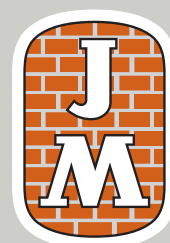


Delårsrapport januari–mars 2024

*”Tack vare våra attraktiva projekt
ökade vår försäljning till privat-
personer kraftigt i kvartalet”*

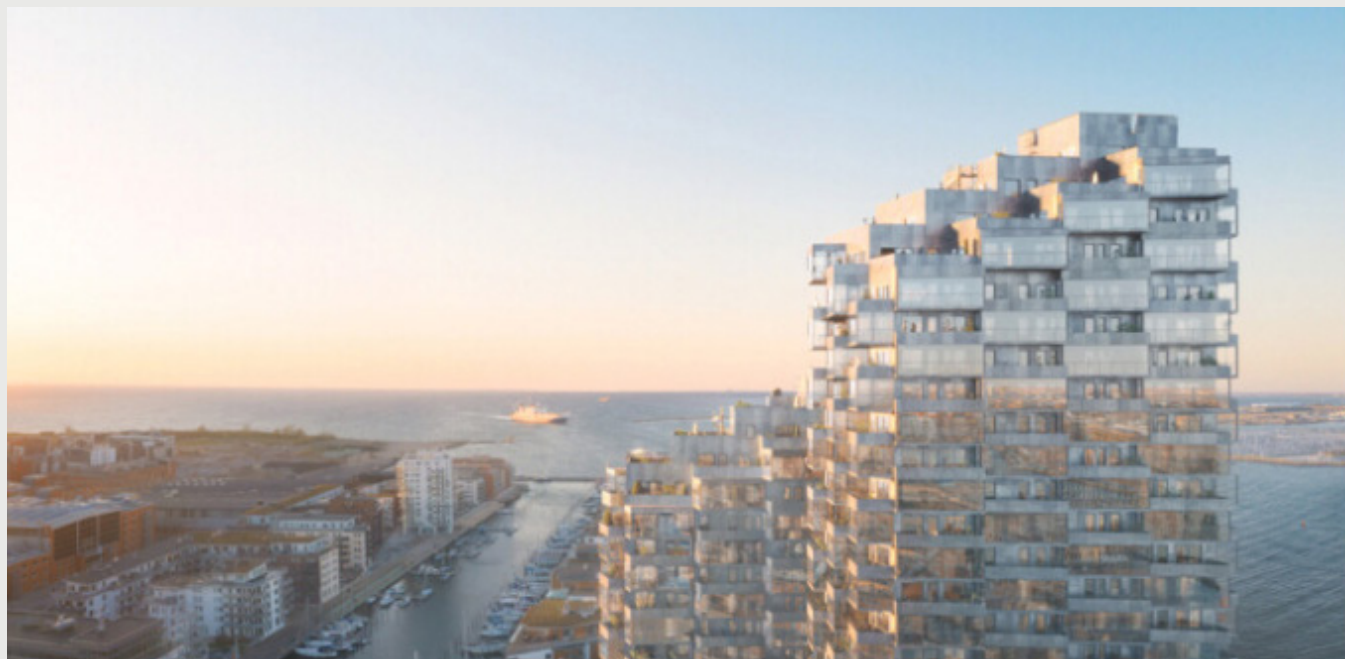
JOHAN SKOGLUND, VD OCH KONCERNCHEF



Delårsrapport januari–mars 2024

JANUARI - MARS 2024

- Intäkterna uppgick till 3 034 mkr (3 962).
- Rörelseresultatet minskade till 160 mkr (417). Rörelsemarginalen minskade till 5,3 procent (10,5).
- Resultatet före skatt minskade till 128 mkr (394) och resultatet efter skatt minskade till 79 mkr (311).
- Röntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 2,3 procent (16,8).
- Resultat per aktie uppgick till 1,20 kronor (4,80).
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till -949 mkr (792).
- Antal sålda bostäder uppgick till 480 (479) och produktionsstarter minskade till 145 (214).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 2 765 mkr (4 696) och resultat per aktie till 0,70 kronor (7,50).
- Den 16 april utsåg JM:s styrelse Mikael Åslund till ny vd och koncernchef från och med den 1 juni 2024.



För koncernens resultat och balansräkning enligt IFRS tillämpas IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder vilket innebär att intäkter och resultat för JM:s bostadsutveckling redovisas enligt färdigställandemetoden. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas enligt successiv vinstavräkning. Koncernens räkningar enligt IFRS framgår på sidorna 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 JM:s segmentsredovisning.

Koncernens nyckeltal

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	3 034	3 962	12 923	13 851
Rörelseresultat ¹⁾	160	417	475	732
Rörelsemarginal, %	5,3	10,5	3,7	5,3
Resultat före skatt	128	394	366	632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-949	792	-1 788	-48
Räntabilitet på eget kapital, %			2,3	5,0
Soliditet, %	52	54		50
Resultat per aktie, kr	1,20	4,80	3,10	6,70
Antal sålda bostäder ^{2) 3)}	480	479	1 902	1 901
Antal produktionsstartade bostäder ^{4) 5)}	145	214	1 540	1 609
ENLIGT IFRS, MKR				
Intäkter	2 765	4 696	14 038	15 969
Rörelseresultat	126	648	988	1 510
Resultat per aktie, kr	0,70	7,50	9,10	16,00
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter	-	-	-258	-258
²⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	-	218	-	218
³⁾ Varav bostäder inom JM Norge och JM Finland till investerare	50	-	496	446
⁴⁾ Varav bostäder inom JM Norge och JM Finland till investerare	-	-	446	446
⁵⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	-	-	155	155
BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31	
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	5 068	6 996	6 033	
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	51	55	52	
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	4	4	2	
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	55	59	54	
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	662	507	662	
²⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder ej avsedda för försäljning i pågående produktion, JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	444	289	444	
³⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.				
OSÅLDA BOSTÄDER	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31	
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	397	161	308	
Antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen	145	68	235	
¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.				

Ökad försäljning möjliggör fler produktionsstarter

Under det första kvartalet 2024 har vi kunnat se tecken på att bostadsmarknaden, framför allt i Sverige, är på väg att förbättras. Den allmänna uppfattningen är att räntorna för bostadslån kommer att sjunka under året, vilket har medfört ett ökat intresse för våra bostäder på alla JMs delmarknader. Kunderna är dock fortsatt avvaktande och de prisökningar och ökade transaktionsvolym som rapporterats från bostadsmarknaden under mars månad är förbättringar från låga nivåer. Min uppfattning är att det sannolikt krävs flera sänkningar av bolåneräntorna, som ger fler människor möjlighet att köpa sin bostad, innan vi ser någon väsentlig förbättring på marknaden för nyproduktion.

Ökad försäljning

Tack vare våra fina projekt med attraktiva bostäder ökade vår försäljning till privatpersoner kraftigt i kvartalet jämfört med föregående år, särskilt i våra svenska affärssegment. Detta trots utmaningarna med en avvaktande marknad. Vi har fortsatt att anpassa priserna i projekt nära inflyttning och därmed kunnat minska antalet osålda bostäder i balansräkningen. Antalet produktionsstarter var lågt i kvartalet men den förbättrade försäljningen ökar JMs möjligheter till ett ökat antal produktionsstarter under året. Höga produktions- och finansieringskostnader har dock fortsatt att pressa marginalerna i våra projekt.

Priserna på andrahandsmarknaden i Stockholm förbättrades något i kvartalet medan priserna på JMs övriga marknader i Sverige var stabila eller sjönk något. Antalet transaktioner på andrahandsmarknaden ökade från en låg nivå. I Norge ökade priserna något efter att Norges Bank lämnat styrräntan oförändrad. Priserna på den finska marknaden var stabila under kvartalet men lägre än föregående år. Utbudet på andrahandsmarknaden var fortsatt stort på alla våra marknader medan utbudet av nyproduktion är lågt. Intresset för JMs bostäder är fortsatt stort och ökande.

Bostadsverksamheten i Stockholm ökade sin försäljning både jämfört med det föregående kvartalet och jämfört med samma kvartal föregående år. Två projekt i Nacka och Sollentuna produktionsstartades under kvartalet. Försäljningen förbättrades även i övriga Sverige. JM har fortsatt att justera priser i utvalda projekt nära färdigställande, framför allt i Stockholm, vilket hade en negativ effekt på rörelseresultatet.

JM Norges försäljning var i linje med föregående år men inga nya projekt produktionsstartades i kvartalet. Rörelseresultatet påverkades positivt av försäljning av utvecklad mark i Osloområdet.

Pris- och aktivitetsnivån på den finska bostadsmarknaden var fortsatt låg under det första kvartalet. JM Finland har i rådande marknadsläge fortsatt sin försäljning till investerare, och i kvartalet har 50 färdigställda bostäder sålts till ett joint venture mellan JM och en extern investerare. Inga produktionsstarter genomfördes i kvartalet. Rörelseresultatet i Finland var lägre än föregående år främst på grund av färre enheter i produktion och prisjusteringar i utvalda projekt nära färdigställande.



”Tack vare våra attraktiva projekt ökade vår försäljning till privatpersoner kraftigt i kvartalet”

JM Fastighetsutvecklings intäkter var lägre än föregående år på grund av att hyresrättsprojektet Kvarter 8 i Järfälla såldes under det första kvartalet 2023. Rörelseresultatet gynnades av indexreglering av köpeskilling i pågående kontorsprojekt och var i nivå med föregående år.

Efter första kvartalets utgång har vi sålt hyresrättsfastigheten Dyrvers Kulle. Affären uppgår till 410 mkr med ett resultat om cirka 3 mkr, vilket kommer att redovisas i det andra kvartalet 2024.

Få produktionsstarter medförde ett lägre kassaflöde

JM prioriterar en god likviditet för att upprätthålla produktion och bibehålla resurser för att vara redo när marknaden vänder, och vi är fortsatt försiktiga med investeringar i exploateringsfastigheter. Få produktionsstarter i kvartalet, samt att vi föregående år erhöll handpenning för sålda fastigheter och projektfinsiering för pågående projekt inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling, medförde ett lägre kassaflöde jämfört med föregående år. Trots det har JM en stark finansiell ställning som ger oss handlingsfrihet att agera på nya affärsmöjligheter.

De fundamentala och långsiktiga förutsättningarna för vår affär är alltjämt goda. Det råder bostadsbrist på våra delmarknader och vi bedömer fortsatt att sjunkande bolåneräntor ger förutsättningar för en återhämtning i bostadsmarknaden under 2024. Med en stark byggrättsportfölj och god produktionskapacitet står JM väl positionerat när marknaden vänder.

Detta är min 86:e och sista delårsrapport som verkställande direktör för JM. Det har varit en fantastisk tid och jag lämnar nu med varm hand över till min efterträdare Mikael Åslund att leda detta fina bolag mot en ljusnande framtid.

Johan Skoglund,
VD och koncernchef

Marknad, försäljning och produktionsstartade bostäder

JANUARI - MARS 2024

Under det första kvartalet sjönk inflationen på samtliga av koncernens delmarknader och den allmänna bedömningen är att räntetoppen är nådd och att inga ytterligare räntehöjningar är att vänta från centralbankerna. Världsekonomin är alltjämt tyngd av rådande omvärldsfaktorer såsom hög inflation, höga marknadsräntor och geopolitisk osäkerhet.

Det rådande marknadsläget tillsammans med ett stort utbud på andrahandsmarknaden har också haft en fortsatt stor inverkan på bostadsmarknaden och följaktligen på JM:s verksamhet.

Konsumenternas köpkraft är försvagad och kunderna är avvaktande. Ofta är tidsperioden lång från det att kunden tecknar avtal fram till att inflyttning sker, vilket gör att marknaden för nyproducerade bostäder är mer utsatt än andrahandsmarknaden när hushållens ekonomi försvagats.

Priserna på andrahandsmarknaden har under kvartalet ökat något på den svenska och norska marknaden men sjunkit på den finska.

Det underliggande behovet av bostäder är stort men koncernens produktionsstarter och försäljning var på en fortsatt låg nivå. För att bostadsmarknaden återigen ska ta fart och fler konsumenter ska vara beredda att köpa en ny bostad krävs sannolikt flera räntesänkningar.

Försäljningen var i linje med motsvarande period föregående år och antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick till 480 (479).

Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgick till 55 procent (59) vilket är en ökning från årsskiftet då andelen uppgick till 54 procent. Intervallet 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 168 (51), i JM Bostad Riks 172 (113), i JM Norge 62 (77), i JM Finland 78 (20) och i JM Fastighetsutveckling 0 (218).

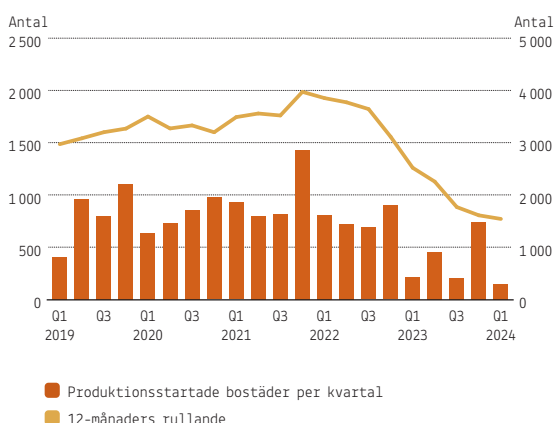
Antalet produktionsstartade bostäder minskade till 145 (214). Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 145 (0), i JM Bostad Riks 0 (139), i JM Norge 0 (41), i JM Finland 0 (34) och i JM Fastighetsutveckling 0 (0). Antalet bostäder i pågående produktion minskade till 5 068 (6 996) varav 662 (507) var hyresrättsbostäder inom JM Fastighetsutveckling.

Bostadsbyggrätter

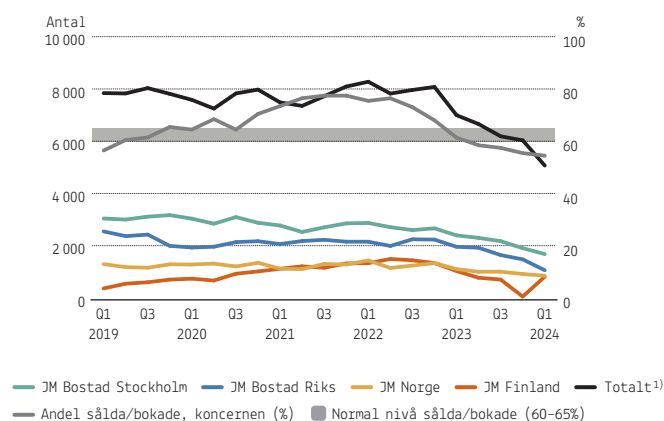
Antalet disponibla bostadsbyggrätter uppgick till 38 300 (40 500) vid utgången av det första kvartalet, varav 22 700 (22 400) redovisas som exploateringsfastigheter i balansräkningen. Det bokförda värdet på exploateringsfastigheter ökade under första kvartalet till 8 521 mkr (8 229).

Under första kvartalet har exploateringsfastigheter för bostäder om 157 mkr (86) förvärvats varav 122 mkr (8) avser JM Bostad Stockholm, 6 mkr (44) JM Bostad Riks, 3 mkr (0) JM Norge och 26 mkr (34) JM Finland.

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER
KONCERNEN



BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION



¹⁾ Inklusive 662 hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling - där hyresrättsbostäder avsedda för försäljning ingår i andel sålda/bokade.

Finansiella poster

JANUARI-MARS 2024

Finansnettot enligt segmentsredovisningen försämrades jämfört med motsvarande period föregående år, främst på grund av högre nivå räntebärande skulder i kombination med en genomsnittligt högre räntenivå. Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 3 307 mkr (2 033) varav pensionsskulden utgjorde 1 528 mkr (1 315). Vid kvartalets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 4,8 procent (3,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,2 år (0,3).

Koncernens tillgängliga likviditet enligt segmentsredovisningen minskade till 3 132 mkr (5 377). Förutom likvida medel om 566 mkr (2 577) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 567 mkr (2 800) av totalt 2 800 mkr, där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,4 år (3,2).

Räntebärande nettoskuld inklusive pensionsskulden, enligt segmentsredovisningen, uppgick till 2 731 mkr (-549) vid kvartalets utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 750 mkr (511). Av dessa skulder var 387 mkr (98) kortfristiga.

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

Den effektiva skattesatsen enligt segmentsredovisningen uppgick till 38 procent (21) och har främst påverkats negativt av ränteavdragsbegränsningar.

Kassaflöde

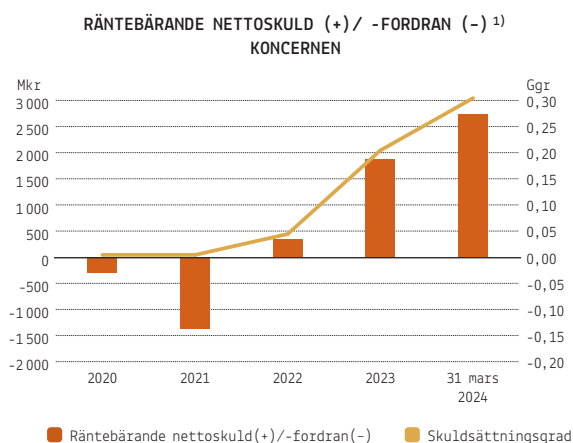
JANUARI-MARS 2024

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till -949 mkr (792) och försvagades jämfört med motsvarande period föregående år, främst hänförligt till ett lägre rörelseresultat samt en negativ rörelsekapitalförändring. Förändringen i rörelsekapital beror till stor del på färre produktionsstarter, att koncernen under det första kvartalet 2023 erhöll handpenning i sålda fastigheter under uppförande, samt projektfinansiering för pågående projekt inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling.

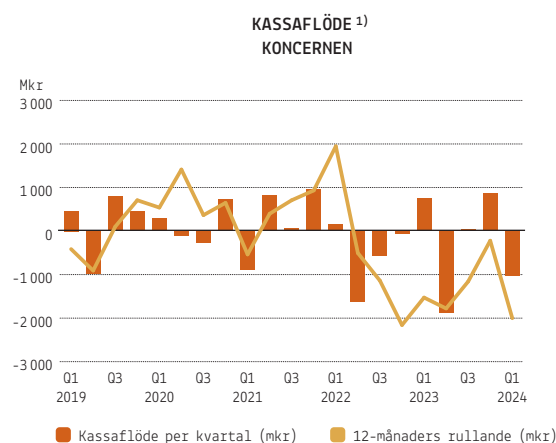
Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om -16 mkr (162). Det minskade innehavet av osålda bostäder i balansräkningen medförde ett positivt kassaflöde om 169 mkr (-143). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) uppgick för första kvartalet till -108 mkr (-149).

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Finansiella intäkter	5	11	27	33
Finansiella kostnader	-37	-34	-136	-133
Finansiella intäkter och kostnader	-32	-23	-109	-100

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Räntebärande nettoskuld (+)-fordran(-) vid periodens början	1 877	334	-549	334
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	854	-882	3 280	1 544
Räntebärande nettoskuld (+)-fordran(-) vid periodens slut	2 731	-549	2 731	1 877



¹⁾ Enligt segmentsredovisning



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

JM Bostad Stockholm

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

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

Bostadsmarknaden i Stockholm var fortsatt avvaktande under det första kvartalet men den allmänna förväntan om att räntetoppen är nådd har medfört att kunderna uppvisat ett ökat intresse för JMs projekt och försäljningen har ökat jämfört med motsvarande period föregående år. Benägenheten att teckna kontrakt tidigt har förbättrats mot föregående kvartal. Avsaknaden av nödvändiga myndighetsbeslut påverkade affärssegmentets produktionsstartar negativt, vilket under det första kvartalet berörde ett projekt om 46 bostäder.

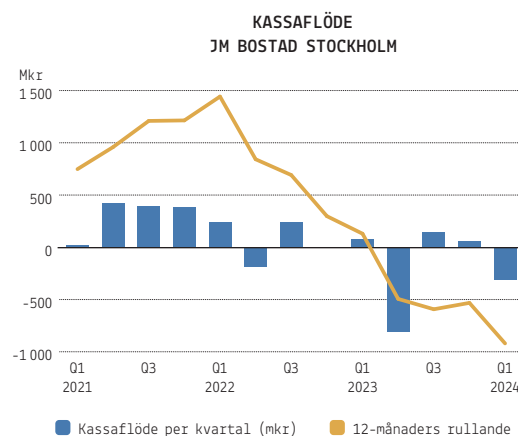
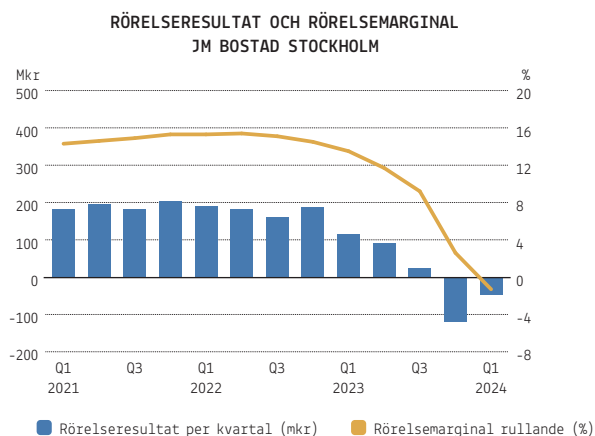
Jämfört med motsvarande period föregående år minskade intäkterna och rörelseresultatet till följd av den låga försäljningen i tidigare perioder samt fortsatta prisjusteringar i enstaka pågående projekt.

Kassaflödet försämrades jämfört med motsvarande period föregående år främst till följd av ökat rörelsekapital samt ett lägre rörelseresultat.

Under det första kvartalet produktionsstartades totalt 145 bostäder i flerbostadshus i Nacka och Sollentuna.

Cirka 220 byggrätter har förvärvats i centrala Sollentuna under kvartalet. Tillträde och erläggande av första likvid skedde under det första kvartalet. Slutlikvid erläggs under det andra kvartalet 2026.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	882	1 095	4 035	4 248
Rörelseresultat ¹⁾	-47	116	-51	112
Rörelsemarginal, %	-5,3	10,6	-1,3	2,6
Genomsnittligt operativt kapital			5 140	5 021
Avkastning operativt kapital, %			-1,0	2,2
Operativt kassaflöde	-312	76	-920	-532
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 160	4 034		4 097
Antal disponibla byggrätter	12 000	12 900		12 300
Antal sålda bostäder	168	51	432	315
Antal produktionsstartade bostäder	145	0	376	231
Antal bostäder i pågående produktion	1 680	2 396		1 906
Antal anställda	853	817		870
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-	-	-75	-75



JM Bostad Riks

Inom affärssegmentet JM Bostad Riks utvecklas bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder.

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden för bostadsrätter ökade något på de flesta av affärssegmentets delmarknader under det första kvartalet men minskade också något på vissa orter. Småhuspriserna var oförändrade eller ökade något.

På andrahandsmarknaden var utbudet fortsatt på mycket höga nivåer och högre än motsvarande period föregående år. Utbudet av nyproducerade bostäder sjönk och var på fortsatt mycket låga nivåer med undantag av Göteborg.

Försäljningen ökade under kvartalet med fortsatt stort fokus på försäljning av bostäder nära tillträde eller som är färdigställda. Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt, låg under normal nivå, men i vissa projekt som produktionsstartats under slutet av 2023 var intresset stort att teckna kontrakt tidigt.

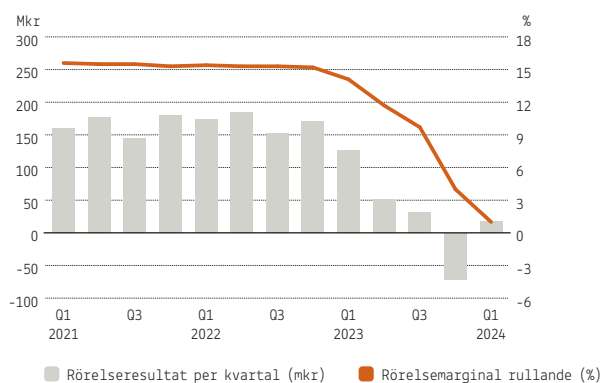
Jämfört med motsvarande period föregående år minskade intäkterna och rörelseresultatet i till följd av prisjusteringar i pågående projekt, färre produktionsstarter samt fortsatt höga finansieringskostnader.

Kassaflödet var i linje med motsvarande period föregående år och belastades av ett ökat rörelsekapital vilket delvis motverkades av ett minskat antal inköpta bostäder i balansräkningen.

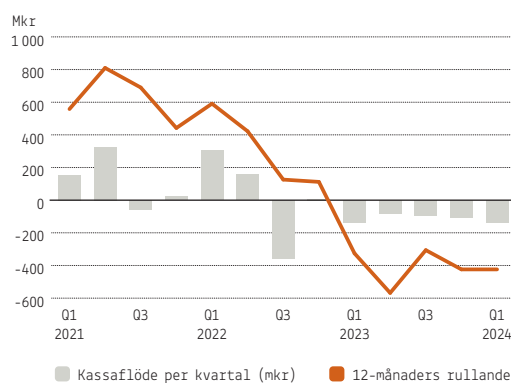
Inga produktionsstarter eller väsentliga förvärv av byggrätter har skett under det första kvartalet.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	600	1 129	2 947	3 476
Rörelseresultat ¹⁾	17	126	30	139
Rörelsemarginal, %	2,9	11,2	1,0	4,0
Genomsnittligt operativt kapital			2 550	2 431
Avkastning operativt kapital, %			1,2	5,7
Operativt kassaflöde	-135	-135	-424	-424
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 917	2 150		1 927
Antal disponibla byggrätter	11 700	12 100		11 900
Antal sålda bostäder	172	113	593	534
Antal produktionsstartade bostäder	-	139	304	443
Antal bostäder i pågående produktion	1 060	1 958		1 477
Antal anställda	452	561		472
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-	-	-75	-75

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.

Marknaden har förbättrats sedan årsskiftet och prisnivån på andrahandsmarknaden ökade under det första kvartalet. Vid utgången av kvartalet var priserna något högre än motsvarande period föregående år.

Norges Bank har aviserat att räntetoppen är nådd och lämnade styrräntan oförändrad vid räntemötet i mars. Marknaden förväntar sig räntesänkningar under andra halvåret vilket sänder positiva signaler till konsumenterna.

Försäljningen av bostäder på andrahandsmarknaden låg på en något lägre nivå än motsvarande period föregående år.

Försäljningen av nyproducerade bostäder på den norska marknaden var fortsatt lägre än motsvarande period föregående år men efterfrågan på JM:s bostäder har förbättrats och försäljningen var i nivå med motsvarande period föregående år.

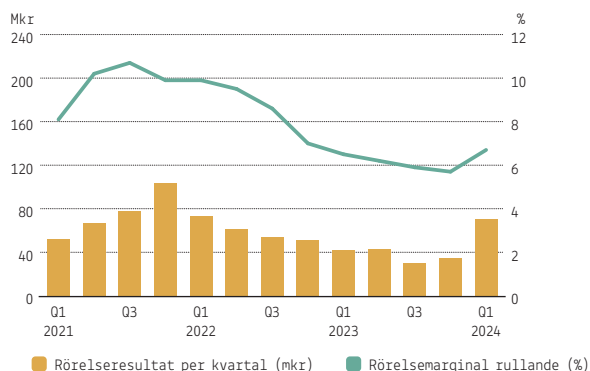
Jämfört med motsvarande period föregående år förbättrades intäkter och rörelseresultat främst till följd av försäljningen av utvecklad mark för bostadsprojekt i Osloområdet.

Kassaflödet försämrades jämfört med motsvarande period föregående år vilket främst beror på erlagd likvid för markinvesteringar.

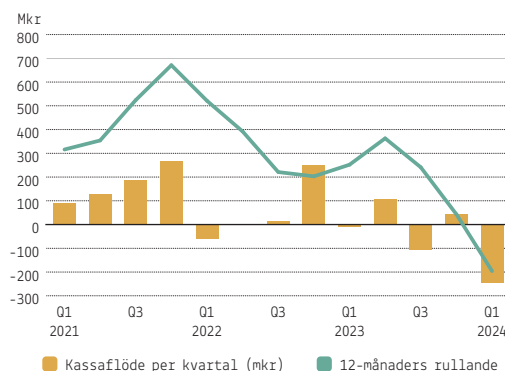
Inga produktionsstarter eller väsentliga förvärv av byggrätter har skett under det första kvartalet.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	690	632	2 648	2 589
Rörelseresultat ¹⁾	70	42	176	149
Rörelsemarginal, %	10,1	6,7	6,7	5,7
Genomsnittligt operativt kapital			2 140	2 063
Avkastning operativt kapital, %			8,2	7,2
Operativt kassaflöde	-246	-12	-196	38
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 231	957		1 328
Bokfört värde projektfastigheter	-	17		-
Antal disponibla byggrätter	6 200	6 900		6 400
Antal sålda bostäder ²⁾	62	77	473	488
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	-	41	364	405
Antal bostäder i pågående produktion	852	1 105		1 071
Antal anställda	303	360		312
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-	-	-11	-11
²⁾ Varav bostäder till investerare	-	-	156	156

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM NORGE



KASSAFLÖDE
JM NORGE



JM Finland

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

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingforsregionen var fortsatt låg under det första kvartalet. De höga räntorna och allmänna osäkerheten påverkade kundernas benägenhet att köpa bostäder negativt. Samtidigt fortsatte inflationen sjunka och marknadsräntan lämnades oförändrad under det första kvartalet.

Prisnivån på andrahandsmarknaden var stabil under det första kvartalet men var vid utgången av kvartalet på en lägre nivå än motsvarande period föregående år.

Antalet transaktioner på marknaden var fortsatt låg men JM:s försäljning förbättrades jämfört med motsvarande period föregående år. Under det första kvartalet har 50 färdigställda bostäder sålts och överlämnats till ett joint venture som ägs av JM tillsammans med en extern investerare.

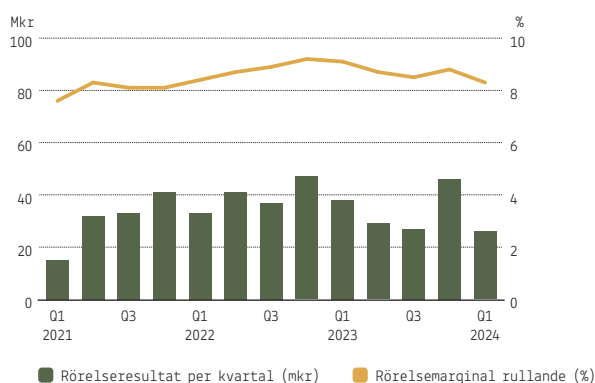
Affärsenhetens intäkter och resultat minskade jämfört med motsvarande period föregående år vilket framför allt var hänförligt till prisjusteringar i färdigställda projekt samt låg uppärbetning i pågående produktion.

Kassaflödet stärktes jämfört med motsvarande period föregående år vilket främst beror på ett minskat rörelsekapital.

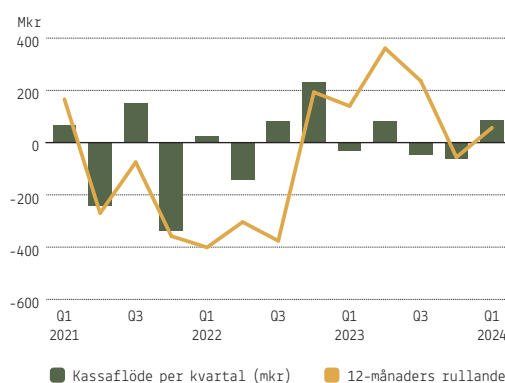
Under kvartalet har cirka 80 bostadsbyggrätter i Tammerfors förvärvats. Inga produktionsstarter har skett.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	388	439	1 540	1 591
Rörelseresultat ¹⁾	26	38	128	140
Rörelsemarginal, %	6,7	8,6	8,3	8,8
Genomsnittligt operativt kapital			1 769	1 718
Avkastning operativt kapital, %			7,3	8,1
Operativt kassaflöde	85	-29	57	-56
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 181	1 040		1 115
Antal disponibla byggrätter	6 700	6 900		6 900
Antal sålda bostäder ²⁾	78	20	404	346
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	–	34	341	375
Antal bostäder i pågående produktion	814	1 030		917
Antal anställda	164	192		168
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–	–3	–3
²⁾ Varav bostäder till investerare	50	–	340	290
³⁾ Varav bostäder till investerare	–	–	290	290

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM FINLAND



KASSAFLÖDE
JM FINLAND



JM Fastighetsutveckling

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

Affärssegmentets intäkter minskade jämfört med motsvarande period föregående år till följd av försäljningen av hyresrättsprojektet Kvarter 8 som genomfördes i det första kvartalet 2023. Rörelseresultatet var i nivå med föregående år till följd av indexreglering på köpeskillingar i pågående kontorsprojekt.

Kvartalets kassaflöde belastades av investeringar i pågående projekt och försämrades mot föregående år då handpenning i sålda fastigheter under uppförande samt projektfinansiering för pågående projekt erhöles.

Affärssegmentet har tre projekt i pågående produktion som resultat- och intäktsredovisas successivt under uppförandet; kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand med beräknat färdigställande första kvartalet 2025, hyresrättsprojektet Kvarter 8 med beräknat färdigställande tredje kvartalet 2024 samt vård- och omsorgsboendet Pilhamns Gårdar med beräknat färdigställande fjärde kvartalet 2024.

Produktion pågår i ytterligare tre hyresrättsprojekt i egen balansräkning; Igelsta Trädkrona i Södertälje med 96 hyresrättsbostäder, Dyrvers Kulle i Sundbyberg med 123 hyresrättsbostäder samt Flora i Järfälla med 155 hyresrättsbostäder.

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	367	566	1 260	1 458
Rörelseresultat ^{1) 2) 3)}	104	104	249	248
Rörelsemarginal, %	28,4	18,3	19,8	17,0
Genomsnittligt operativt kapital			1 294	1 372
Avkastning operativt kapital, %			19,2	18,1
Operativt kassaflöde	-84	919	-179	824
Bokfört värde projektfastigheter	1 138	783		1 030
Antal disponibla bostadsbyggrätter	1 700	1 700		1 600
Antal sålda bostäder ⁴⁾	-	218	-	218
Antal produktionsstartade bostäder ⁴⁾	-	-	155	155
Antal bostäder i pågående produktion	662	507		662
Antal anställda	73	77		77
	-	-	-77	-77
	-	-	14	14
	1	-4	-	-5

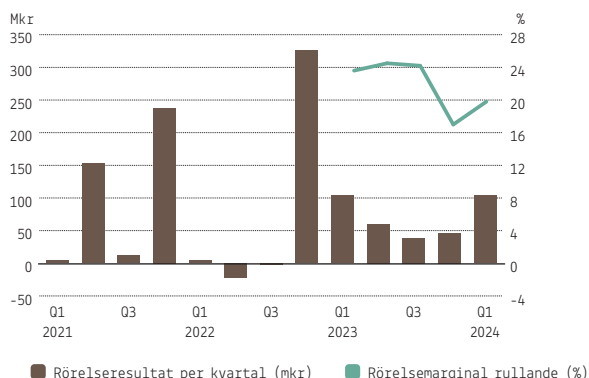
¹⁾ Varav nedskrivningar i projektfastigheter

²⁾ Varav fastighetsförsäljningar

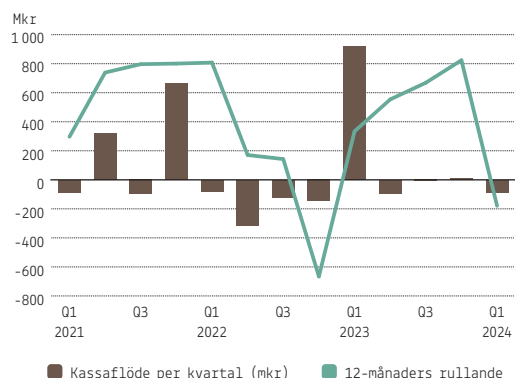
³⁾ Varav resultat från joint venture

⁴⁾ Avser hyresrättsbostäder

RÖRELSEMERGIAL OCH RÖRELSEMERGIAL
JM FASTIGHETSUTVECKLING



KASSAFLÖDE
JM FASTIGHETSUTVECKLING



Hållbar utveckling

Hållbarhet är en integrerad del av JM:s 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, kvalitetssäkrade leverantörskedjor samt ett aktivt arbete för ökad jämställdhet och mångfald är viktiga delar i JM:s hållbarhetsarbete.

JM arbetar för att minska klimatpåverkan i varje steg i byggprocessen och vill även inspirera andra aktörer att minska sin klimatpåverkan. Från första kvartalet är JM en del av Klimatarena Stockholm som är en regional plattform för företag, offentliga aktörer och akademi i Stockholms län. Syftet är att kunna samverka kring innovationer, upphandlingskrav och utbyta erfarenheter. Målet är att ändra normen i Stockholms län och göra det till standard att bygga med minst halverad klimatpåverkan. På JM ser vi det som en möjlighet att bli inspirerade och att inspirera.

Solceller har blivit en viktig faktor vid försäljning av nyproducerade flerbostadshus till investerare. Förutom att det möjliggör bättre energiklassning bidrar det till högre driftnetto, vilket är en viktig faktor för ökat fastighetsvärde vid försäljning. JM har därför beslutat att installera solceller i all nyproduktion av svenska hyresrättsprojekt i egen regi. Beroende på projektets förutsättningar kommer solcellsanläggningarna att motsvara cirka 80 000–115 000 kWh/år per projekt.

För att nå JM:s långsiktiga klimatmål – att ha utsläppsnivåer nära noll till 2030 – bör klimatpåverkan från betong årligen minskas med cirka 10 procent. Som ett steg mot detta har JM beslutat

att införa klimatförbättrad betong med 20 procent minskat klimatavtryck i majoriteten av prefabricerade betongelement. Beslutet gäller samtliga projekt i Sverige samt hälften av projekten i Norge. Effekten av beslutet innebär en minskning med cirka 3 kg CO₂e/m² BTA.

Under första kvartalet avslutades två projekt med högre avfallsmängd än genomsnittet. Analyser har visat att de projekt som lyckas ha mindre avfallsmängd än målsatt, är de projekt som inte har garage, har en engagerad avfallssamordnare och som inte medför rivning av befintlig byggnad bestående av tunga material såsom betong och tegel. Slutligen, de projekt som är har möjlighet att beställa större andel prefabricerat material genererar mindre avfall per BTA exklusive garage.

JM införde krav på Svanenmärkt bostadsproduktion 2018. Under 2023 Svanenmärktes samtliga färdigställda bostäder som producerats i egen regi. Under första kvartalet färdigställdes ett projekt, där bygglov beviljades 2017. Detta ledde till att projektet beviljades avsteg från kravet på Svanenmärkning och därmed planenligt inte erhöll Svanenmärkning vid färdigställande.

MÅLSÄTTNING 2023	VERKSAMHETSMÅL 2026	JANUARI–MARS 2024	JANUARI–MARS 2023	APRIL–MARS 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	3 (Sverige) 1 (Norge) 0 (Finland)	2 (Sverige) 0 (Norge) 0 (Finland)	10 (Sverige) 2 (Norge) 1 (Finland)	9 (Sverige) 1 (Norge) 1 (Finland)
20 procent kvinnor bland JM:s hantverkare	Andel kvinnor bland JM:s hantverkare minst 10 procent	6,6 %	7,5 %	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	38/62	39/61	38/62	38/62
	Jämn könsfördelning bland våra chefer, minst 35/65 kvinnor/män	32/68	30/70	31/69	31/69
Minskad total mängd byggavfall till 15 kg/BTA (bruttototalarea) till år 2030	Minskad total mängd byggavfall till max 25 kg/BTA exkl. garage	41 (Sverige) 34 (Norge) 30 (Finland)	29 (Sverige) 24 (Norge) 61 (Finland)	35 (Sverige) 30 (Norge) 39 (Finland)	32 (Sverige) 29 (Norge) 40 (Finland)
JM:s verksamhet har klimatpåverkande utsläpp nära noll	Det beräknade energibehovet för bostäder understiger respektive nations gällande norm med 10 procent för Sverige och 25 för Norge samt med 15 för Finland.	18 % (Sverige) 28 % (Norge) 17 % (Finland)	16 % (Sverige) 55 % (Norge) 10 % (Finland)	19 % (Sverige) 28 % (Norge) 17 % (Finland)	27 % (Sverige) 31 % (Norge) 17 % (Finland)
Samtliga projekt i egen regi ska erhålla Svanenmärkning	Samtliga avslutade projekt i egen regi under perioden ska erhålla Svanenmärkning	80 %	90 %	97 %	90 % ¹⁾
JM:s bostäder ska ha låg energianvändning	kwh/kvm (Atemp i Sverige samt BTA i Norge och Finland)	65 (Sverige) 53 (Norge) 75 (Finland)	59 (Sverige) 33 (Norge) 81 (Finland)	62 (Sverige) 54 (Norge) 75 (Finland)	60 (Sverige) 53 (Norge) 78 (Finland)

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

Övrig information

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet består främst av extern entreprenadverksamhet som bedrivs av JM ABs dotterbolag JM Entreprenad AB. Omsättningen för första kvartalet uppgick till 118 mkr (197) och rörelseresultatet till 1 mkr (2).

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.

Utdelning

Årsstämman den 18 april 2024 beslutade om en utdelning om 3,00 kronor (14,00) per aktie, totalt 194 mkr (903). Utdelningen kommer att utsändas torsdagen den 25 april 2024.

Förutsatt att utsikterna för bostadsmarknaden framåt förbättras i rimlig omfattning, är JMs ambition att kalla till extra bolagsstämma under det fjärde kvartalet 2024 för att föreslå beslut om ytterligare utdelning om 3,00 kronor.

Innehav av egna aktier

JM innehar per utgången av det första kvartalet 2024 inga egna aktier. Antalet utestående aktier uppgår per 31 mars 2024 till 64 504 840.

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av det första kvartalet till 2 131 (2 457). Antal hantverkare uppgick till 807 (913) och antal tjänstemän uppgick till 1 324 (1 544).

Närstående

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

Väsentliga händelser efter kvartalet utgång

JMs styrelse har utsett Mikael Åslund till ny vd och koncernchef från och med den 1 juni 2024. Han kommer att efterträda Johan Skoglund som vid samma tidpunkt går i pension.

JM har tecknat avtal med Bonnier Fastigheter AB om försäljning av hyresrättsfastigheten Dyrvers Kulle (Lådmakaren 5) i Rissne, Sundbyberg. Affären, som uppgår till 410 mkr med ett resultat från fastighetsförsäljning om cirka 3 mkr, kommer att redovisas under det andra kvartalet 2024 inom affärssegment JM Fastighetsutveckling. Full likvid erhålls i samband med frånträdet under det andra kvartalet 2024.

Koncernen – segmentsredovisning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–MARS		APRIL–MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	3 034	3 962	12 923	13 851
Produktions- och driftkostnader	-2 653	-3 290	-11 241	-11 877
Bruttoresultat	381	673	1 682	1 973
Försäljnings- och administrationskostnader	-222	-252	-956	-985
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	1	-4	-251	-256
Rörelseresultat	160	417	475	732
Finansiella intäkter och kostnader	-32	-23	-109	-100
Resultat före skatt	128	394	366	632
Skatter	-49	-83	-165	-199
Periodens resultat	79	311	201	433
Övrigt totalresultat	80	-3	-122	-205
Periodens totalresultat	159	308	80	229
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning	1,20	4,80	3,10	6,70
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 504 840	64 815 685	64 504 840	64 504 840
¹⁾ Varav nedskrivningar	-	-	-258	-258
²⁾ Periodens resultat				

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	377	339	351
Projektfastigheter	1 138	800	1 030
Exploateringsfastigheter	8 529	8 239	8 504
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	566	363	803
Kortfristiga fordringar ¹⁾	5 172	4 856	4 541
Likvida medel	566	2 577	1 582
Summa omsättningstillgångar	15 970	16 835	16 461
Summa tillgångar	16 347	17 175	16 812
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾			
Eget kapital	8 491	9 314	8 332
Långfristiga räntebärande skulder	280	257	397
Övriga långfristiga skulder	364	413	364
Långfristiga avsättningar	2 398	2 591	2 559
Summa långfristiga skulder	3 042	3 261	3 319
Kortfristiga räntebärande skulder	1 499	461	1 526
Övriga kortfristiga skulder	3 206	4 013	3 522
Kortfristiga avsättningar	109	126	113
Summa kortfristiga skulder	4 814	4 600	5 161
Summa eget kapital och skulder	16 347	17 175	16 812
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	274	74	57
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	774	535	806

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS		HELÅR
	2024	2023	2023
Ingående balans vid periodens början	8 332	9 006	9 006
Summa totalresultat för perioden	159	308	229
Utdelning	–	–	–903
Utgående balans vid periodens slut	8 491	9 314	8 332

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	–86	313	403	801
Betald skatt	–159	–153	–350	–344
Investering i exploateringsfastigheter	–196	–67	–1 467	–1 338
A conto betalning för exploateringsfastigheter	179	229	1 041	1 091
Investering av andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	–220	–306	–1 584	–1 671
Försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	389	163	1 412	1 186
Investering i projektfastigheter	–108	–149	–388	–429
Försäljning av projektfastigheter	–	–	46	46
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	–749	762	–901	610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–949	792	–1 788	–48
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–11	1	–14	–2
Upptagna lån	421	62	1 335	976
Amortering av skulder	–488	–101	–632	–245
Utdelning	–	–	–903	–903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–67	–39	–200	–172
Periodens kassaflöde	–1 027	753	–2 002	–221
Kursdifferens likvida medel	11	–17	–9	–37
Likvida medel vid periodens slut	566	2 577	566	1 582

KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Rörelsemarginal	5,3	10,5	3,7	5,3
Räntabilitet på eget kapital			2,3	5,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital			4,3	6,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	–		0,2
Soliditet	52	54		50

Koncernen – IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–MARS		APRIL–MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Intäkter	2 765	4 696	14 038	15 969
Produktions- och driftkostnader	-2 414	-3 790	-11 830	-13 205
Bruttoresultat	350	907	2 208	2 764
Försäljnings- och administrationskostnader	-225	-255	-968	-998
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ¹⁾	1	-4	-251	-256
Rörelseresultat	126	648	988	1 510
Finansiella intäkter och kostnader	-37	-30	-133	-125
Resultat före skatt	89	618	855	1 385
Skatter	-41	-131	-266	-356
Periodens resultat	48	488	590	1 029
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	51	-91	32	-110
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	35	124	-194	-105
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-7	-26	40	22
Periodens totalresultat	127	495	467	835
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	48	488	590	1 029
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	127	495	467	835
Resultat per aktie ²⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	0,70	7,60	9,10	16,00
Resultat per aktie ²⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	0,70	7,50	9,10	16,00
Utestående antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 504 840	64 815 685	64 504 840	64 504 840
¹⁾ Varav nedskrivningar	-	-	-258	-258
²⁾ Periodens resultat				

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar ¹⁾	539	551	532
Projektfastigheter	1 138	800	1 030
Exploateringsfastigheter	8 529	8 239	8 504
Nyttjande av tomträtter	340	536	476
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	922	363	1 023
Pågående arbeten	13 565	14 289	13 203
Kortfristiga fordringar	4 190	4 232	3 633
Likvida medel ²⁾	673	2 777	1 673
Summa omsättningstillgångar	29 356	31 236	29 542
Summa tillgångar	29 895	31 788	30 073
EGET KAPITAL OCH SKULDER ^{3) 4) 5)}			
Eget kapital	8 098	8 535	7 972
Långfristiga räntebärande skulder	687	901	951
Övriga långfristiga skulder	364	413	364
Långfristiga avsättningar	2 301	2 393	2 470
Summa långfristiga skulder	3 351	3 706	3 785
Kortfristiga räntebärande skulder	15 098	14 858	15 089
Övriga kortfristiga skulder	3 239	4 563	3 115
Kortfristiga avsättningar	109	126	113
Summa kortfristiga skulder	18 446	19 547	18 317
Summa eget kapital och skulder	29 895	31 788	30 073
Ställda säkerheter	6 018	6 273	6 164
Eventualförpliktelser	1 842	1 998	1 776
¹⁾ Varav nyttjanderätter kontor och bilar	161	212	179
²⁾ Varav likvida medel i bostadsrättsföreningar	107	200	91
³⁾ Varav projektfinansiering	13 977	15 747	13 890
⁴⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	774	535	806
⁵⁾ Varav kort- och långfristiga räntebärande leasingkulder	483	732	637

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI-MARS		HELÅR
	2024	2023	2023
Ingående balans vid periodens början	7 972	8 039	8 039
Summa totalresultat för perioden	127	495	835
Utdelning	–	–	–903
Utgående balans vid periodens slut	8 098	8 535	7 972

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	–20	564	1 582	2 166
Betald skatt	–159	–154	–349	–344
Investering i exploateringsfastigheter	–196	–67	–1 467	–1 338
A conto betalning för exploateringsfastigheter	101	57	628	585
Investering i andelar i bostadsrättsföreningar m.m	–220	–306	–1 584	–1 671
Försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar m.m	389	163	1 412	1 186
Investering i projektfastigheter	–108	–149	–388	–429
Försäljning av projektfastigheter	–	–	46	46
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	–700	1 006	–850	855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–912	1 115	–970	1 057
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–11	1	–14	–2
Upptagna lån	2 487	3 445	11 427	12 385
Amortering av skulder	–2 575	–3 917	–11 637	–12 979
Utdelning	–	–	–903	–903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–88	–472	–1 112	–1 496
Periodens kassaflöde	–1 011	644	–2 096	–441
Kursdifferens likvida medel	11	–17	–9	–37
Likvida medel vid periodens slut	673	2 777	673	1 673

KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT IFRS, %	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Rörelsemarginal	4,6	13,8	7,0	9,5
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	1,7		2,0
Soliditet	27	27		27

Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	JANUARI-MARS		HELÅR
	2024	2023	2023
Nettoomsättning	1 741	2 468	8 547
Produktions- och driftkostnader	-1 648	-2 118	-7 588
Bruttoresultat	93	349	959
Försäljnings- och administrationskostnader	-189	-236	-744
Resultat av fastighetsförsäljning m.m	-	-	6
Rörelseresultat	-97	114	221
Finansiella intäkter och kostnader	-24	61	-204
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-121	175	17
Bokslutsdispositioner	-	-2	249
Resultat före skatt	-121	173	265
Skatter	-	-24	-160
Periodens resultat	-121	149	105

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	2 646	2 955	2 601
Summa omsättningstillgångar	9 960	12 153	10 311
Summa tillgångar	12 606	15 108	12 913
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 485	4 459	3 605
Obeskattade reserver	1 900	2 300	1 900
Avsättningar	1 431	1 435	1 522
Långfristiga skulder	352	426	352
Kortfristiga skulder	5 438	6 488	5 534
Summa eget kapital och skulder	12 606	15 108	12 913
Ställda säkerheter	100	100	100
Eventualförpliktelser	10 072	9 284	10 524

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för första kvartalet 2024 är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt RFR 2.

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–MARS		APRIL–MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Sverige	1 955	2 892	8 734	9 671
Norge	690	632	2 648	2 589
Finland	388	439	1 540	1 591
Övrigt	–	–	–	–
Totalt	3 034	3 962	12 923	13 851

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–MARS		APRIL–MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
JM Bostad Stockholm	882	1 095	4 035	4 248
JM Bostad Riks	600	1 129	2 947	3 476
JM Norge	690	632	2 648	2 589
JM Finland	388	439	1 540	1 591
JM Fastighetsutveckling	367	566	1 260	1 458
Övrigt	107	102	493	488
Totalt	3 034	3 962	12 923	13 851

RESULTATKOMPONENTER BOSTADSAFFÄREN SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTORESULTAT)

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS	OKT-DECEMBER	JULI-SEPTEMBER	APRIL-JUNI	JANUARI-MARS
	2024	2023	2023	2023	2023
Kostnadsbaserad effekt	144	219	201	313	292
Omvärderingseffekt	45	-22	80	168	231
Försäljningseffekt	54	65	8	-24	5
Totalt	243	262	289	457	528

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

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI-MARS	OKT-DECEMBER	JULI-SEPTEMBER	APRIL-JUNI	JANUARI-MARS
	2024	2023	2023	2023	2023
JM Bostad Stockholm	-54	-60	10	27	53
JM Bostad Riks	13	12	15	70	118
JM Norge	65	35	29	49	39
JM Finland	21	-9	26	22	21
Totalt	45	-22	80	168	231

Not 3 Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Periodens intäkter enligt segmentsredovisning	3 034	3 962	12 923	13 851
Omräkning till färdigställandemetoden	-270	734	1 115	2 119
Periodens intäkter enligt IFRS	2 765	4 696	14 038	15 969
Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning	160	417	475	732
Omräkning till färdigställandemetoden	-40	224	489	753
Leasingavtal IFRS 16	5	6	24	24
Periodens rörelseresultat enligt IFRS	126	648	988	1 510
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	79	311	201	433
Omräkning till färdigställandemetoden	-32	176	388	596
Leasingavtal IFRS 16	-	-	-1	-1
Periodens resultat enligt IFRS	48	488	590	1 029

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
	Periodens balansomslutning enligt segmentsredovisning	16 347	17 175
Omräkning till färdigställandemetoden	-909	-1 863	-1 262
Omklassificering projektfinansiering, räntebärande	7 870	6 790	7 302
Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar	5 652	7 519	6 179
Omklassificering projektfinansiering, ej räntebärande ¹⁾	455	1 438	410
Leasingavtal IFRS 16	479	729	633
Balansomslutning enligt IFRS	29 895	31 788	30 073

¹⁾ A conto fakturering till kund.

KONCERNENS EGET KAPITAL

MKR	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 491	9 314	8 332
Omräkning till färdigställandemetoden	-389	-777	-357
Leasingavtal IFRS 16	-4	-3	-3
Eget kapital enligt IFRS	8 098	8 535	7 972

KONCERNENS KASSAFLÖDE

MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning	-949	792	-1 788	-48
Omklassificering projektfinansiering	-533	-497	-525	-489
Omklassificering svenska bostadsrättsföreningar	542	792	1 238	1 488
Leasingavtal IFRS 16	27	27	105	106
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS	-912	1 115	-970	1 057

KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN

MKR	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (-) vid periodens slut enligt segmentsredovisning	2 731	-549	1 877
Omklassificering projektfinansiering	7 870	6 790	7 302
Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar	5 545	7 319	6 087
Leasingavtal IFRS 16	483	732	637
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (-) vid periodens slut enligt IFRS	16 629	14 291	15 903

Not 4 Exploateringsfastigheter

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
JM Bostad Stockholm	4 160	4 034	4 097
JM Bostad Riks	1 917	2 150	1 927
JM Norge	1 231	957	1 328
JM Finland	1 181	1 040	1 115
JM Fastighetsutveckling	-	-	-
Övrigt	40	58	38
Totalt	8 529	8 239	8 504

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	JANUARI-MARS		APRIL-MARS	HELÅR
	2024	2023	2023/2024	2023
Bokfört värde vid periodens början	8 504	8 465	8 239	8 465
Nyanskaffningar	157	86	1 699	1 628
Överfört till produktion	-177	-229	-777	-829
Övrigt ¹⁾	45	-82	-633	-760
Bokfört värde vid periodens slut	8 529	8 239	8 529	8 504
¹⁾ Varav nedskrivningar	-	-	-181	-181

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
JM Bostad Stockholm	12 000	12 900	12 300
JM Bostad Riks	11 700	12 100	11 900
JM Norge	6 200	6 900	6 400
JM Finland	6 700	6 900	6 900
JM Fastighetsutveckling (projektfastigheter)	1 700	1 700	1 600
Totalt	38 300	40 500	39 100
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)			
JM Bostad Stockholm	7 300	6 400	6 700
JM Bostad Riks	8 000	8 500	8 000
JM Norge	3 400	3 200	3 900
JM Finland	3 400	3 500	3 500
JM Fastighetsutveckling (projektfastigheter)	600	800	600
Totalt	22 700	22 400	22 700

Stockholm den 23 april 2024
JM AB (publ)

Johan Skoglund
Verkställande direktör

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

Koncernen kvartalsöversikt

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

Affärssegment kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2024	2023			
	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
JM BOSTAD STOCKHOLM					
Intäkter	882	1 022	955	1 176	1 095
Rörelseresultat	-47	-118	24	90	116
Rörelsemarginal, %	-5,3	-11,5	2,5	7,6	10,6
Genomsnittligt operativt kapital	5 140	5 021	4 924	4 791	4 552
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	-1,0	2,2	8,5	11,6	14,2
Operativt kassaflöde	-312	54	144	-806	76
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 160	4 097	4 443	4 619	4 034
Antal disponibla byggrätter	12 000	12 300	12 500	12 900	12 900
Antal sålda bostäder	168	124	74	66	51
Antal produktionsstartade bostäder	145	98	133	-	-
Antal bostäder i pågående produktion	1 680	1 906	2 174	2 299	2 396
JM BOSTAD RIKS					
Intäkter	600	726	639	982	1 129
Rörelseresultat	17	-71	32	51	126
Rörelsemarginal, %	2,9	-9,7	5,0	5,2	11,2
Genomsnittligt operativt kapital	2 550	2 431	2 298	2 057	1 830
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	1,2	5,7	16,5	24,4	34,7
Operativt kassaflöde	-135	-110	-94	-85	-135
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 917	1 927	2 091	2 092	2 150
Antal disponibla byggrätter	11 700	11 900	12 100	12 100	12 100
Antal sålda bostäder	172	142	139	140	113
Antal produktionsstartade bostäder	-	145	-	159	139
Antal bostäder i pågående produktion	1 060	1 477	1 642	1 922	1 958
JM NORGE					
Intäkter	690	751	561	645	632
Rörelseresultat	70	34	30	43	42
Rörelsemarginal, %	10,1	4,5	5,3	6,7	6,7
Genomsnittligt operativt kapital	2 140	2 063	2 070	2 047	2 110
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	8,2	7,2	8,0	9,3	9,8
Operativt kassaflöde	-246	46	-105	109	-12
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 231	1 328	1 351	888	957
Bokfört värde projektfastigheter	-	-	-	15	17
Antal disponibla byggrätter	6 200	6 400	6 500	6 700	6 900
Antal sålda bostäder	62	196	71	144	77
Antal produktionsstartade bostäder	-	156	68	140	41
Antal bostäder i pågående produktion	852	1 071	1 006	1 001	1 105
JM FINLAND					
Intäkter	388	437	326	389	439
Rörelseresultat	26	46	27	29	38
Rörelsemarginal, %	6,7	10,5	8,4	7,5	8,6
Genomsnittligt operativt kapital	1 769	1 718	1 682	1 681	1 644
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	7,3	8,1	8,4	9,0	9,9
Operativt kassaflöde	85	-61	-45	79	-29
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 181	1 115	1 068	1 086	1 040
Antal disponibla byggrätter	6 700	6 900	7 200	7 100	6 900
Antal sålda bostäder	78	311	2	13	20
Antal produktionsstartade bostäder	-	341	-	-	34
Antal bostäder i pågående produktion	814	917	704	773	1 030
JM FASTIGHETSUTVECKLING					
Intäkter	367	336	247	310	566
Rörelseresultat	104	46	39	60	104
Rörelsemarginal, %	28,4	13,7	15,7	19,4	18,3
Genomsnittligt operativt kapital	1 294	1 372	1 394	1 399	1 355
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	19,2	18,1	37,9	34,8	29,9
Operativt kassaflöde	-84	9	-9	-95	919
Bokfört värde exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-
Bokfört värde projektfastigheter	1 138	1 030	1 027	944	783
Antal disponibla byggrätter	1 700	1 600	1 600	1 600	1 700
Antal sålda bostäder	-	-	-	-	218
Antal produktionsstartade bostäder	-	-	-	155	-
Antal bostäder i pågående produktion	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 2 100 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 23 april 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

22 maj 2024 Kapitalmarknadsdag
10 juli 2024 Delårsrapport januari–juni
22 oktober 2024 Delårsrapport januari–september

Pressmeddelanden, kvartal 1 2024

30 januari	JM bokslutskommuniké januari–december 2023
30 januari	Förändring av JM-koncernens affärssegment
15 februari	Förslag till årsstämman i JM AB (publ) 2024 avseende ordförande och styrelseledamöter
23 februari	JMs dotterbolag AB Borätt förvärvar byggrätter för bostadsutveckling i Sollentuna
15 mars	Kallelse till JM AB:s årsstämma den 18 april 2024
25 mars	JM Års- och hållbarhetsredovisning 2023

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