finansieringen i de flesta fall tas över av kund i ett senare skede. Övertagandet sker utan några in- eller utbetalningar och när skulden regleras påverkas inte kassaflödesanalysen, vare sig som en negativ post (amortering) i finansieringsverksamheten eller som en positiv post i den löpande verksamheten.

<sup>2)</sup> Varav 310 mkr avser försäljningen av andelarna i Småa AB under 2017.

<b>ÖVRIGA EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE POSTER</b>	<b>NOT</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultat av fastighetsförsäljning	6	-13	-14
Förändring av pensionsskuld		137	12
Projektfinansiering inom JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riiks <sup>1)</sup>		-1 848	-1 483
Övriga avsättningar m.m.		191	756
<b>Totalt</b>		<b>-1 533</b>	<b>-729</b>
<b>INVESTERING I EXPLOATERINGSFASTIGHETER M. M.</b>			
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Investering i exploateringsfastigheter	15	-2 417	-2 017
Förvärv av bostadsrättsandelar	16	-1 682	-619
Förändring av reverser		371	142
<b>Totalt</b>		<b>-3 728</b>	<b>-2 494</b>
<b>A CONTO BETALNING FÖR EXPLOATERINGSFASTIGHETER M. M.</b>			
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
A conto betalning för exploateringsfastigheter	15	398	355
Försäljning av exploateringsfastigheter	6	114	18
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter m.m.		-253	-57
Försäljning av bostadsrättsandelar	16	1 426	543
<b>Totalt</b>		<b>1 685</b>	<b>859</b>
<b>INVESTERING I PROJEKTFASTIGHETER M. M.</b>			
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Investering i projektfastigheter	15	-524	-490
<b>Totalt</b>		<b>-524</b>	<b>-490</b>
<b>FÖRSÄLJNING AV PROJEKTFASTIGHETER M. M.</b>			
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Försäljning av projektfastigheter	6	2	6
<b>Totalt</b>		<b>2</b>	<b>6</b>

<sup>1)</sup> 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.

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL – IFRS

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
<b>Ingående balans den 1 januari 2017</b>	<b>73</b>	<b>881</b>	<b>-67</b>	<b>4 064</b>	<b>4 951</b>
Årets totalresultat	–	–	-44	2 300	2 256
Utdelning till moderbolagets ägare	–	–	–	-675	-675
Konvertering av konvertibellån	0	10	–	–	10
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	–	1	–	–	1
Återköp av aktier	–	–	–	-500	-500
Indragning av återköpta aktier	-2	–	–	2	–
<b>Utgående balans den 31 december 2017</b>	<b>71</b>	<b>892</b>	<b>-111</b>	<b>5 191</b>	<b>6 043</b>
<b>Ingående balans den 1 januari 2018</b>	<b>71</b>	<b>892</b>	<b>-111</b>	<b>5 191</b>	<b>6 043</b>
Årets totalresultat	–	–	30	1 333	1 363
Utdelning till moderbolagets ägare	–	–	–	-765	-765
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	–	3	–	–	3
Indragning av återköpta aktier	-1	–	–	1	–
<b>Utgående balans den 31 december 2018</b>	<b>70</b>	<b>895</b>	<b>-81</b>	<b>5 760</b>	<b>6 644</b>

Årets förändring i omräkningsdifferens uppgick till 30 mkr (-44) och den ackumulerade omräkningsdifferensen i utgående eget kapital uppgick till -81 mkr (-111). Svenska kronan har under året försvagats mot norska kronan och euron.

Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 765 mkr (675), vilket motsvarar 11,00 kronor (9,50) per aktie.

# Koncernens noter

	Sida
not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	82
not 2 Segmentsinformation	86
Koncernens resultaträkning per affärssegment	86
Koncernen operativt kassaflöde per affärssegment	86
Koncernen räntebärande nettoskuld/-fordran	87
Koncernens balansräkning per affärssegment	87
not 3 Anställda och personalkostnader	88
not 4 Avskrivningar enligt plan	90
not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	90
not 6 Resultat av fastighetsförsäljning	90
not 7 Finansiella intäkter och kostnader	90
not 8 Skatter	90
not 9 Resultat och utdelning per aktie	91
not 10 Goodwill	92
not 11 Maskiner och inventarier	92
not 12 Andelar i intresseföretag	92
not 13 Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag	93
not 14 Finansiella tillgångar	94
not 15 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter	94
not 16 Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	94
not 17 Pågående arbeten	94
not 18 Övriga kortfristiga fordringar	94
not 19 Upparbetad men ej fakturerad intäkt	94
not 20 Likvida medel	94
not 21 Kassaflöde och räntebärande nettoskuld	95
not 22 Finansiella skulder	95
not 23 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument	96
not 24 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	98
not 25 Övriga avsättningar	98
not 26 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	99
not 27 Fakturerad men ej upparbetad intäkt	99
not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99
not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	99
not 30 Upplysningar om närstående	99

## not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där ej annat anges.

### Företagsinformation

Årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 12 februari 2019 och kommer att föreläggas årsstämman 2019 för fastställande. JM AB är ett svenskt publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm i segmentet Large Cap. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Gustav III:s boulevard 64, Solna.

### Uttalande om överensstämmelse med tillämpade regelverk

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Detta innebär att koncernens redovisningsprinciper tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

### GRUNDER FÖR UPPRÄTTANDET AV REDOVISNINGEN

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

### Grunder för konsolidering

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

### Ändrade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder

Från och med 2018 tillämpar JM IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* och IFRS 9 *Finansiella instrument* enligt vad som beskrivs nedan. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är i övrigt oförändrade jämfört med föregående år förutom att omklassificering har skett av initial projektfinansiering upptagen av JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks. Den har tidigare redovisats mot upparbetade intäkter i balansposterna "Upparbetad men ej fakturerad intäkt" och "Fakturerad men ej upparbetad intäkt" men redovisas från och med fjärde kvartalet 2018 som räntebärande skuld. Jämförelsesiffrorna har omräknats.

### JM tillämpar följande nya standarder från och med 2018.

#### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar och ersätter de tidigare standarderna IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter.

JMs bedömning är att redovisning av intäkter från projektutvecklingen av bostäder i Sverige fortsatt ska ske över tid, med tillämpning av successiv vinstavräkning. Avtalen med bostadsrättsföreningen ingås samtidigt, är prisatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då JM är kontraktuellt bundet att leverera en specifik byggnad och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att intäkten ska redovisas över tid, det vill säga enligt successiv vinstavräkning.

Vad gäller motsvarande affärer i Norge och Finland är bedömningen att det inte föreligger någon rätt till betalning vilket medför att intäkten, på samma sätt som tidigare, ska redovisas vid en tidpunkt, färdigställandet.

Även inom JM Entreprenad bedöms intäkterna fortsatt redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning då entreprenaden utförs på mark som kunden kontrollerar.

Sammantaget innebär IFRS 15 inte någon förändring av JMs intäktsredovisning.

### IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 behandlar redovisningen av finansiella instrument och ersätter IAS 39 Finansiella instrument. Standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. JMs bedömning är att IFRS 9 skulle kunna påverka värderingen av vissa fordringar men effekten bedöms inte vara väsentlig.

### Nya standarder som träder i kraft från och med 2019

#### IFRS 16 Leasingavtal

Standarden kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till samtliga leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ska tillämpas från den 1 januari 2019 och JM kommer att använda den förenklade övergångsmetoden innebärande att identifierade leasingavtal inte omräknas retroaktivt och därmed att jämförelsetalen för perioder före 2019 inte påverkas. För JM bedöms den nya standarden vid ingången av 2019 preliminärt innebära en nyttjanderätts-tillgång och leasingkund i balansräkningen om cirka 600 mkr vardera. I allt väsentligt består tillgångarna av förhyrning av de fastigheter i vilka JM bedriver verksamhet, förhyrningen av de fordon som används i verksamheten samt av förhyrning av mark. Effekten på JMs resultaträkning för 2019 bedöms preliminärt innebära att rörelseresultatet förbättras med 18 mkr och finansnettot försämras med motsvarande belopp. IFRS 16 kommer inte att tillämpas i segmentsredovisningen.

#### Övriga förändrade IFRS

Övriga förändrade IFRS som ska börja tillämpas 2019 förväntas i ingen eller liten utsträckning påverka JMs finansiella rapportering.

### Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

### VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV REDOVISNINGSPRINCIPER

I Sverige ingår JM avtal med bostadsrättsföreningar om uppförande av nyckelfärdiga bostadsfastigheter. JM anser sig inte ha bestämmande inflytande över dessa bostadsrättsföreningar enligt IFRS 10 Koncernredovisning och de konsolideras därför inte. Föreningarna bedöms således utgöra JMs kunder.

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

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

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

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

JM har även beaktat andra avtalsvillkor som skulle kunna ha betydelse för bedömningen. Bland dessa ingår att JM under produktionstiden går i borgen för den del av bostadsrättsföreningarnas byggnadskreditiv som överstiger värdet av det pantbrev i den egna fastigheten som föreningen ställer som säkerhet, samt att JM har ett åtagande att från föreningarna förvärva bostäder som

inte upplåtits med bostadsrätt viss tid efter slutbesiktning och därmed står den icke-påverkbara risken för en prisnedgång (se not 29). JM åtar sig enligt avtal även att, mot marknadsmissig ersättning, under produktionsstiden svara för ekonomisk och annan förvaltning liksom att ersätta föreningarna för dess löpande kostnader. Borgensåtagandet är en temporär, partiell kreditförstärkning som till stor del lämnas för att, till fördel för båda parter, minska kostnaden för uttag av pantbrev. Åtaganden motsvarande att förvärva osålda lägenheter förekommer i flera andra branscher och detsamma gäller avtal där transaktionspriser varierar beroende på aktuellt marknadspris. JM anser att detta åtagande påverkar bedömningen av intäktsredovisningen och inte bedömningen av huruvida bestämmande inflytande föreligger<sup>1)</sup>. De andra beskrivna tjänsterna har avtalats av rent administrativa skäl och bedöms sakna betydelse för det av föreningen från JM beställda totalåtagandet att tillhandahålla en nyckelfärdig bostadsfastighet.

Vid en samlad bedömning av alla fakta och omständigheter anser JM därför inte att ovanstående villkor, vilka i sig redovisas i enlighet med IFRS<sup>1)</sup>, påverkar JM:s slutsats. JM kan inte påverka de under produktionsfasen relevanta aktiviteterna i bostadsrättsföreningarna utan är anlitad att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet mot en marknadsmissig ersättning. JM anser sig därför inte ha inflytande (power) över föreningarna enligt IFRS 10 och därmed har JM inte bestämmande inflytande (control) över föreningarna.

Om JM i stället hade bedömt att det har bestämmande inflytande skulle bostadsrättsföreningarna konsolideras. JM:s kunder skulle då utgöras av enskilda bostadsrättsköpare, innebärande att intäkterna inte skulle redovisas över tid (successivt) utan vid tidpunkten för bostadsrättsköparnas tillträde till bostäderna. Baserat på vad JM bedömer vara rimliga antaganden uppskattar JM att i ett sådant scenario skulle JM:s intäkter och rörelseresultat för 2018 ha uppgått till cirka 14,7 mdkr (-1,1 mdkr jämfört med redovisad intäkt) respektive cirka 2,0 mdkr (+0,2 mdkr jämfört med redovisat rörelseresultat) och eget kapital den 31 december 2018 skulle ha uppgått till cirka 5,9 mdkr (-0,7 mdkr jämfört med redovisat eget kapital).

JM har ingen avtalad eller rättslig grund för att ta del av räkenskaperna för de bostadsrättsföreningar med vilka JM har pågående entreprenadavtal. JM har emellertid inhämtat uppgifter om dessa föreningars utnyttjade byggnadskreditiv som per den 31 december 2018 uppgick till cirka 6,5 mdkr.

<sup>1)</sup> Åtagandet att förvärva osålda lägenheter beaktas vid fastställande av transaktionspriset inom ramen för IFRS 15:s regler om rörlig ersättning. JM uppger i enlighet med IAS 37 Avsättningar, eventuellförpliktelser och eventulltillgångar om borgensåtagandet medan, enligt samma standard, redovisning i resultat- och balansräkning blir aktuellt först i en situation där det bedöms sannolikt att åtagandet behöver infrigas.

## Viktigare källor till osäkerhet i uppskattningar INTÄKTSREDOVISNING ÖVER TID (SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING) I PÅGÅENDE BOSTADS- OCH ENTREPRENADPROJEKT

JM tillämpar successiv vinstavräkning där projektets intäkter och resultat redovisas successivt under projektet baserat på en slutlägesprognos och projektets aktuella färdigställandegrad. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader och därmed marginal kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Detta bygger på JM:s system för kalkylering, rapportering, uppföljning och prognos. I detta system krävs indata i form av uppskattning och bedömningar som är beroende av den kunskap och erfarenhet som JM och dess medarbetare besitter. Det slutliga projektutfallet kan dock avvika från de bedömningar som görs. Se vidare not 19 och not 27.

## AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONS FÖRPLIKTELSE

Det redovisade värdet av JM:s förpliktelser för förmånsbaserade pensionsplaner påverkas av de så kallade aktuariella antaganden i form av t.ex. diskonteringsränta, inflation, mortalitet, framtida löneökningar och personalomsättning och där antagen diskonteringsränta normalt har störst påverkan. Se vidare not 24 och not 25 där not 24 även lämnar information om gjorda antaganden och en känslighetsanalys för förändringar i vald diskonteringsränta.

## AVSÄTTNINGAR FÖR GARANTIÅTAGANDEN

De flesta av JM:s avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadavtal inom JM Entreprenad, innehåller bestämmelser om garantiåtaganden från JM:s sida med skyldighet att åtgärda fel och brister inom en viss tid (i vissa fall upp till tio år) efter arbetets färdigställande. Garantiåtagande kan även föreligga enligt lag eller på annat sätt. Beräkningen av garanti-reserveringar grundas normalt på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis fungera andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad. Reserveringens storlek provas löpande under garantiperioden och justeras i de fall så bedöms erforderligt baserat på erfarenhetsdata i allmänhet och i förekommande fall för specifika skador i synnerhet. Verkliga utfall kan komma att avvika från de avsättningar som baseras på nu gjorda uppskattningar. Se vidare not 25.

## TVISTER M.M.

Inom ramen för den löpande affärsverksamheten blir JM från tid till annan involverat i tvister och rättsliga processer. I dessa fall krävs bedömningar av JM:s åtaganden och sannolikheten för olika utfall. Faktiska framtida utfall kan avvika från nu gjorda bedömningar. Se vidare not 23 och not 29.

## 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.

## Rörelseförvärv

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

## Intresseföretag

Innehav i intresseföretag redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden och omfattar företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket normalt anses vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna och ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse.

## Samarbetsarrangemang

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

## Omräkning av utländska verksamheter

Samtliga utländska koncernföretag driver sin verksamhet i respektive lands lokala valuta, vilket är respektive företags funktionella valuta. Omräkning av balans- och resultaträkningar till koncernens presentationsvaluta (SEK) sker enligt dagskursmetoden. Dagskursmetoden innebär att samtliga tillgångar, avsättningar och övriga skulder omräknas till balansdagens kurs och samtliga poster i resultaträkningen omräknas till kursen den dag transaktionen sker (approximerat genom omräkning till periodens genomsnittskurs). Den omräkningsdifferens som därmed uppkommer redovisas, liksom omräkningsdifferens på de finansiella instrument som eventuellt innehas för att valutasäkra dessa nettotillgångar, i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Vid en eventuell avyttring av utländsk verksamhet återförs den ackumulerade omräkningsdifferensen i periodens resultat.

## Fordringar och skulder i utländsk valuta

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

## Segmentsrapportering

JM:s segmentsredovisning skiljer sig från IFRS i två avseenden. I segmentsredovisningen sker intäktsredovisningen även för JM Utland med tillämpning av successiv vinstavräkning. Därutöver redovisas upptagen projektfinansiering inom JM Utland, JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks som en avdragspost mot "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller "Fakturerad ej upparbetad intäkt" och upptagen/återbetald projektfinansiering redovisas i kassaflödet från den löpande verksamheten. Dessa principer ligger i JM:s interna styrning och uppföljning till grund för koncernens resultat- och balansräkningar i sin helhet.

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

**INTÄKTER OCH RESULTAT FRÅN PROJEKTUTVECKLING AV BOSTÄDER**  
JMs projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs huvudsakligen i form av att JM ingår avtal med en bostadsrättsförening som beställare av ett totalåtagande innebärande överlåtelse av mark och uppförande av en bostadsfastighet. Avtalen med bostadsrättsföreningarna ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då JM är kontraktuellt bunden att leverera en specifik fastighet och under projektets gång har rätt till betalning redovisas intäkten över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning. Intäkt och resultat i projekten redovisas i takt med dess upp- arbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den finansiella rapporteringen och de prestationsåtaganden JM uppfyllt under perioden. Intäkter och resultat baseras på upp- arbetsgrad och beräknas utifrån upp- arbetsgrad med beaktande av försäljningsgrad. Upp- arbetsgraden bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader (innefattande även mark och räntekostnader) i förhållande till de totala beräknade projektkostna- derna. Försäljningsgraden avspeglar JMs åtagande att inom viss tid från slutbe- siktning från föreningen förvärva de bostäder som inte upplåtits med bostads- rätt. 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 (prognosänd- ringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upp- arbetat resultat i berörda projekt och ingår i periodens redovisade resul- tat. Om, och i så fall intill dess så inte längre är fallet, en tillförlitlig uppskattning av resultatet i projekten inte kan göras redovisas intäkter motsvarande upp- arbetade kostnader. Befarade förluster belastar omedelbart och i sin helhet direkt periodens resultat.

Skillnaden mellan upp- arbetad intäkt och ännu ej fakturerade belopp redo- visas i balansräkningen som "Upp- arbetad ej fakturerad intäkt" (kontraktstill- gång) eller som "Fakturerad ej upp- arbetad intäkt" (kontraktsskuld). Kostnader för garantiåtaganden ingår i projektkostnaderna och den bedömda samman- lagda garantikostnaden ingår i projektets totala förväntade kostnader.

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

## INTÄKTER OCH RESULTAT I JM ENTREPRENAD

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

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

## RESULTAT AV FASTIGHETS FÖRSÄLJNING/KOMMERSIELL FASTIGHETSUTVECKLING

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

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

## Inkomstskatter

I resultaträkningsposten Skatter redovisas aktuell och uppskjuten inkomst- skatt. Bolagen i koncernen är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i res- pektive land. Den statliga inkomstskattesatsen i Sverige uppgick under året till 22,0 procent (22,0), i Norge till 23 procent (24) och i Finland till 20 procent (20). Aktuell skatt beräknas på redovisat resultat justerat för så kallade perma-

nenta skillnader i form av tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag. Eventuella korrigeringar av beskatt- ningen av tidigare år redovisas som aktuell skatt. Vid redovisning av uppskju- ten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder- och fordringar hänförliga till temporära skillnader mellan bok- förda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt, vad gäl- ler uppskjutna skattefordringar, hänförliga till skattemässiga underskott. Upp- skjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder i den utsträckning de kan utnyttjas mot uppskjutna skatteskulder. Uppskjutna skat- teskulder och skattefordringar beräknas utifrån gällande skattesats för de år under vilka posterna förväntas realiseras. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till förlustavdrag reduceras till den del det inte är sannolikt att de kommer att realiseras.

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

## Goodwill

Goodwill utgör skillnaden mellan köpeskillingen för ett rörelseförvärv och det verkliga värdet på den förvärvade verksamhetens nettotillgångar (se Rörelse- förvärv ovan). Goodwill är inte föremål för årlig avskrivning men prövas för nedskrivning när så finns skäl men åtminstone en gång per år. Nedskrivnings- behovet för goodwill prövas genom följande förfarande: förvärd goodwill fördelas på kassagenererande enheter som motsvarar den lägsta nivån inom koncernen på vilken goodwill övervakas i JMs interna styrning, men kan inte utgöra en större enhet än ett rapporterbart segment. JM prövar redovisade belopp genom att jämföra det bedömda återvinningsvärdet, normalt ett så kallat återvinningsvärde fastställt genom att diskontera prognostiserade fram- tida kassa-flöden, med det bokförda värdet. Om återvinningsvärdet under- stiger det redovisade värdet redovisas en nedskrivning i periodens resultat.

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Projekt- och exploateringsfastigheter m.m.

Fastigheter, obyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostads- rätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastig- heter klassificeras som exploateringsfastigheter. Projektfastigheter är övriga fastigheter som ej klassificeras som exploateringsfastigheter och som inte heller utgör rörelse- eller förvaltningsfastigheter. Projekt- och exploaterings- fastigheter, liksom pågående projekt i JM Utland, utgör redovisningsmässigt omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager innebärande att de redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (se vidare under "Nedskrivningar" nedan). I anskaffningskostnaden för projekt- fastigheter och pågående arbete ingår såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastig- heter och pågående arbete inräknas som en del av anskaffningsvärdet (se vidare "Lånekostnader" nedan).

Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång från den tidpunkt då bindande avtal om förvärv ingås.

## Lånekostnader

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

Räntekostnader för projektfinansiering av bostadsprojekt ingår i projektets övriga produktionskostnader.

## Nedskrivningar

Om det vid en bokslutstidpunkt föreligger någon indikation på att en materi- ell eller immateriell anläggningstillgång har minskat i värde sker en beräkning av tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av netto- försäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Om det beräknade återvinningsvär- det understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning till tillgångens åter- vinningsvärde. 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 fast- igheter som redovisas som omsättningstillgångar. Dessa fastigheter värderas post för post (fastighet för fastighet) enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.



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

Eventuellt nedskrivningsbehov av exploateringsfastigheter 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.

Se även "Goodwill" ovan.

### Leasingavtal

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

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

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

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

### Finansiella instrument

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

### KLASSIFICERING

JM:s finansiella tillgångar klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

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

JM:s finansiella skulder klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

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

### NEDSKRIVNING

JM bedömer förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och kontraktstillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde och redovisar förlustrisk-

reservering för förlusthändelser som kan förväntas inträffa inom 12 månader. Om kreditrisken för en tillgång ökat signifikant sedan dess initiala redovisning redovisas en förlustriskreservering för hela tillgångens livstid. För kundfordringar och kontraktstillgångar med och utan betydande finansieringskomponent görs alltid förlustriskreservering för tillgångens hela livstid.

### SÄKRINGSREDOVISNING

JM tillämpar inte säkringsredovisning.

### Konvertibla skuldebrev

Konvertibla skuldebrev redovisas som ett sammansatt finansiellt instrument uppdelat på en skulddel och en egetkapitaldel. Skulddelens verkliga värde vid emissions tidpunkten beräknas genom att de framtida betalningsflödena diskonteras med den aktuella marknadsräntan för en liknande skuld. Värdet på egetkapitalinstrumentet beräknas som skillnaden mellan emissionslikviden och det verkliga värdet av den finansiella skulden. Egetkapitalinstrumentet utgörs av en inbyggd optionsrätt att omvandla skuldinstrumentet till aktier.

### Avsättningar och eventalförpliktelser

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

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

### Kassaflödesanalys

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

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

### Moderbolagets redovisningsprinciper

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

## not 2 Segmentsinformation

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

- Affärssegmentet JM Bostad Stockholm utvecklar bostadsprojekt i Storstockholm
- Affärssegmentet JM Bostad Riks utvecklar bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm. I begränsad omfattning bedrivs även entreprenadverksamhet
- Affärssegmentet JM Utland utvecklar bostadsprojekt i huvudsak i Norge och Finland
- Affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklar i huvudsak hyresrätts- och vårdbostäder samt kontorsfastigheter i Storstockholm
- Affärssegmentet JM Entreprenad bedriver byggproduktion åt externa och interna beställare inom Storstockholms- och Oslo-området.

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. Från och med 2018 redovisas entreprenadverksamheten i Norge inom affärssegmentet JM Entreprenad. Jämförelsetal har omräknats.

### KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2018	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighetsutveckling	JM Entreprenad	Elimineringar	Koncern-gemensamma kostnader	Ofördelade poster koncernen <sup>2)</sup>	Summa enligt segmentsredovisning	Omräkning JM Utland <sup>3)</sup>	Summa enligt IFRS
Intäkter – externt	5 786	4 456	3 580	73	2 266	–	–	–	16 161	–481	15 680
Intäkter – internt	–	–	–	–	450	–450	–	–	–	–	–
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 786</b>	<b>4 456</b>	<b>3 580</b>	<b>73</b>	<b>2 716</b>	<b>–450</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>16 161</b>	<b>–481</b>	<b>15 680</b>
Produktions- och driftkostnader <sup>1)</sup>	–4 384	–3 456	–3 073	–35	–2 749	450	–	–	–13 247	471	–12 776
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 402</b>	<b>1 000</b>	<b>507</b>	<b>38</b>	<b>–33</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2 914</b>	<b>–10</b>	<b>2 904</b>
Försäljnings- och administrationskostnader <sup>1)</sup>	–413	–250	–188	–28	–123	–	–39	–	–1 041	–	–1 041
Resultat av fastighetsförsäljning	–	1	12	–	–	–	–	–	13	–	13
<b>Rörelseresultat</b>	<b>989</b>	<b>751</b>	<b>331</b>	<b>10</b>	<b>–156</b>	<b>–</b>	<b>–39</b>	<b>–</b>	<b>1 886</b>	<b>–10</b>	<b>1 876</b>
Finansiella intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–69	–69	–	–69
<b>Resultat före skatt</b>								<b>–69</b>	<b>1 817</b>	<b>–10</b>	<b>1 807</b>
Skatter	–	–	–	–	–	–	–	–379	–379	–5	–384
<b>Årets resultat</b>								<b>–448</b>	<b>1 438</b>	<b>–15</b>	<b>1 423</b>
Rörelsemarginal, %	17,1	16,9	9,2	–	–5,7	–	–	–	11,7	–	–
<sup>1)</sup> Varav: avskrivningar på maskiner och inventarier	–	0	–4	–	–1	–	–3	–	–8	–	–8

### Koncernen 2017

Intäkter – externt	7 151	4 309	3 262	60	2 226	–	–	–	17 008	267	17 275
Intäkter – internt	–	–	–	–	525	–525	–	–	–	–	–
<b>Summa intäkter</b>	<b>7 151</b>	<b>4 309</b>	<b>3 262</b>	<b>60</b>	<b>2 751</b>	<b>–525</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>17 008</b>	<b>267</b>	<b>17 275</b>
Produktions- och driftkostnader <sup>1)</sup>	–5 326	–3 389	–2 811	–23	–2 624	525	–	–	–13 648	–180	–13 828
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 825</b>	<b>920</b>	<b>451</b>	<b>37</b>	<b>127</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>3 360</b>	<b>87</b>	<b>3 447</b>
Försäljnings- och administrationskostnader <sup>1)</sup>	–393	–251	–180	–18	–116	–	–47	–	–1 005	–	–1 005
Resultat av fastighetsförsäljning	6	–	0	8	–	–	–	–	14	–	14
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 438</b>	<b>669</b>	<b>271</b>	<b>27</b>	<b>11</b>	<b>–</b>	<b>–47</b>	<b>–</b>	<b>2 369</b>	<b>87</b>	<b>2 456</b>
Finansiella intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–	–	210	210	–	210
<b>Resultat före skatt</b>								<b>210</b>	<b>2 579</b>	<b>87</b>	<b>2 666</b>
Skatter	–	–	–	–	–	–	–	–385	–385	–22	–407
<b>Årets resultat</b>								<b>–175</b>	<b>2 194</b>	<b>65</b>	<b>2 259</b>
Rörelsemarginal, %	20,1	15,5	8,3	–	0,4	–	–	–	13,9	–	–
<sup>1)</sup> Varav: avskrivningar på maskiner och inventarier	–	0	–4	–	–1	–	–2	–	–7	–	–7

<sup>2)</sup> Ofördelade poster inom koncernen avser finansiella intäkter och kostnader samt skatt.

<sup>3)</sup> Omräkningseffekt för intäkts- och resultatredovisning enligt färdigställandemetoden (IFRS) i förhållande till segmentsredovisning.

### INTÄKTER

Intäkter 2018	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighetsutveckling	JM Entreprenad	JM Elimineringar	Summa Koncernen
Intäkter enligt IFRS	5 786	4 456	3 099	73	2 716	–450	15 680
Intäkter enligt segmentsredovisning	5 786	4 456	3 580	73	2 716	–450	16 161
<b>Intäkter 2017</b>							
Intäkter enligt IFRS	7 151	4 309	3 529	60	2 751	–525	17 275
Intäkter enligt segmentsredovisning	7 151	4 309	3 262	60	2 751	–525	17 008
<b>Tidpunkt för intäktsredovisning (IFRS)</b>							
Över tid	•	•		•	•		
Vid en tidpunkt			•	•			

Intäkter i JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Entreprenad redovisas över tid (successivt) vilket återspeglas i tidpunkterna för kundinbetalningar, vilka normalt sker i form av förskott under avtalens löptid. JM Utlands intäkter redovisas vid en tidpunkt (vid färdigställande) vilket normalt också sammanfaller med tidpunkten för den huvudsakliga betalningen från kund.

Den 31 december 2018 hade JM ingått kundavtal där prestationsåtaganden om cirka 20 mdkr ännu inte uppfyllts. JM förväntar att dessa prestationsåtaganden i allt väsentligt fullgörs och intäkter därmed redovisas under framförallt 2019 och 2020 samt med mindre del 2021.

KONCERNEN OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastig- hets- utveckling	JM Entre- prenad	Elimine- ringar	Koncern- gemen- samma poster	Ofördelade poster koncernen	Summa enligt sements- redovisning	Omklassi- ficering projekt- finansier- ing <sup>1)</sup>	Summa koncernen enligt IFRS
<b>Koncernen 2018</b>											
Från den löpande verksamheten	334	722	-41	-557	-184	7	-731	-23	-473	-3 142	-3 615
Från investeringsverksamheten	-	-	-	-	-	-	-	-8	-8	-	-8
Från finansieringsverksamheten	-	-	-	-	-	-	-412	-	-412	3 142	2 730
<b>Summa årets kassaflöde</b>	<b>334</b>	<b>722</b>	<b>-41</b>	<b>-557</b>	<b>-184</b>	<b>7</b>	<b>-1 143</b>	<b>-31</b>	<b>-893</b>	<b>0</b>	<b>-893</b>
Likvida medel vid årets slut									1 682		1 682
<b>Koncernen 2017</b>											
Från den löpande verksamheten	1 603	616	119	-416	86	-53	-396	454	2 013	-2 016	-3
Från investeringsverksamheten	-	-	-	-	-	-	-	300	300	-	300
Från finansieringsverksamheten	-	-	-	-	-	-	-1 259	-	-1 259	2 016	757
<b>Summa årets kassaflöde</b>	<b>1 603</b>	<b>616</b>	<b>119</b>	<b>-416</b>	<b>86</b>	<b>-53</b>	<b>-1 655</b>	<b>754</b>	<b>1 054</b>	<b>0</b>	<b>1 054</b>
Likvida medel vid årets slut									2 572		2 572

## KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2018-12-31	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighets- utveckling	JM Entre- prenad	Ofördelade poster kon- cernen <sup>2) 3)</sup>	Summa enligt segments- redovisning	Omklassi- ficering projekt- finansiering <sup>1)</sup>	Om- räkning JM Utland <sup>4)</sup>	Summa koncernen enligt IFRS
<b>TILLGÅNGAR</b>										
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34</b>	<b>214</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>214</b>
Projektfastigheter	-	-	4	1 631	-	-	1 635	-	-	1 635
Exploateringsfastigheter	5 048	1 388	1 821	10	39	-	8 306	-	-	8 306
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	449	92	26	-	-	-	567	-	-	567
Pågående arbeten	-	-	-	-	-	-	-	2 340	618	2 958
Kortfristiga fordringar	1 001	751	1 062	2	856	411	4 083	2 003	-800	5 286
Likvida medel	-	-	-	-	-	1 682	1 682	-	-	1 682
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 498</b>	<b>2 231</b>	<b>2 913</b>	<b>1 643</b>	<b>895</b>	<b>2 093</b>	<b>16 273</b>	<b>4 343</b>	<b>-182</b>	<b>20 434</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 498</b>	<b>2 231</b>	<b>3 093</b>	<b>1 643</b>	<b>895</b>	<b>2 127</b>	<b>16 487</b>	<b>4 343</b>	<b>-182</b>	<b>20 648</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>										
Eget kapital	-	-	-	-	-	6 798	6 798	-	-154	6 644
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	3 879	3 879	-	-33	3 846
Kortfristiga skulder	663	1 215	317	23	560	3 032	5 810	4 343	5	10 158
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>663</b>	<b>1 215</b>	<b>317</b>	<b>23</b>	<b>560</b>	<b>13 709</b>	<b>16 487</b>	<b>4 343</b>	<b>-182</b>	<b>20 648</b>
<b>Summa operativt kapital per affärssegment</b>	<b>5 835</b>	<b>1 016</b>	<b>2 776</b>	<b>1 620</b>	<b>335</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Investering i maskiner och inventarier	-	-	-	-	-	11	11	-	-	11
<b>Koncernen 2017-12-31</b>										
<b>TILLGÅNGAR</b>										
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>176</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33</b>	<b>209</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>209</b>
Projektfastigheter	-	-	7	1 067	-	-	1 074	-	-	1 074
Exploateringsfastigheter	4 406	1 540	1 545	10	42	-	7 543	-	-	7 543
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	148	96	65	-	-	-	309	-	-	309
Pågående arbeten	-	-	-	-	-	-	-	1 857	434	2 291
Kortfristiga fordringar	960	435	1 057	2	921	323	3 698	2 164	-749	5 113
Likvida medel	-	-	-	-	-	2 572	2 572	-	-	2 572
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 514</b>	<b>2 071</b>	<b>2 674</b>	<b>1 079</b>	<b>963</b>	<b>2 895</b>	<b>15 196</b>	<b>4 021</b>	<b>-315</b>	<b>18 902</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 514</b>	<b>2 071</b>	<b>2 850</b>	<b>1 079</b>	<b>963</b>	<b>2 928</b>	<b>15 405</b>	<b>4 021</b>	<b>-315</b>	<b>19 111</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>										
Eget kapital	-	-	-	-	-	6 178	6 178	-	-135	6 043
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-	3 132	3 132	-	-37	3 095
Kortfristiga skulder	780	1 050	487	23	654	3 101	6 095	4 021	-143	9 973
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>780</b>	<b>1 050</b>	<b>487</b>	<b>23</b>	<b>654</b>	<b>12 411</b>	<b>15 405</b>	<b>4 021</b>	<b>-315</b>	<b>19 111</b>
<b>Summa operativt kapital per affärssegment</b>	<b>4 734</b>	<b>1 021</b>	<b>2 363</b>	<b>1 056</b>	<b>309</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Investering i maskiner och inventarier	-	-	-	-	-	11	11	-	-	11

<sup>1)</sup> Omklassificering projektfinansiering inom JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Utland enligt IFRS i förhållande till segmentsredovisning.

<sup>2)</sup> De tillgångar och skulder samt eget kapital som ej ingår i JM:s definition av operativt kapital fördelas ej på affärssegment.

<sup>3)</sup> Materiella anläggningstillgångar ingår ej i JM:s definition av operativt kapital, således redovisas dessa investeringar som en ofördelad post.

<sup>4)</sup> Omräkningseffekt av pågående projekt enligt färdigställandemetoden (IFRS) i förhållande till segmentsredovisning.

### not 3 Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda fördelat per land	2018	Varav män, %	2017	Varav män, %
Sverige	2 070	79	2 090	81
Norge	433	77	400	80
Finland	59	59	48	56
<b>Summa</b>	<b>2 562</b>	<b>78</b>	<b>2 538</b>	<b>80</b>

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2018			2017		
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa
<b>Koncernen</b>	<b>1 482</b>	<b>730</b>	<b>2 212</b>	<b>1 401</b>	<b>718</b>	<b>2 119</b>
(varav pensionskostnader)		(256)			(259)	

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda	2018			2017		
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa
Sverige	17	1 128	1 145	16	1 081	1 097
(varav rörlig ersättning)	(5)	(58)	(63)	(5)	(60)	(65)
Norge	3	294	297	3	265	268
(varav rörlig ersättning)	(1)	(21)	(22)	(1)	(20)	(21)
Finland	3	37	40	3	33	36
(varav rörlig ersättning)	(1)	(3)	(4)	(1)	(6)	(7)
<b>Summa koncernen</b>	<b>23</b>	<b>1 459</b>	<b>1 482</b>	<b>22</b>	<b>1 379</b>	<b>1 401</b>
(varav rörlig ersättning)	(7)	(82)	(89)	(7)	(86)	(93)

#### Ersättning till styrelse

JMs styrelse består av sju ledamöter valda av årsstämman. Till styrelsens ordförande har styrelse- och utskottsarvode utbetalats om 870 tkr (840). Övriga årsstämmovalda styrelseledamöter har erhållit 2 585 tkr (2 345). Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter och två suppleanter. Till dessa utgår inget arvode.

#### Ersättning till verkställande direktör och koncernledning

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

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende verksamhetsåret 2018 grundas till 60 procent på koncernens ekonomiska resultat, till 30 procent på resultat per aktie samt till 10 procent på mätningen av hur nöjda JMs kunder är (Nöjd Kund Index, NKI). Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende 2019 kan högst uppgå till 2 650 tkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för verksamhetsåret 2018 uppgår till 200 tkr (2 442) vilket kommer att utbetalas under våren 2019.

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen grundas, beroende på befattning, på koncernens och affärsenheternas ekonomiska resultat, resultat per aktie samt på NKI. Den kortsiktiga rörliga ersättningen varierar mellan tre och fem månadslöner beroende på befattning. Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen avseende 2019 kan högst uppgå till 5,8 mkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för övriga medlemmar i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2018 uppgår totalt till 1,7 mkr (5,0) vilket kommer att utbetalas under våren 2019.

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

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2015 uppgick till maximalt 42 procent av fast lön och grundades på koncernens ekonomiska resultat 2017. Utfallet blev 100 procent av maximalt möj-

ligt och utbetalning gjordes våren 2018 och uppgick till 2 243 tkr för VD samt 4,1 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2016 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2018. Utbetalning sker våren 2019 och uppgår till 1 834 tkr för VD samt 4,4 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2017 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2019. Möjlig utbetalning sker våren 2020 och kan maximalt uppgå till 2 490 tkr för VD samt 5,8 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2018 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2020. Möjlig utbetalning sker våren 2021 och kan maximalt uppgå till 2 596 tkr för VD samt 5,8 mkr för övriga i koncernledningen.

#### Pensioner

VD är berättigad till en årlig pensionspremieavsättning om 35 procent av den fasta lönen. Bolaget bekostar härutöver del av premier för sjukförsäkring med lönetak på 50 inkomstbasbelopp. Bolaget har också utfäst att som eventuell utfyllnad utbetala efterlevandepension till den del efterlevandepensioner ej uppgår till 50 procent av den fasta lönen. Eventuell utfyllnad från bolaget utgår fram till tidpunkt då VD skulle ha fyllt 65 år. Utestående pensionsförpliktelse till VD uppgår till 1 369 tkr (1 260).

Medlemmarna i koncernledningen, exklusive VD, omfattas av ITP-planen och inom ramen för denna av bolagets erbjudande om alternativ ITP och även förstärkt ITP. Koncernledningen omfattas även av en premiebaserad tilläggsplan med premieavsättningar om 50–210 tkr per år. Pensionsåldern är 65 år med undantag av ett äldre avtal där en medlem i koncernledningen har rätt att gå i pension vid 60 års ålder med 70 procent av den fasta lönen till och med 65-årsdagen. Utestående pensionsförpliktelse till övriga i koncernledningen uppgår till 34,7 mkr (28,3).

### 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 VD:s 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 uppsägning initieras av JM och sex till tolv månaders uppsägningstid vid egen uppsägning. Därutöver har vid uppsägning från bolagets sida två medlemmar rätt till sex månaders avgångsvederlag och en medlem har rätt till tolv månaders avgångsvederlag.

### Sammanställning av fasta och rörliga ersättningar samt pensioner till styrelsen och koncernledningen under 2018 och 2017.

Tkr	2018					Summa	Tkr	2017					Summa
	Grundlön/Styrelsearvode <sup>2)</sup>	Kortfristig rörlig ersättning <sup>3)</sup>	Långfristig rörlig ersättning <sup>4)</sup>	Övriga för- månader	Pensionskostnad			Grundlön/Styrelsearvode <sup>2)</sup>	Kortfristig rörlig ersättning <sup>3)</sup>	Långfristig rörlig ersättning <sup>4)</sup>	Övriga för- månader	Pen- sions- kost- nad	
<i>Styrelseordförande<sup>1)</sup></i>							<i>Styrelseordförande<sup>1)</sup></i>						
Fredrik Persson	870	–	–	–	–	870	Fredrik Persson	420	–	–	–	–	420
<i>Övriga styrelseledamöter<sup>1)</sup></i>							<i>Övriga styrelseledamöter<sup>1)</sup></i>						
Åsa Söderström Winberg	503	–	–	–	–	503	Lars Lundquist	420	–	–	–	–	420
Kia Orback Pettersson	422	–	–	–	–	422	<i>Övriga styrelseledamöter<sup>1)</sup></i>						
Kaj-Gustaf Bergh	363	–	–	–	–	363	Åsa Söderström Winberg	500	–	–	–	–	500
Eva Nygren	452	–	–	–	–	452	Kia Orback Pettersson	420	–	–	–	–	420
Thomas Thuresson	452	–	–	–	–	452	Kaj-Gustaf Bergh	330	–	–	–	–	330
Olav Line	393	–	–	–	–	393	Eva Nygren	450	–	–	–	–	450
VD	6 429	2 443	2 243	90	2 202	13 407	Thomas Thuresson	450	–	–	–	–	450
Övriga i koncernledningen <sup>5)</sup>	20 927 <sup>6)</sup>	4 960	4 101	748	10 784	41 520	Olav Line	195	–	–	–	–	195
<b>Summa</b>	<b>30 811</b>	<b>7 403</b>	<b>6 344</b>	<b>838</b>	<b>12 986</b>	<b>58 382</b>	VD	5 960	2 733	2 019	88	2 114	12 914
							Övriga i koncernledningen <sup>5)</sup>	16 106	5 016	3 639	541	16 187 <sup>6)</sup>	41 489
							<b>Summa</b>	<b>25 251</b>	<b>7 749</b>	<b>5 658</b>	<b>629</b>	<b>18 301</b>	<b>57 588</b>

<sup>1)</sup> Beloppen avser utbetalt arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.

<sup>2)</sup> I tabellen angivna belopp inkluderar inte förändring i semesterlöneskuld. Vid årets utgång uppgick semesterlöneskulden för den verkställande direktören till 779 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 4 578 tkr.

<sup>3)</sup> Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2018. Samtliga utbetalningar under 2018 är hänförligt till verksamhetsåret 2017. De belopp som hänför sig till 2018 framgår av sidan 88 och kommer att utbetalas under 2019.

<sup>4)</sup> Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2018. Samtliga utbetalningar under 2018 är hänförligt till verksamhetsåren 2015–2017. Belopp som hänför sig till 2016–2018 framgår av sidan 88 och kommer att utbetalas under 2019. På sidan 88 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2016–2018 och 2017–2019.

<sup>5)</sup> JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt nio personer, sex män och tre kvinnor.

<sup>6)</sup> I beloppet ingår avgångsvederlag för en person i koncernledningen om 1 880 tkr varav 1 650 tkr är reserverat.

<sup>1)</sup> Beloppen avser utbetalt arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.

<sup>2)</sup> I tabellen angivna belopp inkluderar inte förändring i semesterlöneskuld. Vid årets utgång uppgick semesterlöneskulden för den verkställande direktören till 987 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 3 021 tkr.

<sup>3)</sup> Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2017. Samtliga utbetalningar under 2017 är hänförligt till verksamhetsåret 2016. De belopp som hänför sig till 2017 framgår av sidan 88 och kommer att utbetalas under 2018.

<sup>4)</sup> Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2017. Samtliga utbetalningar under 2017 är hänförligt till verksamhetsåren 2014–2016. Belopp som hänför sig till 2015–2017 framgår av sidan 88 och kommer att utbetalas under 2018. På sidan 88 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2016–2018 och 2017–2019.

<sup>5)</sup> JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt åtta personer, sex män och två kvinnor.

<sup>6)</sup> Den ökade kostnaden förklaras främst av avsättning under året hänförligt till ingånget avtal om pension till en medlem i koncernledningen.

### Personalkonvertibler

Årsstämman 2018 tog beslut om att erbjuda samtliga anställda inom JM Sverige att teckna ett konvertibelt skuldebrev. Syftet med emissionen av personalkonvertiblerna är att skapa ett ökat långsiktigt ekonomiskt engagemang för JM hos de anställda med ökad motivation och stärkt lojalitet till koncernen. Totalt emitterades 195 900 konvertibler till ett nominellt belopp om cirka 45 mkr. Lånet löper fram

till 18 maj 2022 med möjlighet att, i särskilda konverteringsföns-ter, för varje skuldförbindelse teckna en JM-aktie för 229 kronor. De anställda betalade marknadspris för de erhållna konvertiblerna och programmet är inte förenat med några villkor om fortsatt anställning eller prestationer från de anställdas sida. De anställda har via extern bank erbjudits finansiering av konvertiblerna utan några garantier eller andra åtaganden från JM:s sida.

### Konvertibler och optioner

År	Antal konvertibler	Antal lösta konvertibler	Antal förfallna konvertibler	Totalt	Lösenpris	Konverteringsperiod
2014	51 918	–5 508	–46 410	–	280	2017-06-01–2018-05-18
2015	57 885	–	–	57 885	314	2018-06-01–2019-05-17
2016	77 724	–	–	77 724	289	2019-06-01–2020-05-18
2017	35 520	–	–	35 520	409	2020-06-01–2021-05-18
2018	195 930	–	–	195 930	229	2021-06-01–2022-05-18

not 4 Avskrivningar enligt plan

	2018	2017
Maskiner och inventarier	-8	-7
<b>Summa</b>	<b>-8</b>	<b>-7</b>

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

not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2018	2017
Revisionsuppdrag	4,6	4,5
Skatterådgivning	0,1	0,2
Övriga tjänster <sup>1)</sup>	1,4	0,9
<b>Summa</b>	<b>6,1</b>	<b>5,6</b>

<sup>1)</sup> Av dessa tjänster har 1,1 mkr tillhandahållits av PricewaterhouseCoopers AB, varav 0,1 mkr avser lagstadgade tilläggstjänster. I övrigt ingår bland annat konsultationer i redovisningsfrågor samt tjänster tillhandahållna bostadsrättsföreningar där JM i egenskap av förvaltare står för kostnaden.

not 6 Resultat av fastighetsförsäljning

	2018	2017
<b>Försäljningsvärden</b>		
Projektfastigheter	2	6
Exploateringsfastigheter	114	15
<b>Summa</b>	<b>116</b>	<b>21</b>
<b>Bokförda värden</b>		
Projektfastigheter	-3	-6
Exploateringsfastigheter	-100	-1
<b>Summa</b>	<b>-103</b>	<b>-7</b>
<b>Resultat</b>		
Projektfastigheter	-1	0
Exploateringsfastigheter	14	14
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>14</b>

not 7 Finansiella intäkter och kostnader

	Finansiella intäkter	
	2018	2017
Utdelning	-	0
Ränteintäkter	9	3
Värdeförändring omvärdering fordringar och skulder	1	1
Resultat från försäljning av aktier i intressebolag <sup>1)</sup>	-	275
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>279</b>

<sup>1)</sup> Avser resultat försäljning av andelar i Småa AB under 2017.

	Finansiella kostnader	
	2018	2017
Räntekostnader hänförliga till lån m. m.	-47	-37
Räntedel i årets pensionskostnader	-32	-32
<b>Summa</b>	<b>-79</b>	<b>-69</b>

not 8 Skatter

IFRS	2018	2017
<b>Resultat före skatt</b>		
Sverige	1 493	2 309
Utland	314	357
<b>Summa</b>	<b>1 807</b>	<b>2 666</b>
<b>Aktuell skatt</b>		
Sverige	-349	-335
Utland	-66	-109
<b>Summa</b>	<b>-415</b>	<b>-444</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Sverige	37	11
Utland	-6	26
<b>Summa</b>	<b>31</b>	<b>37</b>
<b>Total skatt</b>		
Sverige	-312	-324
Utland	-72	-83
<b>Summa</b>	<b>-384</b>	<b>-407</b>

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats (22%)

	2018	2017
<b>Resultat före skatt x 22%</b>	<b>-398</b>	<b>-586</b>
Justering skatt tidigare år	-1	118
Skillnad utländsk skatt	-2	-5
Ej skattepliktiga intäkter	2	67
Ej avdragsgilla kostnader	-8	-2
Skatt periodiseringsfond	-2	-1
Omvärdering uppskjuten skatt hänförligt till sänkt inkomstskatt 2018 och 2017	-1	0
Omvärdering uppskjuten skatt	26	2
<b>Summa</b>	<b>-384</b>	<b>-407</b>

Omvärdering uppskjuten skatt 2018 utgörs av upplösningar av uppskjutna skatteskulder hänförliga till intäkter tidigare år där bedömningen är att skatten inte kommer att bli aktuell vilket ger en positiv skatteeffekt. Justering skatt tidigare år avseende 2017 avsåg ett utnyttjande av tidigare ej redovisade underskottsavdrag från JM:s avvecklade verksamhet i Danmark. Det danska bolaget fusionerades med det svenska bolaget 2016 och enligt koncernavdragsreglerna är tidigare förluster i den danska verksamheten avdragsgilla mot vinster i den svenska verksamheten. JM hade i avvaktan på slutligt besked från Skatteverket tidigare inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförligt till dessa underskottsavdrag. Ej skattepliktiga intäkter 2017 avsåg framför allt försäljningen av aktierna i Småa AB.

Den effektiva skattesatsen enligt IFRS är 21,2 procent (15,3). Den effektiva skattesatsen enligt segmentsredovisningen är 20,9 procent (14,9). Skillnaden mellan effektiv skattesats enligt segmentsredovisningen och nominell skattesats om 22 procent förklaras i allt väsentligt i ovanstående tabell.

## not 9 Resultat och utdelning per aktie

	Före utspädning		Efter utspädning	
	2018	2017	2018	2017
<b>Resultat per aktie, kronor</b>	<b>20,50</b>	<b>32,00</b>	<b>20,40</b>	<b>31,90</b>

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 2018 har baserats på årets resultat uppgående till 1 423 mkr (2 259), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2018 uppgående till 69 583 262 (70 642 592).

<b>Antal aktier</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Totalt antal utestående aktier 1 januari	69 583 262	71 448 330
Konvertering samt unyttjande av optioner	–	30 741
Återköp av aktier	–	–836 479
<b>Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning</b>	<b>69 583 262</b>	<b>70 642 592</b>

### Resultat per aktie efter utspädning

Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2018 har baserats på årets resultat justerat för räntekostnaden för konvertibla skuldebrev efter skatt uppgående till 1 425 mkr (2 261) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier justerad för utspädningseffekten av samtliga utestående potentiella stamaktier under 2018 uppgående till 69 865 418 (70 844 023). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

<b>Årets resultat</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 423	2 259
Justering av ränta på konvertibla skuldebrev (efter skatt)	2	2
<b>Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning</b>	<b>1 425</b>	<b>2 261</b>
<b>Antal aktier</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	69 583 262	70 642 592
Beräknat antal potentiella aktier avseende konvertibel- och teckningsoptionsprogram	282 156	201 431
<b>Vägt genomsnittligt antal aktier under året efter utspädning</b>	<b>69 865 418</b>	<b>70 844 023</b>

### Utestående antal aktier och instrument som kan ge potentiell utspädningseffekt

Vid utgången av 2018 hade JM 69 583 262 utestående aktier (69 583 262). JM innehar totalt 0 återköpta aktier (1 476 421). I slutet av augusti 2018 verkställdes årsstämmans beslut om nedsättning av aktiekapitalet avseende 1 476 421 aktier som bolaget hade i eget innehav.

Instrument som ger potentiell utspädningseffekt 2018 är JM:s fem konvertibelprogram (2014, 2015, 2016, 2017 och 2018).

I beräkning av resultat per aktie innebär JM:s konvertibelprogram en utspädning av antalet aktier. Effekten är emellertid av begränsad omfattning. För konvertibelprogrammet 2014 var konverteringskursen 280 kronor, 2015 är konverteringskursen 314 kronor, för programmet 2016, 289 kronor, för programmet 2017, 409 kronor och för programmet 2018, 229 kronor.

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

<b>Kontant utdelning (för 2018 enligt styrelsens förslag)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
– per aktie, kronor	12,00	11,00
– totalt, mkr	835	765

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster:

<b>Segmentsredovisning</b>	Före utspädning		Efter utspädning	
	2018	2017	2018	2017
Resultat per aktie, kronor	20,70	31,10	20,60	31,00
Årets resultat	1 438	2 194	1 440	2 196

not **10** Goodwill

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden		
<b>Vid årets början</b>	<b>176</b>	<b>185</b>
Omräkningsdifferenser	4	-9
<b>Vid årets slut</b>	<b>180</b>	<b>176</b>

Redovisad goodwill avser JM:s verksamhet i Norge.

Goodwill prövas med avseende på nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Detta gör JM minst en gång per år eller oftare om det finns indikation på att nedskrivningsbehov föreligger.

Per den 31 december 2018 prövades det redovisade värdet på JM Norge-koncernen. Återvinningsvärdet befanns överstiga redovisade värden. Nedskrivning av goodwill var således ej nödvändig.

Återvinningsvärde har bestämts genom beräkning av nyttjandevärdet för den kassagenererande enheten. Nyttjandevärdet för goodwill hänförlig till JM Norge-koncernen har beräknats baserat på diskonterade kassaflöden. Kassaflödet för de första två åren, efter 2018, baseras på av ledningen fastställd strategisk plan.

Kassaflöden bortom den strategiska två-årsperioden extrapoleras med hjälp av antaganden nedan:

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

**Känslighetsanalys**

Om det uppskattade rörelseresultatet efter strategiperiodens utgång hade varit 5 procent lägre än ledningens bedömning skulle återvinningsvärdet minska med 4 procent.

Om den uppskattade tillväxttakten för att extrapolera kassaflöden bortom strategiperioden hade varit 50 procent lägre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 12 procent.

Om den uppskattade genomsnittliga kapitalkostnaden som tillämpats för diskonterade kassaflöden hade varit 3 procentenheter högre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 32 procent.

En känslighetsanalys avseende diskonteringsräntan utvisar att diskonteringsräntan kan uppgå till cirka 25 procent (21) innan nedskrivningsbehov föreligger.

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

not **11** Maskiner och inventarier

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden		
<b>Vid årets början</b>	<b>105</b>	<b>97</b>
Nyanskaffningar	11	11
Omräkningsdifferenser	2	-2
Försäljningar	-	-1
<b>Vid årets slut</b>	<b>118</b>	<b>105</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<b>Vid årets början</b>	<b>-90</b>	<b>-85</b>
Årets avskrivningar	-8	-7
Omräkningsdifferenser	-1	1
Försäljningar	-	1
<b>Vid årets slut</b>	<b>-99</b>	<b>-90</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19</b>	<b>15</b>

not **12** Andelar i intresseföretag

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden		
<b>Vid årets början</b>	<b>1</b>	<b>15</b>
Försäljningar	-	-14
<b>Vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>1</b>



## not 13 Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag

## Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr	
					2018	2017
Adolfsbergs Brunns AB <sup>1)</sup>	556303-8685	Örebro	340	33	34	34
Dockan Exploatering AB <sup>1)</sup>	556594-2645	Malmö	50 000	33	16 834	16 834
Exploateringsbolaget Högmora KB <sup>1)</sup>	916643-6254	Stockholm	1	25	31	31
Fastighetsbolaget Glasberga KB <sup>1)</sup>	916643-1842	Södertälje	1	25	101	101
Glasberga Fastighets AB <sup>1)</sup>	556361-0707	Södertälje	1 000	25	100	100
HB Silverdal Exploatering <sup>2)</sup>	969674-5802	Solna			1	1
Högmora Exploaterings AB <sup>1)</sup>	556395-0707	Stockholm	1 000	25	100	100
Kvarnholmen Utveckling AB <sup>1)</sup>	556710-5514	Stockholm	50 000	50	165 886	165 886
Kvibergstaden Exploatering HB <sup>1)</sup>	969731-1695	Göteborg	1	50	1	1
Mälarstrandens Utvecklings AB <sup>1)</sup>	556695-5414	Västerås	44	44	2 200	2 200
Södra Centrum Krokslätt HB <sup>1)</sup>	969777-2144	Stockholm	5 200	65	5 200	5 200
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>					<b>190 488</b>	<b>190 488</b>

<sup>1)</sup> Gemensamma verksamheter

<sup>2)</sup> Obegränsat ansvar

## Specifikation av koncernens övriga innehav av aktier och andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr	
					2018	2017
Fastighets AB Kranlyftet	556829-3251	Lidingö	250	50	135 226	135 226
Fjellgata 30 AS, Norge	997484983	Oslo	100	50	307	2 002
Fjellgata 30 KS, Norge	997485009	Oslo	45	45	1 106	7 207
Täby Park Exploatering AB	556833-6555	Stockholm	500	50	421 473	161 500
Grefsen Utvikling AS, Norge	982913209	Oslo	500	50	25 600	25 025
Hans Nielsen Haugesgate 50 AS, Norge	987719427	Oslo	60 000	50	23 958	23 420
Husebyplatået AS, Norge	913864948	Oslo	5 000	50	512	501
Larvik Saneringsselskap AS, Norge	918044051	Larvik	100	50	248	242
Lillestrøm Kvartal 37 AS, Norge	935267269	Lillestrøm	75	50	7 680	7 508
Lillestrøm Kvartal 37 Næring AS, Norge	919196416	Oslo	300	50	31	30
Merbraine, Belgien	450160865	Bryssel	625	50	318	304
Noreveien 26 AS, Norge	990351465	Oslo	10	50	90	88
Son Utvikling AS, Norge	990341419	Oslo	23 050	50	12 575	12 292
Spireaveien 6 Utvikling AS, Norge	998015340	Oslo	50	50	520	2 511
Spireaveien 6 Utvikling KS, Norge	998015375	Oslo	45	45	1 835	9 001
Strømmen Sentrum AS, Norge <sup>1)</sup>	911662256	Strømmen	–	–	–	7 007
Torstvet Utvikling AS, Norge	959639159	Larvik	5 000	50	11 818	11 553
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>					<b>643 297</b>	<b>405 417</b>
Omklassificering i koncernen					–642 614	–595 222
<b>Andelarnas bokförda värde i koncernen vid årets slut</b>					<b>683</b>	<b>683</b>

<sup>1)</sup> Under året har 100% av aktierna förvärvats av JM Norge AS, Norge.

De gemensamma verksamheterna innehåller främst fastigheter för bostadsutveckling.

## Andelar i gemensamma verksamheter

I koncernens finansiella rapporter ingår nedanstående poster som utgör koncernens ägarandel i gemensamma verksamheter – företagets intäkter, kostnader, tillgångar och skulder. Beloppen inkluderar koncerninterna transaktioner.

	2018	2017
Intäkter	652	674
Kostnader	–536	–573
<b>Periodens resultat</b>	<b>116</b>	<b>101</b>
Exploateringsfastigheter <sup>1)</sup>	663	697
Övriga tillgångar	1 070	866
Likvida medel	143	203
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 876</b>	<b>1 766</b>
Långfristiga skulder	217	495
Kortfristiga skulder	512	273
<b>Summa skulder</b>	<b>729</b>	<b>768</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>1 147</b>	<b>998</b>

<sup>1)</sup> Inkluderar koncernmässiga övervärden.

not 14 Finansiella tillgångar

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden		
<b>Vid årets början</b>	17	18
Tillkommande fordringar	2	1
Reglerade fordringar	-6	-1
Omräkningsdifferenser	1	-1
<b>Vid årets slut</b>	<b>14</b>	<b>17</b>

Finansiella tillgångar avser i huvudsak reversfordringar.

not 15 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projektfastigheter		Exploateringsfastigheter	
	2018	2017	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden				
<b>Vid årets början</b>	<b>1 074</b>	<b>602</b>	<b>7 575</b>	<b>7 204</b>
Nyanskaffningar	524	490	2 402	2 017
Omklassificeringar	39	-	-57	-34
Omräkningsdifferenser	1	-1	35	-57
Överfört till produktion	-	-11	-1 517	-1 554
Försäljningar	-3	-6	-100	-1
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 635</b>	<b>1 074</b>	<b>8 338</b>	<b>7 575</b>
Akkumulerade nedskrivningar				
<b>Vid årets början</b>	-	-	-32	-83
Omklassificering	-	-	-	31
Överfört till produktion	-	-	-	20
<b>Vid årets slut</b>	-	-	-32	-32
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 635</b>	<b>1 074</b>	<b>8 306</b>	<b>7 543</b>
Marknadsvärde vid årets slut	2 002	1 343	15 300	14 700

Det redovisade restvärdet för den del av projektfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 0 mkr (0) och för exploateringsfastigheter till 104 mkr (104).

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 16 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden		
<b>Vid årets början</b>	<b>309</b>	<b>233</b>
Nyanskaffningar	1 682	619
Omräkningsdifferens	2	0
Försäljningar	-1 426	-543
<b>Vid årets slut</b>	<b>567</b>	<b>309</b>

Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 125 (82).

I posten ingår visningsbostäder inför kommande bostadsetapper värderade till anskaffningsvärde.

not 17 Pågående arbeten

	2018	2017
Pågående arbeten	2 958	2 291
<b>Summa</b>	<b>2 958</b>	<b>2 291</b>

Pågående arbeten avser endast bostadsprojekt inom JM Utland.

not 18 Övriga kortfristiga fordringar

	2018	2017
Fordringar fastighetsförsäljningar	53	83
Fordringar sålda bostadsrättsandelar	392	107
Handpenning investering exploateringsfastigheter	178	154
Övrigt	191	127
<b>Summa</b>	<b>814</b>	<b>471</b>

not 19 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

IFRS	2018	2017
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	12 693	8 307
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	-9 353	-4 829
<b>Summa</b>	<b>3 340</b>	<b>3 478</b>

Segmentsredovisning	2018	2017
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	13 948	8 756
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	-11 811	-6 694
<b>Summa</b>	<b>2 137</b>	<b>2 062</b>

För ytterligare upplysningar om JM:s intäkter se not 27.

not 20 Likvida medel

	2018	2017
Kassa och bank	1 682	2 572
<b>Summa</b>	<b>1 682</b>	<b>2 572</b>

## not 21 Kassaflöde och räntebärande nettoskuld

IFRS	Likvida medel/ checkräkningskredit	Kortfristiga låneskulder	Långfristiga låneskulder <sup>1)</sup>	Kortfristiga skulder projektfinansiering	Summa
<b>Nettoskuld den 31 december 2017</b>	<b>2 572</b>	<b>-331</b>	<b>-203</b>	<b>-4 000</b>	<b>-1 962</b>
Kassaflöde	-893	-340	36	-3 142	-4 339
Valutakursdifferenser	3	-39	-4	22	-18
Övriga ej kassaflödespåverkande poster <sup>2)</sup>	-	16	25	2 846	2 887
<b>Nettoskuld den 31 december 2018</b>	<b>1 682</b>	<b>-694</b>	<b>-146</b>	<b>-4 274</b>	<b>-3 432</b>
<b>Nettoskuld den 31 december 2016</b>	<b>1 520</b>	<b>-203</b>	<b>-517</b>	<b>-3 877</b>	<b>-3 077</b>
Kassaflöde	1 054	-128	291	-2 011	-794
Valutakursdifferenser	-2	4	9	60	71
Övriga ej kassaflödespåverkande poster <sup>2)</sup>	-	-4	14	1 828	1 838
<b>Nettoskuld den 31 december 2017</b>	<b>2 572</b>	<b>-331</b>	<b>-203</b>	<b>-4 000</b>	<b>-1 962</b>

<sup>1)</sup> Varav -52 (-84) mkr avser reverser och redovisas som Investering i exploateringsfastigheter m.m.

<sup>2)</sup> JM tar i vissa fall upp initial projektfinansiering för svenska bostadsprojekt, där finansieringen i de flesta fall tas över av kund i ett senare skede. Övertagandet sker utan några in- eller utbetalningar och när skulden regleras påverkas inte kassaflödesanalysen i finansieringsverksamheten.

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2018	2017
Likvida medel och kortfristiga placeringar	1 682	2 572
Bruttoskuld, bunden ränta	-20	-20
Bruttoskuld, rörlig ränta	-5 094	-4 514
<b>Skuld/-fordran</b>	<b>-3 432</b>	<b>-1 962</b>
Likvida medel	1 682	2 572
Kortfristiga räntebärande skulder	-4 968	-4 331
Långfristiga räntebärande skulder	-146	-203
<b>Skuld/-fordran</b>	<b>-3 432</b>	<b>-1 962</b>
Avsatt till pensioner	-1 388	-1 251
Räntebärande fordringar	-	4
<b>Räntebärande nettoskuld (-)/-fordran (+)</b>	<b>-4 820</b>	<b>-3 209</b>

## not 22 Finansiella skulder

IFRS	2018	2017
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	48	78
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1-5 år	20	72
Konvertibellån 1-5 år <sup>1)</sup>	78	53
<b>Summa</b>	<b>146</b>	<b>203</b>

Kortfristiga räntebärande skulder	2018	2017
Skulder till kreditinstitut, räntebärande -1 år	4 950	4 318
Konvertibellån -1 år <sup>1)</sup>	18	13
<b>Summa</b>	<b>4 968</b>	<b>4 331</b>

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2018	Förändring	2017
Kortfristiga räntebärande skulder	4 968	637	4 331
Långfristiga räntebärande skulder	146	-57	203
Avsatt till pensioner	1 388	137	1 251
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	-1 682	894	-2 576
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut</b>	<b>4 820</b>	<b>1 611</b>	<b>3 209</b>

Övriga finansiella skulder	2018	2017
Övriga långfristiga skulder 1-5 år från balansdagen <sup>2)</sup>	696	273
Leverantörsskulder	902	842
Kortfristiga reverser, exploateringsfastigheter	324	449
Övriga kortfristiga skulder	1 001	879
<b>Summa</b>	<b>2 923</b>	<b>2 443</b>

Löptid finansiella skulder	2018	2017
2018	-	6 714
2019	7 279	210
2020	710	67
2021	41	53
2022	95	-
<b>Summa</b>	<b>8 125</b>	<b>7 044</b>

<sup>1)</sup> Se not 3, Anställda och personalkostnader för ytterligare information om konvertibellånen.

<sup>2)</sup> Avser främst reverser för genomförda fastighetsförvärv.

Segmentsredovisning	2018	2017
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	48	78
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1-5 år	20	72
Konvertibellån 1-5 år <sup>1)</sup>	78	53
<b>Summa</b>	<b>146</b>	<b>203</b>

Kortfristiga räntebärande skulder	2018	2017
Skulder till kreditinstitut, räntebärande -1 år	676	319
Konvertibellån -1 år <sup>1)</sup>	18	13
<b>Summa</b>	<b>694</b>	<b>332</b>

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2018	Förändring	2017
Kortfristiga räntebärande skulder	694	362	332
Långfristiga räntebärande skulder	146	-57	203
Avsatt till pensioner	1 388	137	1 251
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	-1 682	894	-2 576
<b>Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut</b>	<b>546</b>	<b>1 336</b>	<b>-790</b>

Löptid finansiella skulder	2018	2017
2018	-	2 206
2019	2 484	210
2020	710	67
2021	41	53
2022	95	-
<b>Summa</b>	<b>3 330</b>	<b>2 536</b>

<sup>1)</sup> Se not 3, Anställda och personalkostnader för ytterligare information om konvertibellånen.

Informationen i tabellerna ovan visar finansiella skulder såsom de presenteras i balansräkningen upprättad i enlighet med segmentsredovisning.

Finansiella skulder fördelas mellan långfristiga och kortfristiga skulder där kortfristiga skulder har förfallodag inom 1 år. Övriga långfristiga skulder avser reverser för fastighetsförvärv som blir betalbara då olika villkor uppfyllts. Se not 23 för Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

## not 23 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

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

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

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

Redovisningsprinciper beskrivs i not 1. Avsnitt Risker och riskhantering på sidorna 30–32 samt 75 beskriver koncernens riskhantering och finanspolicy.

### Ränterisk

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

Då volymen av långfristig upplåning under 2018 har varit relativt begränsad har koncernen främst arbetat med kort räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var den 31 december 2018 0,2 (0,2) enligt IFRS och 0,2 (0,2) enligt segmentsredovisning.

Verkligt värde på räntebärande lån var 5 114 mkr (4 534) enligt IFRS och 840 (535) 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 2018-12-31.

### Exponering ränterisk, inklusive derivat

#### IFRS

År för räntekonvertering	2018		2017	
	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %
2018	–	–	4 514	1,6
2019	5 094	2,0	–	–
2020	20	3,5	20	3,5
2021	–	–	–	–
Pensionsskuld <sup>1)</sup>	1 388	2,4	1 251	2,5
<b>Summa</b>	<b>6 502</b>	<b>2,0</b>	<b>5 785</b>	<b>1,8</b>

<sup>1)</sup> Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

#### Segmentsredovisning

År för räntekonvertering	2018		2017	
	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %
2018	–	–	515	2,2
2019	820	2,6	–	–
2020	20	3,5	20	3,5
2021	–	–	–	–
Pensionsskuld <sup>1)</sup>	1 388	2,4	1 251	2,5
<b>Summa</b>	<b>2 228</b>	<b>2,5</b>	<b>1 786</b>	<b>2,4</b>

<sup>1)</sup> Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Snitträntan på räntebärande skulder per 2018-12-31 inklusive pensionsskulden uppgår till 2,0 procent (1,8) enligt IFRS och 2,5 procent (2,4) enligt segmentsredovisning. En förändring av marknadsränta med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 46 mkr enligt IFRS och cirka 12 mkr enligt segmentsredovisning för den del av låneportföljen som omsätts under 2019. Beräkningen är approximativ och baseras på ett antagande om en simultan förändring av samtliga räntekurvor.

### Likvida medel

Likvida medel består av kassa och, i tillämpliga fall, av kortfristiga placeringar. Enligt finanspolicyen 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.

### Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån försvåras och fördras samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom att koncernen tecknar långfristiga bindande kreditavtal med olika löptider hos flera olika institut. Enligt policy ska genomsnittlig löptid för ramavtalen normalt vara 1,5 till 2,5 år.

### Bindande kreditlöften

Förfalloår	Totalt	Check-kredit	2019	2020	2021	2022	2023
Kreditlöften, mkr	11 647	487	7 156	1 353	401	1 050	1 200

### Bindande kreditlöften exklusive projektfinansiering

Förfalloår	Totalt	Check-kredit	2019	2020	2021	2022	2023
Kreditlöften, mkr	2 800	400	150	–	–	1 050	1 200

Av beviljade kreditlöften enligt IFRS är 6 720 mkr outnyttjat. Den genomsnittliga löptiden för dessa kreditlöften exklusive checkkredit uppgår till 1,6 år. Outnyttjade kreditlöften, exklusive projektfinansiering uppgår till 2 800 mkr där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 4,0 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 2018 uppgår till 28 procent (32).

### Valutarisk

Transaktionsvolymerna i utländsk valuta är mycket begränsade varför inga valutastörningar skett för dessa volymer.

Samtliga lån är upptagna i funktionell valuta i respektive land.

### Kreditrisk

#### Kreditrisk i finansiell verksamhet

Kreditriskexponering i form av motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och vid handel med derivatinstrument. För att begränsa kreditriskerna har koncernen upprättat en motpartslista som fastställer en maximal exponering mot respektive godkänd part. ISDA-avtal (International Swaps and Derivates Association) eller motsvarande svenska bankavtal, har upprättats med de motparter som används för transaktioner med derivatinstrument. Inga finansiella tillgångar och skulder har kvittats.

#### Kreditrisk i kundfordringar

JM-koncernens kunder utgörs till största del av bostadsrättsföreningar och blivande ägare av egna hem. Koncernen arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler och entreprenadverksamhet. Koncernen har även hyresgäster i både bostäder och kommersiella lokaler. Kreditriskexponeringen mot bostadsrättsföreningar bedöms vara begränsad då finansieringen av produktionen sker via föreningens lån i bank. Motsvarande gäller kunder som köper egna hem. För att säkerställa betalningsförmågan hos kund tas alltid kreditupplysning. Kundfordringar avseende bostadsproduktionen uppgår till 444 mkr (444).

Kreditriskexponeringen mot kunder inom den kommersiella verksamheten, entreprenadverksamheten och för uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler har en något annan karaktär. Kundfordringarna för dessa grupper uppgår till 644 mkr (678).

Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 5,0 mkr (15,8). Under året har koncernen ianspråktagit 10,7 mkr (0,0) av tidigare avsättning. Fordringar äldre än 60 dagar uppgår till 452 mkr (442) och avser i allt väsentligt en tidigare tvist med beställare, där det inte varit fråga om kreditrisk. JM har ingått förlikningsavtal angående utestående kundfordran och reglering sker med 320 mkr under det första kvartalet 2019. Inte heller för övriga fordringar är det en fråga om kreditrisk.

Avsättning och ianspråktagande av avsättning för osäkra kundfordringar har tagits över resultaträkningen. Redovisningsprinciper beskrivs i Not 1, Finansiella instrument, Nedskrivning på sidan 85.

**Åldersanalys kundfordringar**

2018-12-31 mkr	Nomi- nellt	Ej för- fallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling						
bostäder	444	215	91	44	8	86
Entreprenad	644	179	34	73	3	355
Övrigt	2	2	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 090</b>	<b>396</b>	<b>125</b>	<b>117</b>	<b>11</b>	<b>441</b>
Antal fakturor	1 372	566	121	85	30	570

2017-12-31 mkr	Nomi- nellt	Ej för- fallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling						
bostäder	444	338	54	18	6	28
Entreprenad	678	248	21	1	2	406
Övrigt	2	2	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 124</b>	<b>588</b>	<b>75</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>434</b>
Antal fakturor	1 207	555	134	81	78	359

**Kreditrisikanalys kunder**

2018-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	873	91	11
Exponering intervall 1–5 mkr	57	6	13
Exponering intervall > 5 mkr	25	3	76
<b>Totalt</b>	<b>955</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

2017-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	735	91	6
Exponering intervall 1–5 mkr	36	5	7
Exponering intervall > 5 mkr	33	4	87
<b>Totalt</b>	<b>804</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**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 2018 och 2017. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. Reversskulder avseende fastighetsförvärv blir betalbara i samband med att olika villkor uppfyllts till exempel att detaljplaner antagits eller då projektstart sker. Verkligt värde på reversskulder avseende fastighetsförvärv antas därför motsvara bokfört värde då skulderna är betalbara vid anfordran. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder till exempel likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder har det bokförda värdet antagits utgöra en god approximation av det verkliga värdet/anskaffningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagsredovisning.

Tabellen i högerkolumnen visar redovisat värde och uppgift om vilken kategori JM-koncernens finansiella instrument tillhör enligt IFRS 9 Finansiella instrument (IAS 39).

**IFRS**

Finansiella instrument	Kategori enligt IFRS 9 <sup>3)</sup>	Kategori enligt IAS 39 <sup>2)</sup>	2018-12-31 Redovisat värde <sup>1)</sup>	2017-12-31 Redovisat värde <sup>1)</sup>
<b>Tillgångar</b>				
Finansiella tillgångar	FTUA	LoK	14	17
Varav andra långfristiga fordringar	FTUA	LoK	14	17
Varav andra långfristiga värdepappersinnehav	FTUA	FTS	0	0
Kundfordringar	FTUA	LoK	1 090	1 124
Övriga kortfristiga fordringar	FTUA/n/a	LoK / n/a	814	471
Varav derivatinstrument <sup>4)</sup>	FTD	FtVRR	–	–
Varav fordringar fastighetsförsäljningar	FTUA	LoK	53	83
Varav övrigt	n/a	n/a	761	388
Likvida medel	FTUA	LoK	1 682	2 572
<b>Skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	FSUA	146	203
Varav konvertibellån	FSUA	FSUA	78	53
Varav övriga långfristiga räntebärande lån	FSUA	FSUA	68	150
Övriga långfristiga skulder	FSUA	FSUA	696	273
Leverantörsskulder	FSUA	FSUA	902	842
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	FSUA	4 968	4 331
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	FSUA	1 325	1 328
Varav derivatinstrument <sup>4)</sup>	FsvRR	FsvRR	–	–
Varav övriga kortfristiga skulder	FSUA	FSUA	1 325	1 328

**Segmentsredovisning**

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster:

Skulder	FSUA	FSUA		
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	FSUA	146	203
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	FSUA	694	332
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	FSUA	869	868

<sup>1)</sup> JM bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

<sup>2)</sup> Klassificering enligt IAS 39, förklaring till förkortningar:

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

<sup>3)</sup> 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

<sup>4)</sup> Verkligt värde för samtliga tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde har beräknats baserat på direkt eller indirekt observerbara priser vilket motsvarar den så kallade nivå 2, enligt IFRS 13.

**Finansiella derivatinstrument**

JM använder finansiella derivatinstrument för att hantera ränterisker och på selektiv basis även enstaka valutarisker. Derivatinstrumentet får endast användas i riskminimerande syfte. Alla vinster och förluster som uppstår vid marknadsvärdering av instrumenten redovisas direkt i resultatet då JM-koncernen inte tillämpar säkringsredovisning för befintliga derivat.

JM-koncernen har inga utestående derivat per 2018-12-31.

**Kapitalförvaltning**

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

JMs ambition är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur, anpassad för bolagets projektutvecklingsverksamhet. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent enligt segmentsredovisningen. 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 24 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 2 826 personer varav 667 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	2018	2017
<b>Pensionsförpliktelser ofonderade planer</b>	<b>1 388</b>	<b>1 251</b>

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

Totala pensionsförpliktelser	2018	2017
<b>Vid årets början</b>	<b>1 251</b>	<b>1 239</b>
Förmåner intjänade under året	58	60
Räntekostnader	32	32
Betalda förmåner	-38	-37
Aktuariella vinster (-)/förluster (+)	85	-43
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 388</b>	<b>1 251</b>

Den aktuariella förlusten 2018 förklaras huvudsakligen av ändrad diskonteringsränta och inflation.

Aktuariella vinster (+)/förluster (-)	2018	2017	2016	2015	2014
Totala pensionsförpliktelser	1 388	1 251	1 239	1 129	1 054
Erfarenhetsbaserade justeringar, andel av årets oredovisade aktuariella vinst (+) och förlust (-):					
Pensionsförpliktelser, mkr	30	15	-8	11	8
I procent av värdet på pensionsförpliktelsernas totala värde, %	2,2	1,1	0,6	1,0	0,8

Pensionskostnader	2018	2017
Förmåner intjänade under året	58	60
Ränta på förpliktelser	32	32
<b>Pensionskostnader förmånsbaserade planer</b>	<b>90</b>	<b>92</b>
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	151	150
Sociala kostnader, förmåns- och avgiftsbaserade planer	47	49
<b>Summa</b>	<b>288</b>	<b>291</b>

Av ovanstående pensionskostnader redovisades 32 mkr (32) som finansiell kostnad. Detta motsvarar räntan på förpliktelser.

### Framtida bedömning av pensionsavsättningen kassaflöde

	2019	2020	2021	2022	2023
Pensionsutbetalningar	-38	-38	-38	-39	-39

### Aktuariella antaganden

De viktigaste aktuariella antagandena per balansdagen framgår av nedanstående tabell.

%	Sverige	
	2018	2017
Diskonteringsränta	2,40	2,50
Förväntad löneökning	3,50	3,50
Inflation	1,90	1,75
Inkomstbasbelopp	3,00	3,00
Avgångsintensitet	6,00	6,00

Diskonteringsräntan är fastställd med hänsyn till marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och swapräntor och en premie för en längre löptid har adderats med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration. Durationen på förpliktelserna är 20 år.

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

Faktorn inflation motsvarar den förväntade pensionsuppräknningen (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 tillämpar livslängdstabellen DUS14 vid pensionskultsberäkningen vilket rent praktiskt innebär att JM antar att en man i Sverige som idag är 65 år lever 22 år efter pensioneringen och en kvinna 24 år.

### Pensionsförpliktelsens känslighet för ändrad diskonteringsränta

	2018	2017
Pensionsförpliktelser per den 31 december 2018	1 388	1 251
Diskonteringsräntan ökar med 0,25 %	1 325	1 196
Diskonteringsräntan minskar med 0,25 %	1 460	1 315

## not 25 Övriga avsättningar

	Garantiavsättningar		Särskild löneskatt på pensionsskuld	
	2018	2017	2018	2017
<b>Vid årets början</b>	<b>676</b>	<b>296</b>	<b>122</b>	<b>125</b>
Avsättningar	356	103	23	-
Omklassificering	-30	349	-	-
lanspråktaget under året	-88	-66	-	-
Återförda avsättningar	-2	-4	-	-3
Omräkningsdifferens	0	-2	-	-
<b>Vid årets slut <sup>1)</sup></b>	<b>912</b>	<b>676</b>	<b>145</b>	<b>122</b>
<sup>1)</sup> Varav kortfristig del av garantiavsättningar	122	109		

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

Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projektet vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år efter projektstart.

Då effekten av när i tiden betalning sker inte är väsentlig nuvärdesberäkningen 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 26 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

	2018	2017
Uppskjutna skatteskuld för periodiseringsfond	526	519
Övriga uppskjutna skatteskulder*	379	366
<b>Delsumma</b>	<b>905</b>	<b>885</b>
Avgår uppskjutna skattefordringar	-224	-206
<b>Netto uppskjutna skatteskulder</b>	<b>681</b>	<b>679</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>*Övriga uppskjutna skatteskulder fördelar sig på:</b>		
Exploateringsfastigheter <sup>1)</sup>	315	301
Reservering för ännu ej godkänd taxering	28	52
Övriga omsättningstillgångar	36	13
<b>Summa</b>	<b>379</b>	<b>366</b>

<sup>1)</sup> Skillnad skattemässigt och bokfört värde.

Uppskjutna skattefordringar hänförs framför allt till pensionsskuld, andra personalrelaterade poster samt garantiriskreserv. Utöver ovanstående har JM förlustavdrag och temporära skillnader inom JM Utland, som inte redovisas som uppskjutna skattefordringar, om 216 mkr varav 149 mkr är tidsbegränsade inom ett tidsintervall om 1–10 år.

Skillnaden mellan IFRS och segmentsredovisning avser endast posten Övriga omsättningstillgångar och är hänförlig till skatteeffekten mellan redovisat resultat för JM Utland enligt segmentsredovisning respektive enligt IFRS.

## not 27 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	2018	2017
<b>IFRS</b>		
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	14 306	21 164
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-12 926	-19 604
<b>Summa</b>	<b>1 380</b>	<b>1 560</b>
<b>Segmentsredovisning</b>		
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	16 447	23 759
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-14 685	-21 618
<b>Summa</b>	<b>1 762</b>	<b>2 141</b>

Hela 2017 års utgående balans har fullgjorts och intäktsredovisats under 2018. Under 2018 har JM redovisat intäkter om cirka 1,3 mdkr hänförligt till prestationsåtagandena som uppfyllts under tidigare år.

## not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Personalrelaterade poster	547	510
Förutbetalda hyresintäkter	18	29
Övriga upplupna kostnader <sup>1)</sup>	750	987
<b>Summa</b>	<b>1 315</b>	<b>1 526</b>

<sup>1)</sup> Avser huvudsakligen upplupna projektkostnader.

## not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018	2017
<b>Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder</b>		
Företagsinteckningar	100	100
Fastighetsinteckningar	376	644
<b>Summa</b>	<b>476</b>	<b>744</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensförbindelser, övriga	6 777	8 180
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	1 773	1 713
Betalnings- och hyresgarantier	127	85
Övriga ansvarsförbindelser	16	15
<b>Summa</b>	<b>8 693</b>	<b>9 993</b>

Företagsinteckningen avser den pensionsskuld som JM Sverige har hos PRI. Fastighetsinteckningar lämnas endast i begränsad omfattning för finansiering hos kreditinstitut.

Under en bostadsrättsförenings produktionstid ställer JM-koncernen borgen för den del av den kortfristiga finansieringen i bank som överstiger en förenings kommande långfristiga lån. Borgensförbindelser, övriga avser i sin helhet den kortfristiga finansieringen. De långfristiga lånen säkerställs av de pantbrev som föreningen själv tar ut.

Koncernen har ett åtagande att förvärva bostad som inte upplåtits med bostadsrätt närmaste kvartalsskifte efter godkänd slutbesiktning, från bostadsrättsföreningar i Sverige, med vilka JM har tecknat totalentreprenadkontrakt.

Ställda garantier i anslutning till uppdrag avser till stor del fullgörandegarantier för entreprenadarbeten hos kommuner och landsting samt kommunalägda bolag. Garantierna löper under produktionstiden och garantitidsperioden om 2–5 år efter färdigställandet. Åtagandet uppgår normalt till 10 procent av kontraktssumman fram till färdigställandet av entreprenaden för att därefter sänkas till 5 procent av kontraktssumman. I den mån det bedöms som sannolikt att JM kommer att utkrävas ansvar redovisas åtagandet som skuld i rapporten över finansiell ställning.

JM blir i den löpande affärsverksamheten från tid till annan involverat i tvister och rättsliga processer. Dessa tvister och rättsliga processer förväntas inte, vare sig enskilt eller tillsammans, i väsentlig grad negativt påverka JM:s finansiella resultat eller ställning.

## not 30 Upplysningar om närstående

Upplysningar om närstående framgår av not 3, Anställda och personalkostnader. Koncernens transaktioner med närstående, utöver vad som anges i not 3, avser endast gemensamma verksamheter och intresseföretag. De är av begränsad omfattning och har skett på marknadsmässiga villkor.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING, Mkr	NOT	2018	2017
Nettoomsättning	1	10 397	11 602
Produktions- och driftkostnader	2	-8 025	-8 878
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 372</b>	<b>2 724</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	-717	-699
Resultat av fastighetsförsäljning	5	0	14
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 655</b>	<b>2 039</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>	6		
Resultat från koncernföretag		101	85
Resultat från intresseföretag		-	275
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1	1
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56	-53
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>1 701</b>	<b>2 349</b>
Bokslutsdispositioner	7	-175	-167
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 526</b>	<b>2 182</b>
Skatter	8	-323	-288
<b>Årets resultat</b>		<b>1 203</b>	<b>1 894</b>
<b>MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, Mkr</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årets resultat		1 203	1 894
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>1 203</b>	<b>1 894</b>



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING, Mkr	NOT	2018-12-31	2017-12-31 <sup>1)</sup>	2017-01-01 <sup>1)</sup>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1			
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Inventarier och andra verktyg	9	11	5	3
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	10			
Andelar i koncernföretag	10	1 256	1 002	1 016
Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag		190	190	204
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		17	17	17
Övriga långfristiga fordringar		9	7	7
		<b>1 472</b>	<b>1 216</b>	<b>1 244</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 483</b>	<b>1 221</b>	<b>1 247</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Projektfastigheter	11	208	98	80
Exploateringsfastigheter	11	5 032	4 205	4 045
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	12	541	244	197
Kundfordringar		174	161	71
Övriga kortfristiga fordringar		565	260	160
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		2 291	2 149	1 485
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	13	3 001	3 071	2 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20	19	10
Likvida medel	14	1 313	2 112	1 327
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 145</b>	<b>12 319</b>	<b>9 960</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 628</b>	<b>13 540</b>	<b>11 207</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital		70	71	73
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>70</b>	<b>71</b>	<b>73</b>
Överkursfond		146	143	132
Balanserat resultat		2 071	942	799
Årets resultat		1 203	1 894	1 305
<b>Fritt eget kapital</b>	24	<b>3 420</b>	<b>2 979</b>	<b>2 236</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 490</b>	<b>3 050</b>	<b>2 309</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	15	<b>2 390</b>	<b>2 360</b>	<b>2 170</b>
<b>Avsättningar</b>				
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	16	713	680	660
Uppskjutna skatteskulder	8	47	38	38
Garantiavsättningar och övriga avsättningar	17	823	616	239
		<b>1 583</b>	<b>1 334</b>	<b>937</b>
<b>Skulder</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	18	78	105	184
Övriga långfristiga skulder		644	235	128
		<b>722</b>	<b>340</b>	<b>312</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		474	406	380
Kortfristiga räntebärande skulder	18	2 838	2 616	2 033
Övriga kortfristiga skulder	19	679	519	378
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	18	731	711	727
Aktuella skatteskulder		13	174	84
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	20	781	894	847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	927	1 136	1 030
		<b>6 443</b>	<b>6 456</b>	<b>5 479</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 628</b>	<b>13 540</b>	<b>11 207</b>

<sup>1)</sup> Jämförelsesiffror har omräknats till följd av omklassificering av projektfinansiering för JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks. Effekterna framgår av omräkningstabell nedan.

Omklassificering av projektfinansiering inom JM:s bostadsutveckling i Sverige <sup>2)</sup>	2017-12-31	Omklassificering	Omräknat 2017-12-31	2017-01-01	Omklassificering	Omräknat 2017-01-01
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	907	2 164	3 071	816	1 769	2 585
Kortfristiga räntebärande skulder	13	2 603	2 616	8	2 025	2 033
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	1 333	-439	894	1 103	-256	847

<sup>2)</sup> Se not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper, avsnittet Ändrade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS, Mkr	NOT	2018	2017
	1		
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		1 655	2 039
Avskrivningar		3	3
Övriga ej kassaflödespåverkande poster <sup>1)</sup>		-1 672	-825
<b>Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-14</b>	<b>1 217</b>
Erhållen ränta		1	2
Erhållna utdelningar		83	52
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-26	-28
Betald skatt		-574	-312
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>		<b>-530</b>	<b>931</b>
Investering i exploateringsfastigheter m. m.		-2 056	-1 323
A conto betalning för exploateringsfastigheter m. m. <sup>1)</sup>		1 206	488
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m. m.		-561	-863
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-236	150
<b>Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter</b>		<b>-2 177</b>	<b>-617</b>
Investering i projektfastigheter m. m.		-110	-18
Försäljning av projektfastigheter m. m.		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten <sup>1)</sup></b>		<b>-2 287</b>	<b>-635</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förändring i materiella anläggningstillgångar		-8	-5
Investering i koncernföretag och intresseföretag m. m.		-445	-131
Förändring i finansiella anläggningstillgångar <sup>2)</sup>		-2	310
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-455</b>	<b>174</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		44	15
Amortering av skulder		-12	0
Upptagna lån, projektfinansiering <sup>1)</sup>		2 967	2 662
Amortering av skulder, projektfinansiering <sup>1)</sup>		-291	-256
Återköp av aktier		-	-500
Utdelning		-765	-675
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 943</b>	<b>1 246</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-799</b>	<b>785</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 112</b>	<b>1 327</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 313</b>	<b>2 112</b>

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Varav 310 mkr avser försäljningen av andelarna i Småa AB under 2017.

<b>FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL, Mkr</b>	<b>Aktie-kapital</b>	<b>Överkurs-fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående balans den 1 januari 2017</b>	<b>73</b>	<b>132</b>	<b>2 104</b>	<b>2 309</b>
Årets totalresultat	–	–	1 894	1 894
Utdelning	–	–	–675	–675
Fusion av koncernföretag	–	–	11	11
Konvertering av konvertibellån	0	10	–	10
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	–	1	–	1
Återköp av aktier	–	–	–500	–500
Indragning av återköpta aktier	–2	–	2	–
<b>Utgående balans den 31 december 2017</b>	<b>71</b>	<b>143</b>	<b>2 836</b>	<b>3 050</b>
<b>Ingående balans den 1 januari 2018</b>	<b>71</b>	<b>143</b>	<b>2 836</b>	<b>3 050</b>
Årets totalresultat	–	–	1 203	1 203
Utdelning	–	–	–765	–765
Fusion av koncernföretag	–	–	–1	–1
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	–	3	–	3
Indragning av återköpta aktier	–1	–	1	–
<b>Utgående balans den 31 december 2018</b>	<b>70</b>	<b>146</b>	<b>3 274</b>	<b>3 490</b>

Antal aktier (1 röst/aktie) per 31 december 2018 uppgår till 69 583 262 (71 059 683) varav 0 aktier (1 476 421) är återköpta av JM AB och ej utdelningsberättigade. Kvotvärde per aktie uppgår till 1 krona.

Föreslagen utdelning för 2018 är 12,00 kronor per aktie (11,00).

## not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där annat ej anges.

För moderbolagets redovisningsprinciper hänvisas till koncernens redovisnings- och värderingsprinciper sidorna 82–85.

## not 2 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
<b>Medeltalet anställda (samtliga i Sverige)</b> (varav män, %)	<b>1 675</b> (77)	<b>1 667</b> (78)
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Styrelse och VD</b> (varav rörlig ersättning)	<b>15</b> (5)	<b>14</b> (5)
<b>Övriga anställda</b> (varav rörlig ersättning)	<b>931</b> (56)	<b>881</b> (56)
<b>Summa löner och andra ersättningar</b> (varav rörlig ersättning)	<b>946</b> (61)	<b>895</b> (61)
<b>Sociala kostnader</b> (varav pensionskostnader)	<b>496</b> (186) <sup>1)</sup>	<b>474</b> (177) <sup>1)</sup>
<b>Totalt moderbolaget</b>	<b>1 442</b>	<b>1 369</b>

<sup>1)</sup> Av moderbolagets pensionskostnader avser 2,7 mkr (2,6) VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 0,7 mkr (0,7). För styrelsen i övrigt har bolaget inga pensionskostnader eller pensionsförpliktelser.

Förmåner till ledande befattningshavare i JM AB, se koncernens not 3.

## not 3 Avskrivningar enligt plan

	2018	2017
Inventarier och andra verktyg	-3	-3
<b>Summa</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>

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

## not 6 Resultat från finansiella poster

	Resultat från koncernföretag		Resultat från intresseföretag		Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		Resultat från finansiella omsättningstillgångar		Räntekostnader och liknande resultatposter		Summa	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Utdelning	119	83	-	-	-	-	-	-	-	-	119	83
Realisationsresultat	-	-	-	275	-	-	-	-	-	-	-	275
Resultatandel	5	4	-	-	-	-	-	-	-	-	5	4
Nedskrivning	-23	-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-23	-2
Räntetäckter	-	-	-	-	-	-	0	1	-	-	0	1
Räntetäckter, koncernföretag	-	-	-	-	1	1	-	1	-	-	1	2
Räntekostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-28	-26	-28	-26
Räntedel i årets pensionskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-28	-27	-28	-27
<b>Summa</b>	<b>101</b>	<b>85</b>	<b>-</b>	<b>275</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>-56</b>	<b>-53</b>	<b>46</b>	<b>310</b>

## not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2018	2017
Revisionsuppdrag	3,1	3,2
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster <sup>1)</sup>	1,1	0,9
<b>Summa</b>	<b>4,2</b>	<b>4,1</b>

<sup>1)</sup> Se koncernens not 5.

## not 5 Resultat av fastighetsförsäljning

	2018	2017
<b>Försäljningsvärden</b>		
Exploateringsfastigheter	125	15
Projektfastigheter	13	-
<b>Summa</b>	<b>138</b>	<b>15</b>
<b>Bokförda värden</b>		
Exploateringsfastigheter	-125	-1
Projektfastigheter	-13	-
<b>Summa</b>	<b>-138</b>	<b>-1</b>
<b>Resultat</b>		
Exploateringsfastigheter	0	14
Projektfastigheter	0	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

## not 7 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Avsättning till periodiseringsfond	-380	-530
Återföring tidigare års avsättning till periodiseringsfond	350	340
Erhållna koncernbidrag	-	23
Lämnade koncernbidrag	-145	-
<b>Summa</b>	<b>-175</b>	<b>-167</b>

## not 8 Skatter

	2018	2017
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 525</b>	<b>2 182</b>
Aktuell skatt	-343	-331
Uppskjuten skatt	20	43
<b>Total skatt</b>	<b>-323</b>	<b>-288</b>

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 22 procent.

	2018	2017
<b>Resultat före skatt x 22 %</b>	<b>-336</b>	<b>-480</b>
Justering skatt tidigare år	-1	118
Ej skattepliktiga intäkter	29	81
Ej avdragsgilla kostnader	-13	-6
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	-2	-1
<b>Summa</b>	<b>-323</b>	<b>-288</b>

	2018	2017
<b>Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder</b>		
Uppskjutna skattefordringar hänförligt till personalrelaterade avsättningar och garantiavsättningar	52	50
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad projekt- och exploateringsfastigheter	-99	-88
<b>Netto uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-47</b>	<b>-38</b>

Se koncernens not 8.

## not 10 Finansiella anläggningstillgångar

	Andelar i koncernföretag		Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag		Långfristiga fordringar hos intresseföretag		Övriga långfristiga fordringar		Summa	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden										
<b>Vid årets början</b>	<b>1 002</b>	<b>1 016</b>	<b>190</b>	<b>204</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>1 216</b>	<b>1 244</b>
Nyanskaffningar	445	131	-	-	-	-	-	-	445	131
Tillkommande fordringar	-	-	-	-	-	-	2	-	2	-
Fusion	-168	-143	-	-	-	-	-	-	-168	-143
Försäljningar	-	-	-	-14	-	-	-	-	-	-14
Årets nedskrivningar	-23	-2	-	-	-	-	-	-	-23	-2
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 256</b>	<b>1 002</b>	<b>190</b>	<b>190</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>1 472</b>	<b>1 216</b>

För specifikation av moderbolagets och koncernens andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag, se koncernens not 13.

Forts. not 10

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2018	2017
AB Borätt	556257-9275	Stockholm	500	1 978	1 978
AB Garantihus	556073-0524	Stockholm	5 000	1 000	1 000
AB IG 1&3	559147-3698	Göteborg	500	20 788	–
AB Konvertibelhus	559001-7025	Stockholm	500	50	50
Bergshamra Bro AB	559066-5666	Stockholm	50 000	61 425	61 425
BRO Haifa 1 AB	556821-1949	Stockholm	500	45 476	45 476
Bruket i Kallhäll Exploaterings AB	556561-0184	Stockholm	1 000	100	100
Bruket i Kallhäll Exploaterings KB	969653-9122	Stockholm	–	10	10
Fastighet 4 DPL 4 AB	556767-7538	Stockholm	1 000	125 191	–
Fastighets AB Vipemö <sup>1)</sup>	556855-7580	Stockholm	–	–	95
Fastighetsbolaget Bohusmark KB	916443-1125	Göteborg	1	1 120	1 120
Fastighetsbolaget Metallfabriken i Örebro AB	559077-9582	Stockholm	500	27 562	27 562
Förvaltnings AB Rickomberga Dal	556731-8596	Uppsala	1 000	43 274	43 274
Huddinge Fabriken AB	556694-7049	Stockholm	1 000	41 276	41 276
JM Byrån Holding AB	556752-9630	Stockholm	1 000	100	100
JM Construction S. A., Belgien	413662141	Bryssel	10 000	91 906	91 906
JM Entreprenad AB	556060-8837	Stockholm	200 000	107 750	107 750
JM Entreprenør AS, Norge <sup>2)</sup>	920379559	Oslo	30 000	7 444	–
JM Fasad AB	559135-1795	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling Holding AB	556847-3259	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 2 Holding AB	559034-9089	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 3 Holding AB	559109-6960	Stockholm	500	50	50
JM Hyresbostäder Holding AB	556977-0471	Stockholm	500	130	130
JM Inredning i Stockholm AB	556202-8653	Stockholm	1 000	50	50
JM Kamarsadeln Holding AB	556853-8465	Stockholm	500	50	50
JM Norge AS, Norge	829350122	Oslo	20 000	120 243	127 687
JM Stombyggnad AB	556173-0564	Stockholm	1 000	113	113
JM Suomi OY, Finland	1974161-8	Helsingfors	1 000	314 395	180 443
JM Supply AB	559126-3644	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
KB Silverfjädern	969676-7525	Stockholm	–	0	0
Klippjuset Holding AB	556872-0527	Stockholm	500	50	50
Minimalen Bostad AB (f. d. SBC Bo AB)	556754-2138	Stockholm	1 000	11 550	11 550
Seniorgården AB	556359-9082	Stockholm	1 000	100	100
Stockholm Pundet 1 AB	556852-1297	Stockholm	500	74 722	74 722
Stora Sköndals Fastighet Tomt 1 AB <sup>1)</sup>	559055-3201	Stockholm	–	–	7 642
Stora Sköndals Fastighet Tomt 2 AB <sup>1)</sup>	559055-3227	Stockholm	–	–	17 899
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>				<b>1 256 203</b>	<b>1 001 908</b>

<sup>1)</sup> Koncernföretag som har fusionerats in i JM AB.

<sup>2)</sup> Koncernföretag som har fissionerats från JM Norge AS.

## not 11 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projektfastigheter		Exploateringsfastigheter	
	2018	2017	2018	2017
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
<b>Vid årets början</b>	<b>98</b>	<b>80</b>	<b>4 237</b>	<b>4 097</b>
Nyanskaffningar	110	18	1 339	833
Fusion	–	–	665	443
Omklassificering	13	–	–17	–
Överfört till produktion	–	–	–1 035	–1 135
Försäljningar	–13	–	–125	–1
<b>Vid årets slut</b>	<b>208</b>	<b>98</b>	<b>5 064</b>	<b>4 237</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
<b>Vid årets början</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–32</b>	<b>–52</b>
Överfört till produktion	–	–	–	20
<b>Vid årets slut</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–32</b>	<b>–32</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>208</b>	<b>98</b>	<b>5 032</b>	<b>4 205</b>

Det redovisade restvärdet för den del av projektfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 0 mkr (0) och för exploateringsfastigheter till 104 mkr (104).

## not 12 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

	2018	2017
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
<b>Vid årets början</b>	<b>244</b>	<b>197</b>
Nyanskaffningar	1 662	550
Försäljningar	–1 365	–503
<b>Vid årets slut</b>	<b>541</b>	<b>244</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	8 688	6 581
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	–5 687	–3 510
<b>Summa</b>	<b>3 001</b>	<b>3 071</b>

## not 13 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

## not 14 Likvida medel

	2018	2017
Kassa och bank	1 313	2 112
<b>Summa</b>	<b>1 313</b>	<b>2 112</b>

## not 15 Obeskattade reserver

	2018	2017
Periodiseringsfond 2013 års taxering	–	350
Periodiseringsfond 2014 års taxering	370	370
Periodiseringsfond 2015 års taxering	380	380
Periodiseringsfond 2016 års taxering	380	380
Periodiseringsfond 2017 års taxering	350	350
Periodiseringsfond 2018 års taxering	530	530
Periodiseringsfond 2019 års taxering	380	–
<b>Summa</b>	<b>2 390</b>	<b>2 360</b>

## not 16 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2018	2017
<b>Vid årets början</b>	<b>680</b>	<b>660</b>
Förmåner intjänade under perioden	29	26
Räntekostnader	25	24
Utbetalning av pensioner	–36	–35
Övrigt	15	5
<b>Vid årets slut</b>	<b>713</b>	<b>680</b>

I moderbolaget skuldförs ITP-planen som pensionsavsättning.

## not 17 Garantiavsättningar och övriga avsättningar

	Avsättningar	
	2018	2017
<b>Vid årets början</b>	<b>616</b>	<b>239</b>
Avsättningar	305	64
Omklassificering	–30	349
lansspråktagat under året	–68	–36
<b>Vid årets slut</b>	<b>823</b>	<b>616</b>

## not 18 Räntebärande skulder

	2018	2017
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>		
Övriga skulder 1–5 år från balansdagen	0	52
Konvertibellån 1–5 år	78	53
<b>Summa</b>	<b>78</b>	<b>105</b>
<b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>		
Konvertibellån 1 år	18	13
Övriga skulder 1 år	2 820	2 603
Skulder till koncernföretag	731	711
<b>Summa</b>	<b>3 569</b>	<b>3 327</b>
<b>Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter</b>		
<b>Kreditavtal</b>		
Checkräkningskredit	400	400
Beviljade kreditavtal förfallodatum inom 1 år	150	700
Beviljade kreditavtal förfallodatum bortom 1 år	2 250	1 700
Outnyttjad del	–2 800	–2 800
<b>Utnyttjat kreditavtal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kreditavtalen löper med fast ränta. Se koncernens not 22 för textkommentarer.

## not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2018	2017
Kortfristiga reverser exploateringsfastigheter	266	247
Övriga kortfristiga skulder	413	272
<b>Summa</b>	<b>679</b>	<b>519</b>

## not 20 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	2018	2017
Ackumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	10 370	14 631
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	–9 589	–13 737
<b>Summa</b>	<b>781</b>	<b>894</b>

## not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018	2017
Personalrelaterade poster	357	351
Förutbetalda hyresintäkter	5	17
Övriga upplupna kostnader	565	768
<b>Summa</b>	<b>927</b>	<b>1 136</b>

## not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018	2017
<b>Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder</b>		
Företagsinteckningar <sup>1)</sup>	100	100
Fastighetsinteckningar	69	69
<b>Summa</b>	<b>169</b>	<b>169</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensförbindelser, övriga <sup>2)</sup>	6 777	8 179
Borgen till förmån för koncernföretag <sup>3)</sup>	1 754	1 704
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	238	263
Betalnings- och hyresgarantier	0	0
Övriga ansvarsförbindelser	16	16
<b>Summa</b>	<b>8 785</b>	<b>10 162</b>

<sup>1,2)</sup> Se koncernens not 29 för textkommentarer.

<sup>3)</sup> Borgen till förmån för koncernföretag avser främst åtaganden för utlandsbolagen och JM Entreprenad AB.

## not 23 Upplysningar om närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag och intresseföretag, se koncernens not 13.

	2018	2017
Inköp av varor och tjänster från koncernföretag	381	525
Ränteutgifter från koncernföretag	1	1
Utdelning från koncernföretag	119	82
Resultatandel från koncernföretag	5	4
Utdelning från intresseföretag	–	0
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	17	17
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag	2 291	2 149
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	731	711
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 754	1 704

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning återfinns i not 2, Anställda och personalkostnader. Samtliga transaktioner med närstående personer och företag genomfördes till marknadsmässiga villkor.

## not 24 Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:	
Balanserade vinstmedel och överkursfond	2 217 076 082 kronor
Årets nettovinst	1 203 070 751 kronor
<b>Summa</b>	<b>3 420 146 833 kronor</b>
Styrelsen och verkställande direktören föreslår:	
att till aktieägarna utdelas 12,00 kronor per aktie <sup>1)</sup>	834 999 144 kronor
samt att återstående belopp överförs i ny räkning	2 585 147 689 kronor
<b>Summa</b>	<b>3 420 146 833 kronor</b>

<sup>1)</sup> I moderbolaget finns 69 583 262 registrerade aktier per den 31 januari 2019, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 69 583 262.

Stockholm den 12 februari 2019

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Fredrik Persson  
Styrelsens ordförande

Kaj-Gustaf Bergh  
Ledamot

Olav Line  
Ledamot

Eva Nygren  
Ledamot

Kia Orback Pettersson  
Ledamot

Åsa Söderström Winberg  
Ledamot

Thomas Thureson  
Ledamot

Peter Olsson  
Ledamot utsedd av de anställda

Jan Strömberg  
Ledamot utsedd av de anställda

Johan Skoglund  
Verkställande direktör och koncernchef

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 februari 2019.  
PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Ann-Christine Hägglund  
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 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 71–108 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 2018 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 2018 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 revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 årsredovisningen. Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om års- och koncernredovisningarna som helhet, med hänsyn tagen till JM-koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch inom vilken JM 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 den successiva vinstavräkningen i de pågående projekten – både i bostadsutvecklingen och i entreprenadverksamheten. Därutöver har vi identifierat ett antal andra risker som även de i många fall speglar inslag av uppskattningar och bedömningar. Bland dessa ingår garantiavsättningar, värdering av exploaterings- och projektfastigheter samt tvister. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Baserat på riskbedömningen har det centrala revisionsteamet utarbetat en revisionsstrategi enligt vilken koncernrevisionen har fokuserats på de stora enheterna JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Entreprenad och den norska verksamheten inom JM Utland som samtliga varit föremål för en s.k. full revision. I den finska verksamheten inom JM Utland genomförs specifika granskningsåtgärder inriktade i första hand på pågående projekt. Vad gäller JM Fastighetsutveckling och byggrätterna i Belgien har granskningen inriktats mot projekt- och exploateringsfastigheternas bokförda värden.

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 påverkas 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 fel. De betraktas som väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställer vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställer vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt bedömer effekten av eventuella enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

## Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

---

### Särskilt betydelsefullt område

#### Redovisning av intäkter och resultat från bostadsutvecklingsprojekt i Sverige

JMs intäkter från den svenska projektutvecklingen av bostäder redovisas över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning beaktande även så kallad försäljningsgrad. Det innebär att redovisad intäkt och resultat i pågående projekt är beroende av antaganden och bedömningar av de poster som ingår i projektens slutlägesprognoser av totala intäkter och kostnader. I dessa ingår bedömningar av kostnader för t.ex. arbetskraft, material, underentreprenörer och garantiåtaganden. De senare kan från tid till annan kräva uppdaterade bedömningar även för avslutade projekt. Intäkts- och resultatredovisningen ställer därför krav på goda processer för kalkylering, rapportering, analys och prognos.

De aktuella beloppens storlek i kombination med det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar innebär att detta utgör ett för revisionen särskilt betydelsefullt område. Vi har ägnat särskild uppmärksamhet åt den metodik och de bedömningar som ligger till grund för bestämmande av den marginal som används i den löpande resultatframtagningen, liksom åt de principer, metoder och antaganden som ligger till grund för bedömningen av redovisade garantiåtaganden.

Se bland annat avsnitten "Viktigare källor till osäkerhet i uppskattningar och bedömningar", "Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder" och "Avsättningar och eventualförpliktelser" i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 19 Upparbetad men ej fakturerad intäkt, not 25 Övriga avsättningar och not 27 Fakturerad men ej upparbetad intäkt.

#### Omklassificering av projektfinansiering i JM Bostad Stockholm och Riks

JM har under 2018 justerat sin redovisning i det att av JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks upptagen projektfinansiering har omklassificerats. Den har tidigare redovisats mot upparbetade intäkter i balansposterna "Fakturerad men ej upparbetad intäkt" och "Upparbetad men ej fakturerad intäkt" men redovisas nu som räntebärande skuld. I kassaflödesanalysen presenteras upptagen projektfinansiering nu som kassaflöde från finansieringsverksamheten i stället för som tidigare från den löpande verksamheten. Jämförelsetalen har omräknats med de belopp som framgår av koncernens och moderbolagets balansräkningar.

En justering av detta slag utgör till sin natur ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Se avsnitten "Ändrade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder" i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt koncernens och moderbolagets balansräkningar och kassaflödesanalyser.

### Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har utvärderat och på stickprovsbasis testat utvalda kontroller i JM:s projektutvecklingsprocess, från markförvärv till avslut. Vi har även utvärderat processer, rutiner och metodik för kalkylbeslut och projektprognoiser.

Vi har utfört analytisk granskning av redovisade intäkter och marginaler och granskat ledningens rutiner för uppföljning av projektens finansiella resultat. För ett urval av projekt har vi gjort simuleringar av utfall baserat på olika antaganden och vi har diskuterat utvalda bedömningar med JM. På stickprovsbasis har vi granskat intäkter, försäljningsgrad och de redovisade projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av upparbetningsgrad. Vi har även testat den matematiska riktigheten i beräkningen av den successiva vinstavräkningen.

Vi har också deltagit i flera projektrevisioner utförda av JM:s Verksamhetsrevision och gjort platsbesök på vissa projekt.

Vi har utvärderat principer, processer och rutiner för bestämmande av redovisade garantiåtaganden och de antaganden på vilka dessa baseras. På stickprovsbasis har vi granskat gjorda beräkningar och i något fall gjort egna beräkningar baserat på från JM erhållen data.

Vi har med företagsledningen och revisionsutskottet diskuterat de metoder, uppskattningar och antaganden på vilka JM:s bedömningar baseras.

Vi har under vår granskning fört en dialog kring tillämpningen av International Financial Reporting Standards med företagsledningen och revisionsutskottet. Vi har i den dialogen kommunicerat våra observationer, reflektioner och dess implikationer rörande bland annat den nu aktuella omklassificeringsfrågan.

Vi har utvärderat grunderna för omklassificeringen, granskat de omklassificerade posterna och utvärderat huruvida presentation och upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

I sin interna styrning och uppföljning tillämpar JM fortsatt den tidigare principen och JM:s segmentsrapportering påverkas därför inte av omklassificeringen.

**Redovisning av bostadsutveckling i JMs svenska verksamhet**

JM och andra bolag har under 2018 fått frågor från Nasdaq Stockholm AB (Börsen) om bland annat grunderna för bedömningen av bostadsrättsföreningarnas självständighet. Av Börsens slutskrivelse i december framgår bland annat att det finns skillnader mellan olika bolags affärs- och avtalsstrukturer som får anses ha betydelse för frågan och att det finns utrymme för olika bolag att komma fram till olika slutsatser. Börsen konstaterar att JM inte konsoliderar bostadsrättsföreningarna, att det inte framgår med tillräcklig tydlighet på vilka grunder den bedömningen gjorts och att det därmed saknas en tydlig redogörelse för de fakta och omständigheter som föranlett JMs slutsats. Börsen ger därför JM kritik varför JM i årsredovisningen lämnat utökade och tydligare upplysningar om grunderna för bedömningen att bostadsrättsföreningarna är självständiga och därmed inte ska konsolideras.

Detta slag av kommunikation bedömer vi till sin natur utgöra ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Se förvaltningsberättelsen (sidan 74) samt avsnittet "Viktiga bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper" i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

**Pågående entreprenadprojekt i JM Entreprenad**

JM Entreprenads (JME) intäkter redovisas över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning. Det innebär att redovisad intäkt och resultat i pågående projekt är beroende av antaganden och bedömningar av de poster som ingår i projektens slutlägesprognoser av totala intäkter och kostnader. I dessa ingår bedömningar av kostnader för t.ex. arbetskraft, material, underentreprenörer och garantiåtaganden.

JMEs projekt är inte repetitiva på samma sätt som JMs bostadsutvecklingsprojekt och de förras komplexitet är normalt större än de senares. Som framgår av förvaltningsberättelsen har JMEs resultat påverkats negativt i vissa projekt i vilka det även finns kvarvarande risker.

De aktuella projektens komplexitet i kombination med det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar innebär att detta utgör ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Se bland annat avsnitten "Viktigare källor till osäkerhet i uppskattningar och bedömningar", "Intäkter och resultat i JM Entreprenad" i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 19 Upparbetad men ej fakturerad intäkt och not 27 Fakturerad men ej upparbetad intäkt.

Vi har tagit del av och utvärderat den skriftliga kommunikation JM erhållit från Börsen under 2018 liksom de svar och övrig skriftlig kommunikation som JM har tillställt Börsen.

Vi har fört en dialog med företagsledningen och revisionsutskottet och i samband med denna diskuterat och kommunicerat våra observationer, reflektioner och dess implikationer.

Vi har granskat de utökade och tydligare upplysningar som JM lämnat i not 1 om grunderna för sin bedömning och slutsats att bostadsrättsföreningarna är självständiga och därmed inte ska konsolideras. Granskningen har innefattat även en utvärdering av om upplysningarna är ändamålsenliga och förenliga med IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter*.

Vi har utvärderat och på stickprovsbasis testat utvalda kontroller i JMEs projektprocess, från anbud till avslut. Vi har även utvärderat processer, rutiner och metodik för kalkylbeslut och projektprognoser.

Vi har utfört analytisk granskning av redovisade intäkter och marginaler och granskat ledningens rutiner för uppföljning av projektens finansiella resultat. För ett urval av projekt har vi gjort fördjupade granskningsinsatser innefattande läsning av avtalsutdrag, genomgång av slutlägesprognoser och diskussioner med projektledare kring bedömningar, antagande och uppskattningar.

På stickprovsbasis har vi granskat intäkter och de redovisade projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av upparbetningsgrad. Vi har även testat den matematiska riktigheten i beräkningen av den successiva vinstavräkningen.

Vi har också deltagit i flera projektrevisioner utförda av JMs Verksamhetsrevision och gjort platsbesök på vissa projekt.

Vi har fört en dialog med företagsledningen och revisionsutskottet kring bedömningsfrågor och grunderna för dessa. Vi har framfört att i några projekt synes antaganden och uppskattningar inte fullt ut ha omhändertagit alla kvarvarande risker. Det rör sig även i övrigt om svåra bedömningsfrågor.

**Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–70 och sidorna 122–135. 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 International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 på fel, 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för JM AB (publ) för år 2018 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 fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till JM AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 12 april 2018 och har varit bolagets revisor sedan den 27 april 2017.

Stockholm den 21 februari 2019

PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Ann-Christine Hägglund  
Auktoriserad revisor

# Bolagsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2018

INNEHÅLL	
PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING	113
AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA	
Årsstämma	113
Aktieägare med större innehav	113
Valberedning	113
Revisorer	114
STYRELSE	
Sammansättning	114
Oberoende	114
Arbetsuppgifter/ansvarsområden	114
Styrelsens utvärdering av eget arbete	115
Styrelsens utvärdering av VD	115
Viktiga ärenden under 2018	115
Utskottens arbete	115
STYRELSE, VD OCH REVISORER	116
LEDNING OCH FÖRETAGSSTRUKTUR	
Koncernledning	118
Styrnings- och rapportstruktur	118
Delegationsordning – VD:s beslutsrätt	118
RAMVERK FÖR KONTROLL	
Den finansiella rapporteringen	119
Styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen	119
Styrningsstruktur	119
Kontrollmiljö	119
Riskbedömning	119
Kontrollaktiviteter	119
Kommunikation och Uppföljning	120
ERSÄTTNINGSPRINCIPER	
Ersättning till styrelse och ledning	120
Konvertibelprogram 2018	120
REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN	121

## PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Utöver de regler som följer av lag eller annan författning tillämpar JM Svensk Kod för bolagsstyrning (Koden). JM följer Koden utan undantag.

Genom utförlig och transparent redovisning vill JM öka aktieägarnas och övriga intressenters kunskaper om hur styrelse och ledning verkar för att säkerställa aktieägarnas krav på avkastning på det investerade kapitalet. Hög etik, JM:s kärnvärden och uppförandekod, affärsmässighet, transparens och JM:s bidrag till samhällsutvecklingen är särskilt prioriterat för långsiktigt värdeskapande.

JM driver sedan flera år tillbaka ett långsiktigt och systematiskt arbete med att löpande utveckla den interna styrningen och kontrollen. Arbetet har bland annat lett till ytterligare förstärkt styrning och kontroll vad gäller investerings-, försäljnings- och produktionsbeslut samt styrning och kontroll under projektgenomförandefasen. Den interna styrningen och kontrollen utövas också genom ett systematiskt styrelsearbete via utskott. För att utveckla styrelsen genomförs årligen en utvärdering av styrelsens arbete.

## AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ, ger samtliga aktieägare möjlighet att delta och därigenom utöva sitt inflytande. På årsstämman, den bolagsstämma vid vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram, behandlas bolagets utveckling och beslut tas i ett antal centrala ärenden såsom utdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisorer, ersättning till styrelse och revisorer samt val av ny styrelse för tiden till nästa årsstämma.

Bolaget kallar till årsstämma tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. I samband med tredje kvartalsrapporten, vanligtvis i slutet av oktober, informerar bolaget om tid och plats för årsstämman. Möjligheten för de utländska aktieägarna att följa eller delta i stämman genom simultantolkning av stämmoförhandlingarna eller översättning av presenterat material till annat språk har inte bedömts som nödvändigt, eftersom dessa aktieägare hittills har representerats av svenska ombud.

## Årsstämma

Årsstämman 2018 hölls den 12 april. Vid stämman var 286 aktieägare företrädare, representerande cirka 37 procent av rösterna. Protokollet från årsstämman återfinns på JM:s webbplats jm.se. Årsstämman 2019 kommer att hållas den 28 mars.

## Aktieägare med större innehav

En aktieägare, OBOS BBL, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. OBOS aktieinnehav uppgår per den 12 februari 2019 till 20,6 procent. 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 arrangemang i fråga om bolagsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal.

## STYRELSESAMMANTRÄDEN 2018

## JANUARI (ETT SAMMANTRÄDE)

Bokslutskommuniké, genomgång med revisorer, ersättningsystem, beslut om fastighetsförvärv, hållbart samhällsbyggande och produktionskostnader

## MARS (ETT SAMMANTRÄDE)

Kallelse och övriga ärenden inför årsstämman

## MAJ (ETT SAMMANTRÄDE)

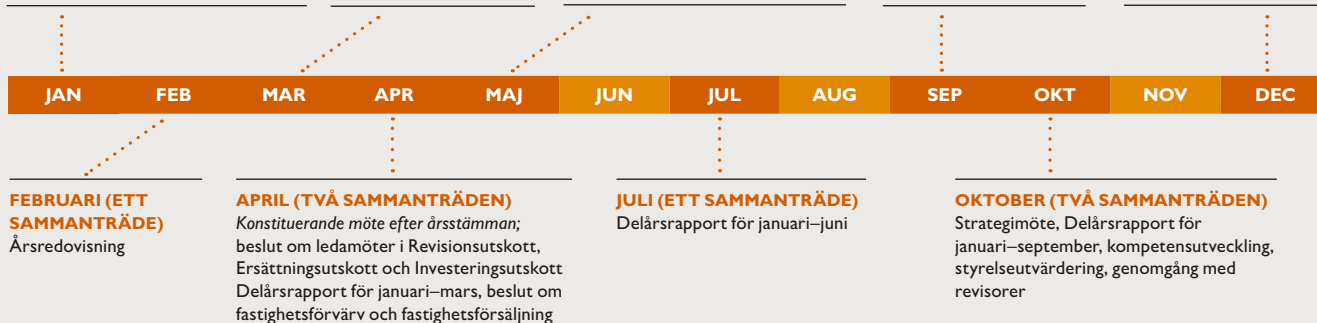
Besök hos Region Syd och byggarbetsplatser i Skåne, beslut om arbetsordning och policyer, efterträdarplanering, beslut om produktionsstart, JM Entreprenad

## SEPTEMBER (TVÅ SAMMANTRÄDEN)

Beslut om produktionsstart

## DECEMBER (ETT SAMMANTRÄDE)

Beslut om produktionsstart och fastighetsförvärv, VD-utvärdering



Under de ordinarie styrelsemötena är fasta ärenden bland annat VDs lägesrapport och återkoppling från utskotten.

## 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 och styrelsens utskott. 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. Valberedningens uppgift är främst att framlägga förslag på styrelseledamöter och arvoden till dessa samt att föreslå val av revisorer och arvode till dessa.

Valberedningen inför årsstämman 2019 sammankallades i augusti 2018 av styrelsens ordförande och består av följande personer:

Åsa Nisell, Swedbank Robur Fonder  
Daniel Kjørberg Siraj, OBOS BBL  
Hans Ek, SEB Investment Management  
Eva Gottfridsdotter Nilsson, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB  
Fredrik Persson, styrelseordförande i JM.

Valberedningen representerar cirka 29,1 procent av det totala antalet aktier i JM. Ordförande i Valberedningen är Åsa Nisell. Valberedningen har haft fyra 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 2018 PricewaterhouseCoopers AB (PwC) till ny revisor. Valet gäller fram till slutet av årsstämman 2019. Huvudansvarig revisor är Håkan Malmström och revisionsberättelsen undertecknas också av Ann-Christine Hägglund. De har inga andra revisionsuppdrag som påverkar oberoendet som revisor i JM.

Arvode och kostnadsersättning till PwC	2018	2017
Revisionsuppdrag	4,6	4,5
Skatterådgivning	0,1	0,2
Övriga tjänster	1,4	0,9
<b>Summa</b>	<b>6,1</b>	<b>5,6</b>

Information om revisionsbolagets tjänster till JM utöver revisionen lämnas i not 5 på sidan 90.

## STYRELSE

## Sammansättning

JMs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för ett år i sänder. Därtill har arbetstagarorganisationerna enligt lag rätt att utse två ordinarie ledamöter jämte två suppleanter.

Den mångfaldspolicy som Valberedningen har tillämpat i fråga om styrelsen är Kodens regel 4.1. Valberedningen konstaterar följande i sitt motiverade yttrande inför årsstämman 2018: 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. Den mångfaldspolicy som Valberedningen har tillämpat är Kodens regel 4.1. Det kan konstateras att JM sedan

många år har haft en jämn könsfördelning i styrelsen och av de till årsstämman föreslagna ledamöterna är tre kvinnor och fyra män (motsvarande 43 procent respektive 57 procent). Förslaget uppfyller därmed Kodens krav på en jämn könsfördelning i styrelsen. I styrelsen finns gedigen erfarenhet och kompetens, inklusive om relevanta hållbarhetsaspekter, inom för JM väsentliga områden som projekt- och byggverksamhet, arkitektur, marknadsföring, varumärkesfrågor, ekonomi och finans samt god kunskap om för bolaget relevanta geografiska marknader. Tre av styrelsens sju ledamöter har valts in vid de två senaste årsstämmorna.

Mot bakgrund av detta föreslog Valberedningen omval av samtliga ledamöter och årsstämman 2018 beslutade om omval av de sju ledamöter som Valberedningen föreslagit.

Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsens sammansättning framgår på sidorna 116–117 liksom fördelningen av de stämموvalda ledamöterna inom styrelsens utskott (R = Revisionsutskott, E = Ersättningsutskott, I = Investeringsutskott). Vidare redovisas närvaron under kalenderåret 2018.

Styrelsen har haft tolv sammanträden. Revisionsutskottet har haft fyra sammanträden. Ersättningsutskottet har haft fem sammanträden. Investeringsutskottet har haft sex sammanträden.

## Oberoende

Samtliga stämموvalda styrelseledamöter är att betrakta som oberoende i förhållande till bolaget och samtliga är oberoende i förhållande till ägarerna.

## Arbetsuppgifter/ansvarsområden

Styrelsens arbete inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, väsentliga policyer, marknad, ekonomi och finans, intern kontroll och riskhantering, personal och ledarskap samt beslut om produktionsstart av projekt, förvärv och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter. Nyvalda styrelseledamöter introduceras i företagets verksamhet och styrelsens arbete enligt ovan i erforderlig omfattning.

De viktigaste styrande dokumenten är:

- Strategisk inriktning
- Bolagsordningen
- Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt Instruktion för ekonomisk rapportering
- JM:s policyer (Hållbarhetspolicy, Dataskyddspolicy, Personalpolicy, Arbetsmiljöpolicy, Kommunikationspolicy, Finanspolicy, Skattepolicy och Inköspolicy)
- JM:s etiska riktlinjer, JM:s uppförandekod, riktlinjer mot diskriminering och kränkande särbehandling, riktlinjer för kommunikation samt riktlinjer för inköp.

## Ordförandens arbetsuppgifter

Ordföranden i JM:s styrelse har det övergripande ansvaret för att bolaget följer den fastställda strategiska inriktningen. Härvid har ordföranden fortlöpande kontakt med bolagets VD och är dennes diskussionspartner. Ordförandens arbete i övrigt följer Kodens krav.

**Styrelsens sekreterare**

Bolagets chefsjurist är styrelsens sekreterare. Hon är inte ledamot av styrelsen.

**Styrelsens utvärdering av eget arbete**

Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Under 2018 genomfördes utvärderingen genom att en skriftlig enkät skickades ut till samtliga styrelseledamöter. Resultatet av utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen och Valberedningen.

**Styrelsens utvärdering av VD**

Styrelsen utvärderar årligen VDs arbete. Under 2018 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 2018**

Styrelsen har under 2018 bland annat fattat beslut om följande:

- Styrelsen har hållit ett separat strategisammanträde och därvid bland annat fastställt den strategiska planen för bolaget
- Styrelsen har fattat beslut om fem 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 sex förvärv av exploateringsfastigheter, vilka har en köpeskilling överstigande till VD delegerad nivå om 100 miljoner kronor
- Styrelsen har beslutat om en fastighetsförsäljning
- Styrelsen har fattat beslut om att föreslå årsstämman att besluta om indragning av egna aktier genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital
- Styrelsen har beslutat om kort- och långsiktiga rörliga löneprogram samt till årsstämman lagt fram förslag om ett konvertibelprogram för samtliga anställda i Sverige
- Styrelsen har fattat beslut om JMs befintliga policyer och riktlinjer samt antagit en Dataskyddspolicy.

**Utskottens arbete**

Utskotten sammanträder normalt i anslutning till styrelsens sammanträden eller när så erfordras. Protokoll förs och dessa delges styrelsen och revisorerna. Vid styrelsesammanträden lämnas även muntlig redogörelse av vad som behandlats på utskottssammanträdena. Ingen delegerad beslutsrätt förekommer förutom vad gäller:

- Ersättningsutskottet, som fastställer lön och övriga villkor för koncernledningen exklusive VD
- Revisionsutskottet godkänner arvoden och ersättningar till de externa revisorerna för revisionsarbetet och godkänner de externa revisorernas tillhandahållande av andra tjänster än revision. Revisionsutskottet initierar fördjupade insatser inom utvalda områden eller av projekt.

Samtliga stämموvalda ledamöter är även ledamöter i ett eller flera utskott. Styrelsens ordförande är ordförande i Ersättningsutskottet. Ordförande i Revisionsutskottet är Thomas Thuresson och ordförande i Investeringsutskottet är Åsa Söderström Winberg.

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), Åsa Söderström Winberg och Kia Orback Pettersson. Utskottet har under kalenderåret haft fyra sammanträden.

Revisionsutskottets arbete har under året främst inriktats på:

- Granskning och genomgång av bokslut, delårsrapporter och årsredovisning
- Kvalitetsbedömning av interna kontrollsystem och kontrollrutiner samt av intern revision och riskhantering
- Genomgång av de externa revisorernas och internrevisionens revisionsplan på kort och lång sikt
- Beredning av bolagsstyrningsrapporten och styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen
- Rekommendation vid val av externa revisorer i samråd med företagsledning, styrelse och valberedning inför den senares rekommendation till årsstämma
- Granskning och övervakning av revisorns opartiskhet och självständighet innefattande godkännande av arvoden och ersättningar till revisorerna för revisionsarbetet och att förhandsgodkänna revisorns tillhandahållande av andra tjänster än revision
- Övervakat den lagstadgade revisionen
- Initiering av fördjupade insatser inom utvalda områden
- Avrapportering och genomgång av områden eller projekt av speciell 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 vid tid gällande lagar, förordningar och Svensk kod för bolagsstyrning.

**Ersättningsutskottet**

Ersättningsutskottet har tre ledamöter: Fredrik Persson (ordförande), Eva Nygren och Kaj-Gustaf Bergh.

Utskottet har haft fem sammanträden under kalenderåret.

# Styrelse, verkställande direktör och revisorer



Fredrik Persson



Kaj-Gustaf Bergh



Olav Line



Eva Nygren

<b>FÖDELSEÅR</b>	Född 1968	Född 1955	Född 1958	Född 1955
<b>NATIONALITET</b>	Svensk	Finsk	Norsk	Svensk
<b>AKTIEINNEHAV*</b>	Aktier i JM: 2 000	Aktier i JM: 2 500	Aktier i JM: 800	Aktier i JM: 1 000
<b>I JM SOM</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Styrelsen, ordförande</li> <li>● Invald i styrelsen 2017</li> <li>● Ersättningsutskottet, ordförande</li> </ul> Närvaro: ● 12 av 12 ● 5 av 5 Totalt årsarvode: 870 000 kr	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Styrelsen, ledamot</li> <li>● Invald i styrelsen 2013</li> <li>● Ersättningsutskottet, ledamot</li> </ul> Närvaro: ● 12 av 12 ● 3 av 5 Totalt årsarvode: 363 000 kr	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Styrelsen, ledamot</li> <li>● Invald i styrelsen 2017</li> <li>● Investeringsutskottet, ledamot</li> </ul> Närvaro: ● 12 av 12 ● 6 av 6 Totalt årsarvode: 393 000 kr	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Styrelsen, ledamot</li> <li>● Invald i styrelsen 2013</li> <li>● Investeringsutskottet, ledamot</li> <li>● Ersättningsutskottet, ledamot</li> </ul> Närvaro: ● 12 av 12 ● 6 av 6 ● 5 av 5 Totalt årsarvode: 452 000 kr
<b>LEDAMOTENS OBEROENDE</b>	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
<b>UTBILDNING</b>	Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm.	Jurist och civilekonom.	Civilingenjör, NTH (NTNU), Trondheim.	Arkitekt, Chalmers Tekniska Högskola.
<b>ARBETSLIVS-ERFARENHET</b>	Lång karriär inom Axel Johnson AB bland annat som CFO och sedan som VD och koncernchef. Tidigare verksam inom Aros Securities och ABB Financial Services.	15 år inom Gyllenberg och SEB. 12 år som VD för Föreningen Konstsamfundet i Finland.	30 års erfarenhet från fastighetsbranschen i Norge och Skandinavien, bland annat som VD för Rom Eiendom AS, Steen & Strøm AS och Norwegian Property AS.	37 års erfarenhet inom bygg- och anläggningsbranschen, bland annat som Direktör Investering Trafikverket, VD och koncernchef Rejlers och VD Sweco Sverige.
<b>ANDRA VÄSENTLIGA UPPDRAG</b>	Ordförande i Svenskt Näringsliv. Styrelseledamot i AB Electrolux, Hufvudstaden AB, Interogo Holding AG, ICA Gruppen AB och Ahlström Capital OY.	Styrelseledamot i Stockmann, Ramirent och Wärtsilä.	VD för Mustad Eiendom AS.	Styrelseordförande i Brandkon-sulten AB. Styrelseledamot i Uponor OY, Troax Group AB, Ballingslöv International AB, Nye Veier AS, Nobelhuset AB, Tyréns AB, Diös AB och NRC Group.

\* Angivna innehav avser eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i JM AB per 2019-02-12.

## Arbets-tagar-representanter



Jan Strömberg  
Arbets-tagar-representant  
Född: 1959. Civilingenjör.  
Ledamot sedan 2015  
Antal aktier i JM: 5 000  
Konvertibler: 1 194 217 kr  
Närvaro: 12 av 12



Peter Olsson  
Arbets-tagar-representant  
Född 1977. Snickare.  
Suppleant sedan 2014, ledamot sedan april 2018  
Antal aktier i JM: 0  
Konvertibler: 0 kr  
Närvaro: 10 av 12



Jonny Änges  
Arbets-tagar-representant  
Född 1962. Byggnadsingenjör.  
Suppleant sedan 2015  
Antal aktier i JM: 0  
Konvertibler: 0 kr  
Närvaro: 10 av 12





Kia Orback Pettersson

Född 1959

Svensk

Aktier i JM: 3 540

● Styrelsen, ledamot  
Invald i styrelsen 2010  
● Revisionsutskottet, ledamot  
Närvaro: ● 12 av 12 ● 4 av 4  
Totalt årsarvode: 422 000 kr

Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Civilekonom, Lunds Universitet.

20 års erfarenhet från ledande befattningar inom detaljhandel, fastighets- och mediabranschen, bland annat som VD för Sturegallerian och vVD Guldfynd/Hallbergs.

Partner i Konceptverkstan. Styrelseordförande i Mediaplanet och Friskis&Svettis. Styrelseledamot i Knowit AB, Odd Molly AB, Karolinska Universitetssjukhuset och Visual Art AB.



Åsa Söderström Winberg

Född 1957

Svensk

Aktier i JM: 12 100

● Styrelsen, ledamot  
Invald i styrelsen 2007  
● Investeringssutskottet, ordförande  
● Revisionsutskottet, ledamot  
Närvaro: ● 12 av 12 ● 6 av 6 ● 4 av 4  
Totalt årsarvode: 503 000 kr

Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Civilekonom, Stockholms Universitet.

25-årig erfarenhet av bygg- och fastighetsbranschen, bland annat som informationschef NCC Bygg, VD Ballast Väst och VD SWECO Theorells.

Styrelseordförande i Delete OY och Scanmast AB. Styrelseledamot i Vattenfall AB, OEM International AB, Balco Group AB, FIBO AS och Nordic Home Improvement AB.



Thomas Thuresson

Född 1957

Svensk

Aktier i JM: 500

● Styrelsen, ledamot  
Invald i styrelsen 2016  
● Revisionsutskottet, ordförande  
Närvaro: ● 12 av 12 ● 4 av 4  
Totalt årsarvode: 452 000 kr

Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Civilekonom, Lunds universitet. IMD (BPSE).

29 år i olika befattningar inom Alfa Laval Group, senast som Ekonomi- och finansdirektör.

Verkställande direktör för Tetra Laval Real Estate AB. Styrelseledamot i Proact IT Group AB (publ), Solix Group AB och Skiold A/S.



Johan Skoglund

Född 1962

Svensk

Aktier i JM: 50 000.  
Konvertibler i JM: 9 986 763 kr

Verkställande direktör och koncernchef i JM AB

Civilingenjör KTH, Stockholm 1986 och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm 1998.

32 år på JM i olika befattningar såsom platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef. Sedan 2002 VD och koncernchef.

Styrelseledamot i Castellum AB, Infranord AB, Svenskt Näringsliv och Mentor Sverige.



Per Petersén

Arbetsstagarrepresentant  
Född 1970. Murare.  
Suppleant sedan april 2018  
Antal aktier i JM: 0  
Konvertibler: 0 kr  
Närvaro: 9 av 9

Thomas Mattsson var arbetsstagarledamot fram till mars 2018 och var närvarande vid två styrelsemöten under 2018.

## Styrelsens sekreterare

Maria Bäckman  
Chefsjurist i JM AB  
Född 1973.  
Styrelsens sekreterare sedan 2012.  
Antal aktier i JM: 750  
Konvertibler: 1 471 554 kr

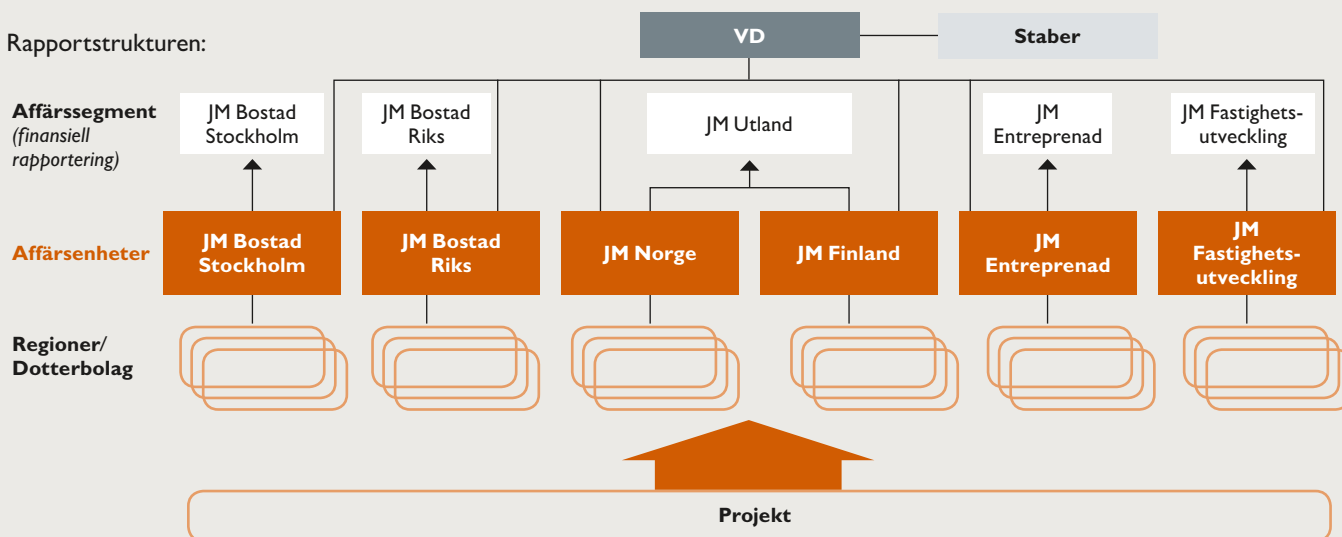
## Revisorer PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström  
Auktoriserad revisor, huvudansvarig revisor. Född 1965. Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor i bl.a. Axel Johnson, NCC och Nordstjärnan.

Ann-Christine Häggglund  
Auktoriserad revisor.  
Född 1966. Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor i bl.a. Business Sweden, Byggmax och Lernia.

PwC valdes som revisorer i JM AB på årsstämman i april 2018.

Rapportstrukturen:



Ersättningsutskottets uppgifter under året har varit att:

- Bereda förslag avseende lön, pensionsförmåner och övriga villkor till bolagets VD
- Bereda förslag avseende generella principer för ersättning till all övrig personal, särskilt avseende rörliga ersättningar
- Bereda förslag till konvertibelprogram som ska föreläggas årsstämman
- Godkänna lön och övriga villkor för koncernledningen (exklusive VD) baserade på av styrelsen fastställda generella principer
- Utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen
- Utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

**Investeringsutskottet**

Investeringsutskottet har tre ledamöter: Åsa Söderström Winberg (ordförande), Eva Nygren och Olav Line.

Utskottet har under kalenderåret haft sex sammanträden.

Investeringsutskottets uppgifter under året har varit att inom ramen för JM:s 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**

JM:s verksamhet är operativt indelad i sex affärsenheter. Respektive affärsenhetschef är direkt underställd VD. I den finansiella rapporteringen utgör affärsenheterna JM Norge och JM Finland ett affärssegment, JM Utland.

Koncernledningen utgörs av VD och samtliga affärsenhetschefer samt stabschefer, totalt tio personer, och sammanträder minst en gång i månaden. I chefsansvaret ingår att alltid verka för att styrelsens och VD:s riktlinjer följs. Rapportstrukturen framgår ovan.

**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.

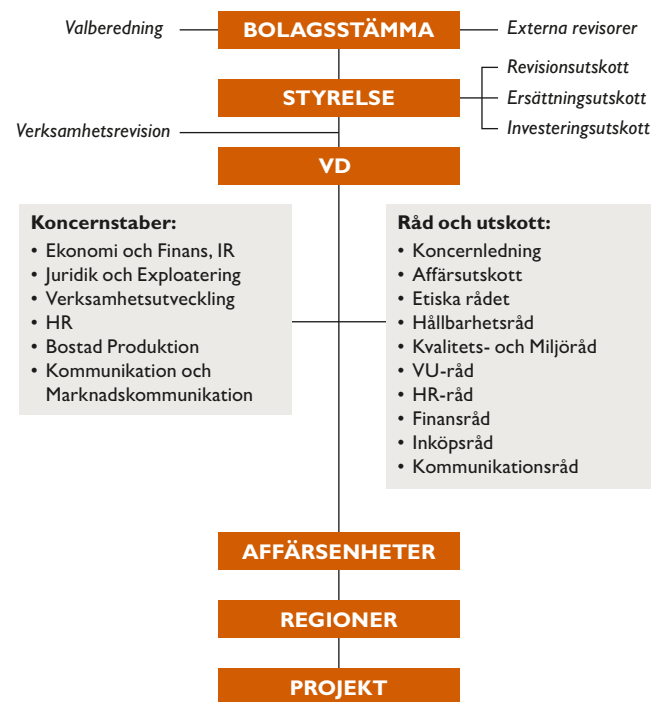
Varje projekt drivs av en projektledare som är ansvarig för projektets intäkter och kostnader. Projektledaren rapporterar till regionchefen, som är direkt underställd affärsenhetschefen. Samtliga dessa har resultatansvar. Affärsenhetschefen ansvarar för att fastställa intäktsnivån i projektet.

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 bokiningsläge.

De allra största projekten har speciella styrgrupper samt granskas av JM:s Verksamhetsrevision och föredras i Revisionsutskottet.

Styrningsstrukturen framgår nedan:



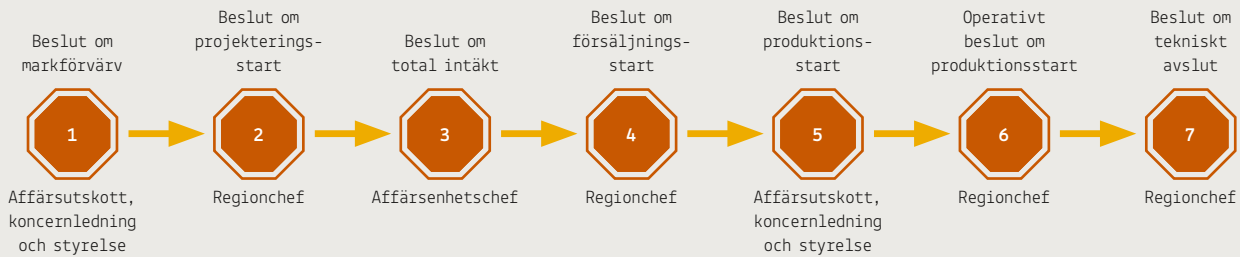
**Delegationsordning – VD:s beslutsrätt**

Styrelsen har till VD delegerat beslutsrätt för:

- Köp och försäljning av exploateringsfastighet och projektfastighet upp till 100 mkr
- Investering i befintlig projektfastighet upp till 400 mkr för genomförande av bostadsprojekt alternativt 200 mkr för genomförande av kontorsprojekt
- Produktionsstart av bostadsprojekt, upp till en total projektkostnad om 400 mkr exklusive köpeskillingen för fastigheten och produktionsstart av enskilda deletapper upp till 400 mkr
- Att lämna anbud och vid accept teckna externa entreprenadavtal upp till 400 mkr

Beslutsprocessen illustreras nedan:

#### BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN



- Uptagande av nya lån som ej är kopplade till förvärv av fastighet, upp till totalt 400 mkr per år för lån med kortare löptid än ett år, upp till totalt 250 mkr per år för lån med löptid mellan ett och tio år.

I övriga fall beslutar styrelsen. Beloppen är valda för att tillgodose styrelsens behov av kontroll och ledningens behov av handlingsutrymme. VD äger rätt att vidaredelegera delar av beslutsrätten angiven ovan. Beslutsärendena bereds av dels affärsutskottet, bestående av affärsenhetschefer och regionchefer från hela koncernen, dels av koncernledningen. JM:s verksamhet samt styrnings- och rapportstruktur framgår av schema ovan.

#### RAMVERK FÖR KONTROLL

##### Den finansiella rapporteringen

VD ska tillse att styrelsen erhåller rapportering om utvecklingen av JM:s verksamhet, bland annat utvecklingen av JM:s resultat, ekonomiska ställning och likviditet samt information om de större projektens status samt andra viktiga händelser. Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen tillåts göra en välgrundad bedömning. Den ekonomiska rapportering som styrelsen erhåller framgår under avsnittet Kommunikation och Uppföljning sidan 120.

##### 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 30–32 samt 75.

Styrelsen har lagt särskild tonvikt på effektiva kontrollstrukturer. Kvaliteten på JM:s processer och system för att säkerställa en god intern kontroll utgår från kontrollmiljön, vari av styrelsen antagen arbetsordning och instruktion för ekonomisk rapportering ingår. Genom Revisionsutskottet har styrelsen fördjupat sina kontakter med de externa revisorerna och Verksamhetsrevisionen varigenom styrelsen och dess utskott på olika sätt förhört 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 arbetsätt och processer inom koncernen, fortgår arbetet med Strukturerad Projektutveckling, se vidare sidan 28. 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 Incidentrapporteringsystemet säkerställs att misstänkta oegentligheter kan rapporteras och via Etiska rådet möjliggörs vägledning vid svårigheter att tolka de etiska riktlinjerna och JM:s uppförandekod.

Sedan tidigare har en plan implementerats för uppföljning av efterlevnaden av JM:s uppförandekod för leverantörer.

##### Kontrollmiljö

JM:s kärnvärden, kultur och värderingar utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Med kontrollmiljö avses såväl den infrastruktur med systemstöd som har byggts upp för den interna kontrollen, som JM:s grundläggande värderingar. Kontrollmiljön utgörs bland annat av organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer och koder. Exempel är arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt de andra organ som styrelsen inrättat, delegationsordning och auktorisationsbestämmelser, instruktioner för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

##### Riskbedömning

Bolaget tillämpar en metod/process för riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att de risker som bolaget är utsatt för hanteras inom de ramar som fastställts och att riskerna omhändertas inom ramen för befintliga processer/system. JM:s Verksamhetssystem, som beskriver JM:s affär ur ett processperspektiv med fastställda affärskritiska krav, utgör tillsammans med rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekt, viktiga delar av riskhanteringen.

##### Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollaktiviteter som dokumenterats i process- och rutinbeskrivningar. Dessa finns i JM:s Verksamhetssystem som styr en enhetlig process och användandet av det gemensamma affärssystemet. Kontrollaktiviteterna syftar till att löpande utveckla samt förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser.

Exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar hanteras är:

- Verksamhetssystemet som dokumenterar verksamhetens processer och fastställda affärskritiska krav
- 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)
- Stygruppsmöten 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
- Incidentrapporteringsystem 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 2018 om arvoden till styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget enligt följande:

- arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 840 000 kronor och till ordinarie styrelseledamot som inte är anställd i bolaget med 335 000 kronor
- arvode för arbetet i Revisionsutskottet ska utgå med 120 000 kronor till ordföranden och 90 000 kronor till ledamot
- arvode för arbetet i Investeringsutskottet ska utgå med 80 000 kronor till ordföranden och 60 000 kronor till ledamot
- arvode för arbetet i Ersättningsutskottet ska utgå med 60 000 kronor till ordförande respektive ledamöter.

Förslag till riktlinjer för ersättning till JMs ledande befattningshavare kommer, enligt aktiebolagslagen, att föreläggas årsstämman 2019 för beslut. Lön, pensionsförmåner och övrig ersättning till ledningen fastställs av styrelsen avseende VD samt av Ersättningsutskottet avseende koncernledningen exklusive VD. Information om riktlinjer för ersättning till JMs ledande befattningshavare återfinns i förvaltningsberättelsen på sidan 74. Information om ersättning till VD och koncernledning återfinns i not 3 sidan 88, koncernens noter.

Cirka 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 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 målpuppfyllelse, arbetsmiljömål och utfall i kundundersökningar (Nöjd Kund Index, NKI). Principen är att den fasta lönen i kombination med normalt utfall av rörlig del ska resultera i en marknadsmässig lön. Förutom koncernledningen omfattas ett tjugotal nyckelpersoner av ett långsiktigt rörligt löneprogram.

##### **Konvertibelprogram 2018**

Årsstämman 2018 beslutade att JM skulle uppta ett konvertibelt förlagslån om nominellt högst 160 000 000 kronor genom emission av högst 640 000 konvertibler riktat till samtliga anställda i Sverige. Syftet med konvertibelprogram 2018 är att den anställdes intresse för JMs verksamhet och framtida resultatutveckling höjs och förstärks genom ett ägarengagemang. En ökad motivation och delaktighet i JMs verksamhet hos de anställda ligger i såväl bolagets, de anställdas samt befintliga aktieägares intresse.

Efter avslutad teckningsperiod uppgår lånet till cirka 45 mkr genom emission av cirka 195 900 konvertibla skuldförbindelser. I enlighet med IAS 32 har skuld- och egetkapitaldelen av det konvertibla förlagslånet redovisats var för sig vilket innebär att förlagslånet upptas i balansräkningen som en skuld initialt med nominellt belopp exklusive egetkapitaldelen. Det konvertibla förlagslånet likvidavräknades under juni 2018.

De tecknade konvertiblerna kan konverteras till en stamaktie till kursen 229 kronor. Konvertering av konvertibler kan ske under perioden från och med den 1 juni 2021 till och med den 18 maj 2022 med undantag för perioden den 1 januari till och med avstämningsdagen för utdelning respektive år, eller om årsstämman inte beslutar om utdelning under ett år, den dag som infaller tre bankdagar efter årsstämman.

Genom konvertering av konvertibler kan JM:s aktiekapital komma att öka med totalt högst 195 930 kr, genom utgivande av högst 195 930 stamaktier, var och en med ett kvotvärde om 1 krona. Detta motsvarar en utspädning om cirka 0,3 procent av aktierna och rösterna i bolaget.

Det konvertibla förlagslånet förfaller till betalning den 6 juni 2022 i den mån konvertering inte ägt rum dessförinnan.

Stockholm den 12 februari 2019  
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 2018 på sidorna 113–121 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

#### Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

#### Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar 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 21 februari 2019

PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Ann-Christine Hägglund  
Auktoriserad revisor

# Koncernledning



Johan Skoglund



Martin Asp



Maria Bäckman



Per Lundquist



Sören Bergström

<b>I JM SOM</b>	Verkställande direktör och koncernchef	Affärsenhetschef JM Norge och JM Finland. VD JM Norge AS	Chefsjurist, Koncernstab Juridik och Exploatering	Chef Verksamhetsutveckling	Tillförordnad Affärsenhetschef JM Entreprenad och VD JM Entreprenad AB
<b>ANSTÄLLD ÅR</b>	1986	1996	2000	2016	1988
<b>I KONCERNLEDNINGEN</b>	2000	2011	2012	2016	2001
<b>AKTIER I JM*</b>	50 000	6 295	750	3 000	5 000
<b>KONVERTIBLER I JM</b>	9 986 763 kr	1 471 554 kr	1 471 554 kr	1 471 554 kr	1 144 542 kr
<b>FÖDD</b>	1962	1973	1973	1967	1956
<b>UTBILDNING</b>	Civilingenjör KTH, Stockholm 1986 och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm 1998.	Civilingenjör LTU 1997. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 2000. Fil kand Ekonomi Stockholms Universitet 2010.	Jur. kand. Stockholms Universitet 1997.	Civilingenjör LiTH, Teknisk Fysik och Elektroteknik 1993.	Civilingenjör KTH. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 1996. Executive Management Program Handelshögskolan 2001.
<b>TIDIGARE BEFATTNINGAR</b>	32 år på JM i olika befattningar såsom platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef. Sedan 2002 VD och koncernchef.	Arbetsledare, projektledare och projektledare i JM samt VD Kvarnholmen Utveckling AB.	Biträdande jurist Advokatfirman Lindahl, tingsnotarie Uppsala tingsrätt.	Senior Vice President Operations på Cramo AB. Toyota Material Handling Europe och Toyota Industries.	Projektledare, VD i tre olika dotterbolag och regionchef. Affärsenhetschef JM Produktion 2002–2006. Affärsenhetschef JM Bostad Riks 2007–2017. Inköpsdirektör 2018.
<b>ANDRA VÄSENTLIGA UPPDRAG</b>	Styrelseledamot i Castellum AB, Infranord AB, Svenskt Näringsliv och Mentor Sverige.				

\* Angivna aktieinnehav avser innehav per 2019-02-12.

Peter Neuberg, Affärsenhetschef JM Entreprenad och VD för JM Entreprenad AB var medlem i koncernledningen januari till november 2018.



Susanne Persson	Helena Söderberg	Pär Vennerström	Anders Wimmerstedt	Claes Magnus Åkesson
Affärsenhetschef JM Bostad Riks	HR-direktör	Affärsenhetschef JM Bostad Stockholm samt Affärsenhetschef JM Fastighetsutveckling	Produktionsdirektör (Bostad Produktion, Centrala Inköp, Logistik och Arbetsmiljö)	Ekonomi- och finansdirektör, Investor Relations
2013	2010	2001	1984	1998
2018	2010	2014	2018	1998
1 857	1 300	3 750	0	27 774
339 750 kr	195 189 kr	0 kr	817 530 kr	6 167 905 kr
1969	1967	1974	1964	1959
Civilingenjör Lunds Tekniska Högskola 1992. Bachelor of Science Ecole National de Ponts et Chaussées Paris.	Linjen för personal- och arbetslivsfrågor, Uppsala universitet 1991.	Civilingenjör KTH, Väg och Vatten 1999. Executive Management Program Handelshögskolan 2015.	Byggnadsingenjör. Executive Management Program Handelshögskolan 2017.	Civilekonom Handelshögskolan Stockholm 1984. Advanced Management Programme, INSEAD, Frankrike.
Skanska-koncernen bland annat som trainee, projekt-ingenjör och regionchef. PEAB Sverige som regionchef. Regionchef JM Bostad Riks, Region Syd 2013–2017.	Nordisk HR Director Alstom Transport samt olika HR-funktioner inom Skanska-koncernen.	Tidigare befattningar Projektledare, Regionchef Stockholm Nordväst 2008–2009, Regionchef Stockholm Syd 2009–2014.	34 år på JM i olika ledande befattningar, bland annat som projektledare, arbetschef och produktionschef. Sedan 2011 Chef Produktion Stockholm med övergripande ansvar för utvecklingen av produktionsverksamheten inom JM Bostad.	Ericsson-koncernen 1987–1998: chefscontroller Asien, ekonomi- och finanschef Malaysia samt regioncontroller Asien.
				Styrelseledamot i Concentric AB och Handicare AB.

# Gradvis höjd utdelning till aktieägarna

## Aktiekapital

JM-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap. Aktiekapitalet uppgår till 69,6 mkr fördelat på 69,6 miljoner aktier med ett kvotvärde om 1 krona med lika rösträtt.

## Aktieägarmål

JMs aktieägare ska erhålla en högre totalavkastning, det vill säga summan av utdelning och värdeökning, än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

## Kursutveckling och avkastning

JM-aktien ingår i Nasdaq Stockholm index "SX8630 Real Estate Investment & Services". Under 2018 sjönk JM's aktiekurs med 7 procent, att jämföras med en stigning om 10 procent för SX8630. Det generella indexet på Nasdaq Stockholm, OMX Stockholm\_PI, sjönk 8 procent under 2018. JM-aktien noterades som högst under året till 212,60 kronor den 16 januari och som lägst till 144,55 kronor den 25 oktober. Direktavkastningen, det vill säga föreslagna utdelning i förhållande till börskurs i slutet av året, uppgick till 6,9 procent (5,9). Totalavkastningen under 2018 uppgick till -2 procent (-25).

Totalavkastning, %	2018	Genomsnitt per år 2014–2018	Genomsnitt per år 2009–2018
JM	-2	3	19
Stockholmsbörsen	-4	8	14
<b>Totalavkastning JM, 2009–2018</b>		<b>%</b>	<b>Index</b>
2018		-2	570
2017		-25	579
2016		7	776
2015		5	722
2014		41	690
2013		62	489
2012		9	301
2011		-26	275
2010		30	372
2009		186	286
2009-01-01		-	100
Genomsnittligt 5 år		3	
Genomsnittligt 10 år		19	

## Omsättning och börsvärde

JM-aktier till ett värde av totalt 31,9 mdkr (48,9) omsattes under 2018. Den genomsnittliga dagsomsättningen var cirka 128 mkr (194). Omsättningshastigheten, det vill säga aktiens likviditet, uppgick till 260 procent (368). Bolagets börsvärde uppgick vid årets utgång till 12,0 mdkr (13,0).

## Ägarstruktur

Per den 31 december 2018 uppgick antalet aktieägare till 20 607 (18 269). De tio största ägarna stod för 46,5 procent (28,6) av kapitalet. Det utländska ägandet står för 54,6 procent (57,3) och svenska ägandet 45,4 procent (42,7) av kapitalet.

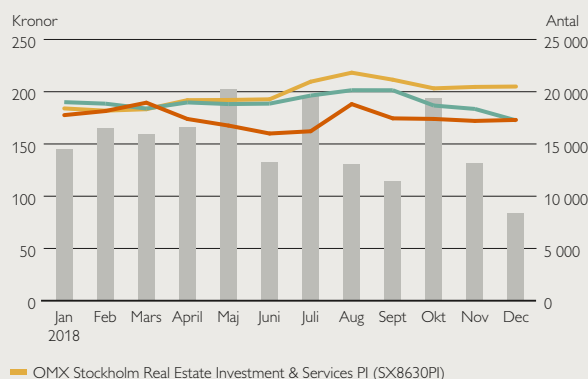
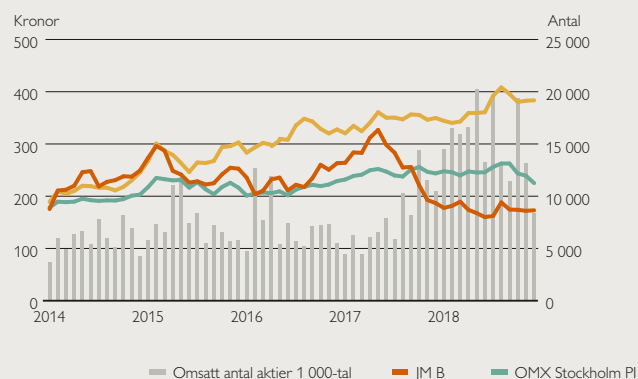
## Utdelningspolicy

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 JM's projektutveckling, och inkluderas i utdelningsberäkningen. Den föreslagna utdelningen för 2018 uppgår till 12,00 kronor (11,00) per aktie.

Överföring till aktieägare, mkr	Utdelning	Återköp	Summa
2009	-	-	-
2010	208	-	208
2011	375	-	375
2012	542	359	901
2013	537	517	1 054
2014	558	500	1 058
2015	600	500	1 100
2016	602	500	1 102
2017	675	500	1 175
2018	765	-	765
<b>Summa</b>	<b>4 862</b>	<b>2 876</b>	<b>7 738</b>



## KURSTUTVECKLING



## AKTIEDATA – SEGMENTSREDOVISNING

## Kronor per aktie

	2018	2017	2016	2015	2014
Börskurs per den 31/12	173,00	186,90	263,20	252,70	249,00
Högst/lägst betalkurs under året	212,60/144,55	336,50/184,20	263,20/179,40	314,80/201,60	256,00/171,00
Direktavkastning per den 31/12 (%)	6,9	5,9	3,6	3,3	3,2
Börsvärde per den 31/12 (mkr)	12 038	13 005	18 805	18 597	18 792
Resultat per aktie efter utspädning	20,60	31,00	21,20	15,50	16,00
Exploateringsfastigheter					
Marknadsvärde	220	212	197	153	127
Bokfört värde	119	108	100	96	90
Projektfastigheter					
Marknadsvärde	29	19	12	7	4
Bokfört värde	23	15	8	5	3
Räntebärande nettoskuld	8	-11	6	16	-4
Eget kapital (redovisat)	98	89	72	63	62
Utdelning	12,00 <sup>1)</sup>	11,00	9,50	8,25	8,00
Utdelning i % av resultat per aktie	58	35	45	53	50
P/E tal per den 31/12	8	6	12	16	16
Antal aktier per den 31/12	69 583 262	69 583 262 <sup>2)</sup>	71 448 330 <sup>3)</sup>	73 594 000 <sup>4)</sup>	75 471 471 <sup>5)</sup>
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	69 583 262	70 642 592	72 526 479	74 601 637	76 542 355
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	69 836 391	70 844 023	72 725 820	74 846 482	76 888 597

<sup>1)</sup> Enligt styrelsens förslag

<sup>2)</sup> 1 476 421 återköpta aktier ingår ej

<sup>3)</sup> 1 604 657 återköpta aktier ingår ej

<sup>4)</sup> 1 579 524 återköpta aktier ingår ej

<sup>5)</sup> 1 610 554 återköpta aktier ingår ej

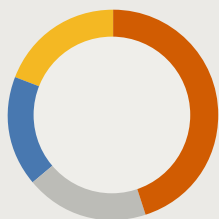
## ÄGARBILD PER 2018-12-31

Aktieinnehav	Antal aktieägare	% av alla aktieägare	Äger	
			tillsammans antal aktier	% av aktiekapital
1 – 500	16 745	81,3	2 085 849	3,0
501 – 1 000	1 883	9,1	1 543 001	2,2
1 001 – 5 000	1 538	7,5	3 465 827	5,0
5 001 – 20 000	290	1,4	2 910 962	4,2
20 001 – 100 000	87	0,4	4 047 962	5,8
100 001–	64	0,3	55 529 661	79,8
<b>Summa</b>	<b>20 607</b>	<b>100,0</b>	<b>69 583 262</b>	<b>100,0</b>

## FÖRÄNDRINGAR I AKTIEKAPITALET 2014–2018

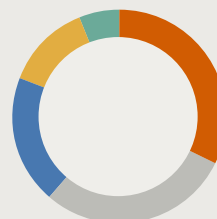
År	Inlösen återköpta aktier, mkr	Utnyttjande av konvertibelprogram, mkr	Antal aktier	Kvotvärde/aktie	Aktiekapital mkr
2014	-2,8	0,1	77 082 025	1 kr	77,1
2015	-2,1	0,1	75 173 524	1 kr	75,2
2016	-2,2	0,0	73 052 987	1 kr	73,0
2017	-2,0	0,0	71 059 683	1 kr	71,0
2018	-2,4	0,0	69 583 262	1 kr	69,6

ÄGARFÖRDELNING EFTER LAND



- Sverige, 45%
- USA, 19%
- Norge, 17%
- Övriga/anonymt ägande, 19%

ÄGARTYP



- Utländska institutionella ägare, 32,4%
- Svenska institutionella ägare, 29,1%
- Övriga ägare<sup>1)</sup>, 19,5%
- Svenska privatpersoner, 12,9%
- Anonymt ägande, 6,1%

<sup>1)</sup> Varav cirka 16% utländskt ägande

## STÖRSTA AKTIEÄGARE

	Aktiekapital, %
OBOS BBL	15,1
Swedbank Robur Fonder	7,1
BlackRock	5,0
Dimensional Fund Advisors	3,5
SEB Fonder	3,4
Länsförsäkringar Fonder	3,1
Vanguard	2,6
AFA Försäkring	2,5
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	2,2
Janus Henderson Investors	2,0
Övriga aktieägare	53,5
<b>Totalt</b>	<b>100,0</b>

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen per den 31 december 2018. Siffrorna är avrundade.

Antal aktieägare: 20 607 st  
Antal aktier: 69 583 262  
Av det totala aktiekapitalet per den 31 december 2018 ägdes cirka 54 procent av utländska placerare.

# JMs årsstämma

Aktieägarna i JM AB kallas härmed till årsstämma torsdagen den 28 mars 2019 kl. 16.00 på JM:s huvudkontor, Gustav III:s boulevard 64, i Solna.

## ANMÄLAN

Aktieägare, som önskar delta i årsstämman, ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 22 mars 2019, dels anmäla sig till bolaget senast fredagen den 22 mars 2019 på något av följande sätt:

JM ABs webbplats: [www.jm.se](http://www.jm.se) (endast för privatpersoner)  
Post: Computershare AB, "JM ABs årsstämma"  
Box 610, 182 16 Danderyd  
Telefon: 08-518 01 551

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier och önskar delta i årsstämman, måste genom förvaltarens försorg tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn, så att aktieägaren är införd i aktieboken fredagen den 22 mars 2019. Inträdeskort till årsstämman kommer att utsändas.

## UTDELNING

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 12,00 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 1 april 2019. Beslutet om årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB torsdagen den 4 april 2019.

## KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

28 mars	Årsstämma
26 april	Delårsrapport januari–mars 2019
21 maj	Kapitalmarknadsdag
12 juli	Delårsrapport januari–juni 2019
24 oktober	Delårsrapport januari–september 2019

Rapporterna finns på svenska och engelska på [jm.se/investerare](http://jm.se/investerare). De kan även beställas från JM AB, Koncernstab Ekonomi och Finans, tel. 08-782 87 00.

JM AB (publ), Org.nr. 556045-2103, säte i Stockholm.

# Redovisningsprinciper för hållbarhet, referenser och resultat

JM beskriver hållbarhetsarbetet och redovisar uppfyllelse av ekonomiska, miljömässiga och sociala mål och indikatorer i en hållbarhetsredovisning som ingår som en del av årsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen har förberetts i enlighet med GRI Standarder på kärnnivå och de nya kraven på hållbarhetsrapport i årsredovisningslagen (1995:1554), samt redogör för uppnådda resultat för redovisningsperioden mot bakgrund av våra åtaganden, strategier och hållbarhetsstyrning. Syftet är att presentera, mäta och ta ansvar gentemot våra intressenter, både inom och utanför företaget, för vad vi uppnått i vårt arbete för en hållbar utveckling. Inom JM ansvarar JM:s Hållbarhetsråd, lett av koncernchefen, för hållbarhetsredovisningen. JM:s styrelse avger redovisningen.

## REDOVISNINGENS OMFATTNING

Hållbarhetsredovisningen avser verksamhetsåret 2018 och omfattar hela koncernens verksamhet, inklusive dotterbolag. JM:s ambition är att ge en heltäckande redovisning av hållbarhetsarbetet, där såväl negativ som positiv utveckling tydligt framgår. Hållbarhetsarbetet stödjer sig på de policyer och riktlinjer som vår verksamhet drivs utifrån samt de samarbeten vi har med bland annat Global Compact. Som stöd för vilka frågor som är viktigast att hantera och redovisa utgår vi från en väsentlighetsanalys som är framtagen med hänsyn tagen till JM samt våra externa och interna intressenter. I redovisningen ingår totalt 13 av GRI:s indikatorer, vilka finns förtecknade med läshänvisning i ett GRI-index på sidorna 131–133.

Mer detaljerad information kring beräkningsmodeller, standarder, begränsningar och antaganden som använts i redovisningen återfinns på [jm.se/hallbarhet](http://jm.se/hallbarhet).

## VÄSENTLIGHETSANALYS

Väsentlighetsanalysen är en metod för att identifiera vilka frågor inom hållbarhetsområdet som är väsentliga för företaget. Den baseras på en sammanställning av information från djupintervjuer med nyckelpersoner, enkätsvar från identifierade intressentgrupper, interna utredningar samt standarder, defacto-standarder och lagkrav på hållbarhetsområdet. Informationen värderas utifrån möjligheter och risker för ett långsiktigt värdeskapande både inom JM och i vår omvärld. Resultatet av värderingen benämns som JM:s väsentliga hållbarhetsaspekter. Dessa lägger en grund för vårt hållbarhetsarbete och vad som redovisas.

## HÅLLBARHETSRAPPORT

JM redovisar sin hållbarhetsrapport för 2018 enligt kraven i årsredovisningslagen enligt nedan:

<b>Företagets affärsmodell</b>	Värdeskapande i JM:s affär (sid 22)
<b>Policies</b>	JM:s aspekter och styrning inom hållbarhet (sid 129)
<b>Väsentliga risker och riskhantering</b>	Risker och riskhantering (sid 30–32, 75)
<b>Resultat</b>	JM:s koncernövergripande mål (sid 37), Fakta och nyckeltal (sid 130–131), Inköpsarbete med helhetstänk (sid 47–48), Ansvarsfullt agerande i alla led (sid 49)

Hållbarhetsrapporten omfattar JM:s samtliga dotterbolag.

Stockholm den 12 februari 2019

Styrelsen

## Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsredovisningen

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

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 på de ovan angivna sidorna och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

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

### Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 21 februari 2019

PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Ann-Christine Häggglund  
Auktoriserad revisor



**Intressentdialog**

Intressentgrupp	Hur vi arbetar	Exempel på viktiga aspekter	Hur viktiga aspekter hanteras	Koppling till JM:s väsentliga hållbarhetsaspekter
<b>Kunder – befintliga och potentiella</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kundundersökningar</li> <li>• Kundmöten</li> <li>• Inflyttningsenkäter</li> <li>• Fokusgrupper</li> <li>• Hemma hos-intervjuer</li> <li>• Webbpåpaneler</li> <li>• Omvärldsbevakning</li> <li>• Marknadsundersökningar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Läge</li> <li>• Trygghet och säkerhet</li> <li>• Bra kommunikationer</li> <li>• Fina grönområden</li> <li>• Förvaring</li> <li>• Kök och badrum</li> <li>• Materialval</li> </ul>	Frågorna hanteras i vår projektutvecklingsprocess: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vid markförvärv</li> <li>• Vid planprocess</li> <li>• Vid projektering</li> <li>• Vid inköp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Produktansvar</li> <li>• Resurseffektivitet</li> <li>• Liten klimatpåverkan</li> </ul>
<b>Medarbetare – befintliga</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utvecklingssamtal</li> <li>• Spel om vår uppförandekod</li> <li>• Intern utbildning, kommunikation och dialog</li> <li>• Medarbetarundersökning</li> <li>• Arbetsmiljövecka</li> <li>• Förbättringsarbete</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hållbarhet</li> <li>• Företagskultur och etik</li> <li>• Kompetensutveckling</li> <li>• Jämställdhet</li> <li>• Arbetsmiljö och trivsel</li> <li>• Friskvård</li> <li>• Förmåner</li> </ul>	Frågorna hanteras i vår HR-process: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompetensutveckling</li> <li>• Arbetsmiljö och hälsa</li> <li>• Hållbarhetspolicy</li> <li>• JM:s uppförandekod</li> <li>• Etiska riktlinjer</li> <li>• Jämställdhetsplan</li> <li>• Pension, försäkringar och andra förmåner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etik och värdeskapande</li> <li>• Arbetsmiljö</li> <li>• Jämställdhet och mångfald</li> <li>• Kompetens</li> <li>• Resurseffektivitet</li> <li>• Liten klimatpåverkan</li> </ul>
<b>Medarbetare – potentiella</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Praktikplatser</li> <li>• Traineeprogram</li> <li>• Examensarbeten</li> <li>• Samarbeten med skolor och universitet</li> <li>• Arbetsmarknadsdagar</li> <li>• Rekrutering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hållbarhet</li> <li>• Företagskultur och etik</li> <li>• Kompetensutveckling</li> <li>• Jämställdhet</li> <li>• Arbetsmiljö och trivsel</li> <li>• Friskvård</li> <li>• Förmåner</li> </ul>	Frågorna hanteras i vår HR-process: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompetensutveckling</li> <li>• Arbetsmiljö och hälsa</li> <li>• Hållbarhetspolicy</li> <li>• JM:s uppförandekod</li> <li>• Etiska riktlinjer</li> <li>• Jämställdhetsplan</li> <li>• Pension, försäkringar och andra förmåner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jämställdhet och mångfald</li> <li>• Kompetens</li> <li>• Liten klimatpåverkan</li> </ul>
<b>Aktieägare och investerare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personliga möten</li> <li>• Telefonmöten</li> <li>• Analytiker möten</li> <li>• Löpande kommunikation</li> <li>• Kapitalmarknadsdag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bolags- och produktutveckling</li> <li>• Värdeskapande</li> <li>• Investeringar</li> <li>• Riskhantering</li> <li>• Arbetsmiljö</li> <li>• Miljö och hållbarhet</li> <li>• Marknad och kund</li> <li>• Affäretik</li> </ul>	Frågorna hanteras i vår kommunikationsplanering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etik och värdeskapande</li> <li>• Produktansvar</li> <li>• Ansvarsfulla leverantörer</li> <li>• Arbetsmiljö</li> <li>• Jämställdhet och mångfald</li> <li>• Kompetens</li> <li>• Resurseffektivitet</li> <li>• Liten klimatpåverkan</li> </ul>
<b>Samarbetspartners/ Leverantörer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avtalsmöten</li> <li>• Leverantörssamverkan</li> <li>• Utvecklingsprojekt</li> <li>• Frågeenkäter</li> <li>• Leverantörskontroller</li> <li>• Fabrikskontroller</li> <li>• Framtidsworkshops</li> <li>• Stadsbyggnadsdagar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Socialt ansvar i leverantörskedjan</li> <li>• Farliga ämnen</li> <li>• Resurseffektivitet</li> <li>• Avfallshantering</li> <li>• Klimatpåverkan</li> <li>• Arbetsmiljö</li> <li>• Leveranssäkerhet</li> <li>• Kvalitet</li> <li>• Samverkan</li> <li>• Utvecklingsarbete</li> </ul>	Frågorna hanteras i vår inköpsprocess, vårt kommunikationsarbete samt i vår process för hållbara leverantörskedjor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etik och värdeskapande</li> <li>• Produktansvar</li> <li>• Ansvarsfulla leverantörer</li> <li>• Arbetsmiljö</li> <li>• Resurseffektivitet</li> <li>• Liten klimatpåverkan</li> </ul>
<b>Samhälle – tjänstemän och politiker</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommundialoger</li> <li>• Projektmöten</li> <li>• Personliga möten</li> <li>• Stadsbyggnadsdagar</li> <li>• Mentor Sverige</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Social hållbarhet</li> <li>• Klimat och energi</li> <li>• Transporter och logistik</li> <li>• Markförreningar</li> <li>• Avfallshantering</li> <li>• Grön- och blåstrukturer</li> <li>• Stadsbyggnadsfrågor</li> </ul>	Frågorna hanteras i vår projektutvecklingsprocess: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vid markförvärv</li> <li>• Vid planprocess</li> <li>• Vid projektering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etik och värdeskapande</li> <li>• Produktansvar</li> <li>• Ansvarsfulla leverantörer</li> <li>• Arbetsmiljö</li> <li>• Resurseffektivitet</li> <li>• Liten klimatpåverkan</li> </ul>
<b>Intresseorganisationer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Företagsnätverk</li> <li>• Branschforum</li> <li>• Utvecklingsprojekt</li> <li>• Medlemskap</li> <li>• Kontinuerliga dialoger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Solceller</li> <li>• Klimat och LCA</li> <li>• Certifiering och märkning</li> <li>• Kemikalier och farliga ämnen</li> <li>• Markförreningar</li> <li>• Miljöfrågor</li> </ul>	Frågorna hanteras i vårt samverkansarbete med utgångspunkt från vår hållbarhetspolicy och vår hållbarhetsstrategi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Produktansvar</li> <li>• Resurseffektivitet</li> <li>• Liten klimatpåverkan</li> </ul>

## JMs aspekter och mål inom hållbarhet

Väsentlig hållbarhetsaspekt	Varför väsentlig	Omfattning av aspekt	Styrning	Uppföljning	Uppföljning genom GRI-indikator	Omfattning av GRI-indikator
<b>Etik och värdeskapande (Hållbarhetsstyrning – ekonomiska resultat)</b>	JMs långsiktiga lönsamhet är grundläggande för ett långsiktigt värdeskapande inom JM	JM skapar värden och säkerställer ansvar i leverantörskedjan, i egna verksamheten och hos underentreprenörer	Etiska riktlinjer Uppförandekod Mål Ekonomistyrning Riskhantering (se avsnitt Risker och riskhantering) Incidentrapportering Skattepolicy	Ekonomisk redovisning Incidentrapportering	201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	Värde: Hela Koncernen Etik: Hela leverantörskedjan
<b>Produktansvar (Hållbarhetsstyrning – marknadsföring och märkning)</b>	JM utvecklar bostäder och bostadsområden med lång livslängd och många intressenter. Det är därför viktigt att JM tar ansvar för att vår produkt motsvarar intressenternas förväntningar och krav	JM påverkar utformningen av bostäder och bostadsområden. Påverkan uppstår i leverantörskedjan, i egna verksamheten, hos underentreprenörer och under drift och förvaltning	Hållbarhetspolicy Kvalitetspolicy Hållbarhetsmål Kvalitetsstyrning Säljare och inredningsansvariga i projekt i löpande dialog med kunder Drift- och skötselansvisningar Boendeinformation Miljödokumentation av materialval Kundundersökningar utförs löpande och sammanställs på årsbasis (se avsnitt Kundbehov) Eftermarknadsservice som hanterar kundsynpunkter Kundombudsman	JMs verksamhetsprogram och nyckeltal	417-1 Krav på information och märkning av produkter och tjänster	Bostadsutveckling i egen regi i hela koncernen
<b>Ansvarsfulla leverantörer (Hållbarhetsstyrning – social värdering av leverantörer)</b>	JM köper och använder stora mängder material och byggvaror. Det är av strategisk betydelse att dessa tillverkas under ansvarsfulla förhållanden	JM bidrar till påverkan i egenskap av uppdragsgivare och kund. Påverkan uppstår i leverantörskedjan och hos underentreprenörer	Hållbarhetspolicy Uppförandekod för leverantörer Hållbarhetsmål JMs inköpsprocess JMs process för hållbarhetsvärdering och hållbarhetsrevision	Hållbarhetsvärdering Hållbarhetsrevisioner	414-1 Nya leverantörer som utvärderades med avseende på sociala kriterier	Leverantörskedjor och underentreprenörer med ramavtal i hela koncernen
<b>Arbetsmiljö (Hållbarhetsstyrning – arbetsmiljö och säkerhet)</b>	JMs byggverksamhet har en arbetsmiljö med många olika risker för olyckor och arbetsskador	JM ansvarar för utformning och samordning av egna byggarbetsplatser där risker och påverkan uppstår	Personalpolicy Uppförandekod Hållbarhetsmål JMs systematiska arbetsmiljöarbete Miljövarudatabas Handlingsprogram mot droger på JM:s arbetsplatser Företagshälsövård	Olycks- och skadestatistik Ordning och reda Revision Verksamhetsrevision	403-9 Omfattningen av skador, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	Sverige och Norge
<b>Jämställdhet och mångfald (Hållbarhetsstyrning – mångfald och lika rättigheter)</b>	En långsiktig personalpolitik bygger på jämställdhet och en mångfald som tillvaratas	Påverkan uppstår i hela leverantörskedjan. JM ansvarar för utformning i egen verksamhet	Personalpolicy Uppförandekod Jämställdhetsplan Hållbarhetsmål Rutiner för rekrytering	Kartläggning av jämställdhet	405-1 Mångfald i styrelse, ledning och hos anställda	Hela koncernen
<b>Kompetens (Hållbarhetsstyrning – utbildning)</b>	En långsiktig personalpolitik anser vi vara en arbetsplats som låter människor utvecklas och bidra till långsiktigt värdeskapande	JMs egna verksamhet	Personalpolicy Uppförandekod Hållbarhetsmål Befattningsstruktur Rutiner för kompetensutveckling	Registrering av kompetens och kompetensutveckling	404-2 Program för vidareutbildning och livslångt lärande för att stödja fortsatt anställningsbarhet samt bistå anställda vid anställningens slut	Hela koncernen
<b>Resurseffektivitet (Hållbarhetsstyrning – avfall)</b>	Det är av strategisk betydelse att en materialintensiv verksamhet som JM:s eftersträvar resurseffektivitet	Påverkan uppstår i hela leverantörskedjan, inkl. entreprenörer och kunder. JM ansvarar för styrning i egen verksamhet	Miljöpolicy Hållbarhetsmål JMs processer för projektutformning, inköp och produktionsledning	Miljönyckeltal Avfallsstatistik	306-2 Avfall per typ och hanteringsmetod	Bostadsutveckling i Sverige
<b>Liten klimatpåverkan (Hållbarhetsstyrning – energi och utsläpp)</b>	Det är av strategisk betydelse att JM:s verksamhet, med sina direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, eftersträvar minimal klimatpåverkan	Påverkan uppstår i hela byggnadens livscykel. JM ansvarar för styrning i egen verksamhet och indirekt mot leverantörer och kunder	Miljöpolicy Hållbarhetsmål JMs processer för projektutformning, inköp och produktionsledning	Miljönyckeltal Klimatberäkningar Bränslestatistik Energistatistik	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (scope 1) 305-2 Indirekta växthusgasutsläpp (scope 2) 305-3 Indirekta växthusgasutsläpp (scope 3) CRE1 Byggnaders energiprestanda CRE3 Utsläpp av växthusgaser från byggnader CRE4 Utsläpp av växthusgaser från nyproduktion	Bostadsutveckling i Sverige

Fakta och nyckeltal inom hållbarhet

		2018	2017	2016
<b>ETIK OCH VÄRDESKAPANDE, Koncernen, 201-1</b>				
Skapat direkt ekonomiskt värde	Intäkter enl. segmentsredovisning, mkr	16 161	17 008	15 752
Distribuerat direkt ekonomiskt värde	Produktions- och driftkostnader m.m., mkr (not 2)	-12 063	-12 520	-11 789
	Löner, ersättningar och pensionskostnader, mkr (not 3)	-1 738	-1 660	-1 525
	Finansiella intäkter, mkr (not 7)	10	279	17
	Finansiella kostnader, mkr (not 7)	-79	-69	-77
	Kostnadsförd skatt och sociala avgifter, mkr (not 8)	-853	-844	-838
	Föreslagen utdelning/utdelning, mkr	-835	-765	-675
Behållet direkt ekonomiskt värde	mkr	603	1 429	865
<b>ANSVARSFULLA LEVERANTÖRER, 414-1</b>				
Hållbarhetsvärdering	Andel av nya leverantörer som blev värderade	100%	100%	100%
<b>ARBETSMILJÖ, Sverige, Norge 403-9</b>				
Skador <sup>1)</sup>	Antal arbetsrelaterade skador (oavsett sjukfrånvaro)	375 (JM) 126 (underentreprenörer)	270 (JM) 101 (underentreprenörer)	297 (JM) 95 (underentreprenörer)
Skadefrekvens <sup>1)</sup>	Frekvens av arbetsrelaterade skador (oavsett sjukfrånvaro) per miljon arbetade timmar	92,9 (JM) (underentreprenörer)	71,2 (JM) (underentreprenörer)	78,4 (JM) (underentreprenörer)
Förlorade dagar <sup>2)</sup>	Totalt antal sjukskrivningsdagar på grund av arbetsrelaterade skador relativt totalt antal arbetsdagar för alla anställda	569 av totalt 504 692 dagar (JM)	572 av totalt 417 316 dagar (JM)	602 av totalt 405 105 dagar (JM)
Frånvaro	Totalt antal frånvarodagar relativt totalt antal arbetsdagar för alla anställda	Kvinnor 3 407 (3,0%) Män 15 374 (3,7%) Totalt 18 781 (3,6%)	Kvinnor 2 564 (2,6%) Män 16 281 (3,9%) Totalt 18 845 (3,7%)	Kvinnor 2 113 (2,4%) Män 15 893 (3,9%) Totalt 18 006 (3,7%)
Arbetsrelaterade dödsolyckor	Antal	0 (JM) 0 (underentreprenörer)	1 (JM) 0 (underentreprenörer)	0 (JM) 0 (underentreprenörer)
Tillbud och observationer <sup>3)</sup>	Antal	2 714	2 569	1 762
<b>JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD, Sverige, Norge och Finland, 405-1</b>				
Ålders- och könsfördelning <sup>4) 5)</sup>	Antal			
	<i>Hantverkare</i>			
	≤ 25 år	16	159	175
	26–35 år	11	270	281
	36–45 år	7	200	207
	46–55 år	1	222	223
	≥ 56 år	–	146	146
	Totalsumma	35	997	1 032
	<i>Tjänstemän</i>			
	≤ 25 år	27	33	60
	26–35 år	164	290	454
	36–45 år	133	211	344
	46–55 år	110	188	298
	≥ 56 år	55	137	192
	Totalsumma	489	859	1 348
	<i>Chefer</i>			
	≤ 25 år	–	–	–
	26–35 år	6	19	25
	36–45 år	20	58	78
	46–55 år	31	68	99
	≥ 56 år	6	33	39
	Totalsumma	63	178	241
	<i>Koncernledning</i>			
	≤ 25 år	–	–	–
	26–35 år	–	–	–
	36–45 år	1	2	3
	46–55 år	2	1	3
	≥ 56 år	–	3	3
	Totalsumma	3	6	9
	<i>Styrelse</i>			
	≤ 25 år	–	–	–
	26–35 år	–	–	–
	36–45 år	–	–	–
	46–55 år	–	1	1
	≥ 56 år	3	3	6
	Totalsumma	3	4	7

<sup>1)</sup> Nyckeltalet har ändrats till arbetsrelaterade skador oavsett sjukfrånvaro. De vanligaste skadeorsakerna/skaderiskerna 2018 var fall från samma nivå (snubbla, halka), kontakt med vasst föremål samt skada av eget hanterat föremål. De vanligaste skadetyperna 2018 var kross-, kläm- eller annan mjukdelsskada, särskada samt stukning, vrickning eller sträckning.

<sup>2)</sup> Antalet sjukskrivningsdagar pga arbetsrelaterade skador har gått ner trots att antalet skador ökat, vilket tyder på att skadorna fått lindrigare karaktär.

<sup>3)</sup> Den kraftiga ökningen av rapporterade tillbud beror på den digitaliserade inrapporteringsmetoden (webbaserat avvikelssystem för byggbranschen BIA).

<sup>4)</sup> Vissa kompetenser exempelvis arkitekter, konsulter och olika typer av underentreprenörer anlitas i utvecklingsprojekten.

<sup>5)</sup> Data är hämtad från JM:s personalsystem.

## Fakta och nyckeltal inom hållbarhet, forts.

		2018	2017	2016	
<b>RESURSEFFEKTIVITET, Sverige, 306-2</b>					
Byggavfall till återvinning	Ton (Andel)	6 277 (58%)	6 465 (55%)	4 980 (50%)	
Byggavfall till förbränning	Ton (Andel)	3 073 (29%)	3 752 (32%)	3 539 (36%)	
Byggavfall till deponi	Ton (Andel)	439 (4%)	647 (5%)	529 (5%)	
Blandat (osorterat) avfall	Ton (Andel)	925 (9%)	884 (8%)	898 (9%)	
Farligt avfall	Ton (Andel)	37 (0,3%)	35 (0,3%)	17 (0,2%)	
Total mängd byggavfall <sup>1)</sup>	Ton	10 751	11 783	9 962	
<b>LITEN KLIMATPÅVERKAN, Sverige</b>					
Koldioxidutsläpp JM, 305-1, 305-2, 305-3	Ton CO <sub>2</sub> e	Scope 1	4 241	4 775	4 708
		Scope 2	1 481	1 428	1 754
		Scope 3 <sup>2)</sup>	13 161	16 138	16 701
		Totalt	18 883	22 341	23 163
Nyproducerade bostäders koldioxidutsläpp från energianvändning, CRE3	Kg CO <sub>2</sub> e/kvm BRA och år	2	4	4	
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4	Ton CO <sub>2</sub> e/omsättning, mkr	1,2	1,3	1,5	
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4	Ton CO <sub>2</sub> e/producerad bostad	6,58 <sup>3)</sup>	6,35	6,43	
Nyproducerade bostäders beräknade energianvändning, CRE1	kWh/kvm A-temp	56	60	66	

<sup>1)</sup> Statistik från våra avfallsentreprenörer. Avfallet klassificeras av avfallsentreprenören och redovisas i fraktioner enligt Kretsloppsrådets riktlinjer.

<sup>2)</sup> I Scope 3 inkluderar JM materialtransporter till arbetsplatser, inhyrda arbetsmaskiner, tjänsteresor samt energianvändningen i våra nybyggda bostäder de första två åren. Utsläppen i Scope 3 under 2017 korrigerades efter granskning av tredje part.

<sup>3)</sup> De totala koldioxidutsläppen har minskat, men antalet producerade bostäder är lägre än tidigare år vilket påverkar nyckeltalet.

## GRI-index 2018

Index är tänkt att användas som en korsreferenslista för att finna information som svarar på var i årsredovisningen som informationen finns tillgänglig. I vissa fall ges kompletterande eller fullständigt svar på frågan direkt i indextabellens kommentarsfält i anslutning till frågan. Informationen i hållbarhetsredovisningen

har inte granskats av någon tredje part, dock har beräkningar av koldioxidutsläpp granskats av extern part inom ramen för företagsnätverket Hagainiativet. Övriga beräkningar av indikatorer och nyckeltal har inte granskats av extern part, med undantag av dem som ingår i den legala delen av årsredovisningen.

## Standardupplysningar

GRI-kod	Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2018)	Extern granskad
<b>ORGANISATIONEN</b>			
102-1	Organisationens namn	71	
102-2	Verksamhet, varumärken, produkter och tjänster	7–14	
102-3	Huvudkontorets lokalisering	136	
102-4	Länder där organisationen har verksamhet	7–9	
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	124–125	Ja
102-6	Marknader	52–56	
102-7	Organisationens storlek	71–75	Ja
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen	42–46, 88, 130	
102-9	Leverantörskedja	47–48	
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja	47–48	
102-11	Försiktighetsprincipen	35	
102-12	Externa initiativ som organisationen stödjer eller omfattas av	35–36	
102-13	Medlemskap i organisationer	36	
<b>STRATEGI</b>			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare	2–3	
<b>ETIK OCH INTEGRITET</b>			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer	47–49	
<b>STYRNING</b>			
102-18	Styrningsstruktur	35, 113–121	Ja

GRI-kod	Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2018)	Externt granskad
<b>INTRESSENTDIALOG</b>			
102-40	Lista över intressentgrupper	128	
102-41	Kollektivavtal	Samtliga medarbetare i Sverige och Finland och 37% i Norge	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	35, 128	
102-43	Metoder för intressentdialog	35	
102-44	Viktiga frågor som lyfts	128	
<b>REDOVISNINGSPRAXIS</b>			
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen	93	Ja
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning	35, 127, 129	
102-47	Lista över väsentliga frågor	127–129	
102-48	Förändringar av information	–	
102-49	Förändringar i redovisningen	–	
102-50	Redovisningsperiod	71	
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	Årsredovisning 2017, publicerades 2018.	
102-52	Redovisningscykel	127	
102-53	Kontaktperson för redovisningen	Per Löfgren, Hållbarhetschef, JM AB	
102-54	Redovisning i enighet med GRI Standarder	127	
102-55	GRI-index	131–133	
102-56	Extern granskning	127	
<b>EKONOMISKA INDIKATORER</b>			
<b>GRI 201</b>	<b>Ekonomiska resultat</b>		
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	76–80, 130	Ja
GRI 103	Upplysningar om styrning	22–23, 35, 129	
<b>MILJÖINDIKATORER</b>			
<b>GRI 302</b>	<b>Energi</b>		
CRE1	Byggnaders energiprestanda	41, 131	
GRI 103	Upplysningar om styrning	22–23, 35, 129	
<b>GRI 305</b>	<b>Utsläpp</b>		
CRE3	Utsläpp av växthusgaser från byggnader	131	Ja
CRE4	Utsläpp av växthusgaser från byggprocessen	131	Ja
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	131	Ja
305-2	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 2)	131	Ja
305-3	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	131	Ja
GRI 103	Upplysningar om styrning	22–23, 35, 129	
<b>GRI 306</b>	<b>Avfall</b>		
306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod	39–41, 131	
GRI 103	Upplysningar om styrning	22–23, 35, 129	
<b>SOCIALA INDIKATORER</b>			
<b>GRI 403</b>	<b>Arbetsmiljö och säkerhet</b>		
403-1, CRE6	Arbetsmiljö- och säkerhetsledningssystem	44–45	
403-2	Riskidentifiering, riskutvärdering och incidenthantering	44–45	
403-3	Företagshälsovård	44–45	
403-4	Delaktighet av och kommunikation med arbetstagare om arbetsmiljö och säkerhet	44–45	
403-5	Utbildning av arbetstagare inom arbetsmiljö och säkerhet	44–45	
403-6	Frisk- och sjukvård	44–45	
403-7	Förebyggande av arbetsmiljö- och säkerhetsrisker i arbetsmiljön	44–45	
403-9	Arbetsrelaterade skador	45, 130	
GRI 103	Upplysningar om styrning	22–23, 35, 129	



GRI-kod	Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2018)	Externt granskad
<b>GRI 404</b>	<b>Utbildning</b>		
404-2	Program för vidareutbildning och livslångt lärande för att stödja fortsatt anställningsbarhet samt bistå anställda vid anställningens slut	42–45	
GRI 103	Upplysningar om styrning	22–23, 35, 129	
<b>GRI 405</b>	<b>Mångfald och lika rättigheter</b>		
405-1	Mångfald i styrelse, ledning och hos anställda	42, 116–117, 122–123, 130	
GRI 103	Upplysningar om styrning	22–23, 35, 129	
<b>GRI 414</b>	<b>Social värdering av leverantörer</b>		
414-1	Nya leverantörer som utvärderades med avseende på sociala kriterier	47–48	
GRI 103	Upplysningar om styrning	22–23, 35, 129	
<b>GRI 417</b>	<b>Marknadsföring och märkning</b>		
417-1	Krav på information och märkning av produkter och tjänster	40–41, 47–48.	
GRI 103	Upplysningar om styrning	22–23, 35, 129	

# Global Compact

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

<b>FN:s Global Compacts tio principer</b>	<b>Hänvisning</b>
<b>MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER</b>	Sidorna 47–49
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	
<b>ARBETSRÄTT</b>	Sidorna 42–49
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	
<b>MILJÖ</b>	Sidorna 35, 38–41
7. Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisiker	
8. Ta initiativ för att stärka ett större miljömedvetande	
9. Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik	
<b>BEKÄMPNING AV KORRUPTION</b>	Sidorna 47–49
10. Företag ska arbeta mot alla former av korrupcion, inklusive utpressning och mutor	

# Adresser

## HUVUDKONTOR OCH STOCKHOLMSKONTOR

### JM AB

169 82 Stockholm  
Besöksadress: Gustav III:s boulevard 64, Solna  
Tel. 08-782 87 00  
www.jm.se

## REGION- OCH LOKALKONTOR

### Region Öst:

**Uppsala** (regionkontor)  
Box 1334, 751 43 Uppsala  
Besöksadress: Sylveniusgatan 2  
Tel. 018-66 03 00

### Linköping

Gjuterigatan 5, 582 73 Linköping  
Tel. 013-37 14 00

### Västerås

Kopparbergsvägen 8, 722 13 Västerås  
Tel. 021-81 20 00

### Örebro


Vasastrand 11, 703 54 Örebro  
Tel. 019-764 15 10


### Region Väst:

**Göteborg** (regionkontor)  
Odinsgatan 13, 412 50 Göteborg  
Tel. 031-703 57 00

### Region Syd:


**Malmö** (regionkontor)  
Navigationsgatan 1 A, 211 20 Malmö  
Tel. 040-16 56 00

 Facebook:  
@jmsverige

 Instagram:  
@jmsverige

 LinkedIn:  
JM

 Twitter:  
@JM\_AB

 Youtube:  
JM Sverige

## DOTTERBOLAG SVERIGE

### AB Borätt

Box 6048, 171 06 Solna  
Besöksadress: Landsvägen 50 A, Sundbyberg  
Tel. 08-626 66 30  
www.boratt.se

### Seniorgården AB

Box 6048, 171 06 Solna  
Besöksadress: Landsvägen 50 A, Sundbyberg  
Tel. 08-626 66 30  
www.seniorgarden.se

### JM Entreprenad AB

169 82 Stockholm  
Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna  
Tel. 08-782 87 00  
www.jm-entreprenad.se

### JM@home


169 82 Stockholm  
Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna  
Tel. 08-782 87 00


## DOTTERBOLAG UTLAND


### Norge:


#### JM Norge AS

Postboks 453  
N-1327 Lysaker  
Besöksadress: Mustads vei 1, N-0283 Oslo  
Tel. +47 67 17 60 00  
www.jm.no

 Facebook:  
@jmnorge

 Instagram:  
@jmnorge


 LinkedIn:  
JM Norge AS


 Youtube:  
JM Norge AS

### Finland:

#### JM Suomi Oy

Hevosenkä 3, 15 krs  
FI-02600 Espoo  
Tel. +358 2 0743 0777  
www.jmsuomi.fi

 Facebook:  
@jmsuomi

 Instagram:  
@jmsuomi





Produktion: JM och Lindermys Produktion

Text: JM och Evidens

Grafisk form: ANR BBDO

Repro och original: Bildrepro och Hallvarsson & Halvarsson

Foto/illustrationer: Carbonwhite, Sandra Birgersdotter Ek, Johan Forsberg,

Getty Images, Holy Diver, Gustav Kaiser, Magnus Liam Karlsson,

Tomas Lindell, Claes Rosengren, iStock och JM.

Tryckeri: Ätta.45 Tryckeri AB, 2019

Papper: Invercote Creato 260g/Galerie Art Matt 150g

