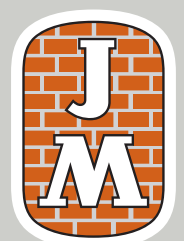


Delårsrapport januari–september 2024

*”Vi har ökat försäljningen
på en fortsatt avvaktande
marknad”*

MIKAEL ÅSLUND, VD OCH KONCERNCHEF



Delårsrapport januari–september 2024

JANUARI – SEPTEMBER 2024

- Intäkterna minskade till 9 132 mkr (10 444).
- Rörelseresultatet minskade till 424 mkr (822). Rörelsemarginalen minskade till 4,6 procent (7,9).
- Resultatet före skatt minskade till 322 mkr (746) och resultatet efter skatt minskade till 191 mkr (570).
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 0,60 procent (13,5).
- Resultat per aktie uppgick till 3,00 kronor (8,90).
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 132 mkr (–452).
- Antal sålda bostäder ökade till 2 204 (1 128) och produktionsstarter ökade till 1 504 (869).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 10 271 mkr (12 528) och resultat per aktie till 3,90 kronor (16,50).

JULI – SEPTEMBER 2024

- Intäkterna uppgick till 2 515 mkr (2 846).
- Rörelseresultatet minskade till 95 mkr (146). Rörelsemarginalen minskade till 3,8 procent (5,1).
- Resultatet före skatt minskade till 71 mkr (120) och resultatet efter skatt minskade till 36 mkr (76).
- Resultat per aktie uppgick till 0,60 kronor (1,20).
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 418 mkr (–101).
- Antal sålda bostäder ökade till 649 (286) och produktionsstarterna ökade till 637 (201).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 2 839 mkr (4 457) och resultat per aktie till 0,60 kronor (5,50).

För koncernens resultat och balansräkning enligt IFRS tillämpas IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder vilket innebär att intäkter och resultat för JMs bostadsutveckling redovisas enligt färdigställandemetoden. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas enligt successiv vinstavräkning. Koncernens räkningar enligt IFRS framgår på sidorna 17–18. För definitioner av finansiella nyckeltal se dokument "Definitioner finansiella nyckeltal" på jm.se/investerare

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

Där inget annat framgår baseras belopp och kommentarer i denna delårsrapport på JMs segmentsredovisning.

Koncernens nyckeltal

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	9 132	10 444	2 515	2 846	12 539	13 851
Rörelseresultat ¹⁾	424	822	95	146	333	732
Rörelsemarginal, %	4,6	7,9	3,8	5,1	2,7	5,3
Resultat före skatt	322	746	71	120	208	632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132	–452	418	–101	537	–48
Räntabilitet på eget kapital, %					0,6	5,0
Soliditet, %	55	53				50
Resultat per aktie, kr	3,00	8,90	0,60	1,20	0,90	6,70
Antal sålda bostäder ^{2) 3)}	2 204	1 128	649	286	2 977	1 901
Antal produktionsstartade bostäder ^{4) 5)}	1 504	869	637	201	2 244	1 609
ENLIGT IFRS, MKR						
Intäkter	10 271	12 528	2 839	4 457	13 713	15 969
Rörelseresultat	520	1 462	106	500	567	1 510
Resultat per aktie, kr	3,90	16,50	0,60	5,50	3,40	16,00
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter	–16	–15	–16	–15	–258	–258
²⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	278	218	–	–	278	218
³⁾ Varav bostäder till investerare	526	–	234	–	972	446
⁴⁾ Varav bostäder till investerare	441	–	234	–	887	446
⁵⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	–	155	–	–	–	155

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	4 978	6 188	6 033
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	56	53	52
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	5	3	2
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	61	56	54
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	225	662	662
²⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder ej avsedda för försäljning i pågående produktion, JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	70	444	444
³⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund			

OSÅLDA BOSTÄDER	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	449	294	308
Antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen	221	167	235

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan

Ökad försäljning i konkurrens med stort utbud på andrahandsmarknaden

Lägre inflation och förväntan om sjunkande räntor har haft en positiv påverkan på samtliga bostadsmarknader där JM verkar. I Sverige har fortsatt sjunkande räntor och därmed stabiliserade bostadspriser medfört att utbudet på andrahandsmarknaden nått rekordnivåer, samtidigt som marknaden för nyproduktion har varit fortsatt avvaktande. Utbudet på andrahandsmarknaden var högt även i Norge men försäljningen ökade från låga nivåer på både andrahands- och nyproduktionsmarknaden. I Finland syns en viss ljusning på bostadsmarknaden och bostadspriserna ökade något, men lågt konsumentförtroende medför en fortsatt avvaktande bostadsmarknad, och utbudet av nyproduktion är relativt stort. Vi ser trots avvaktande marknader ett bra intresse för JMs bostäder och vi har kunnat produktionsstarta fler bostäder än föregående år, men för att bostadsmarknaden ska förbättras ytterligare krävs ökad köpkraft hos konsumenterna vilket förväntas genom ytterligare räntesänkningar.

Intäkterna under det tredje kvartalet uppgick till 2 515 mkr (2 846) där minskningen var hänförlig till färre bostäder i produktion jämfört med motsvarande period föregående år. Rörelseresultatet uppgick till 95 mkr (146) och var lägre än föregående år, främst på grund av upparbetning i projekt med lägre marginaler till följd av höga produktionskostnader och tidigare genomförda prissänkningar. Detta medförde att även rörelsemarginalen var lägre än föregående år.

Ökad försäljning och fler produktionsstarter

Försäljningen i det tredje kvartalet var säsongsmässigt lägre än i det andra kvartalet men väsentligt högre än samma period föregående år. Försäljningen till konsumenter ökade kraftigt, framför allt i JM Bostad Stockholm, trots det stora utbudet på andrahandsmarknaden. Försäljningen av hyresrättsbostäder till investerare ökade och noterbart är att vi sålt hyresrättsprojekt i både JM Bostad Riks och JM Norge i kvartalet. Vi har även tecknat ett villkorat avtal om försäljning av ett hyresrättsprojekt i JM Fastighetsutveckling. Den goda försäljningen i kvartalet medförde att andelen sålda och bokade bostäder i pågående produktion ökade ytterligare i kvartalet och är nu inom det långsiktiga målet om 60 till 65 procent.

JM Bostad Stockholm ökade sin försäljning kraftigt jämfört med samma kvartal föregående år och nya projekt startades i Nacka och Solna. Intäkterna i kvartalet var lägre än föregående år på grund av färre bostäder i produktion och resultatet belastades av fortsatta prisjusteringar och höga produktionskostnader. JM Bostad Riks startade nya projekt i Mölndal, Västerås och Uppsala och försäljningen förbättrades. Intäkterna var lägre än föregående år på grund av färre bostäder i produktion. Rörelseresultatet och rörelsemarginalen minskade till följd av lägre projektmarginaler i pågående projekt. JM Norges försäljning ökade och nya projekt startades i bland annat Bergen och Oslo. Även i Norge minskade intäkter och rörelseresultat till följd av färre bostäder i produktion, men marginalen stärktes jämfört med samma kvartal föregående år. JM Finland ökade intäkterna i det tredje kvartalet tack vare fler bostäder i produktion medan resultatet belastades av



”Vi har ökat försäljningen på en fortsatt avvaktande marknad”

prissänkningar i projekt nära färdigställande. Försäljningen till konsumenter i Finland ökade kraftigt från en låg nivå. Inga projekt startades i kvartalet. JM Fastighetsutveckling ökade intäkterna och rörelseresultatet tack vare en större projektvolym och index-regleringar i pågående projekt. Inga nya projekt startades i affärssegmentet under kvartalet.

Förbättrat kassaflöde

Kassaflödet förbättrades i det tredje kvartalet då ett ökat antal produktionsstarter medförde en ökad projektfinsiering, samtidigt som vi varit restriktiva med investeringar i exploateringsfastigheter. Antalet återköpta osålda bostäder ökade men var på en balanserad nivå. JM prioriterar fortsatt en god likviditet för att upprätthålla produktion och så långt möjligt bibehålla bemanning för att vara redo när marknaden vänder. Den kraftigt minskade produktionsvolymen i pågående projekt medförde dock att vi tvingades varsla cirka 150 medarbetare i Sverige om uppsägning i det tredje kvartalet.

Vi har ökat försäljningen på en fortsatt avvaktande marknad, men vi konstaterar samtidigt att det kommer att ta längre tid att nå det som kan betraktas som en normaliserad bostadsmarknad. Det medför även att den tidigare intentionen om att under fjärde kvartalet föreslå en extra utdelning för verksamhetsåret 2023 inte genomförs. Med en större finansiell flexibilitet kan vi stärka vår operationella verksamhet ytterligare samt i högre grad tillvarata de affärsmöjligheter som löpande uppstår.

Vi tror fortsatt på en gradvis återhämtning på våra marknader men bedömningen är att ytterligare räntesänkningar krävs för att fler konsumenter ska kunna köpa en nyproducerad bostad. Ett starkt strukturskapital och en industriell produktionsprocess har resulterat i en marknadsledande position, men vi kommer inte vänta på att marknaden återvänder till tidigare nivåer. Vi intensifierar vårt arbete med att förkorta ledtider och sänka kostnadsnivån i projekten.

Mikael Åslund,
Verkställande direktör och koncernchef

Marknad, försäljning och produktionsstartade bostäder

JANUARI – SEPTEMBER 2024

Under niomånadersperioden sjönk inflationen på samtliga av koncernens delmarknader. Europeiska centralbanken samt Sveriges riksbank fortsatte sina sänkningar av marknadsräntorna i det tredje kvartalet, medan Norges bank fortsatt avvaktar med räntesänkningar. Världsekonomin var fortsatt instabil till följd av omvärldsfaktorer såsom höga marknadsräntor och geopolitisk osäkerhet. Det rådande marknadsläget och det stora utbudet på andrahandsmarknaden fortsatte att påverka bostadsmarknaden och följaktligen JMs försäljning och kostnader.

Konsumenternas köpkraft har under niomånadersperioden stärkts jämfört med motsvarande period föregående år. Men då tidsperioden ofta är lång från det att kunden tecknar avtal fram till att inflyttning sker är marknaden för nyproducerade bostäder mer utsatt än andrahandsmarknaden när hushållens ekonomi är ansträngd. Signaler om en förbättrad bostadsmarknad märks främst på våra svenska och norska delmarknader. Hushållens förväntningar på ytterligare räntesänkningar samt bostadsprisernas utveckling ökar konsumenternas intresse för att köpa ny bostad.

Priserna på andrahandsmarknaden har under niomånadersperioden ökat främst på den svenska och norska marknaden. I Finland har priserna ökat svagt, med en förväntan från marknaden om att de ska stiga ytterligare under det fjärde kvartalet.

Det underliggande behovet av bostäder är fortsatt större än de årliga produktionsstarterna på samtliga av koncernens delmarknader. Koncernens produktionsstarter och försäljning ökade men bostäder i produktion var på en fortsatt låg nivå, varför koncernen under det tredje kvartalet tvingades varsla cirka 150 medarbetare inom produktion i Sverige om uppsägning till följd av arbetsbrist. För att bostadsmarknaden ska förbättras och

fler konsumenter ska vara beredda att köpa en ny bostad krävs ökad köpkraft, vilket förväntas ske genom framförallt ytterligare räntesänkningar.

Försäljningen ökade jämfört med motsvarande period föregående år och antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 2 204 (1 128).

Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgick till 61 procent (56). Intervallet 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 553 (191), i JM Bostad Riks 631 (392), i JM Norge 370 (292), i JM Finland 372 (35) och i JM Fastighetsutveckling 278 (218).

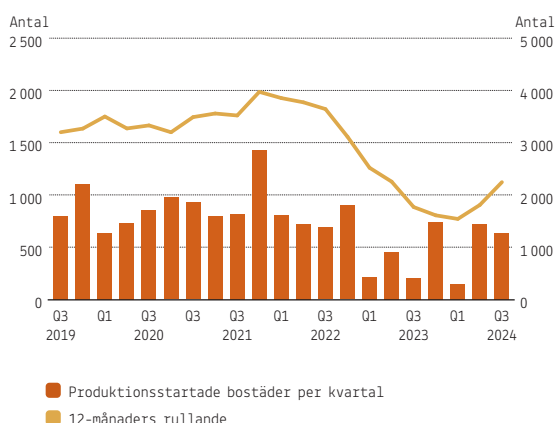
Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 1 504 (869). Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 542 (133), i JM Bostad Riks 380 (298), i JM Norge 375 (249), i JM Finland 207 (34) och i JM Fastighetsutveckling 0 (155). Antalet bostäder i pågående produktion minskade till 4 978 (6 188).

Bostadsbyggrätter

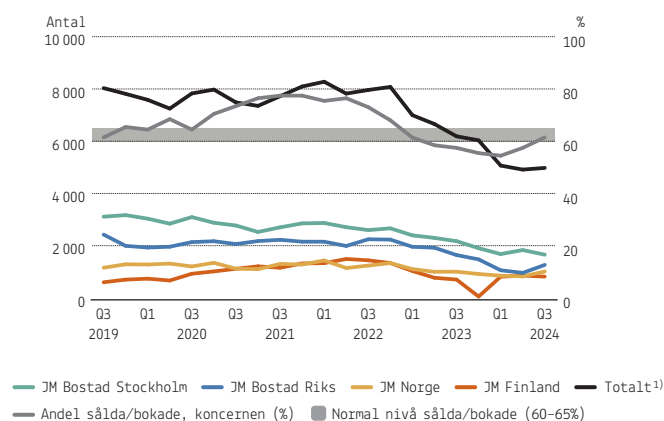
Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgick till 37 000 (39 900) vid utgången av det tredje kvartalet, varav 22 100 (23 200) redovisas som exploateringsfastigheter i balansräkningen. Det bokförda värdet på exploateringsfastigheter minskade under årets första tre kvartal till 7 966 mkr (9 003).

Under niomånadersperioden har exploateringsfastigheter för bostäder om 574 mkr (1 188) förvärvats varav 271 mkr (634) avser JM Bostad Stockholm, 87 mkr (49) JM Bostad Riks, 3 mkr (471) JM Norge och 213 mkr (35) JM Finland.

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER
KONCERNEN



BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION



¹⁾ Inklusive 225 hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling – där hyresrättsbostäder avsedda för försäljning ingår i andel sålda/bokade.

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

JANUARI–SEPTEMBER 2024

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen minskade under niomånadersperioden till 9 132 mkr (10 444). De minskade intäkterna var främst hänförliga till en låg nivå av bostäder i pågående produktion, vilket till viss del motverkades av kommersiella projekt i produktion.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 424 mkr (822) och rörelsemarginalen minskade till 4,6 procent (7,9) främst till följd av genomförda prissänkningar i utvalda pågående projekt, flertalet produktionsstarter med låg försäljningsgrad och höga kostnader i pågående produktion.

Intäkterna enligt IFRS minskade till 10 271 mkr (12 528) vilket främst var hänförligt till ett lägre antal överlämnade bostäder än föregående år, vilket till viss del motverkades av kommersiella projekt i produktion samt försäljningen av det färdigställda hyresprojektet Dyrvers Kulle i det andra kvartalet. Under perioden överlämnades och resultatavräknades 1 828 bostäder (1 992) till konsumenter. Samtidigt är 1 182 bostäder (647) sålda till investerare i pågående produktion vilka resultat- och intäktsredovisas successivt under uppförandet.

Rörelseresultatet enligt IFRS minskade till 520 mkr (1 462), främst hänförligt till ett lägre antal överlämnade och resultatavräknade bostäder med lägre marginal.

JULI–SEPTEMBER 2024

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen minskade till 2 515 mkr (2 846). De minskade intäkterna var främst hänförliga till en låg nivå av bostäder i pågående produktion.

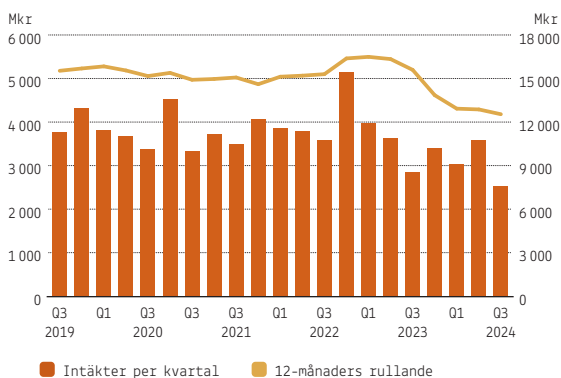
Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 95 mkr (146) och rörelsemarginalen minskade till 3,8 procent (5,1) vilket främst är hänförligt till flera produktionsstarter med låg försäljningsgrad, prisjusteringar i utvalda pågående projekt samt fortsatt höga kostnader i pågående produktion.

Intäkterna enligt IFRS minskade till 2 839 mkr (4 457) vilket främst var hänförligt till ett lägre antal överlämnade bostäder. Under tredje kvartalet överlämnades och resultatavräknades 507 bostäder (591) till konsumenter. Rörelseresultatet enligt IFRS minskade till 106 mkr (500), främst hänförligt till ett lägre antal överlämnade och resultatavräknade bostäder med lägre marginal.

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT 2023/2024	HELÅR 2023
	2024	2023	2024	2023		
JM Bostad Stockholm	–45	230	–2	24	–163	112
JM Bostad Riks	55	210	23	32	–15	139
JM Norge	121	115	24	30	155	149
JM Finland	85	94	21	27	131	140
JM Fastighetsutveckling	243	202	42	39	289	248
Övrigt	–36	–29	–13	–5	–63	–56
Totalt	424	822	95	146	333	732
Varav nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter	–16	–15	–16	–15	–258	–258
Varav fastighetsförsäljningar	28	9	25	7	26	7
Varav resultat från joint venture	13	–4	7	1	13	–5

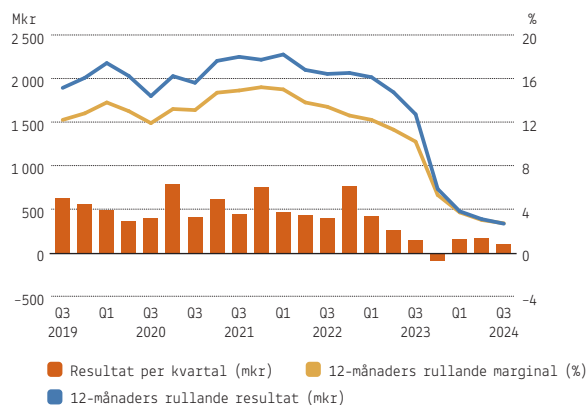
RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT, %	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT 2023/2024	HELÅR 2023
	2024	2023	2024	2023		
JM Bostad Stockholm	–1,5	7,1	–0,2	2,5	–4,1	2,6
JM Bostad Riks	3,2	7,6	4,2	5,0	–0,6	4,0
JM Norge	8,0	6,3	6,6	5,3	6,8	5,7
JM Finland	6,9	8,1	6,0	8,4	7,8	8,8
JM Fastighetsutveckling	18,9	18,0	13,4	15,7	17,8	17,0

INTÄKTER¹⁾
KONCERNEN



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL¹⁾
KONCERNEN



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

Finansiella poster

JANUARI – SEPTEMBER 2024

Finansnettot enligt segmentsredovisningen försämrades jämfört med motsvarande period föregående år, främst på grund av en högre genomsnittlig nivå räntebärande skulder under perioden. Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 326 mkr (2 340) varav pensionsskulden utgjorde 1 668 mkr (1 299). Vid periodens utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,1 procent (4,6). Den genomsnittliga räntebindingstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,2 år (0,2).

Koncernens tillgängliga likviditet enligt segmentsredovisningen uppgick till 3 615 mkr (3 542). Förutom likvida medel om 465 mkr (742) ingick ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 3 150 mkr (2 800) av totalt 3 150 mkr (2 800), där kreditavtalen om 2 750 mkr (2 400) hade en genomsnittlig löptid om 2,2 år (2,9).

Räntebärande nettoskuld inklusive pensionsskulden, enligt segmentsredovisningen, uppgick vid periodens utgång till 1 856 mkr (1 587). Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 644 mkr (707), varav 405 mkr (294) var kortfristiga.

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

Den effektiva skattesatsen enligt segmentsredovisningen uppgick till 41 procent (24) och har främst påverkats negativt av ränteavdragsbegränsningar.

Kassaflöde

JANUARI – SEPTEMBER 2024

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till 132 mkr (–452). Förbättringen var främst hänförlig till att nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter minskade jämfört med motsvarande period föregående år och medförde ett positivt kassaflöde om 363 mkr (–415) samt att förändringen av osålda bostäder i balansräkningen medförde ett positivt kassaflöde om 177 mkr (–502). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter medförde ett positivt kassaflöde om 308 mkr (–367) främst tack vare erhållen likvid från fastighetsförsäljning om 410 mkr (26) i det andra kvartalet. Detta motverkades något av ett lägre rörelseresultat samt en ökning av övrigt rörelsekapital.

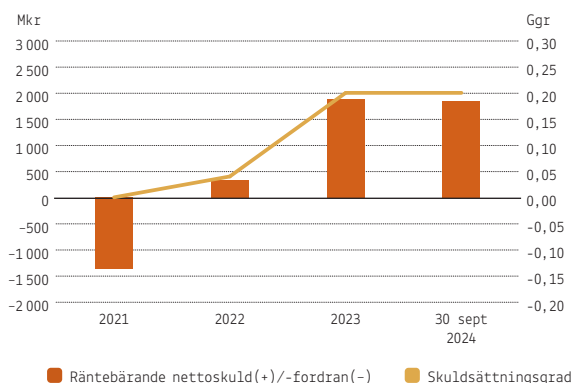
JULI – SEPTEMBER 2024

Kassaflödet från den löpande verksamheten för det tredje kvartalet uppgick till 418 mkr (–101). Förbättringen var hänförlig till att nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter minskade och medförde ett positivt kassaflöde om 252 mkr (–107). Förändringen av osålda bostäder i balansräkningen innebar ett positivt kassaflöde om 10 mkr (–257). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter förbättrades och uppgick till –14 mkr (–61).

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT 2023/2024	HELÅR 2023
	2024	2023	2024	2023		
Finansiella intäkter	14	26	8	5	22	33
Finansiella kostnader	–116	–102	–32	–32	–147	–133
Finansiella intäkter och kostnader	–102	–77	–24	–27	–125	–100

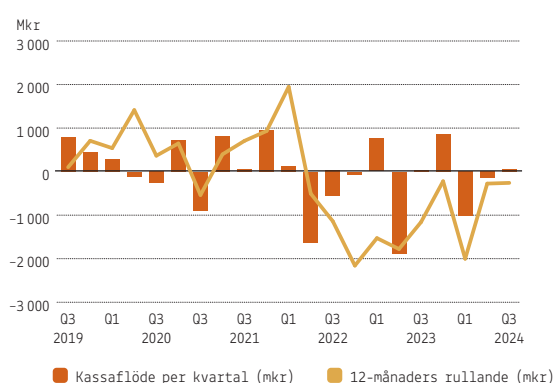
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT 2023/2024	HELÅR 2023
	2024	2023	2024	2023		
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid periodens början	1 877	334	2 151	1 498	1 587	334
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	–21	1 254	–295	89	269	1 544
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid periodens slut	1 856	1 587	1 856	1 587	1 856	1 877

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD (+) / -FORDRAN (–) ¹⁾
KONCERNEN



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

KASSAFLÖDE ¹⁾
KONCERNEN



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

JM Bostad Stockholm

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

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden var stabila under det tredje kvartalet. Det totala utbudet av bostäder var högt men utbudet av nyproducerade bostäder var fortfarande på en låg nivå.

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

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

Intäkterna för både niomånadersperioden och det tredje kvartalet minskade jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av ett lägre antal bostäder i pågående produktion.

Rörelseresultatet minskade främst på grund av fortsatta prisjusteringar i utvalda projekt, höga finansieringskostnader samt en sämre projektmix.

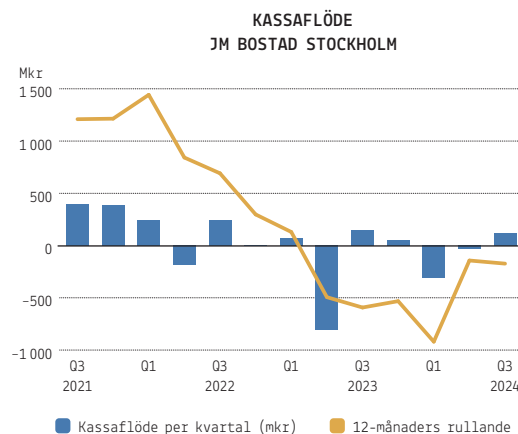
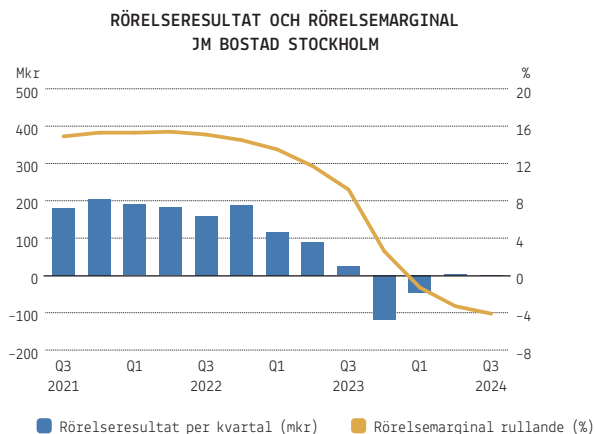
Kassaflödet för både det tredje kvartalet och niomånadersperioden förbättrades jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av lägre investeringar i exploateringsfastigheter och fler produktionsstartade bostäder. Kassaflödet belastades dock av ett ökat rörelsekapital och lägre rörelseresultat.

Under det tredje kvartalet produktionsstartades totalt 144 bostäder i flerbostadshus i Nacka och Solna.

Affärssegmentet ingick under andra kvartalet avtal om försäljning av en fastighet i Frihamnen, Stockholm. Affären uppgick till 92 mkr med ett resultat om cirka 17 mkr som redovisades i det tredje kvartalet.

Inga byggrätter förvärvades under det tredje kvartalet.

	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
MKR	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	2 945	3 226	783	955	3 967	4 248
Rörelseresultat ^{1) 2)}	–45	230	–2	24	–163	112
Rörelsemarginal, %	–1,5	7,1	–0,2	2,5	–4,1	2,6
Genomsnittligt operativt kapital					5 117	5 021
Avkastning operativt kapital, %					–3,2	2,2
Operativt kassaflöde	–227	–587	115	144	–173	–532
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 751	4 443				4 097
Antal disponibla byggrätter	11 800	12 500				12 300
Antal sålda bostäder	553	191	162	74	677	315
Antal produktionsstartade bostäder	542	133	144	133	640	231
Antal bostäder i pågående produktion	1 657	2 174				1 906
Antal anställda	773	878				870
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–15	–	–15	–60	–75
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	17	–	17	–	2	–15



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.

Under det tredje kvartalet ökade genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden för bostadsrätter på samtliga affärssegmentets delmarknader och särskilt i universitetsstäderna. Även småhuspriserna ökade något på samtliga delmarknader.

På andrahandsmarknaden var utbudet fortsatt på mycket höga nivåer och väsentligt högre än motsvarande period föregående år. Utbudet av nyproduktion var fortsatt mycket lågt, med undantag av Göteborg, och var något lägre än motsvarande period föregående år.

Affärssegmentets försäljningstakt var högre än de två första kvartalen vilket delvis förklaras av försäljningen av hyresrättsprojektet Lindblomman i Bäcklösa, Uppsala om 134 bostäder. Affärssegmentet har fortsatt stort fokus på försäljning av bostäder nära tillträde och färdigställda bostäder. Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt var på normal nivå, men i vissa projekt som produktionen startades under det senaste året var benägenheten större.

Jämfört med motsvarande period föregående år minskade intäkterna och rörelseresultatet i tredje kvartalet till följd av prisjusteringar i pågående projekt och fortsatt låg nivå av produktionsstartade bostäder.

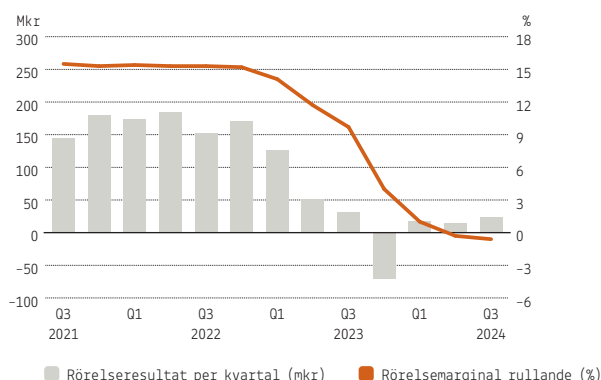
Intäkterna och rörelseresultatet för de första nio månaderna minskade jämfört med motsvarande period föregående år till följd av låg pågående produktion, prisjusteringar i pågående projekt, lägre antal produktionsstartade bostäder och fortsatt höga finansieringskostnader.

Både det tredje kvartalet och niomånadersperiodens kassaflöde förbättrades till följd av minskat bundet rörelsekapital.

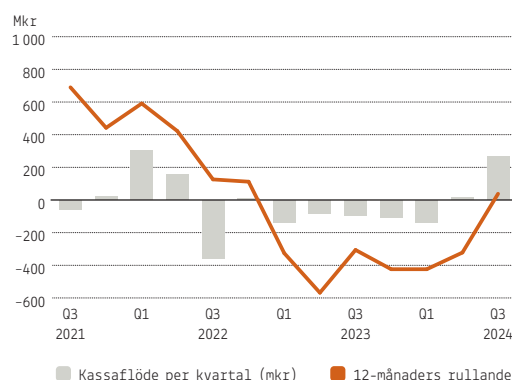
Under tredje kvartalet produktionsstartades 306 bostäder i Södra Toltp i Mölndals kommun, i Öster Mälarstrand i Västerås kommun samt i Bäcklösa och i Kapellgärdet i Uppsala kommun. Cirka 220 byggrätter förvärvades under det tredje kvartalet i Göteborg och Sigtuna.

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT 2023/2024	HELÅR 2023
	2024	2023	2024	2023		
Intäkter	1 741	2 750	557	639	2 467	3 476
Rörelseresultat ¹⁾	55	210	23	32	–15	139
Rörelsemarginal, %	3,2	7,6	4,2	5,0	–0,6	4,0
Genomsnittligt operativt kapital					2 585	2 431
Avkastning operativt kapital, %					–0,6	5,7
Operativt kassaflöde	148	–314	267	–94	38	–424
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 902	2 091				1 927
Antal disponibla byggrätter	11 100	12 100				11 900
Antal sålda bostäder ²⁾	631	392	281	139	773	534
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	380	298	306	–	525	443
Antal bostäder i pågående produktion	1 266	1 642				1 477
Antal anställda	406	496				472
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–75	–75
²⁾ Varav bostäder till investerare	134	–	134	–	134	–

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM BOSTAD RIKS



KASSAFLÖDE
JM BOSTAD RIKS



JM Norge

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

Prisnivån på andrahandsmarknaden var oförändrad under det tredje kvartalet, men har ökat för årets nio första månader. Norges Bank lämnade fortsatt styrräntan oförändrad och behåller sin bedömning att räntesänkningar sannolikt inte genomförs förrän första kvartalet 2025.

Både försäljningen av bostäder på andrahandsmarknaden och nyproducerade bostäder på den norska marknaden var vid utgången av kvartalet högre än föregående år och försäljningen av JMs bostäder var i det tredje kvartalet på en högre nivå än motsvarande period föregående år.

Tredje kvartalets intäkter och rörelseresultat var lägre jämfört med motsvarande period föregående år främst till följd av lägre produktionsvolym, medan rörelsemarginalen förbättrades.

Niomånadersperiodens intäkter sjönk till följd av lägre produktionsvolym. Rörelseresultatet förbättrades tack vare försäljning av utvecklad mark.

Kassaflödet för både det tredje kvartalet samt niomånadersperioden förbättrades jämfört med motsvarande period

föregående år, främst till följd av en lägre nivå investeringar i exploateringsfastigheter samt likvid för såld utvecklad mark som erhöles under det andra kvartalet.

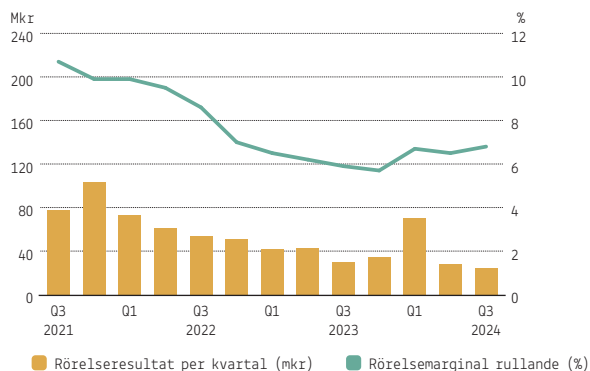
Under det tredje kvartalet produktionsstartades 60 bostäder i flerbostadshus på Ørnafjellet på Askøy, Bergen, 6 småhus på Rydningen, Tønsberg och 121 bostäder i flerbostadshus på Karihaugen, Oslo. Majoriteten av det sistnämnda projektet har sålts till en investerare.

Under tredje kvartalet tecknades avtal om förvärv av cirka 350 byggrätter på Høn i Asker utanför Oslo. Avtalet är villkorat av lagakraftvunnen detaljplan.

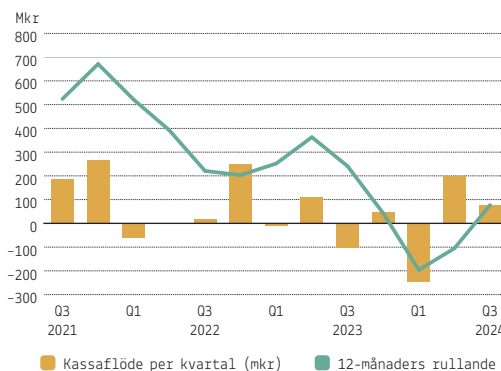
Under det tredje kvartalet ingick affärssegmentet avtal om försäljning av en fastighet i Tønsberg, i Vestfold fylke. Affären uppgick till cirka 47 mkr med ett resultat från fastighetsförsäljning om cirka 7 mkr vilket redovisats i det tredje kvartalet.

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	1 513	1 838	366	561	2 264	2 589
Rörelseresultat ^{1) 2)}	121	115	24	30	155	149
Rörelsemarginal, %	8,0	6,3	6,6	5,3	6,8	5,7
Genomsnittligt operativt kapital					2 215	2 063
Avkastning operativt kapital, %					7,0	7,2
Operativt kassaflöde	31	–8	76	–105	77	38
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 089	1 351				1 328
Antal disponibla byggrätter	6 000	6 500				6 400
Antal sålda bostäder ³⁾	370	292	165	71	566	488
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	375	249	187	68	531	405
Antal bostäder i pågående produktion	1 012	1 006				1 071
Antal anställda	299	320				312
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–11	–11
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	7	9	7	7	6	8
³⁾ Varav bostäder till investerare	100	–	100	–	256	156

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM NORGE



KASSAFLÖDE
JM NORGE



JM Finland

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

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingforsregionen fortsatte öka något under det tredje kvartalet. Europeiska centralbanken genomförde ytterligare en räntesänkning i september. Trots lägre boendekostnader begränsade det låga konsumentförtroendet fortsatt kundernas benägenhet att köpa bostäder. Prisnivån på andrahandsmarknaden var vid utgången av det tredje kvartalet på en lägre nivå än motsvarande period föregående år. Priserna ökade dock något sedan årsskiftet.

Affärssegmentets försäljning var väsentligt högre än motsvarande period föregående år främst till följd av ett ökat antal sålda projekt till investerare.

Tredje kvartalets intäkter ökade jämfört med motsvarande period föregående år, främst hänförligt till fler bostäder i

pågående produktion. Rörelseresultatet minskade dock, främst till följd av prisjusteringar i utvalda projekt.

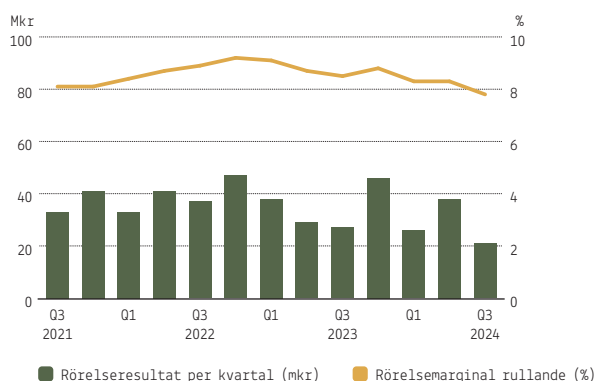
Niomånadersperiodens intäkter ökade jämfört med motsvarande period föregående år till följd av ökat antal produktionsstartar. Rörelseresultatet minskade dock, främst på grund av prisjusteringar i utvalda projekt.

Både kvartalets och niomånadersperiodens kassaflöde förbättrades jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av fler bostäder i pågående produktion.

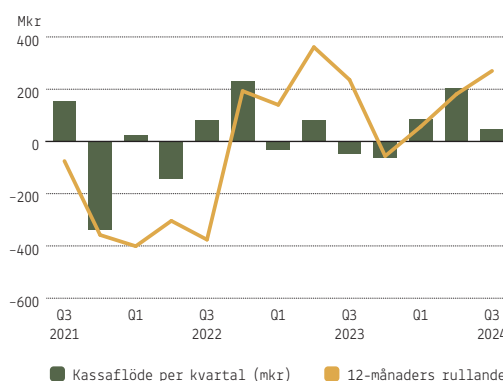
Under det tredje kvartalet produktionsstartades inga bostäder medan 770 byggrätter förvärvades i Nokia, Tammerfors.

MKR	JANUARI-SEPTEMBER		JULI-SEPTEMBER		OKT-SEPT	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	1 227	1 154	345	326	1 664	1 591
Rörelseresultat ¹⁾	85	94	21	27	131	140
Rörelsemarginal, %	6,9	8,1	6,0	8,4	7,8	8,8
Genomsnittligt operativt kapital					1 780	1 718
Avkastning operativt kapital, %					7,3	8,1
Operativt kassaflöde	332	5	44	-45	270	-56
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 225	1 068				1 115
Antal disponibla byggrätter	6 400	7 200				6 900
Antal sålda bostäder ²⁾	372	35	41	2	683	346
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	207	34	–	–	548	375
Antal bostäder i pågående produktion	818	704				917
Antal anställda	161	170				168
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–	–	–3	–3
²⁾ Varav bostäder till investerare	292	–	–	–	582	290
³⁾ Varav bostäder till investerare	207	–	–	–	497	290

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM FINLAND



KASSAFLÖDE
JM FINLAND



JM Fastighetsutveckling

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

Affärssegmentets intäkter och rörelseresultat för både det tredje kvartalet samt de första nio månaderna ökade jämfört med motsvarande period föregående år. Detta till följd av en ökad projektvolym i pågående produktion och indexreglering av köpeskilling i pågående kontorsprojekt, samt försäljningen av hyresrättsprojektet Flora i Söderdalen, Järfälla, som genomfördes i det andra kvartalet.

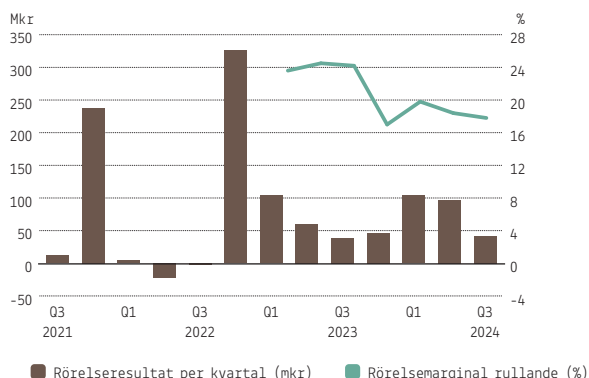
Kassaflödet i det tredje kvartalet förbättrades jämfört med motsvarande period föregående år till följd av ökad projektfinansiering, samt erhållen likvid vid frånträde av hyresrättsprojektet Kvarter 8 i Söderdalen, Järfälla. Kassaflödet för niomånadersperioden var positivt, främst till följd av försäljning och frånträde av hyresrättsprojektet Dyrvers Kulle i Sundbyberg i det andra kvartalet, samt projektfinansiering i pågående projekt. Jämfört med motsvarande period föregående år minskade kassaflödet till följd av lägre projektfinansiering i förhållande till projektvolym.

Under det tredje kvartalet ingick affärssegmentet ett villkorat avtal om försäljning av projektet Igelsta Trädkrona i Södertälje med 96 bostäder. Affären uppgår till 209 mkr med ett resultat om –16 mkr, vilket belastar det tredje kvartalet med motsvarande nedskrivning. Frånträde och erhållande av likvid sker under det fjärde kvartalet 2024.

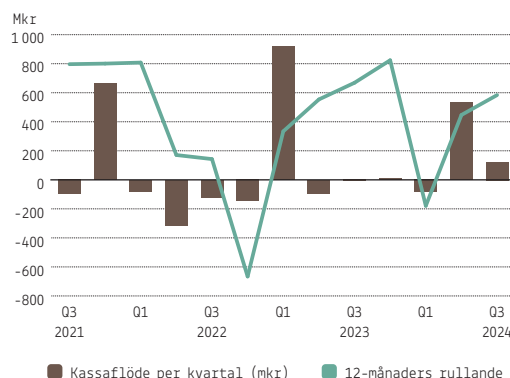
Affärssegmentet har tre projekt i pågående produktion som resultat- och intäktsredovisas successivt under uppförandet; kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand med beräknat färdigställande fjärde kvartalet 2024, vård- och omsorgsboendet Pilhamns Gårdar med beräknat färdigställande fjärde kvartalet 2024, samt hyresrättsprojektet Flora med beräknat färdigställande tredje kvartalet 2025.

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	1 288	1 123	313	247	1 624	1 458
Rörelseresultat ^{1) 2) 3)}	243	202	42	39	289	248
Rörelsemarginal, %	18,9	18,0	13,4	15,7	17,8	17,0
Genomsnittligt operativt kapital					1 238	1 372
Avkastning operativt kapital, %					23,4	18,1
Operativt kassaflöde	575	815	128	–9	584	824
Bokfört värde projektfastigheter	578	1 027				1 030
Antal disponibla bostadsbyggrätter	1 700	1 600				1 600
Antal sålda bostäder	278	218	–	–	278	218
Antal produktionsstartade bostäder	–	155	–	–	–	155
Antal bostäder i pågående produktion	225	662				662
Antal anställda	80	79				77
¹⁾ Varav nedskrivningar i projektfastigheter	–16	–	–16	–	–93	–77
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	3	–	–	–	18	14
³⁾ Varav resultat från joint venture	14	–4	7	1	14	–5

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM FASTIGHETSUTVECKLING



KASSAFLÖDE
JM FASTIGHETSUTVECKLING



Hållbar utveckling

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

För att JM ska nå klimatmålet till 2030 drivs ett kontinuerligt arbete med klimatförbättrad betong. Mer än hälften av koncernens utsläpp av koldioxid kommer från betong, där cement står för den största delen av betongens klimatpåverkan. Under 2024 klev JM upp till nivå 2 i klimatförbättrad betong, vilket innebär 20 procent reducerat CO₂-utsläpp. I Sverige använder JM nu huvudsakligen betong där delar av cementen är utbytt mot mald granulerad masugnsslagg, som är en restprodukt från stålindustrin. Utvecklingsarbetet fortsätter och JM genomför nu tester av klimatförbättrad betong på nivå 4 (40 procent reducerat CO₂-utsläpp), där data inhämtas och analyseras. Testerna utförs under alla årstider för att ge en heltäckande utvärdering av betongens konsistensegenskaper, hållfasthetstillväxt, uttorkning samt påverkan på produktion och ledtider. De initiala testerna har gett positiva resultat och uppfyllt de kritiska hållfasthetsnivåerna inom ramen för vår tidplan. När vi kunnat fastställa hur klimatförbättrad betong nivå 4 fungerar under vinterhalvåret, skapas fler möjligheter att nå våra klimatmål till 2030.

JM arbetar aktivt med att accelerera branschens klimatomställning genom satsningar och samarbeten inom innovativ teknologi. Nya material som reducerar klimatpåverkan är ett viktigt fokusområde för att stödja JMs färdplan mot nära noll klimatutsläpp. Ett exempel på sådant samarbete gäller unik teknologi för att

anpassa biokol till koldioxid-negativa byggmaterial, där man skapar kolsänkor i exempelvis fasader eller inredning. Biokol tillverkas av restavfall från andra industrier och binder permanent mycket koldioxid, som genom ny teknologi kan skapa ett cirkulärt materialflöde till vår bransch.

Från och med det tredje kvartalet är JM representerade i Delegationen för cirkulär ekonomi. Delegationen är ett rådgivande organ till den svenska regeringen, med syfte att underlätta och driva på näringslivets omställning till en cirkulär ekonomi. Byggmaterial utgör en stor del av byggbranschens utsläpp, och återbruk har en betydande roll i JMs insatser för att nå klimatmålen. Det krävs politiskt stöd för att skapa en effektiv och skalbar återbruksmarknad, som i sin tur skapar förutsättningar för att systematiskt kunna använda återbrukat material i nyproduktion.

För att engagera barn och unga i utvecklingen av deras närområden eftersträvar JM samarbeten med skolor och föreningar i de kommuner där vi utvecklar nya bostadskvarter. Ett sådant exempel är Sönderdalen i Järfälla där gymnasieelever på byggprogrammet, som en del i ett större initiativ för att förbättra områdets trivsel och gemenskap, designat och byggt en lekplats som invigdes under tredje kvartalet. Denna typ av insatser bidrar också till möjligheter att öka barn och ungas intresse för byggbranschen.

MÅLSÄTTNING 2023	VERKSAMHETSMÅL 2026	JAN-SEPT 2024	JAN-SEPT 2023	OKT-SEPT 2023/2024	HELÅR 2023
JM har branschens bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor	Inga allvarliga (enligt nationell arbetsmiljömyndighets definition) olyckor hos vare sig egen personal eller underentreprenörer	6 (Sverige) 1 (Norge) 1 (Finland)	5 (Sverige) 1 (Norge) – (Finland)	10 (Sverige) 1 (Norge) 2 (Finland)	9 (Sverige) 1 (Norge) 1 (Finland)
Öka andel hantverkare som är kvinnor till minst 20 %	Öka andel hantverkare som är kvinnor till minst 10 %	7,0 %	7,1 %	7,0 %	7,0 %
JM verkar för en jämn könsfördelning och mångfald bland medarbetarna (minst 40/60 kvinnor/män)	Jämn könsfördelning bland våra tjänstemän, minst 35/65 kvinnor/män	37/63	37/63	37/63	38/62
	Jämn könsfördelning bland våra chefer, minst 35/65 kvinnor/män	30/70	31/69	31/69	31/69
Minskad total mängd byggavfall till 15 kg/BTA (bruttototalarea)	Minskad total mängd byggavfall till max 25 kg/BTA exkl. garage	36 (Sverige) 30 (Norge) 32 (Finland)	30 (Sverige) 32 (Norge) 49 (Finland)	37 (Sverige) 30 (Norge) 32 (Finland)	32 (Sverige) 29 (Norge) 40 (Finland)
JMs verksamhet har klimatpåverkande utsläpp nära noll till år 2030	Det beräknade energibehovet för bostäder understiger respektive nations gällande norm med 10 % för Sverige och 15 % för Finland samt med 25 % för Norge	19 % (Sverige) 29 % (Norge) 18 % (Finland)	16 % (Sverige) 28 % (Norge) 14 % (Finland)	21 % (Sverige) 28 % (Norge) 18 % (Finland)	27 % (Sverige) 31 % (Norge) 17 % (Finland)
Samtliga fastigheter ska erhålla Svanenmärkning	Samtliga avslutade projekt i egen regi under perioden ska erhålla Svanenmärkning	94 %	86 %	97 %	90 % ¹⁾
Kwh/atemp eller BTA		61 (Sverige) 52 (Norge) 74 (Finland)	60 (Sverige) 53 (Norge) 78 (Finland)	60 (Sverige) 52 (Norge) 74 (Finland)	60 (Sverige) 53 (Norge) 78 (Finland)

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

Övrig information

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet består främst av extern entreprenadverksamhet som bedrivs av JM ABs dotterbolag JM Entreprenad AB. Omsättningen för niomånadersperioden uppgick till 437 mkr (632) och rörelseresultatet till –2 mkr (7).

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av det tredje kvartalet till 2 010 (2 239). Antal hantverkare uppgick till 734 (839) och antal tjänstemän uppgick till 1 276 (1 400).

Närstående

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

Innehav av egna aktier

JM innehar per utgången av det tredje kvartalet 2024 inga egna aktier. Antalet utestående aktier uppgick per 30 september 2024 till 64 504 840.

Utdelning

I samband med Bokslutskommunikén i januari 2024 kommunicerade styrelsen intentionen att återkomma under fjärde kvartalet 2024 gällande ytterligare en eventuell utdelning om 3,00 kr för verksamhetsåret 2023, förutsatt att utsikterna för bostadsmarknaden förbättras i rimlig i omfattning. Då bostadsmarknaden för nyproduktion inte utvecklats lika positivt som tidigare bedömt har styrelsen nu beslutat att inte kalla till en extra bolagsstämma under det fjärde kvartalet. Den ordinarie utdelningen för verksamhetsåret 2023 motsvarar därmed en utdelningsandel om 45 procent, vilket är i nivå med JM:s riktvärde om en utdelningsandel om 50 procent av resultatet per aktie.

Väsentliga händelser under och efter kvartalet utgång

I september 2024 vidtog JM åtgärder för att anpassa verksamheten till lägre produktionsvolym, och varslade cirka 150 medarbetare inom produktion i Sverige om uppsägning till följd av arbetsbrist.

Koncernen – segmentsredovisning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	9 132	10 444	2 515	2 846	12 539	13 851
Produktions- och driftkostnader	–8 070	–8 852	–2 221	–2 489	–11 095	–11 877
Bruttoresultat	1 062	1 592	294	357	1 443	1 973
Försäljnings- och administrationskostnader	–664	–759	–215	–203	–890	–985
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	25	–11	15	–8	–220	–256
Rörelseresultat	424	822	95	146	333	732
Finansiella intäkter och kostnader	–102	–77	–24	–27	–125	–100
Resultat före skatt	322	746	71	120	208	632
Skatter	–131	–176	–35	–43	–154	–199
Periodens resultat	191	570	36	76	54	433
Övrigt totalresultat	–114	133	–197	42	–452	–205
Periodens totalresultat	76	703	–161	119	–397	229
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning, kr	3,00	8,90	0,60	1,20	0,90	6,70
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 504 840	64 661 907	64 504 840	64 661 907	64 504 840	64 504 840
¹⁾ Varav nedskrivningar	–16	–15	–16	–15	–258	–258
²⁾ Periodens resultat						

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	389	344	351
Projektfastigheter	578	1 027	1 030
Exploateringsfastigheter	7 974	9 013	8 504
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	948	751	803
Kortfristiga fordringar ¹⁾	4 515	4 872	4 541
Likvida medel	465	742	1 582
Summa omsättningstillgångar	14 480	16 406	16 461
Summa tillgångar	14 869	16 750	16 812
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	8 215	8 806	8 332
Långfristiga räntebärande skulder	199	188	397
Övriga långfristiga skulder	239	413	364
Långfristiga avsättningar	2 503	2 631	2 559
Summa långfristiga skulder	2 941	3 232	3 319
Kortfristiga räntebärande skulder	459	852	1 526
Övriga kortfristiga skulder	3 148	3 745	3 522
Kortfristiga avsättningar	106	115	113
Summa kortfristiga skulder	3 714	4 712	5 161
Summa eget kapital och skulder	14 869	16 750	16 812
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	119	62	57
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	667	731	806

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		HELÅR
	2024	2023	2023
Ingående balans vid periodens början	8 332	9 006	9 006
Summa totalresultat för perioden	76	703	229
Utdelning	–194	–903	–903
Utgående balans vid periodens slut	8 215	8 806	8 332

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	–26	605	13	52	170	801
Betald skatt	–318	–314	–46	–65	–347	–344
Investering i exploateringsfastigheter	–617	–976	–88	–268	–979	–1 338
Å conto betalning för exploateringsfastigheter	980	561	340	161	1 510	1 091
Investering av andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	–1 300	–1 294	–504	–615	–1 676	–1 671
Försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	1 477	792	513	358	1 871	1 186
Investering i projektfastigheter	–102	–393	–14	–83	–138	–429
Försäljning av projektfastigheter	410	26	–	23	430	46
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	–372	541	203	337	–303	610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132	–452	418	–101	537	–48
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–44	–1	–1	–	–46	–2
Upptagna lån	1 941	484	259	151	2 433	976
Amortering av skulder	–2 964	–219	–623	–13	–2 992	–245
Utdelning	–194	–903	–	–	–194	–903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–1 216	–638	–364	138	–750	–172
Periodens kassaflöde	–1 128	–1 090	53	37	–259	–221
Kursdifferens likvida medel	11	–8	–5	6	–18	–37
Likvida medel vid periodens slut	465	742	465	742	465	1 582

KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Rörelsemarginal	4,6	7,9	3,8	5,1	2,7	5,3
Räntabilitet på eget kapital					0,6	5,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital					3,3	6,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,2				0,2
Soliditet	55	53				50

Koncernen – IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	10 271	12 528	2 839	4 457	13 713	15 969
Produktions- och driftkostnader	–9 100	–10 286	–2 530	–3 743	–12 019	–13 205
Bruttoresultat	1 171	2 242	309	714	1 693	2 764
Försäljnings- och administrationskostnader	–674	–769	–218	–206	–903	–998
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	22	–11	15	–8	–223	–256
Rörelseresultat	520	1 462	106	500	567	1 510
Finansiella intäkter och kostnader	–120	–95	–30	–33	–149	–125
Resultat före skatt	400	1 367	76	467	418	1 385
Skatter	–148	–305	–36	–115	–199	–356
Periodens resultat	252	1 062	39	352	219	1 029
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	–17	–9	–61	11	–118	–110
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	–121	186	–168	35	–412	–105
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	25	–38	35	–7	85	22
Periodens totalresultat	138	1 200	–155	391	–226	835
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	252	1 062	39	352	219	1 029
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	138	1 200	–155	391	–226	835
Resultat per aktie ²⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	3,90	16,50	0,60	5,50	3,40	16,00
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	3,90	16,50	0,60	5,50	3,40	16,00
Utestående antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 504 840	64 661 907	64 504 840	64 661 907	64 504 840	64 504 840
¹⁾ Varav nedskrivningar	–16	–15	–16	–15	–258	–258
²⁾ Periodens resultat						

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar ¹⁾	516	537	532
Projektfastigheter	578	1 027	1 030
Exploateringsfastigheter	7 974	9 013	8 504
Nyttjande av tomträtter	145	504	476
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	1 353	751	1 023
Pågående arbeten	12 266	13 619	13 203
Kortfristiga fordringar	4 633	4 717	3 633
Likvida medel ²⁾	531	907	1 673
Summa omsättningstillgångar	27 481	30 539	29 542
Summa tillgångar	27 997	31 076	30 073
EGET KAPITAL OCH SKULDER ^{3) 4) 5)}			
Eget kapital	7 917	8 337	7 972
Långfristiga räntebärande skulder	396	769	951
Övriga långfristiga skulder	239	413	364
Långfristiga avsättningar	2 431	2 513	2 470
Summa långfristiga skulder	3 066	3 695	3 785
Kortfristiga räntebärande skulder	14 035	14 899	15 089
Övriga kortfristiga skulder	2 873	4 030	3 115
Kortfristiga avsättningar	106	115	113
Summa kortfristiga skulder	17 014	19 044	18 317
Summa eget kapital och skulder	27 997	31 076	30 073
Ställda säkerheter	4 986	6 557	6 164
Eventualförpliktelser	1 925	1 955	1 776
¹⁾ Varav nyttjanderätter kontor och bilar	126	193	179
²⁾ Varav likvida medel i bostadsrättsföreningar	66	165	91
³⁾ Varav projektfinansiering	13 878	15 042	13 890
⁴⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	667	731	806
⁵⁾ Varav kort- och långfristiga räntebärande leasingskulder	253	671	637

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		HELÅR
	2024	2023	2023
Ingående balans vid periodens början	7 972	8 039	8 039
Summa totalresultat för perioden	138	1 200	835
Utdelning	–194	–903	–903
Utgående balans vid periodens slut	7 917	8 337	7 972

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	655	1 431	230	550	1 390	2 166
Betald skatt	–318	–314	–46	–65	–348	–344
Investering i exploateringsfastigheter	–617	–976	–88	–268	–979	–1 338
Å conto betalning för exploateringsfastigheter	460	168	155	37	877	585
Köp av andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	–1 485	1 294	–584	–615	–1 862	–1 671
Försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	1 663	792	593	358	2 057	1 186
Investering i projektfastigheter	–102	–393	–14	–83	–138	–429
Försäljning av projektfastigheter	407	26	–	23	427	46
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	–413	899	349	–321	–456	855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	249	338	596	–384	968	1 057
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–44	–	–1	–	–46	–2
Upptagna lån	8 654	9 040	2 336	2 901	11 999	12 385
Amortering av skulder	–9 819	–9 712	–2 942	–2 490	–13 085	–12 979
Utdelning	–194	–903	–	–	–194	–903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–1 358	–1 574	–607	411	–1 280	–1 496
Periodens kassaflöde	–1 153	–1 236	–12	27	–358	–441
Kursdifferens likvida medel	11	–8	–5	6	–18	–37
Likvida medel vid periodens slut	531	907	531	907	531	1 673

KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT IFRS, %	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Rörelsemarginal	5,1	11,7	3,7	11,2	4,1	9,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,9				2,0
Soliditet	28	27	--	–		27

Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		HELÅR
	2024	2023	2023
Nettoomsättning	5 182	6 678	8 547
Produktions- och driftkostnader	–4 835	–5 818	–7 588
Bruttoresultat	347	861	959
Försäljnings- och administrationskostnader	–491	–583	–744
Resultat av fastighetsförsäljning m.m	–	–	6
Rörelseresultat	–144	278	221
Finansiella intäkter och kostnader	–52	58	–204
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	–196	336	17
Bokslutsdispositioner	–	–10	249
Resultat före skatt	–196	326	265
Skatter	–22	–99	–160
Periodens resultat	–218	226	105

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	2 571	2 541	2 601
Summa omsättningstillgångar	10 295	11 069	10 311
Summa tillgångar	12 866	13 610	12 913
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 194	3 727	3 605
Obeskattade reserver	1 900	2 300	1 900
Avsättningar	1 427	1 500	1 522
Långfristiga skulder	227	392	352
Kortfristiga skulder	6 118	5 691	5 534
Summa eget kapital och skulder	12 866	13 610	12 913
Ställda säkerheter	100	100	100
Eventualförpliktelser	9 037	10 399	10 524

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för de första nio månaderna 2024 är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med IFRS® Accounting Standards såsom de antagits av EU. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Förändrade standarder från och med 2024

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

Ändrad redovisningsprincip rörelsesegment

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

Segmentsrapportering

JMs segmentsredovisning skiljer sig huvudsakligen från IFRS i tre avseenden:

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

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

Not 2 Uppdelning av intäkter

INTÄKTER PER LAND

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Sverige	6 391	7 451	1 803	1 958	8 611	9 671
Norge	1 513	1 838	366	561	2 264	2 589
Finland	1 227	1 154	345	326	1 664	1 591
Totalt	9 132	10 444	2 515	2 846	12 539	13 851

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
JM Bostad Stockholm	2 945	3 226	783	955	3 967	4 248
JM Bostad Riks	1 741	2 750	557	639	2 467	3 476
JM Norge	1 513	1 838	366	561	2 264	2 589
JM Finland	1 227	1 154	345	326	1 664	1 591
JM Fastighetsutveckling	1 288	1 123	313	247	1 624	1 458
Övrigt	417	353	150	118	553	488
Totalt	9 132	10 444	2 515	2 846	12 539	13 851

RESULTATKOMPONENTER BOSTADSAFFÄREN SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTORESULTAT)

	JULI–SEPTEMBER	APRIL–JUNI	JANUARI–MARS	OKT–DECEMBER	JULI–SEPTEMBER
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2024	2024	2024	2023	2023
Kostnadsbaserad effekt	117	160	144	219	201
Omvärderingseffekt	97	85	45	–22	80
Försäljningseffekt	1	32	54	65	8
Totalt	215	277	243	262	289

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

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

OMVÄRDERINGSEFFEKTER – BOSTADSAFFÄREN

	JULI–SEPTEMBER	APRIL–JUNI	JANUARI–MARS	OKT–DECEMBER	JULI–SEPTEMBER
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2024	2024	2024	2023	2023
JM Bostad Stockholm	9	–12	–54	–60	10
JM Bostad Riks	47	38	13	12	15
JM Norge	26	26	65	35	29
JM Finland	15	33	21	–9	26
Totalt	97	85	45	–22	80

Not 3 Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
MKR	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Periodens intäkter enligt segmentsredovisning	9 132	10 444	2 515	2 846	12 539	13 851
Omräkning till färdigställandemetoden	729	2 084	324	1 611	764	2 119
Omklassificering fastighetsförsäljning	410	–	–	–	410	–
Periodens intäkter enligt IFRS	10 271	12 528	2 839	4 457	13 713	15 969
Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning	424	822	95	146	333	732
Omräkning till färdigställandemetoden	78	622	5	348	210	753
Leasingavtal enligt IFRS 16	18	18	6	6	24	24
Periodens rörelseresultat enligt IFRS	520	1 462	106	500	567	1 510
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	191	570	36	76	54	433
Omräkning till färdigställandemetoden	61	492	4	276	165	596
Leasingavtal enligt IFRS 16	–	–1	–	–	–	–1
Periodens resultat enligt IFRS	252	1 062	39	352	219	1 029

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Periodens balansomslutning enligt segmentsredovisning	14 869	16 750	16 812
Omräkning till färdigställandemetoden	–1 000	–1 383	–1 262
Omklassificering projektfinansiering, räntebärande	8 238	7 556	7 302
Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar	5 282	6 401	6 179
Omklassificering projektfinansiering, ej räntebärande ¹⁾	359	1 085	410
Leasingavtal enligt IFRS 16	250	667	633
Balansomslutning enligt IFRS	27 997	31 076	30 073

¹⁾ Å conto fakturering till kund.

KONCERNENS EGET KAPITAL

MKR	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 215	8 806	8 332
Omräkning till färdigställandemetoden	–294	–465	–357
Leasingavtal enligt IFRS 16	–4	–3	–3
Eget kapital enligt IFRS	7 917	8 337	7 972

KONCERNENS KASSAFLÖDE

MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning	132	–452	418	–101	537	–48
Omklassificering projektfinansiering	–835	–629	226	–142	–695	–489
Omklassificering svenska bostadsrättsföreningar	872	1 339	–75	–168	1 021	1 488
Leasingavtal enligt IFRS 16	79	80	27	26	106	106
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS	249	338	596	–384	968	1 057

KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN

MKR	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid periodens slut enligt segmentsredovisning	1 856	1 587	1 877
Omklassificering projektfinansiering	8 238	7 556	7 302
Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar	5 216	6 236	6 087
Leasingavtal enligt IFRS 16	253	671	637
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid periodens slut enligt IFRS	15 563	16 049	15 903

Not 4 Exploateringsfastigheter

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
JM Bostad Stockholm	3 751	4 443	4 097
JM Bostad Riks	1 902	2 091	1 927
JM Norge	1 089	1 351	1 328
JM Finland	1 225	1 068	1 115
JM Fastighetsutveckling	–	–	–
Övrigt	8	60	38
Totalt	7 974	9 013	8 504

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	JANUARI–SEPTEMBER		JULI–SEPTEMBER		OKT–SEPT	HELÅR
	2024	2023	2024	2023	2023/2024	2023
Bokfört värde vid periodens början	8 504	8 465	8 118	8 746	9 013	8 465
Nyanskaffningar	574	1 188	223	478	1 014	1 628
Överfört till produktion	–814	–561	–208	–161	–1 082	–829
Övrigt ¹⁾	–290	–78	–157	–49	–971	–760
Bokfört värde vid periodens slut	7 974	9 013	7 974	9 013	7 974	8 504
¹⁾ Varav nedskrivningar	–	–15	–	–15	–166	–181

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
JM Bostad Stockholm	11 800	12 500	12 300
JM Bostad Riks	11 100	12 100	11 900
JM Norge	6 000	6 500	6 400
JM Finland	6 400	7 200	6 900
JM Fastighetsutveckling (projektfastigheter)	1 700	1 600	1 600
Totalt	37 000	39 900	39 100
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	6 700	6 700	6 700
JM Bostad Riks	7 900	8 300	8 000
JM Norge	2 900	3 900	3 900
JM Finland	4 000	3 700	3 500
JM Fastighetsutveckling (projektfastigheter)	600	600	600
Totalt	22 100	23 200	22 700

Stockholm den 22 oktober 2024

JM AB (publ)

Mikael Åslund

Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

JM AB (publ), org.nr 556045-2103

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för JM AB per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De

granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm 22 oktober 2024
PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Koncernen kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

RESULTATRÄKNING	2024			2023			
	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	2 515	3 583	3 034	3 407	2 846	3 636	3 962
Produktions- och driftkostnader	-2 221	-3 196	-2 653	-3 025	-2 489	-3 073	-3 290
Bruttoresultat	294	387	381	382	357	562	673
Försäljnings- och administrationskostnader	-215	-227	-222	-227	-203	-305	-252
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	15	9	1	-245	-8	1	-4
Rörelseresultat	95	169	160	-90	146	258	417
Finansiella intäkter och kostnader	-24	-46	-32	-23	-27	-27	-23
Resultat före skatt	71	123	128	-113	120	232	394
Skatter	-35	-48	-49	-23	-43	-49	-83
Periodens resultat	36	75	79	-137	76	182	311
BALANSRÄKNING	09-30	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR							
Anläggningstillgångar	389	388	377	351	344	335	339
Projektfastigheter	578	580	1 138	1 030	1 027	960	800
Exploateringsfastigheter	7 974	8 118	8 529	8 504	9 013	8 746	8 239
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	948	648	566	803	751	503	363
Kortfristiga fordringar	4 515	5 034	5 172	4 541	4 872	5 126	4 856
Likvida medel	465	417	566	1 582	742	699	2 577
Summa omsättningstillgångar	14 480	14 796	15 970	16 461	16 406	16 034	16 835
Summa tillgångar	14 869	15 184	16 347	16 812	16 750	16 369	17 175
EGET KAPITAL OCH SKULDER							
Eget kapital	8 215	8 376	8 491	8 332	8 806	8 687	9 314
Långfristiga räntebärande skulder	199	264	280	397	188	186	257
Övriga långfristiga skulder	239	240	364	364	413	413	413
Långfristiga avsättningar	2 503	2 382	2 398	2 559	2 631	2 671	2 591
Summa långfristiga skulder	2 941	2 886	3 042	3 319	3 232	3 270	3 261
Kortfristiga räntebärande skulder	459	785	1 499	1 526	852	711	461
Övriga kortfristiga skulder	3 148	3 029	3 206	3 522	3 745	3 577	4 013
Kortfristiga avsättningar	106	109	109	113	115	124	126
Summa kortfristiga skulder	3 714	3 923	4 814	5 161	4 712	4 412	4 600
Summa eget kapital och skulder	14 869	15 184	16 347	16 812	16 750	16 369	17 175
KASSAFLÖDESANALYS	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	418	663	-949	404	-101	-1 143	792
Från investeringsverksamheten	-1	-32	-11	-2	-	-1	1
Från finansieringsverksamheten	-364	-785	-67	466	138	-737	-39
Summa periodens kassaflöde	53	-154	-1 027	869	37	-1 881	753
Likvida medel vid periodens slut	465	417	566	1 582	742	699	2 577
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	2 151	2 731	1 877	1 587	1 498	-549	334
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-295	-580	854	290	89	2 047	-882
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	1 856	2 151	2 731	1 877	1 587	1 498	-549
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	8 118	8 529	8 504	9 013	8 746	8 239	8 465
Nyanskaffningar	223	195	157	440	478	625	86
Överfört till produktion	-208	-429	-177	-268	-161	-171	-229
Övrigt	-157	-177	45	-681	-49	53	-82
Bokfört värde vid periodens slut	7 974	8 118	8 529	8 504	9 013	8 746	8 239
NYCKELTAL	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	3,8	4,7	5,3	-2,6	5,1	7,1	10,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	-
Soliditet, %	55	55	52	50	53	54	54
Resultat per aktie, kr	0,60	1,20	1,20	-2,10	1,20	2,70	4,80
Antal disponibla byggrätter	37 000	37 200	38 300	39 100	39 900	40 400	40 500
Antal sålda bostäder	649	1 075	480	773	286	363	479
Antal produktionsstartade bostäder	637	722	145	740	201	454	214
Antal bostäder i pågående produktion	4 978	4 914	5 068	6 033	6 188	6 657	6 996

Affärssegment kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

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

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

Kort om JM

Affärsidé

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

Vision

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

Verksamhet

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

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

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

Finansiella mål, riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy

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

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

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

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

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

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

Offentliggörande

Denna information är sådan som JM AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl. 08.00 den 22 oktober 2024.

För mer information kontakta:

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

Kommande informationstillfällen

31 januari 2025	Bokslutskommuniké
Vecka 12 2025	JMs årsredovisning publiceras
9 april 2025	Årsstämma
24 april 2025	Delårsrapport januari–mars

Pressmeddelanden, kvartal 3 2024

3 juli	JM säljer hyresrättsfastighet i Uppsala
10 juli	JM delårsrapport januari–juni 2024
20 augusti	JM varslar om uppsägningar
23 augusti	JM säljer fastighet i Tønsberg
23 augusti	JM tecknar avtal om förvärv av byggrätter för bostadsutveckling i Høn-Landås, Asker
26 september	Valberedning för JM AB inför årsstämman 2025
30 september	JM säljer hyresrättsfastighet i Igelsta, Södertälje

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

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

	JM AB (publ)
Postadress	169 82 Stockholm
Besöksadress	Gustav III:s boulevard 64, Solna
Telefon	08-782 87 00
Telefax	08-782 86 00
Org. nr.	556045-2103
Webb	www.jm.se