



ÅRS-

REDOVISNING 2016

16



Hus att trivas i

Verksamhet

- 1 **Året i korthet**
- 2 **Koncernchefens kommentar**
- 4 **Kundbehov**
- 5 OMVÄRLDSANALYS OCH MAKRO
- 7 MARKNADEN
- 10 **Erbjudande**
- 11 FÖRDEL NYBYGGT
- 16 JM's 10 STÖRSTA PROJEKT
- 19 **Lönsamhet**
- 20 AFFÄRSIDÉ, VISION OCH STRATEGI
- 21 FINANSIELLA MÅL
- 22 VÄRDESKAPANDE I JM's AFFÄR
- 24 BOSTADSBYGGRÄTTER
- 26 PROJEKTFASTIGHETER
- 27 STRUKTURERAD PROJEKTUTVECKLING
- 29 RISKER OCH RISKHANTERING
- 33 **Hållbarhet**
- 34 HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE
- 39 MILJÖ
- 44 MEDARBETARE
- 48 LEVERANTÖRER
- 50 AFFÄRSETIK
- 51 **Affärssegment**

Finansiella rapporter

- 57 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- Koncernen:**
- 61 RESULTATRÄKNING
- 62 BALANSRÄKNING
- 64 KASSAFLÖDESANALYS
- 66 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
- 67 KONCERNENS NOTER
- 84 FEMÅRSÖVERSIKT – KONCERNEN
- 86 KVARTALSÖVERSIKT – KONCERNEN
- 87 KVARTALSÖVERSIKT – AFFÄRSSEGMENT
- 88 DEFINITIONER OCH ORDLISTA
- Moderbolaget:**
- 89 RESULTATRÄKNING
- 90 BALANSRÄKNING
- 91 KASSAFLÖDESANALYS
- 92 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
- 93 MODERBOLAGETS NOTER
- 97 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
- 98 REVISIONSBERÄTTELSE

Aktieägarinformation

- 101 BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
- 108 STYRELSE OCH REVISORER
- 109 KONCERNLEDNING
- 110 JM-AKTIE
- 112 KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA OCH FINANSIELL KALENDER
- 113 **Om hållbarhetsredovisningen**
- 113 GLOBAL REPORTING INITIATIVE – GRI
- 116 GRI-INDEX
- 119 GLOBAL COMPACT
- 120 ADRESSER



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

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt hållbarhetsarbete.

Vi omsätter cirka 15 miljarder kronor och har cirka 2 400 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på NASDAQ Stockholm, segmentet Large Cap.

Ända sedan starten 1945 arbetar JM med projektutveckling av bostäder och vi har därför en mycket lång erfarenhet av att identifiera kundbehoven. Vi har utvecklat effektiva processer för byggande och samlat gedigen erfarenhet av stora och komplexa projekt. Projektutvecklingen inom JM innebär att obebyggd eller bebyggd mark förvärvas och förädlas till attraktiva bostäder eller kommersiella lokaler.

Bilden till höger: JM:s bostadshus Kista Torn i norra Stockholm är nominerat till Årets Bygge 2017, samhällsbyggnadssektorns tävling där man lyfter fram exempel på det bästa sektorn presterar i kvalitet, samarbete, ekonomi och form. Husen har 35 respektive 16 våningar och gemensam innergård. Arkitekt: Brunnberg & Forshed.

Omslagsbild: Fredsborgs Kulle i Österåker/Stockholm, storstadsnära villaområde med skärgårdsläge.





KISTA TORN

Borgarfjörðsgata

Ökat antal produktionsstarter och ökad lönsamhet.

Enligt segmentsredovisningen ökade intäkterna till 15 752 mkr (14 447) och rörelseresultatet ökade till 2 011 mkr (1 590). Rörelsemarginalen ökade till 12,8 procent (11,0)

Omräknat enligt IFRIC 15 ökade intäkterna till 15 291 mkr (13 939) och rörelseresultatet ökade till 1 931 mkr (1 499). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om –80 mkr (–91)

Resultatet före skatt ökade till 1 871 mkr (1 427). Resultat efter skatt ökade till 1 478 mkr (1 085)

Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna ökade till 31,2 procent (23,7). Resultatet per aktie under året ökade till 20,40 kronor (14,50)

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 1 957 mkr (–230)

Antal sålda bostäder ökade till 3 843 (3 770) och produktionsstarterna ökade till 4 187 (3 731)

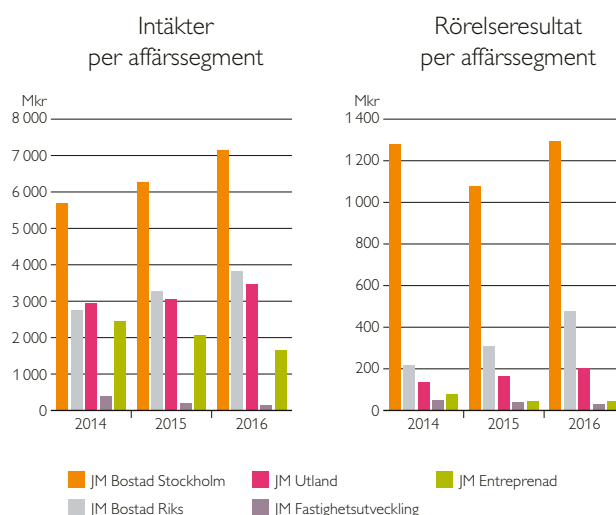
Övervärde exploateringsfastigheter uppgick till 7,0 mdkr (4,2)

Styrelsen föreslår 9,50 kronor (8,25) i utdelning för 2016 samt förnyat återköpsbemyndigande.

Mkr	2016	2015	2014
Intäkter enligt segmentsredovisning	15 752	14 447	13 869
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	2 011	1 590	1 716
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	12,8	11,0	12,4
Intäkter	15 291	13 939	14 216
Rörelseresultat	1 931	1 499	1 819
Resultat före skatt	1 871	1 427	1 744
Rörelsemarginal, %	12,6	10,8	12,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 957	–230	978
Räntabilitet på eget kapital, %	31,2	23,7	28,7
Soliditet, %	40	38	37
Resultat per aktie, kr	20,40	14,50	17,00
Antal sålda bostäder	3 843	3 770	3 195
Antal produktionsstartade bostäder	4 187	3 731	3 445
Antal bostäder i pågående produktion	7 984	7 212	6 375

För koncernens resultat- och balansräkning tillämpas IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter. Detta innebär att intäkter och resultat för JM:s verksamhet utanför Sverige, JM Utland, redovisas enligt färdigställandemetoden. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas enligt IAS 11 Successiv vinstavräkning. Beskrivning av verksamheten görs utifrån segmentsredovisningen.

För definitioner, se sidan 88.



Ett hållbart boendekoncept utvecklas med kunden.

JM genomför löpande marknadsundersökningar bland kunderna om deras behov och preferenser avseende allt från boendeformer till läge och utformning.

Vårt erbjudande har utvecklats till ett boendekoncept utformat för att passa en bredare kundgrupp, med högt kundvärde och i attraktiva lägen.

Nya boendekoncept 2017

Vi ser att trenden går mot bostäder som i allt större utsträckning är anpassade efter individuella behov och livsstilar. Under året har vi därför beslutat att ta fram ett bredare produktutbud. Det kan ses som en början på vad kunderna kommer att erbjudas i framtiden.

Med start 2017 introducerar vi två nya boendekoncept, Smarta kvadrat och Premium. Vid sidan av konceptet Original. All projektering av JM-bostäder kommer att ta hänsyn till de tre boendekoncepten, där skillnaden i huvudsak handlar om storlek, planlösning, inredningsval och servicenivå.

- **Smarta kvadrat** är konceptet för den som vill ha ett enkelt och prisvärt boende med bibehållen funktionalitet. I ett läge en bit utanför citykärnan där markpriserna är lägre. För att hålla kostnaderna nere har vi arbetat med att effektivisera processerna och använt standardiserade val, och köpprocessen blir helt digital. Priserna påverkas i hög grad av ortspris, markkostnad och utförandet i ett projekt men om vi tänker ”konceptus” så kommer projekttiden att kunna kortas.
- **Original** är i stort sett den bostad som vi tidigare har erbjudit våra kunder i form av ett funktionellt, bekvämt boende med hög kvalitet, dock med begränsade tillval.
- **Premium** erbjuder exklusivare läge, material, utrustning och inredning samt större lägenhetsyta. Här får köparen en personlig köpprocess med ökad service.

Det differentierade produktutbudet är ett viktigt steg för att utöka erbjudandet och förändra marknaden för nyproduktion. Samtliga koncept ska utvecklas löpande och kommer att finnas på alla våra marknader.

Effektivare processer med digitalisering

Vi arbetar med olika lösningar för att förenkla alla stadier i kundresan, exempelvis att redan i ritningsstadiet kunna visualisera hur en färdig bostad kommer se ut och vi erbjuder virtuella bostadsvisningar för att underlätta för våra kunder att

ta del av vårt erbjudande. Digitalt stöd i byggprocessen är ett område där vi ökar våra satsningar, bland annat vad avser processtyrning och mobilitet.

Bostadsrelaterade tjänster

Sedan länge har vi erbjudit ekonomiska och tekniska förvaltningstjänster till våra nybildade bostadsrättsföreningar. Under de senaste åren har kunderna visat ett ökat intresse för bostadsrelaterade tjänster. Därför har vi nu satt som ambition att bredda affären inom detta område.

Under 2016 har vi påbörjat arbetet med att ta fram tjänster som ska underlätta vardagen och öka mervärdet för våra kunder. I utvecklingsarbetet läggs stor vikt vid att vi ska göra det enkelt för våra kunder, varför digitala lösningar blir ett naturligt inslag i det nya tjänsteutbudet.

Levande stad – människan i fokus

För att förklara hur vi arbetar med hållbarhet brukar vi säga att JM formar framtidens bebyggelse och städer – med människan i fokus. Vi erbjuder en attraktiv och ansvarsfullt utformad boendemiljö med ambitionen att skapa inspiration och förutsättningar för människors hållbara livsstilar. För att lyckas med detta måste vi ta hänsyn till miljömässiga, ekonomiska men också sociala aspekter.

Till exempel har vi beslutat om att förbättra den sociala utformningen i bostadsprojekten genom att redan i tidiga projektskeden göra medvetna och aktiva val för social sammanhållning, trygghet, mötesplatser och grönska. Det är ett beslut som stödjer den helhetssyn som ska avspeglas i alla JMs projekt. En liten förändring, som vi tror kan minska beroendet av att använda bil i de områden vi utvecklar, är förbättrade förutsättningarna för förvaring och parkering av cyklar.

Verksamhetsmål – delmål till 2030

JM stödjer FN:s Global Compact och dess principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion. Med hållbarhetsmål till 2030, kopplat till våra väsentliga hållbarhetsaspekter och i linje med FN:s nya hållbarhetsmål, ska vi säkerställa den långsiktiga inriktningen i arbetet. Verksamhetsmål och utfall under de tre senaste åren beskriver vi på sidan 35.



För att få mer kunskap om hur vi kan minska vår klimatpåverkan lät vi göra en analys av vårt klimatavtryck. Där fick vi bekräftat att JM, för att på ett mer genomgripande sätt kunna minska vår klimatpåverkan, under kommande år behöver; minska energianvändningen på byggarbetsplatser, ersätta användningen av fossila bränslen, minska byggmaterialens klimatpåverkan och ytterligare energieffektivisera våra bostäder.

Ett område där vi måste bli bättre är totala mängder byggavfall. Vi har påbörjat ett nytt projekt, Avfallsminimering, med syfte att halvera JM:s byggavfall till år 2021. Projektet har redan hunnit samla en stor mängd medarbetare med olika kompetenser, samt underleverantörer och entreprenörer, som har analyserat orsaker och hittat lösningar för att minska vårt avfall. Hittills har ett hundratal förslag till åtgärder identifierats och arbetet fortsätter under 2017.

Hög nivå produktionsstarter

Under 2016 har vi haft god efterfrågan och en stark försäljning på huvudmarknaderna. Bostadsverksamheten i Stockholm uppvisar en positiv utveckling med god lönsamhetsnivå och ett fortsatt stort intresse för JM:s projekt. Den goda utvecklingen för bostadsaffären i övriga Sverige har fortsatt, med ökade intäkter och resultat beroende på god efterfrågan och positiv prisutveckling för våra bostäder.

I Norge har verksamheten fortsatt att utvecklas stabilt med god efterfrågan och vi ser viss förbättring i Finland. Verksamheten i Danmark utvecklades under 2016 och JM:s verksamhet utanför Sverige är nu fokuserad till Norge och Finland.

Intresset för JM:s projekt är stort och med en stark försäljning har vi kunnat starta produktion av 4 100 bostäder under året, vilket jag är mycket nöjd med. Vi har också startat nya hyresrättsprojekt i Täby och Nacka. Planprocesserna utgör fortsatt ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

Vid årsskiftet hade vi nästan 8 000 bostäder i pågående produktion, varav 400 hyresrätts- och vårdbostäder.

Första spadtag för Älvsjöstaden

Ett av de riktigt stora projekt som vi startat under året är Älvsjöstaden i södra Stockholm. Det är ett exempel på ett bra läge en bit utanför stadskärnan, nära spårbunden trafik. Kunderna har visat stort intresse och i juni togs det första spadtaget i denna ny stadsdel. 300 bostäder är produktionsstartade under året och vi planerar för ytterligare 500 bostäder i området. Vi kompletterar ett befintligt villaområde med en modern stadsdel och skapar en bra mix av bostäder, lokaler, gröna parkstråk och inbjudande kvartersgårdar. Denna typ av stora utvecklingsprojekt är en utmaning men också JM:s styrka som projektutvecklare.

Byggrätter för framtida produktion

I samma takt som vi tar mark till produktion förvärvar vi ny mark. Vi ser fortsatt stor konkurrens om mark för bostäder i attraktiva lägen och väljer därför att vara selektiva vad gäller förvärv. Större förvärv under året har gjorts på några av våra viktigaste marknader som Stockholm, Uppsala, Malmö och Oslo.

Vid årsskiftet hade vi en väldigt fin byggrättsportfölj med 32 500 disponibla bostadsbyggrätter, majoriteten i Storstockholm och i Oslo-området.

Stark finansiell ställning

Intäkter och resultat ökade 2016. Genom god lönsamhet nådde vi våra finansiella mål; rörelsemarginalen uppgick till 12,6 procent (mål 10 procent) och soliditeten till 40 procent (mål 35 procent).

JM har en fortsatt stark balansräkning och under året delade vi ut 602 mkr till aktieägarna som ordinarie utdelning avseende 2015. Under 2016 har dessutom egna aktier återköpts för totalt 500 mkr.

Bra positionerade

Några gånger om året har jag förmånen att gästa skolor, universitet och högskolor. Här träffar jag framtida medarbetare och ser vad som är viktigt för dem, både i rollen som medarbetare och som framtida bostadsköpare.

Jag tar tillvara möjligheten att förmedla den stolthet jag känner över dagens JM. Vår projektportfölj, duktiga och engagerade medarbetare och inte minst de möjligheter vi har att bidra till byggandet av en levande stad med människan i fokus.

Stockholm i mars 2017


Johan Skoglund

Kundbehov

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



Omvärlden påverkar kundbehoven.

JM ska vara kundens förstahandsval vid köp av ny bostad på våra marknader. Vi fokuserar på kundens behov och är ett kundnära företag. Det är en av våra viktigaste konkurrensfördelar.

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

Trender som påverkar efterfrågan:

- Demografiska förändringar, en åldrande befolkning och en stor generation unga som gör entré på bostadsmarknaden
- Urbaniseringstrenden är stark och spås fortsätta framöver. Människor söker sig till valmöjlighet och mångfald
- Storstadsregionerna utvidgas, pendlingsavstånden ökar vilket gör nya bostadsmarknader intressanta
- Ny teknik skapar nya möjligheter men slår också ut gamla lösningar
- Ekonomisk utveckling; fortsatt ökning av den reala disponibla inkomsten samt att befolkningen är benägen att lägga en allt större del av sin inkomst på sitt boende och därmed högre krav på valfrihet, kvalitet och tillgänglighet
- Värderingsförskjutningar; tydligare individualism men också ansvarstagande för den gemensamma miljön
- Hållbarhet i stadsplanering och i produkt
- Den växande gröna staden och miljön
- Nya arenor växer fram där gränser suddas ut mellan arbete, fritid och mötesplatser
- Globalisering bidrar till ökad konkurrens om var människor ska bo, arbeta och investera.

Goda insikter ger bästa förutsättningarna

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

OMVÄRLDSTRENDER

Behovet av enkelhet i hemmet märks tydligt och JM jobbar därför mycket med att skapa yteffektiva bostäder. Detta märks i både hallen, köket och badrummet där JM har infört flera genomarbetade förvaringslösningar.

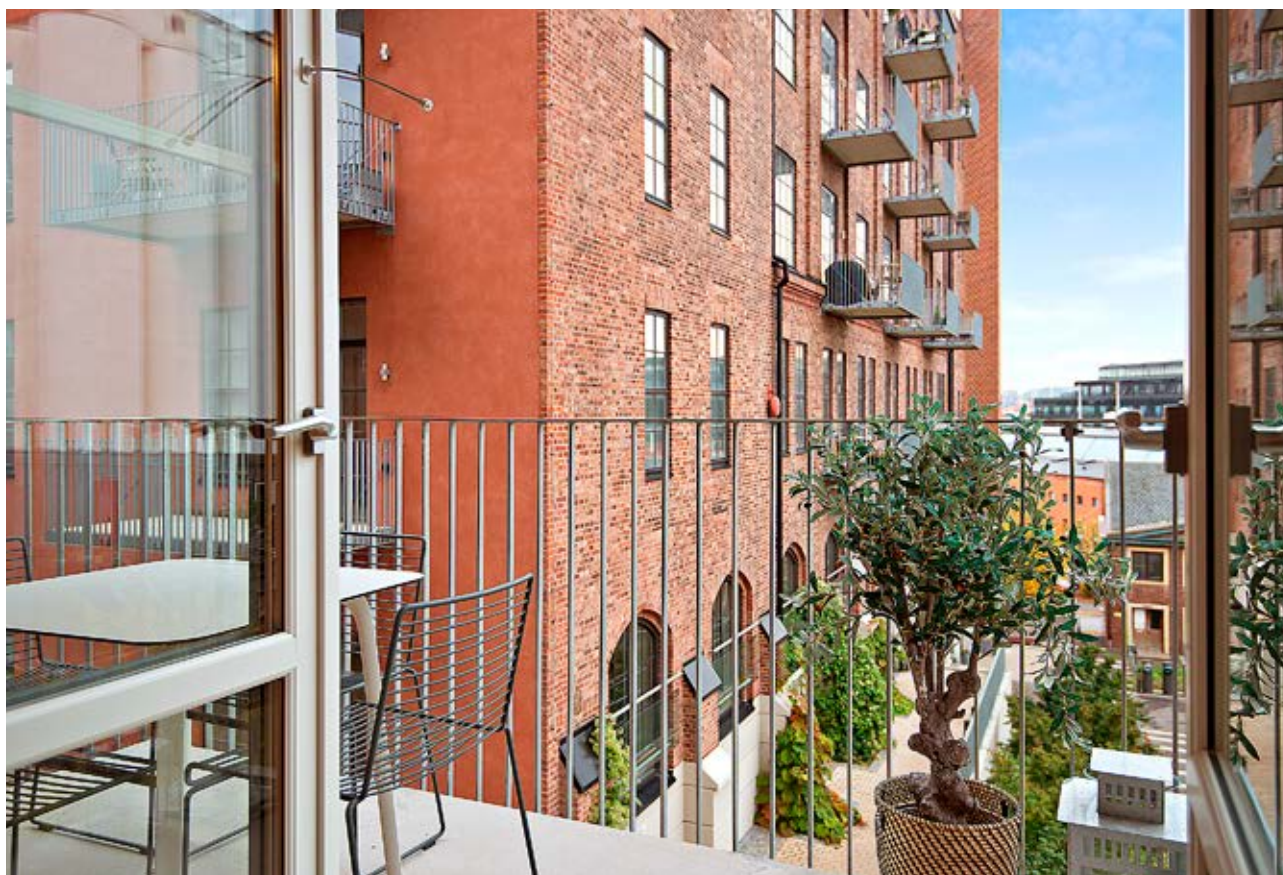
Dagens konsumenter söker i allt större utsträckning produkter med en historia och koppling till det genuina, det trygga i det historiska. När det handlar om bostäder och lokalsamhället spelar JM en viktig roll som långsiktig och etablerad aktör. JM har funnits sedan 1945 då Byggmästaren John Mattson bildade bolaget och startade en tradition av att bygga bostäder med kvalitet, engagemang och stilkänsla.

En hållbar urbanisering är först och främst beroende av en god hantering av miljöfrågorna, där energianvändningen varit i fokus de senaste åren. Därför har JM sedan ett antal år tagit fram lösningar som minskar energianvändningen och förbrukningen av andra resurser.

KUNDINSIKTER

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

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



Magasinet, Göteborg.

UTVECKLINGSOMRÅDEN

Kunskapen från leverantörer, medarbetare, kunder och omvärldstrender bearbetas och sammanfattas i olika förslag på prioriterade utvecklingsområden. Därefter fattas beslut om vilka utvecklingsförslag som ska genomföras. Ett utvecklingsområde kan bli ett rent produktförbättringsprojekt alternativt ett säljtema för marknadskommunikation.

Bland utvecklingsprojekten kan nämnas:

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

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

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

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

Tjänsteutveckling: Våra kunder visar ett ökat intresse för bostadsrelaterade tjänster med mer digitalt innehåll. För att möta behovet har vi påbörjat utvecklingen av sådana tjänster.

Smarta hem: Teknikutvecklingen går fort avseende smarta hem. Aktörer såsom Apple och Google satsar stort inom området och JM följer utvecklingen noga och har flera testprojekt där kundnyttan och tekniken utvärderas. JM kommer att erbjuda olika standardiserade lösningar baserat på kundens önskemål och behov.

VIKTIGA UTMANINGAR FÖR JM

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

JM är en av Nordens ledande utvecklare av nya bostäder.

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

Totalt startade JM produktion av 4 187 bostäder under 2016, att jämföra med 3 731 bostäder året innan.

I Sverige var siffran 3 310 varav 95 procent var bostäder i flerbostadshus (2 899 var bostadsrätter och 229 hyresrätter) och 5 procent småhus. I Norge produktionsstartades 643 bostäder, varav 83 procent var lägenheter och 17 procent småhus. I Finland produktionsstartades 234 lägenheter.

Sverige

Tillväxttakten i svensk ekonomi försvagades något under 2016 men var starkare än i övriga nordiska länder. BNP växte med cirka 3,5 procent. Exporttillväxten vände neråt under första halvåret och hushållens konsumtion dämpades det senaste halvåret. Den minskade tillväxttakten i hushållens konsumtion är bland annat förknippad med debatten om osäkerhet kring amorteringskrav, ränteavdrag och skuldkvotstak. Räntorna fortsatte att vara låga under året. Bostadspriserna fortsatte att stiga, om än inte i samma takt som tidigare år.

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

STOCKHOLM

Konjunkturen i Stockholmsregionen fortsatte att vara stark och Stockholm behåller platsen som den största tillväxtmotorn i svensk ekonomi. Tjänstenäringarna är de som framför allt lyfter regionens ekonomi, samtidigt som handeln backar.

Befolkningstillväxten uppgick till cirka 1 procent. Sysselsättningsgraden låg kvar på ungefär samma nivå som året innan och efterfrågan på arbetskraft i Stockholms län var hög.

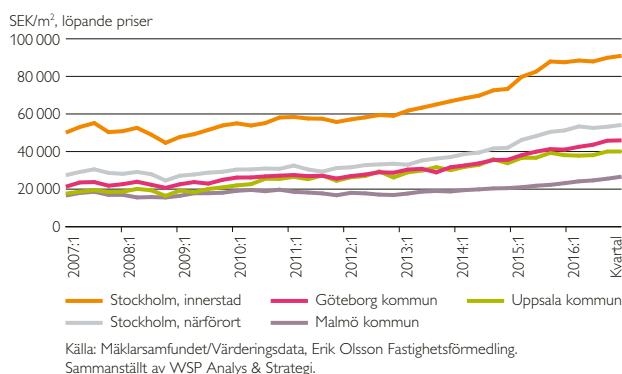
Bostadspriserna fortsatte att stiga, om än i lägre takt än tidigare. I centrala Stockholm steg bostadsrättspriserna med 4 procent och i Storstockholm med 6 procent. Småhuspriserna steg med 9 procent.

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

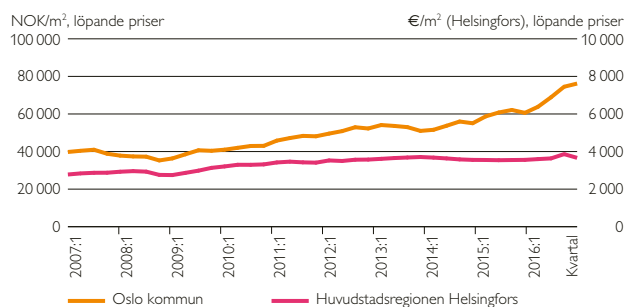
GÖTEBORG

Göteborgsregionen fortsatte att ha en stark tillväxt. Det är framförallt företagstjänster, bilhandeln och byggverksamheten som driver tillväxten inom regionen. Befolkningstillväxten uppgick till cirka 1 procent.

Bostadsrättspriser i Sveriges storstadsområden under de senaste 10 åren



Lägenhetspriser i Oslo och Helsingfors under de senaste 10 åren



Källa: Respektive lands statistikbyrå, sammanställt av WSP Analys & Strategi.

Bostadsrättspriserna steg med 10 procent i centrala Göteborg och 12 procent i Västra Götalands län. Småhuspriserna steg med cirka 10 procent.

MALMÖ/LUND

Malmöregionen fortsatte att ha en svagare utveckling jämfört med övriga storstadsregioner i Sverige. Tillväxten i Malmö följer den svenska tillväxttakten, men då Malmö har en större befolkningstillväxt resulterar detta i en svagare utveckling. Befolkningstillväxten låg på drygt 1 procent. Sysselsättningsgraden är lägre än i övriga storstadsregioner.

I Stor-Malmö och i Malmö kommun ökade bostadsrättspriserna med 14 respektive 16 procent medan småhuspriserna i Malmö ökade med 5 procent. Bostadsrättspriserna i Lund och Helsingborg steg med 11 respektive 18 procent.

UPPSALA, LINKÖPING, VÄSTERÅS OCH ÖREBRO

Den ekonomiska tillväxten i Uppsala var fortsatt stark under året. Uppsala är befolkningsmässigt Sveriges fjärde största kommun. Antalet invånare i Uppsala ökade och sysselsättningsgraden i Uppsala var nästan 70 procent vilket kan förklaras med närheten till Stockholms arbetsmarknad.

I Uppsala steg bostadsrättspriserna med 5 procent. Bostadsrättspriserna i Linköping steg med 10 procent, Västerås 12 procent och Örebro 21 procent.

Småhuspriserna i Uppsala steg med 11 procent jämfört med Linköping 8 procent, Västerås 6 procent och Örebro 10 procent.

Norge

Norges ekonomi fortsatte att utvecklas svagt under 2016 och BNP var knappt 1 procent. Uppgången av bostadsinvesteringarna bidrog till tillväxten. Hushållens konsumtion steg svagt.

Precis som under 2015 bidrog nettoinvandringen starkt till befolkningstillväxten. Osloregionen står för cirka 40 procent av befolkningstillväxten i Norge. Oljeprisfallet har påverkat

STÖRRE KONKURRENTER, PRIVATA BOSTADSMARKNADEN

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

¹⁾ Huvudstadsregionen

befolkningstillväxten i Stavanger, som under året hade den lägsta befolkningstillväxten i Norge.

Priserna på bostäder steg med nästan 13 procent. I Oslo steg bostadspriserna med 23 procent, vilket till stor del beror på den låga styrräntan.

Norges bank uppger att utsikterna tyder på att styrräntan kommer att ligga nära 0,5 procent under de kommande åren.

JMs största marknader är Oslo-området, Bergen och Stavanger.

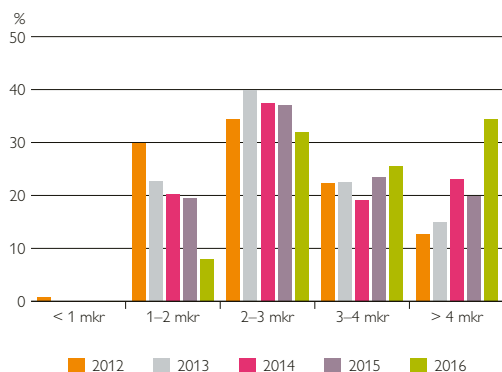
Finland

Den ekonomiska utvecklingen i Finland förbättrades något under 2016, framförallt beroende på ökad privat konsumtion och investeringar. Även sysselsättningsgraden förbättrades något.

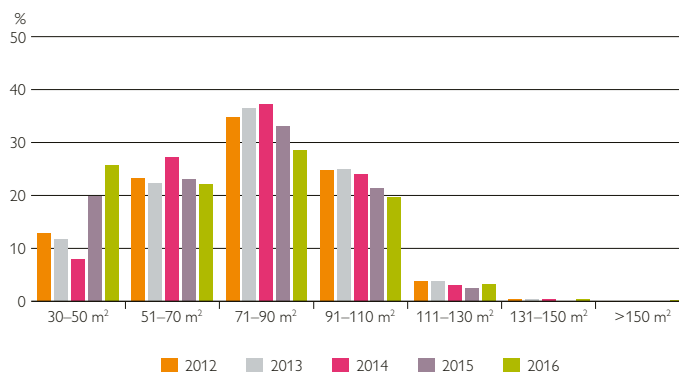
Befolkningstillväxten i Finland blev lägre än 2015. Antalet födda sjönk för sjätte året i rad i Finland. Den största orsaken till folkkökningen beror främst på ett inflyttningsöverskott från utlandet. I Huvudstadsregionen steg priserna på flerbostadshus med cirka 3 procent. Priserna på småhus steg med cirka 10 procent.

JM bedriver verksamhet i Huvudstadsregionen.

Andel av JMs säljstartade bostadsrätter i olika prisintervall 2012–2016, Sverige



Andel av JMs säljstartade bostadsrätter i olika storleksintervall 2012–2016, Sverige





Danmark

JM hade ingen produktion i Danmark under året. Byggrättsportföljen och verksamheten avvecklades fullt ut under 2016.

Belgien

Under 2015 avvecklade JM kontoret i Bryssel och kvarvarande verksamhet drivs med externa resurser.

BOSTADSBYGGANDET – ANTAL PÅBÖRJJADE BOSTÄDER

Land	2016	2015	2014
Sverige	63 900	45 250	36 300
Norge	36 500	30 800	27 200
Finland	38 300	32 400	26 300

Källa: Respektive lands statistikbyrå sammanställt av WSP Analys & Strategi. 2016 års värden är preliminära och fastställs våren 2017.

JMs SÅLDA BOSTÄDER

Land	2016	2015	2014
Sverige	2 870	2 927	2 588
Norge	705	696	475
Finland	254	106	75
Danmark	–	23	22
Belgien	14	18	35
Totalt	3 843	3 770	3 195

JMs PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

Land	2016	2015	2014
Sverige	3 310	2 949	2 792
Norge	643	635	499
Finland	234	147	83
Danmark	–	–	29
Belgien	–	–	42
Totalt	4 187	3 731	3 445

JMs BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

	2016-12-31	2015-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ¹⁾²⁾	7 984	7 212
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	65	64
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	12	22
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	77	86

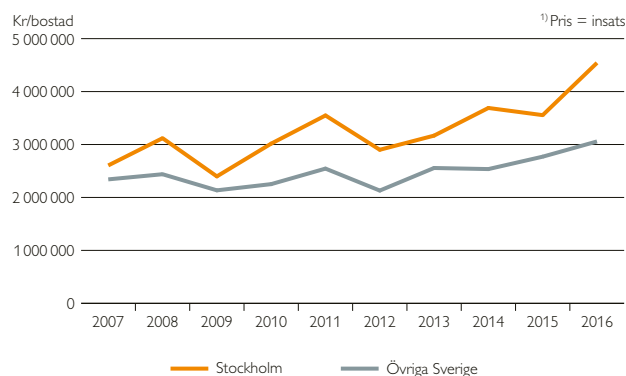
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion

Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande

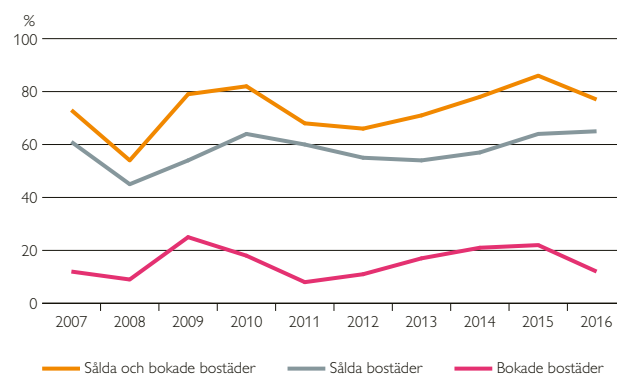
²⁾ Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.

³⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

Genomsnittspris¹⁾ JMs säljstartade bostäder, Sverige



Andel av JMs sålda och bokade bostäder i pågående produktion, Koncernen



Erbjudande



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



JM första- handsval vid köp av ny bostad.

Det ska vara lika tryggt, enkelt och bekymmersfritt för kunden att köpa ett hem av JM som det är att bo i ett. JM:s ambition är att vara kundens förstahandsval vid köp av en ny bostad – där kundfokus och lyhördhet gentemot våra kunders behov är avgörande framgångsfaktorer.

En bra dialog med kunderna

Att uppnå hög kundnöjdhet är ett betyg på att JM har en väl fungerande process för kundrelationen. Ambitionen är att JM:s kunder ska uppleva att de har en bra dialog med JM under hela processen. En process som startar med en allmän bild av JM och en första intresseanmälan, kontraktsskrivande, informationsmöten, tillvalshantering och besök på byggplatsen, till att bostaden motsvarar förväntningarna vid inflyttning.

JM Norge har branschens nöjdaste kunder

JM i Norge fick – för tredje året i rad – branschens nöjdaste kunder. För detta mottog vi utmärkelsen "Årets nöjdaste kunder 2016" enligt Prognoscentrets årliga undersökning bland bostadsutvecklingsföretagen i Norge¹⁾. NKI (Nöjd Kund Index) var 76 av 100 möjliga poäng. Branschindex uppgick till 71.

Prognoscentret i Norge utser också varje år Norges tio i topp-lista över bästa bostadsprojekten. Tre av JM:s projekt

placerades på denna topplista, bland annat projekt Orrelia i Askøy, Bergen.

Här bor Sveriges nöjdaste kunder

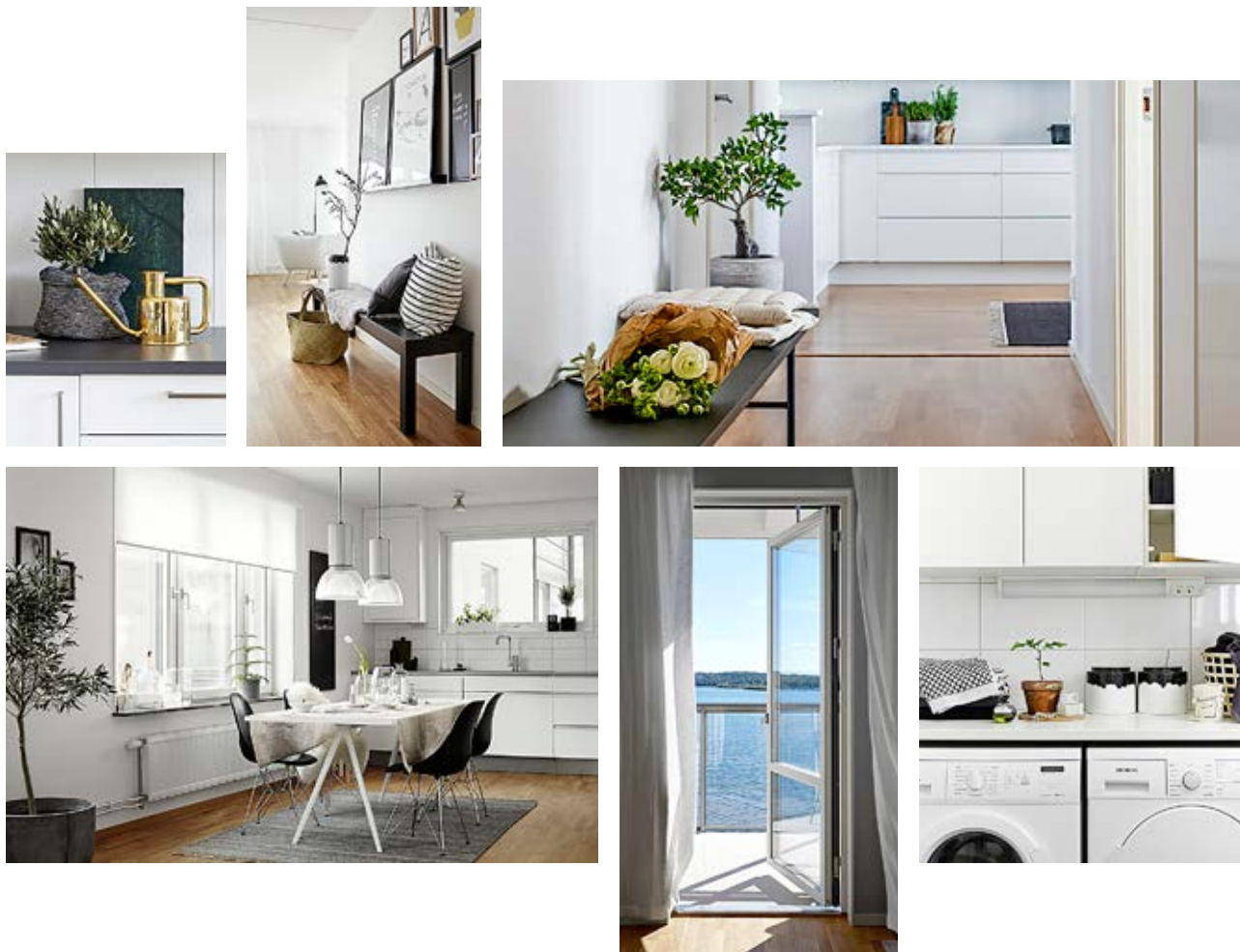
Totalt sett är JM bland de bostadsutvecklingsföretag i Sverige som har branschens nöjdaste kunder. Historiskt har vi varje år haft en placering som 1:a eller 2:a sedan Prognoscentrets branschmätning¹⁾ infördes 2009. Fler aktörer tillkommer varje år och under 2016 var drygt 40 företag med och tävlade i Sverige.

JM tog hem pris för Sveriges bästa bostadsprojekt 2016. Projekt Jasminen ligger i Örebro och hade ett NKI (Nöjd Kund index) på 90 av 100 möjliga poäng.

Vår höga kundnöjdhet genom åren är ett bevis på att JM:s långsiktiga arbete med särskilt fokus på lyhördhet, engagemang och kvalitetsmedvetenhet fungerar.

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

*Till vänster: Projekt Orrelia, villaboende i Askøy, Bergen
och projekt Jasminen, flerbostadshus i Örebro.*



VIP-kunder har företräde

Att vara VIP-kund hos JM innebär att kunden får förhandsinformation om kommande bostadsprojekt och kan anmäla förtur innan bostäderna erbjuds till allmän försäljning. Att JMs bostäder är populära märks inte minst i den stora ökningen av VIP-kunder som skett under året.

JM inredningssortiment – en självklarhet i inredningen

En omsorgsfullt utvald inredning i bostaden med fokus på stil och design som ska kännas rätt i tiden – länge. JM gör miljömedvetna val och ser till att inredningen ska hålla god funktion och hög kvalitet i många år. Vi ser regelbundet över vårt inredningserbjudande för att innehålla det våra kunder efterfrågar och följa tidens trender.

Inredningen i våra bostäder

Vikten av att välja material som håller länge, både gällande kvalitet och design, är en viktig del av arbetet med våra hus. Inte minst är detta viktigt i arbetet kring JMs inredning. Därför påbörjas planeringen av bostadens invändiga ytor tidigt för att skapa god funktion och hållbar design med hög kvalitet. Inredningen är en viktig del av bostaden. I katalogen Inredningsval presenteras ett brett utbud av inredningsval för varje bostadsprojekt.

Kunden möter sedan projektets inredningsansvarige och rådgör kring de val som kan göras för den blivande drömbostaden.



Digitalt möte med kunderna

JM är tillgängliga där våra kunder finns, därför spelar de digitala kanalerna en viktig roll i kommunikationen med kunder och omvärld. Vill en potentiell kund veta om det finns någon passande JM-bostad till salu – då ska information gå att få, oavsett tid och plats.

Webbplatsen är navet för vår digitala kommunikation och samverkar med alla våra digitala initiativ och marknadsaktiviteter. Vi har valt att ligga långt fram när det gäller att erbjuda produkter och tjänster i de nya digitala kanalerna. Traditionella tryckta försäljningsbroschyrer har ersatts av utökat projektinnehåll på vår webbplats som skapar ett mer värde för våra kunder.

Vi arbetar vidare med #JMinspiration, en avdelning på jm.se där vi bjuder på massor av inspiration och kunskap i form av artiklar, hemma hos-filmer och gör det själv-lösningar kring allt som har med hemmaliv, boende och arkitektur att göra. Vi utvecklar ständigt våra digitala initiativ. Webben är vår viktigaste säljkanal och vi arbetar ständigt med att förbättra och förenkla för kunderna. Under 2016 sattes en ny organisation för webbutveckling på JM vilken har gjort oss mer flexibla och snabbfotade när det gäller att möta våra kunders behov. Dessutom satsar vi mycket på mätning och uppföljning för att säkerställa att vi är på rätt väg.

Visningsdagar i pågående projekt

Stora Visningsdagen arrangeras fem gånger per år och innebär att alla JMs bostadsprojekt i Sverige, Norge och Finland håller öppet för visning. Under 2016 var temat Kök, Balkong/ Uteplats samt Vardagsrum.

Intresset för visningsdagarna är stort, med ett genomsnittligt besöksantal om totalt nästan 2 000 personer per tillfälle.

De lockar många nya potentiella köpare och övervägande del är förstagångsbesökare. Det är ett tillfälle för JM att visa våra projekt med målsättningen att öka intresset för att köpa en JM-bostad i framtiden.



Fem skäl att välja en ny- byggd bostad från JM.



Fördelarna med att välja en nybyggd bostad från JM är flera. Genomtänkta planlösningar och funktioner, modern arkitektur och att vi bygger där människor vill bo. Allt är klart vid inflyttning och kommer att hålla lång tid framöver. En JM-kund kan lägga både tid och pengar på annat än renovering.

Fokus på bostäder

Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av hållbara bostäder och vi är en av Nordens ledande inom vårt område.

Bygger där människor vill bo

Kunden ska inte bara trivas i sin nya bostad, själva området är också viktigt. Därför bygger vi alla våra bostäder i city-, natur- eller sjönära lägen och med närhet till goda kommunikationer och bra infrastruktur. För oss är det också viktigt att närmiljön som gator, gräsmattor och lekparker är klara när kunderna flyttar in.

En mycket viktig komponent för oss som samhällsbyggare är att bygga trygga bostadsområden och bostadsmiljöer. JM arbetar därför utifrån ett trygghetsprogram, vilket säkerställer att vi beaktar trygghetsfrågor i allt från förvärv och planering till produktion och inflyttning.

Genomtänkta lösningar

Vi utgår från en modern arkitektur som tilltalar människor med ljusa, väl genomtänkta planlösningar som skapar mycket rymd. I alla bostäder ingår JM:s inredningssortiment som är noga utvalt med fokus på design, trend, kvalitet och miljö. Vår digitala katalog för inredningsval är skraddarsydd för varje bostadsprojekt och gör det enkelt för kunder som vill vara med och sätta sin egen prägel på sin nya bostad.

Låg energianvändning prioriterat i vårt miljöarbete

En bostad med låg energianvändning är billigare i drift och bättre för miljön, därför bygger vi enbart lågenergihus med bland annat extra isolering i fönster, väggar och tak. Vi energiklassar alla nya bostäder till nytta för våra kunder. Vår övertygelse är att ett hållbart byggande är det enda som håller i längden, något som våra kunder håller med om.

För oss är det självklart att välja beprövade naturmaterial, som inte är allergiframkallande, i våra bostäder.

Alla erbjuds en trygg bostadsaffär

Det ska vara och kännas tryggt att köpa sin bostad av JM. Vi erbjuder ett trygghetspaket där vi tänker på helheten i en bostadsaffär och skyddar kunden, men även bostaden, fastigheten och bostadsrättsföreningen.

Kunden skyddas bland annat mot dubbel boendekostnad, och med tillträdesskydd kan kunden efter prövning skjuta upp sin inflyttning med upp till tre månader om denna av någon anledning inte kan ske på utsatt datum. Arbeten utförda i bostaden har en garantitid om fem år. Vitvaror, VS-armaturer, målningsarbeten och tapetdragning har en garantitid om två år.

Vi eftersträvar alltid god kvalitet och att kunna lämna över en felfri bostad i rätt tid. Naturligtvis vill vi alltid bemöta kunden på ett bra sätt, men ibland uppstår missförstånd och ibland gör vi fel. Därför har JM en Kundombudsman. Denna har till uppgift att från en utgångspunkt utanför det aktuella projektet pröva kundens klagomål och vid behov medla mellan kunden och JM.

Hållbart boende – levande stad.



JM formar framtidens bebyggelse och städer – med människan i fokus – och tar då hänsyn till miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter. Vi vill skapa inspiration och förutsättningar för människors hållbara livsstilar.

Den som köper lägenhet eller hus av JM ska få en attraktiv, genomtänkt, ansvarsfullt utformad och sund boendemiljö.

Attraktiv stad

I den framväxande moderna staden skapar JM förutsättningar för människor att leva i moderna bostäder med en liten negativ miljöpåverkan, ett rikt socialt liv, närhet till rekreation och grönområden samt goda kommunikationer till arbete och service.

Social sammanhållning

När bostäder och bostadsområden planeras är det viktigt att ta hänsyn till hur rörelsestråk och mötesplatser skapas eller förstärks för att skapa trygghet, främja möten och social gemenskap.

Trivsel och välmående

Störande ljud och buller uppfattas av många som det största problemet i boendemiljön. Våra bostäder är tystare än vad de svenska byggreglerna kräver. Utformningen av byggnader, gårdar och entréer är också grunden för den sociala gemenskapen i fastigheterna.

Samhällsengagemang

För att bidra till sysselsättningen i lokalsamhället har JM ett omfattande samarbete med skolor och universitet på de orter där vi är verksamma.

Livskraftigt företag

Våra medarbetares kompetens och erfarenhet är en förutsättning för framgång i arbetet med att strukturera verksam-

heten i effektiva processer. Mångfald är en viktig del i vår rekryteringsstrategi. Vi arbetar för en bra balans mellan till exempel män och kvinnor, seniora och mindre erfarna medarbetare.

Frisk miljö

Med JM:s koncept för lågenergihus har den boende goda förutsättningar att få låga driftkostnader och bidra till att minska energianvändningen. Exempel på vad som utmärker bostäderna är energisnåla induktionshållar, vitvaror, extra välisolerade fönster, vattenburna uppvärmningssystem med värmeåtervinning och individuell mätning av tappvarmvatten. Vi miljövärderar också de byggvaror som vi använder för att säkerställa att varorna inte innebär några miljö- eller hälso-risker för vare sig kunder eller medarbetare.

Robusta ekosystem

JM arbetar aktivt med att ekosystemens tjänster på innergårdar och i närmiljön ska bidra till en god stads- och boendemiljö. Befintliga biologiska värden tas tillvara i utvecklingen av våra projekt. En väl planerad grönska och växlighet kan hantera större regnmängder, reducera buller, förbättra luftkvaliteten och mikroklimatet, skapa livsmiljöer för djur och bidra till den viktiga pollineringen.

Resurseffektivt byggande

JM arbetar löpande med att minska mängderna byggavfall och att öka andelen återvinning av det kvarvarande avfallet. Även konstruktioner, byggmetoder och material väljs för att möjliggöra återvinning och återanvändning när byggnaderna ska rivas i framtiden. JM:s flerbostadshus planeras med miljörum för återvinning.

Fokus på nyproduktion av bostäder.

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

①

Liljeholmskajen, Stockholm

Utvecklingsperiod: 2001–2023

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 4 200, påbörjade 3 087

– produktionsstartade under 2016: 265

Antal kvarvarande byggrätter:

cirka 1 150

Läge: centralt, 5 km från Stockholm centrum

④

Söderdalen, Järfälla

Utvecklingsperiod: 2013–2029

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 1 400, påbörjade 370

– produktionsstartade under 2016: 97

Antal kvarvarande byggrätter:

cirka 1 000

Läge: cirka 20 km till Stockholm centrum

②

Norra Älvstranden, Göteborg

Utvecklingsperiod: 1998–2022

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 2 050, påbörjade 1 704

– produktionsstartade under 2016: 0

Antal kvarvarande byggrätter:

cirka 350

Läge: vattennära, 5 km till Göteborg centrum

⑤

Kungsängen, Uppsala

Utvecklingsperiod: 2002–2022

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 1 400, påbörjade 801

– produktionsstartade under 2016: 0

Antal kvarvarande byggrätter:

cirka 600

Läge: centrumnära

⑦

Lomma Strandstad, Lomma

Utvecklingsperiod: 2003–2023

Bostadstyp: flerbostadshus/småhus

Antal bostäder:

– totalt cirka 1 100, påbörjade 731

– produktionsstartade under

2016: 63

Antal kvarvarande byggrätter:

cirka 400

Läge: intill havet, 8/10 km till Lund/Malmö centrum

⑨

Älvsjöstaden, Stockholm

Utvecklingsperiod: 2016–2023

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 800, påbörjade 306

– produktionsstartade under 2016: 306

Antal kvarvarande byggrätter:

cirka 500

Läge: cirka 10 km till Stockholm centrum

③

Kvarnholmen, Nacka

Utvecklingsperiod: 2010–2026

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 1 400, påbörjade 388

– produktionsstartade under 2016: 0

Antal kvarvarande byggrätter:

cirka 1 000

Läge: centralt, 6 km till Stockholm centrum

⑥

Dockanområdet, Malmö

Utvecklingsperiod: 2003–2022

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 1 200, påbörjade 854

– produktionsstartade under 2016: 0

Antal kvarvarande byggrätter:

cirka 350

Läge: centrumnära, intill havet

⑧

Dalén, Lidingö

Utvecklingsperiod: 2010–2022

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 800¹⁾, påbörjade 535¹⁾

– produktionsstartade under 2016: 141

Antal kvarvarande byggrätter:

cirka 300

Läge: centralt, 9 km till Stockholm centrum

⑩

Grefsen Stasjon, Oslo

Utvecklingsperiod: 2010–2020

Bostadstyp: flerbostadshus

Antal bostäder:

– totalt cirka 450¹⁾, påbörjade 328

– produktionsstartade under 2016: 74

Antal kvarvarande byggrätter:

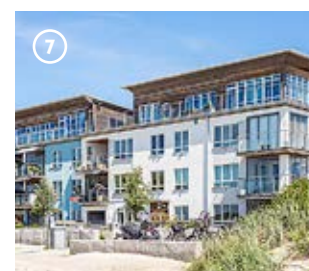
cirka 130¹⁾

Läge: centralt och naturnära, cirka 5 km till Oslo centrum

¹⁾ Därutöver finns 243 startade hyresrätter.

¹⁾ Antal i balansräkningen. Till detta kommer cirka 100 byggrätter enligt avtal.

Hitta pågående projekt och lediga bostäder på jm.se, jm.no och jmoy.fi.



Liljeholmskajen i Stockholm är JMs hittills största projektutvecklingsområde genom tiderna med uppemot 4 000 bostäder. I egenskap av gammal industritomt strax utanför tullarna är det närmast en ideal plats att uppföra ett bostadsområde med en hög grad av gestaltning.

BRO- HUSET

– estetiskt hållbart boende

INTERVJU MED JON SEMB-JOSEFSON, PROJEKTLEDARE



Jon Semb-Josefson är projektledare för Brohuset, ett av områdets mest tongivande hus som byggs intill Årstabroarna.

– Huset blir sammanlagt 16 våningar högt mot Årstaviken och 7 våningar mot Årstaberget. Ett miljö-

mässigt hållbart lågenergihus helt i linje med JMs standard och ett fint exempel på hur gestaltningen kan bidra till en attraktiv och estetiskt hållbar boendemiljö, säger Jon.

Spektakulär utformning

Redan år 2000 kunde arkitekten Gert Wingårdh presentera de första skisserna på en spektakulär konstruktion i det större formatet på Liljeholmskajen. Stockholms stad hade efterfrågat en byggnad med en hög grad av gestaltning, eller utformning, som kunde passa in i området i stort.

Själva konstruktionen är speciell, det kommer till exempel inte att finnas någon traditionell bottenvåning. Denna är ersatt av pelare och väldigt stora balkar över en öppen bottenvåning med gång- och körvägar samt kajen som passerar under huset, vilket har ställt stora krav på både konstruktörer och produktionspersonal.

”Jag upplever att alla som jobbar med Brohuset ser det som både utmanande och roligt.”

Exempel på egenskaper som sticker ut är att huset är helt och hållet klätt i glas. Ett annat exempel är de mycket stora balkongerna som hänger ut över vattnet. Alla boende får också tillgång till husets takterrass med utsikt över Stockholm.

En av flera unika detaljer är gång- och cykelvägen från husets nionde våning direkt ut på Årstabron, som de boende kommer åt från ett rymligt cykelrum på samma våningsplan.

Vi planerar att de boende i Brohuset ska kunna flytta in från och med första kvartalet 2018.

Ett område att känna stolthet över

Brohuset är ett av flera JM-hus där estetisk hållbarhet och gestaltning har hamnat i fokus under senare år, berättar Jon. Det kanske bästa exemplet på nära håll är Kajen 4, också på Liljeholmskajen, som belönades med utmärkelsen Årets Stockholmsbyggnad 2015. Under 2017 sätter vi spaden i marken för ytterligare ett fint projekt – Kajplats 6.

Det som finns kvar i området från förr är de gamla bergrummen som JM har byggt om till ett toppmodernt, underjordiskt garage med plats för cirka 1 000 bilar. Extra roligt är att garaget fick Stockholm Byggmästareförenings ROT-pris 2016.

– Med de aktuella projekten visar JM att vi kan leverera hus och miljöer som är identitetsskapande, säger Jon.



Lönsamhet

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



Affärsidé, vision och strategi.

AFFÄRSIDÉ:

Att utveckla attraktiva boende- och arbetsmiljöer som uppfyller individuella behov idag och i framtiden.

VISION:

JM skapar hus att trivas i.

STRATEGI:

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

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

Ledande projektutvecklare av kvalitativa bostäder i Norden

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

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

Bostäderna upplåts i första hand till bostadsrättsföreningar för eget ägande, men kan även inkludera hyresbostäder och i viss utsträckning ägarlägenheter. Projektutveckling av kontorsfastigheter ska vara begränsad och i första hand stödja JM:s bostadsutveckling i större projekt där inslag av kontor ingår som en naturlig planförutsättning.

Till grund för JM:s strategi för värdeskapande och tillväxt ligger tydligt fokus på kassaflöden och ett effektivt utnyttjande av balansräkningen. Detta uppnås genom hög takt i igångsättning, genomförande och försäljning av projekten. Riskkontroll och fokus på kassaflöden innebär att produktionsstarter sker först i den takt som tillräcklig nivå på bokning och kontraktsskrivning har erhållits. Kvalitetssäkring av projektering och produktion sker genom en begränsad och effektiv egen produktionskapacitet.

KAPITALHANTERING

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

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

Avkastningskrav för projekt

För värdeskapande krävs att varje investering genererar en avkastning som överstiger kapitalkostnaden. För att kunna skapa värde genom val av rätt projekt krävs därför kunskap om lönsamheten i de enskilda investeringarna.

JM arbetar med ett antal investeringsanalysmetoder och kriterier (såsom WACC, IRR och nuvärdeskvot) för att utvärdera såväl varje specifikt projekts lönsamhet som vilka projekt som ska prioriteras. Dessa metoder och kriterier utgör verktyg och styrmedel för att möta koncernens krav på genomsnittligt vägd kapitalkostnad.

WACC (VÄGD KAPITALKOSTNAD)

Den vägda kapitalkostnaden (WACC) för nya projekt uppgår till 5,5–6,5 procent och används för att nuvärdesberäkna prognosticerade kassaflöden för ett specifikt projekt.

SKULDSÄTTNINGSGRAD I PROJEKT

Skuldsättningsgraden i enskilda projekt bedöms uppgå till 1,0.

GENOMSNIITTLIG KAPITALKOSTNAD

– LÅNAT KAPITAL¹⁾

En 2-årig ränta (motsvarande en genomsnittlig projektlöptid) om totalt 2,3–2,8 procent baserat på underliggande riskfri ränta om 0,3 procent och en riskpremie om 2,0–2,5 procent. Med hänsyn tagen till avdragsrätt för räntekostnader uppgår därmed den genomsnittliga kapitalkostnaden för lånat kapital till 1,8–2,2 procent.

GENOMSNIITTLIG KOSTNAD – EGET KAPITAL¹⁾

Avkastningskravet på eget kapital uppgår, när man väger samman de olika utvärderingskriterierna CAPM (Capital Asset Pricing Model) och IRR (Internal Rate of Return), till cirka 11–13 procent.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Avkastningen på eget kapital har under 10-årsperioden 2007–2016 i genomsnitt uppgått till 26,1 procent och för 5-årsperioden 2012–2016 till 24,9 procent.

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

Finansiella mål och utfall.

JM har ett övergripande mål om värdeskapande för aktieägarna som innebär att ägarna genom investering i JM-aktien ska få en högre totalavkastning än vid investering i företag med liknande verksamhet och riskprofil. Med totalavkastning avses värdeökning och utdelning.

Under perioden 2007–2016 har JM-aktien gett en genomsnittlig totalavkastning om 10 procent.

För att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande för aktieägarna, har JM formulerat följande finansiella mål.

Rörelsemarginal

Målsättningen är att rörelsemarginalen ska uppgå till 10 procent, inklusive resultat från fastighetsförsäljningar. Under 10-årsperioden 2007–2016 har rörelsemarginalen i genomsnitt uppgått till 11,6 procent. Under 5-årsperioden 2012–2016 har rörelsemarginalen i genomsnitt uppgått till 11,9 procent.

Soliditet

Den synliga soliditeten bör uppgå till 35 procent över en konjunkturcykel. Under 10-årsperioden 2007–2016 uppgick soliditeten i genomsnitt till 38 procent och under 5-årsperioden 2012–2016 till 39 procent.

Utdelning

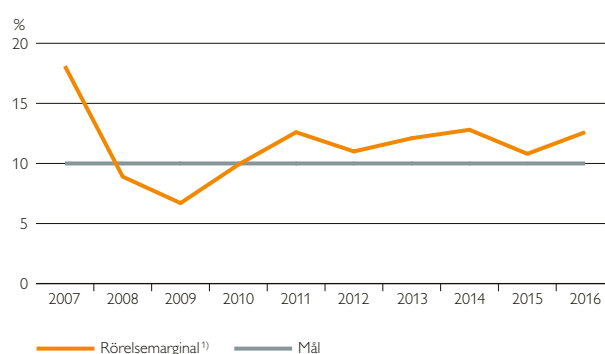
Enligt utdelningspolicyn ska aktieutdelningen över en konjunkturcykel i snitt utgöra 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Under 10-årsperioden 2007–2016 uppgår genomsnittlig utdelningsandel till 41 procent och under 5-årsperioden 2012–2016 till 42 procent. För år 2008, med utbetalning 2009, utgick ingen utdelning som ett resultat av ökad försiktighet under pågående finanskris.

ÖVERGRIPANDE AKTIEÄGARMÅL

Att ge en högre totalavkastning än företag med liknande verksamhet och riskprofil.

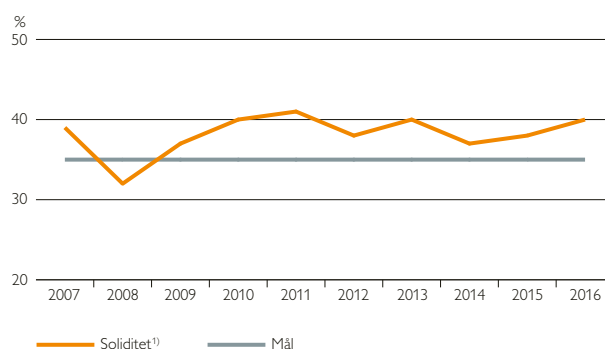
Under 10-årsperioden 2007–2016 har JM-aktien gett en genomsnittlig totalavkastning om 10 procent. Motsvarande siffra för perioden 2012–2016 var 23 procent.

Rörelsemarginal



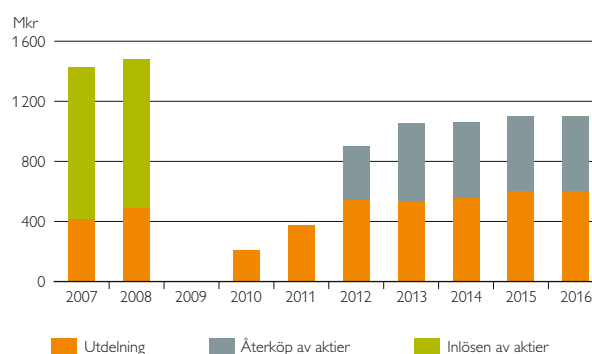
¹⁾ Räkenskapsår 2008 och tidigare är ej omräknat enligt IFRIC 15.

Soliditet



¹⁾ Räkenskapsår 2008 och tidigare är ej omräknat enligt IFRIC 15.

Överföring till aktieägarna



Värdeskapande i JMs affär.

Med 70 års erfarenhet av värdeskapande genom projektutveckling

Ända sedan starten 1945 arbetar JM med projektutveckling av bostäder och vi har därför en mycket lång erfarenhet av att identifiera kundbehoven. Vi har utvecklat effektiva processer för byggande och samlat gedigen erfarenhet av stora och komplexa projekt.

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

Kunskap om kunders behov och efterfrågan, och hur dessa behov förverkligas genom effektiva processer, är grunden för JMs värdeskapande.

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

Värdekedjan

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

Varje steg i projektutvecklingen följer de krav på så kallade beslutsgrindar som ställts upp och som syftar till att säkerställa god lönsamhet samt en effektiv och kontrollerad process (se illustration sidan 29).

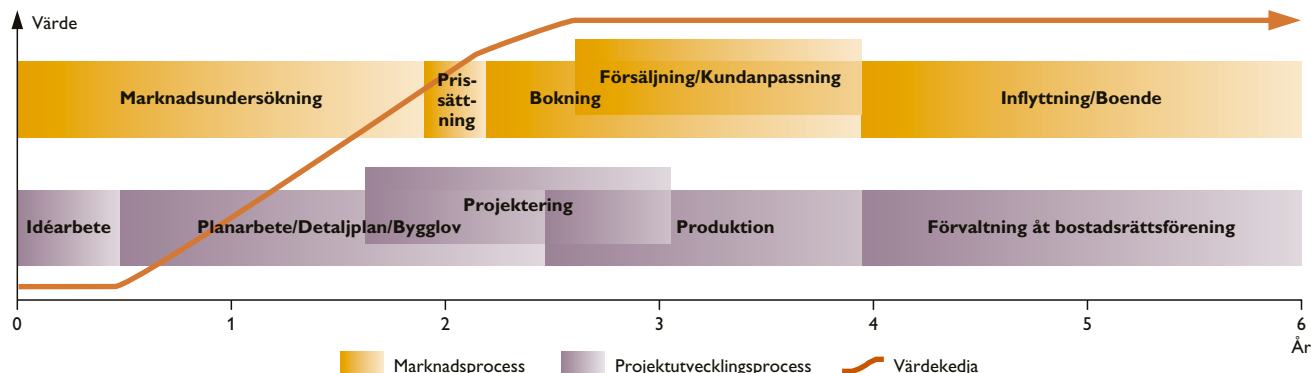
Värdeutvecklingen sker stegvis i takt med att markanvändningen definieras. När detaljplanen är fastställd och bygglov erhållits – detta kan ta från ett till fem år – och projektet sålts till kund, har det fulla markvärdet uppnåtts.

Rätt kapitalstruktur

JMs affär är kapitalkrävande och förutsätter ett effektivt utnyttjande av balansräkningen. För att maximera värdeskapandet, krävs att en optimerad kapitalstruktur tar utgångspunkt i att de olika verksamhetsområdena har olika kapitalbehov för att möta de specifika riskerna inom respektive verksamheter.

JM gör varje år en analys, med stöd av en kapitaliseringsmodell, över vilket riskkapital som behövs för de olika verksamhetsområdena. Kapitaliseringsmodellen kvantifierar tillgång till, och behov av riskkapital inom JMs respektive verksamhetsområden och baseras på bedömda marknadsvärden. Analysen tar även hänsyn till likviditetsaspekterna i olika tillgångsslag. Genomgången av bedömt kapitalbehov och allokerat riskkapital för de olika verksamhetsområdena utifrån kapitalallokeringsmodellen, är ett av de verktyg som ledning och styrelse använder i syfte att löpande analysera JMs totala kapitalbehov. Denna analys av kapitalbehovet ligger sedan tillsammans med andra kvalitativa aspekter, som inte beaktas av kapitaliseringsmodellen, till grund för styrelsens beslut om lämplig kapitalstruktur vid var tidpunkt och förutsättning för värdeöverföring till aktieägarna.

PROCESSER¹⁾ OCH VÄRDEKEDJA²⁾ I PROJEKTUTVECKLINGEN



¹⁾ Tidsintervallen är indikativa och kan variera avsevärt i olika projekt.

²⁾ Värdeskapandet är som störst under planprocessen, då JM i samarbete med berörd kommun definierar markanvändningen.

JMs AFFÄRSMODELL FÖR BOSTADSRÄTTER UR ETT LEGALT PERSPEKTIV

JMs projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs väsentligen i form av att JM ingår ett entreprenadavtal med nyetablerade bostadsrättsföreningar som beställare. De slutliga bostadsköparna skriver upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningarna. JMs affärsmodell är på detaljnivå anpassad för god styrning och uppföljning med höga affärskrav. Redovisningen av JMs bostadsutveckling med bostadsrättsföreningar som beställare avspeglar detta förhållande på ett relevant och transparent sätt.

Väsentliga kriterier i denna affärsmodell och dess redovisning är:

- Entreprenadavtal respektive avtal om fastighetsförsäljning tecknas av styrelsen i bostadsrättsföreningen i samband med att entreprenaden påbörjas
- Bostadsrättsföreningen har egen finansiering genom byggnadskreditiv med säkerhet i bostadsrättsföreningens fastighet
- Fristående mäklare genomför försäljning av bostadsrätterna baserat på avtal direkt med bostadsrättsföreningen.

Dessa kriterier är centrala ur såväl ett legalt perspektiv som för ekonomi- och redovisningsaspekter med uppföljning över projektens livscykel. Uppföljning i systematisk form inkluderar löpande prestation, risk- och marknadsförändringar samt förändrade intäkts- och kostnadsbedömningar i projekten. Hela projektprocessen från entreprenadavtal med bostadsrättsföreningarna, till upplåtelseavtal med de slutliga bostadsköparna och färdigställande av projektet, omhändertas konsekvent i den finansiella rapporteringen.

Projektutvecklingen och värdeskapandet sker i olika faser som beskrivs nedan.

**Idéfas – marknadsanalyser ger insikt om kundbehov**

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

**Mark med rätt utvecklingspotential – till rätt pris**

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

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

**Planprocessen – definierar markanvändning**

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

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

**Projekteringsfas – med arkitekter**

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

**Försäljningsprocessen – via flera olika kanaler**

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

**Produktion – säkra och effektiva processer**

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

**Inflyttning och förvaltning**

Produktion och färdigställande pågår fram till inflyttningen. JM erbjuder därefter såväl teknisk som ekonomisk förvaltning som ett viktigt mervärde efter inflyttning.

**Erfarenhetsåterföring**

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

Byggrätter grunden för uthållig lönsamhet.

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

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

Bra sammansättning

JMs planerade bostäder finns både i traditionellt starka bostadsmarknader och i nya framväxande. Sjönära områden och närhet till parker är populärt. Andra viktiga kvaliteter är närhet till kommunikationer, service och skolor. Vid årsskiftet hade JM 32 500 disponibla bostadsbyggrätter (31 100). Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgår till 7 037 mkr (6 998) vid utgången av året.

Värdering av bostadsbyggrätter

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

BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN OMFATTAR BYGGRÄTTER AV TVÅ SLAG:

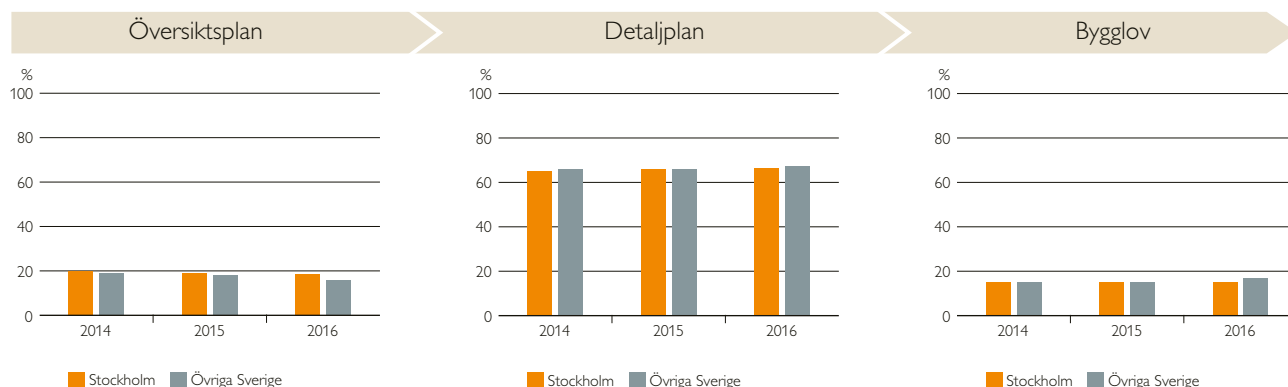
- byggrätter i balansräkningen, 17 900 (18 100), motsvarande fem års produktion med nuvarande produktionstakt
- byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal, 14 600 (13 000). I de flesta fall har JM möjlighet att avgöra både om och när marken ska köpas.

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

Bedömt marknadsvärde för JMs exploateringsfastigheter för bostäder uppgår till 14,1 mdkr (11,2). Motsvarande bokförda värde är 7,1 mdkr (7,0). De 14 600 byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv omfattas ej av värdebedömningen.

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

FÖRDELNING JMs BYGGRÄTTER I OLIKA PLANSKEDEN, SVERIGE¹⁾



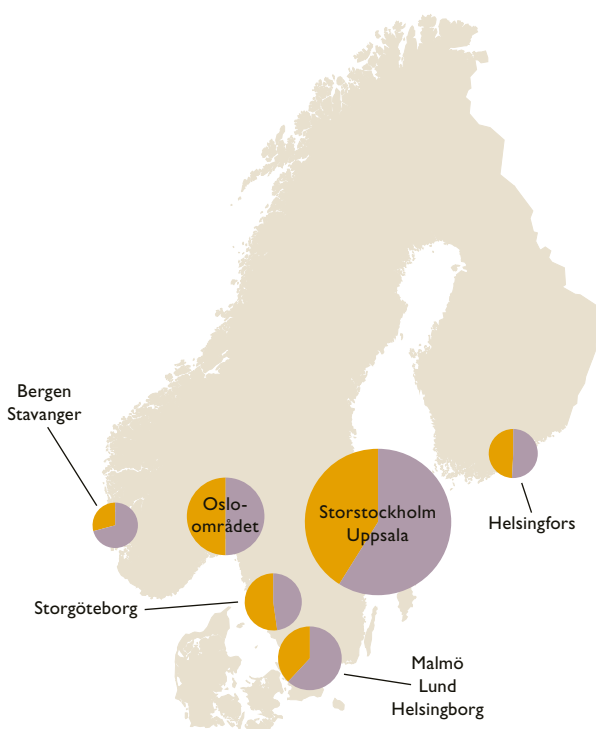
¹⁾ Avser antal byggrätter i balansräkningen.

Skedet i planprocessen har klassats i olika planskeden: översiktsplan, detaljplan och bygglov. I diagrammen nedan har marknadsvärdet för JMs exploateringsfastigheter fördelats på olika planskeden. Detaljplaneskedet omfattar tiden från att detaljplanearbete påbörjas fram till att bygglov söks.

Geografisk fördelning av disponibla bostadsbyggrätter

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

Cirka 61 procent av de bostadsbyggrätter som redovisas i balansräkningen i Sverige finns i Storstockholm. Av dessa finns 23 procent i Stockholms innerstad inkluderat Lidingö och Liljeholmskajen, 40 procent i närförort och 37 procent i Stockholms ytterområden.



JMs DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER

Geografiskt område	Antal byggrätter	
	2016	2015
Storstockholm (exklusive Sigtuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Norrtälje)	13 900	13 000
Malmö, Lund, Helsingborg	3 400	3 300
Storgöteborg	2 700	3 000
Uppsala, Sigtuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Norrtälje, Linköping, Västerås, Örebro	3 600	3 600
Oslo-området, Norge	5 000	4 200
Bergen och Stavanger, Norge	1 700	1 700
Helsingfors, Finland	2 000	2 100
Bryssel, Belgien	200	200
Totalt	32 500	31 100

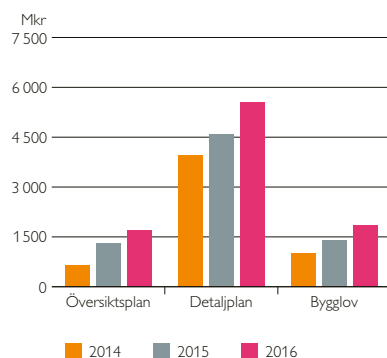
● Antal byggrätter i balansräkningen

● Antal byggrätter disponerade genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal

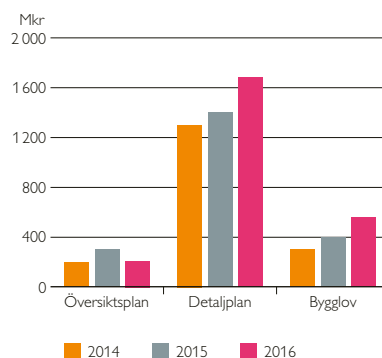
MARKNADSVÄRDET FÖRDELAS ENLIGT FÖLJANDE:

Miljarder kr	Marknadsvärde		Bokfört värde	
	2016	2015	2016	2015
Stockholm	9,1	7,3	4,3	4,5
Övriga Sverige	2,5	2,1	1,4	1,3
Utländ	2,5	1,8	1,4	1,2
Summa	14,1	11,2	7,1	7,0

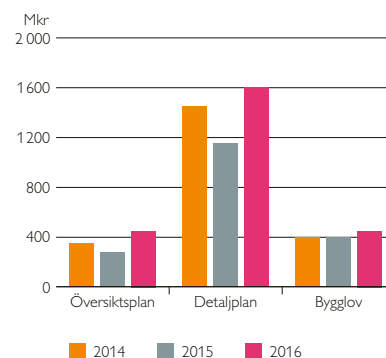
Marknadsvärde bostadsbyggrätter
Storstockholm



Marknadsvärde bostadsbyggrätter
Övriga Sverige



Marknadsvärde bostadsbyggrätter
Utländ



Utveckling av lokaler, vård- och omsorgsboenden samt hyresbostäder.

Projektutvecklingen av kommersiella lokaler sker främst i Stockholmsområdet och ska i första hand stödja projektutvecklingen av bostäder. Inom ett utvecklingsområde kan det finnas behov av både bostäder och kommersiella lokaler för att skapa ett tilltalande område. I verksamheten ingår även att projektutveckla hyresbostäder samt vård- och omsorgsboenden.

JM Hyresbostäder

I Stockholmsregionen är bostadsbristen stor och politikerna har ambitioner att bygga minst 140 000 nya bostäder fram till 2030. I Stockholm Stad är riktlinjen att minst 50 procent av bostäderna ska vara hyresbostäder. JM tar del av denna satsning genom att projektutveckla och bygga hyresbostäder.

JMs strategi är att ha en kontinuerlig och långsiktig produktion av hyresbostäder i framförallt Stockholmsregionen. JM har också en avsiktsförklaring med Uppsala kommun om att bygga hyresbostäder i Uppsala. I verksamheten ingår även att bygga student- och ungdomsbostäder.

Under året har vi startat projekt med 136 hyresbostäder i Hägernäs, Täby och projekt med 93 studentbostäder i Alphyddan, Nacka. Detaljplanen för 120 hyresrätter i Bredäng, Stockholm har blivit antagen under året.

Detaljplanearbete pågår för cirka 100 hyresbostäder i Gustavsberg, 120 hyresbostäder i Täby Park, 130 hyresbostäder i Sundbyberg samt i Hökarängen, Stockholm.

Under året har JM fortsatt arbetet med att akkvirera mark för hyresbostäder i Stockholmsregionen och Uppsala.

Vård- och omsorgsboende

Under 2016 har produktion pågått av ett vård- och omsorgsboende, projekt Vinfatet med 54 bostäder i Sollentuna norr om Stockholm. Projektet överlämnades till extern part i samband med färdigställandet 2016.

Detaljplanearbete pågår för två projekt med vardera cirka 50 bostäder; Kaplanen i Uppsala och Kristineberg i Vallentuna. Under året har JM, genom dotterbolaget Seniorgården, arbetat med ackvisition av nya projekt.

Kommersiella fastigheter

2015 erhöll JM en markanvisning av Solna kommun i Karlberg, för att uppföra ett nytt koncernhuvudkontor. Arbetet med detaljplanen pågår och plansamråd är beräknat till 2017.

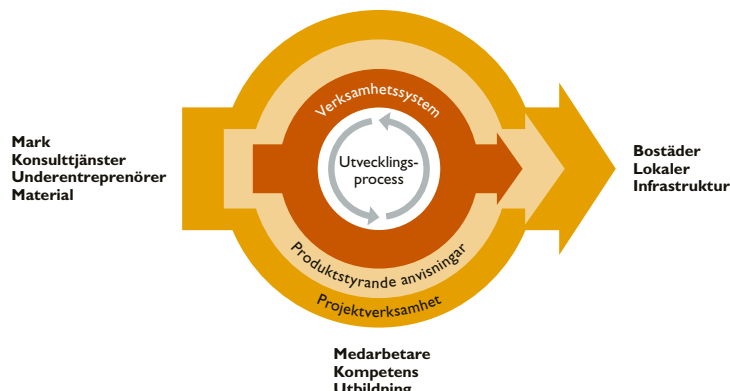
Utvecklingsarbete pågår i Dalén, Lidingö, där gamla industribyggnader byggs om till kontor och lättare produktion. Bolinder strand i Järfälla norr om Stockholm har förvalts under året.

Brommaplan är en av tyngdpunkterna i Stockholms nya översiktsplan och här avser JM uppföra bostäder, service, en handelsplats samt kontor. JM Fastighetsutveckling ansvarar för service, handel och kontor i detta utvecklingsprojekt.

MARKNADSVÄRDERING – PROJEKTFASTIGHETER ¹⁾	2016-12-31			
	Marknads- värde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyrningsgrad årshyra, %
Fastigheter under utveckling	835	583	25	88
Färdigställda kontorsfastigheter	28	19	1	100
Totalt	863	602	26	89

¹⁾ Marknadsvärderingarna är gjorda av externt värderingsföretag.

Verksamhets-systemet, JMs strukturkapital.



Styrningen av koncernens verksamhet sker genom Verksamhetssystemet, vilket är JMs ledningssystem. Det omfattar huvudprocesser som tillsammans skapar vår affär och utgör bolagets strukturkapital.

Många medarbetares erfarenheter har samlats i en systematiserad struktur, anpassad efter verksamhetens processer och behov. Här styrs såväl processer som produktutformning, utifrån fastställda affärskritiska krav, för att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande för kunder, ägare, medarbetare och samhället.

Verksamhetssystemet täcker hela projektutvecklingen från fastighetstransaktioner, projektledning, projektutformning, inköp, produktionsledning, försäljning, kundens inredningsval, förvaltning och hyresrättsförvaltning till eftermarknad. Varje huvudprocess har en processägare som till sin hjälp har en processgrupp med representanter från JMs olika regioner och nationella dotterbolag. Processgruppen säkerställer att styrningen är aktuellt, relevant och korrekt. Här behandlas också inkomna förbättringsförslag.

Beslut om förändringar fattas av Kvalitetschefen efter samråd med berörd Processägare. Förändringar med ekonomisk påverkan över en fastställd nivå överförs till i tur och ordning Processägarmöte respektive Kvalitets- och miljöråd.

Med enhetliga processer och komponenter kan vi erbjuda attraktiva bostäder till låg totalkostnad. Det ger förutsättningar för ett enhetligt utförande och ett enhetligt agerande inte minst i interaktion med JMs kunder, oavsett var ett projekt har sin geografiska placering. På JM benämner vi detta Strukturerad projektutveckling.

Produktutformning

Produktstyrande dokument är projekteringsanvisningar, monteringsanvisningar, ramavtal med mera som styr till exempel installationslösningar för ventilation och värme. Åtgärder och förbättringar som genomförs inom exempelvis hållbarhetsområdet får med hjälp av Verksamhetssystemet direkt genomslag i hela verksamheten. Det gör att vi får en hög och jämn nivå på hållbarhetsarbetet i alla JMs projekt, inte enbart vissa pilotprojekt.

Beslutande organ

JMs Kvalitets- och miljöråd är beslutande organ för koncernens Verksamhetssystem med koncernchefen som ordförande. Målen och kraven i Verksamhetssystemet följs upp genom avvikelse- och nyckeltalsrapportering samt internrevisioner. Den tydliga styrningen och uppföljningen i projekten gör att risken för att legala eller interna krav på till exempel hållbarhetsområdet inte följs är liten, och om det ändå sker, snabbt kan fångas upp och hanteras i ett tidigt skede.

NÅGRA VIKTIGA FÖRBÄTTRINGSARBETEN:

Processerna

STRUKTURERAD PRODUKTION

Arbetet, som baseras på "Lean-tänkande", består av tre delar:

- Processorientering av verksamhetssystemet
- Arbetsbeskrivningar och monteringsanvisningar: Specifika arbetsmoment beskrivs i särskilda monteringsanvisningar
- System för enhetlig tidsplanering

STRUKTURERAD: FÖRVARV, FASTIGHETS-FÖRSÄLJNING, PROJEKTUTFORMNING, INKÖP, FÖRSÄLJNING, KUNDENS INREDNINGSVÄL, FÖRVALTNING

Under åren har processorientering skett för att tydliggöra ett enhetligt arbete inom JM.

Produkten

STRUKTURERAD PROJEKTERING

Enhetliga projekteringsanvisningar styr utformningen av en rad komponenter i JMs bostäder.

STRATEGISKT INKÖP

JMs strategi har varit att inte bygga egna komponentfabriker utan istället tydligt definiera komponenterna för att sedan teckna långsiktiga ramavtal med de aktörer som har till huvuduppgift att driva fabriksverksamhet.



Projekt Pegasus nära Täby centrum.

Risker och möjligheter.

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

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

Riskhantering – en integrerad del av beslutsfattandet

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

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

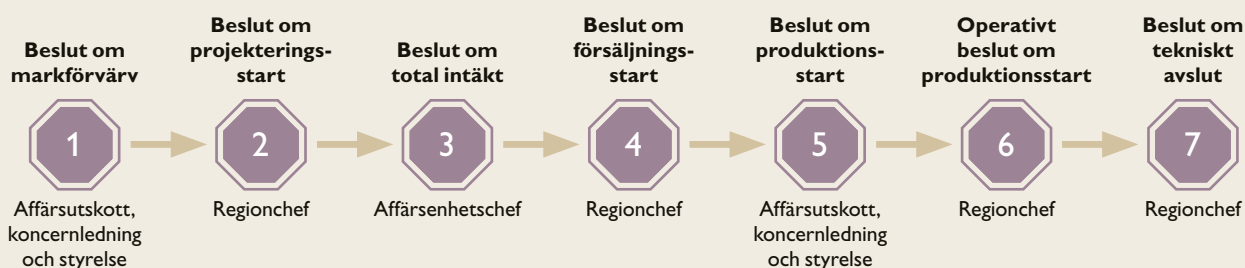
Under 2016 har de viktigaste riskerna inom JM relaterats till den makroekonomiska utvecklingen där god tillväxt i BNP, stabil bostadsmarknad och bra försäljningsnivå i pågående produktion har inneburit en balanserad risk i

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

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

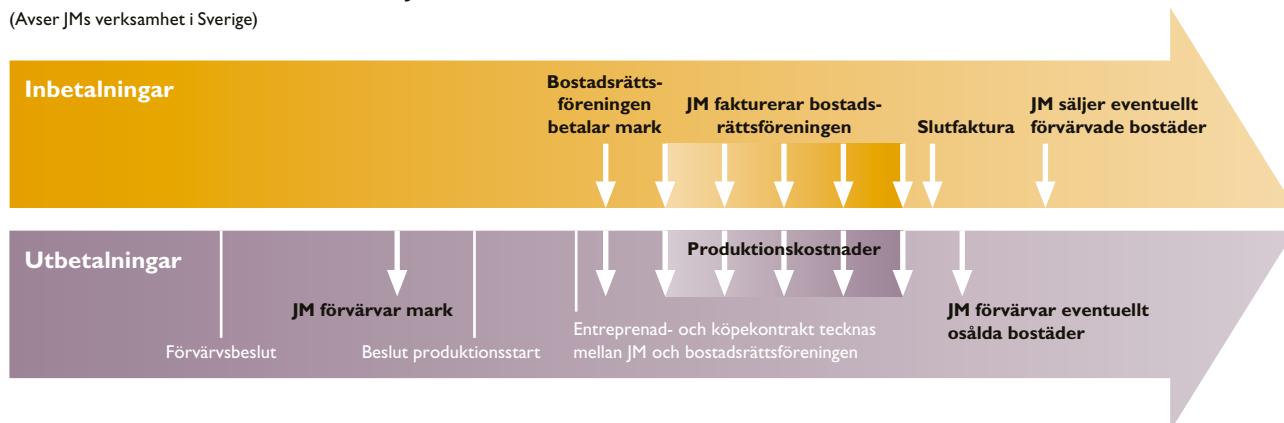
verksamheten. Produktionsstarterna har under året fortsatt haft planprocesserna som gränssättande kriterium. Inför 2017 är riskbilden likartad där framför allt utvecklingen av konjunkturen är avgörande. Detta kommer i sin tur att styra förutsättningen för försäljning och produktionsstarter av nya projekt. Planprocesserna på våra huvudmarknader utgör även fortsättningsvis ett gränssättande kriterium.

BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN



KASSAFLÖDE I ETT BOSTADSPROJEKT

(Avser JMs verksamhet i Sverige)



Balansräkningen

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

Kassaflöde

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

Finansstrategi och policy

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

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

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

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

För att upprätthålla en administrativt smidig och kostnads-effektiv skuldförvaltning säkerställs befintliga kreditavtal av JMs goda kreditvärdighet varför inga pantbrev lämnas.

Skattepolicy

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

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

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

Känslighetsanalys nuvärde

Ett sätt att spegla dynamiken i byggrättsportföljen är att göra en känslighetsanalys där samtliga förväntade kassaflöden från portföljen nuvärdesberäknas. I analysen görs ett antal förenklade kalkylantaganden vilka syftar till att åskådliggöra nuvärdet av JMs byggrättsportfölj, vid ett antal tänkta försäljningsprisnivåer, om byggrättsportföljen hålls på en konstant nivå avseende antal och belopp.

32 500 bostadsbyggrätter är jämt fördelade över åtta års produktions-tid. Grundinvesteringen bortses ifrån då kalkylen avser att belysa värdet på portföljen. Villkorade förvärv hanteras som om betalning för förvärv sker simultant med en fakturering mot blivande bostadsägare.

JMs normalbostad antas vara 80 kvadratmeter, skatt förut-sätts till 22,0 procent och diskonteringsräntan efter skatt till 6,0 procent. I kalkylen har ej hänsyn tagits till eventuell inflation. Beräkningarna utgör inte någon prognos.

Tabellerna här bredvid visar antagen intäkt och projekt-kostnad per kvadratmeter lägenhetsyta exklusive moms. Om en specifik intäkt respektive projektkostnad per kvadrat-meter antas gälla för hela byggrättsportföljen skapas sam-mantaget ett värde, uttryckt som nuvärde. Analysen visar stor hävstång i värdeskapande beroende på företagets för-måga att effektivt hantera såväl intäkter som kostnader samt inte minst den allmänna utvecklingen av bostadspriser under perioden. En pris- eller kostnadsförändring om 1 000 kro-nor per kvadratmeter motsvarar cirka 1 600 mkr eller cirka 22 kronor per aktie enligt denna kalkylförutsättning.

Känslighetsanalysen exkluderar kassaflöden från redan bokförd mark (7 037 mkr) efter justering av skulder för genomförda fastighetsförvärv (654 mkr). Nuvärdet av dessa kassaflöden uppgår till cirka 3,9 miljarder kronor.

KÄNSLIGHETSANALYS, NUVÄRDE I MKR FÖR JMs BYGGRÄTTSPORTFÖLJ/BOSTÄDER

Intäkt/m ² , kr	29 000	30 000	31 000	32 000	33 000
Kostnad/m², kr					
24 000	7 900	9 500	11 100	12 700	14 300
25 000	6 300	7 900	9 500	11 100	12 700
26 000	4 700	6 300	7 900	9 500	11 100
27 000	3 100	4 700	6 300	7 900	9 500
28 000	1 500	3 100	4 700	6 300	7 900

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

Intäkt/m ² , kr	29 000	30 000	31 000	32 000	33 000
Kostnad/m², kr					
24 000	111	133	155	177	199
25 000	89	111	133	155	177
26 000	67	89	111	133	155
27 000	45	67	89	111	133
28 000	23	45	67	89	111

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR OLIKA KOSTNADSKATEGORIER, PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER

Kategori	Andel av kostnad, % ¹⁾	Förändring, %	Resultat, mkr
Löner	13	+/-10	+/-107
Material	12	+/-10	+/-125
Mark	19	+/-10	+/-162
Byggherrekostnader	15	+/-10	+/-114
Projektering	7	+/-10	+/-40
Omkostnader	5	+/-10	+/-60
Underentreprenader	29	+/-10	+/-252

¹⁾ Andel av kostnads massa för projektutveckling av bostäder i Sverige, 8,6 mdkr 2016.

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

Risker och riskhantering.

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

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING	KOMMENTAR/UTFALL 2016
OMVÄRLDSRISKER			
Ekonomisk tillväxt	Efterfrågan på bostäder påverkas av den ekonomiska tillväxten och konsumenternas köpkraft samt av prisutvecklingen på bostäder.	Krav på väl avvägd nivå av sålda/bokade bostäder före produktionsstart. Effektiviseringsarbete för att minska produktionskostnaderna.	God BNP-tillväxt och stabil bostadsmarknad under året. God risknivå har upprätthållits i den pågående produktionen.
Demografi	Befolkningstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder.	JMs strategi är att verka i städer och områden med bäst demografisk och ekonomiska förutsättningar.	Fundamentala demografiska trender stabila på våra huvudmarknader.
Konkurrens-situation	Antalet konkurrenter påverkar utbud och prisbild och därigenom lönsamheten.	Den lokala konkurrenssituationen bevakas löpande. JM arbetar för att särskilja företaget via företagskultur, flexibilitet, ackvisionskompetens samt särskilja erbjudandet via kundfokus, kvalitetsprofilering och marknadsföring.	Tämligen oförändrad konkurrens-situation på våra huvudsegment. Marknadsandelen under press i en stark marknad.
Politiska risker	Politiska beslut, såsom villkor för upplåtelseformer, investeringar i infrastruktur och kommunal planering med mera kan förändra förutsättningarna.	Flexibla detalplaner och beslut om upplåtelseform så sent som möjligt.	Oförändrade politiska risker, viss osäkerhet kvarstår avseende regulatoriska frågor.
Klimat-förändring	Krav på minskad energianvändning. Förhöjda vattennivåer och återkommande slagregn.	JM bygger lågenergihus. Detalplaner anpassas för förhöjda vattennivåer. Fuktskyddsbeskrivning upprättas i alla projekt.	JMs lågenergihus understiger gällande norm med cirka 25 procent.
OPERATIVA RISKER			
Risker relaterade till bygggräts-portföljen	Risken att bygggräterna är för få eller för många, eller att de ligger i fel områden. Risken att planarbetet försenas eller att detalplaner inte godkänns.	Löpande marknads- och kundundersökningar och nära samarbete med potentiella bostadsköpare för att säkerställa kunskap om kundbehov. Minska risker genom att förvärv villkoras av lagakraftvunna detalplaner.	Fortsatt risk identifierad beträffande resurssättning för hantering av planprocesser inom vissa kommuner på längre sikt.
Genom-föränderisk	Bristande planering eller analys leder till förseningar, för höga kostnader, otillräcklig kundanpassning.	Effektiviseringsarbete för att minska produktionskostnaderna. Krav på nivå av sålda/bokade bostäder före produktionsstart. Skärpta rutiner för bevakning, styrning och kontroll. Strukturerad Projektutveckling.	God utveckling i effektiviseringsarbetet inom koncernens processer.
Osålda bostäder	Osålda bostäder innebär sämre lönsamhet för projektet och en oönskad kapitalbidning i balansräkningen.	Projektstart i etapper i takt med sålda/bokade bostäder innebär kontroll av risken för osålda bostäder. Målsättning att alla bostäder är sålda vid slutbesiktning.	Vid slutet av året hade JM endast 64 återköpta (osålda) bostäder till ett bokfört värde om 233 mkr i balansräkningen.
Prisutveckling under produktionstiden	Prisfall på bostäder under projekt-tiden gör bostäderna svårålda eller projektet olönsamt.	Etapptarter innebär möjligheter att anpassa priserna till efterfrågan.	Något ökade priser för nyproduktion har medgivit stabil försäljning och oförändrad storlek i projektetapper.
Ansvar i leverantörs-kedjan	Krav att säkerställa att JMs leverantörskedjor är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara.	JMs process för hållbara leverantörskedjor med hållbarhetsvärderingar, hållbarhetsanalyser och revisioner.	Revisioner genomförs som stickprov i producentled. 2016 års revisionsomgång omfattade tre genomförda revisioner.
FINANSIELLA RISKER (se not 22, finansiell riskhantering på sidan 80)			
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde.	Styrelsen har antagit riktlinjer för räntebindning och lånelöptider. Regelverk för hantering av ränterisk i byggnadskreditiv.	Förväntan om tämligen stabila räntor på finans- och bostadsmarknad.
Finanserings-risk	Risken att refinansiering av lån som förfaller försvåras eller blir för kostsam.	God soliditet gör JM attraktiv för långivare. JMs finanspolicy.	Möjligheterna till finansiering av bostadsproduktion har varit goda till stabila marginaler.
Likviditetsrisk	Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden.	God kontroll över likvida medel, överskott placeras endast i svenska kronor och med låg kreditrisk. Betalningsberedskap via check-krediter och kreditlöften.	Oförändrat starkt likviditetsläge.
Valutarisk	Fluktuationer i valutakurser får negativ effekt på kassaflöde och resultat- och balansräkning.	Begränsade transaktionsvolymen och selektiv säkring av balansexponering.	Oförändrat låg valutaexponering.

Hållbarhet

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



Hållbart och ansvarsfullt samhällsbyggande.

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

Med hållbart samhällsbyggande avser vi ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvarstagande, vilket även omfattar begreppet CSR, Corporate Social Responsibility. Vi eftersträvar i vårt hållbarhetsarbete att förstärka vår i grunden långsiktigt värdeskapande verksamhet och dess bidrag till en hållbar utveckling. En viktig del är att ta ansvar för den påverkan våra aktiviteter och beslut har på samhället, människan och miljön. Tydligt strategiskt fokus har gett JM en ledande position på marknaden och god lönsamhet. Hållbarhetsarbetet och beaktande av försiktighetsprincipen är en central och integrerad del i vår projektutveckling.

JMs hållbarhetsredovisning är upprättad enligt GRI:s riktlinjer. För mer information se sidorna 113–118.

Vår ambition

JMs hållbarhetsarbete utgår från hållbarhetspolicyen som beskriver det åtagande och den ambition koncernen har inom hållbarhet. Genom en väsentlighetsanalys har JMs väsentliga hållbarhetsaspekter identifierats – de sakområden som bedöms som mest betydelsefulla för JMs långsiktiga värdeskapande och som JM eftersträvar att förbättra. För att uppnå en förbättring inom verksamheten för respektive hållbarhetsaspekt har vi upprättat en långsiktig målsättning till år

2030 i linje med FN:s hållbarhetsmål, samt mer kortsiktiga verksamhetsmål. Arbetet med att uppnå målen för respektive aspekt hanteras av utsedda ansvariga i organisationen genom ett systematiskt och tidsatt arbete.

Organisation

JM har två forum med övergripande ansvar för hållbarhetsarbetet. JMs kvalitets- och miljöråd har ansvaret för den gemensamma styrningen av koncernens verksamhet. Koncernchef och koncernens affärsenhets- och regionchefer ingår bland andra i rådet. JMs hållbarhetsråd med koncernchef och alla koncernstabschefer, ansvarar för samordningen av koncernens hållbarhetsarbete. JMs hållbarhetschef ingår i båda dessa forum.

Styrning och uppföljning

Hållbarhetsarbetet styrs på samma sätt som koncernens övriga verksamhet det vill säga genom Verksamhetssystemet, JMs ledningssystem. De åtgärder och förbättringar som vi genomför inom hållbarhetsområdet får på så vis direkt genomslag i hela verksamheten.

För mer information om Verksamhetssystemet, se sidan 27.

UNDER 2016 HAR VI BLAND ANNAT:

- Beslutat om nya verksamhetsmål inom hållbarhet – delmål till de långsiktiga målsättningarna till år 2030
- Utvecklat IT-stödet för insamling, analys och rapportering av indikatorer och nyckeltal inom hållbarhet
- Ökat fokus på god introduktion och gott ledarskap i verksamheten
- Slutfört implementeringen av JMs uppförandekod
- Påbörjat ett arbete för att radikalt minska byggavfallet i verksamheten under de kommande åren
- Genomfört en grundläggande analys av åtgärder som krävs för att minska verksamhetens klimatpåverkan
- Säkerställt att JM bidrar till ett hållbart skogsbruk genom krav på att massivt trä, limträ, träbaserade skivor och träbaserad inredning ska härröra från PEFC- eller FSC-certifierade källor
- Minskat risken för spridning av farliga ämnen genom krav på halogenfri el-kanalisation och invändig el-kablage. Successiv utfasning av varor och produkter tillverkade av plaster baserade på Bisfenol-A (BPA)
- Beslutat att förbättra den sociala utformningen i våra bostadsprojekt genom att redan i tidiga projektskeden göra medvetna och aktiva val för social sammanhållning, trygghet, mötesplatser, ekologi och grönska
- Beslutat att ytterligare förbättra hållbarhetsaspekterna i våra projekt genom krav på cykelförvaring, energieffektivare torktumlare, grönytefaktorer, växtbäddandel, fastighetsnära förpackningsinsamling, vilka fraktioner som ska omhändertas samt hur miljörum ska utformas.

JMs koncernövergripande aspekter och mål inom hållbarhet

VÄSENTLIG HÅLLBARHETS- ASPEKT	SAMHÄLLSBIDRAG	LÅNGSIKTIG MÅLSÄTT- NING 2030	VERKSAMHETSMÅL	2016	2015	2014
Etik och värde- skapande	Allmänt En långsiktig och ekonomiskt stark bostadsutvecklare på de marknader vi är verksamma En etiskt korrekt och sund byggsektor FN:s hållbarhetsmål Nr 8: Främja en hållbar ekonomisk tillväxt	JM har en långsiktig och affärsetiskt sund ekono- misk tillväxt som bidrar till ökad välfärd i samhället	Rörelsemarginalen ska uppgå till 10%, inklu- sive resultat från fastighetsförsäljningar	12,6%	10,8%	12,8%
			Den synliga soliditeten bör uppgå till 35 % över en konjunkturcykel	40%	38%	37%
			Aktieutdelningen ska över en konjunktur- cykel i snitt motsvara 50% av koncernens resultat efter skatt	47%	57%	47%
			Inga etiska överträdelser	0	0	0
Produktansvar	Allmänt Hållbara städer och bostäder som möter dagens och morgondagens behov och krav FN:s hållbarhetsmål Nr 11: Utveckla samhällen och städer hållbart Sveriges miljömål God bebyggd miljö	JM utveck- lar hållbara bostäder och boendemiljöer	Rutin: Alla av JMs utvecklade bostäder upp- fyller JMs högt uppsatta krav på hållbarhets- området	–	–	–
		JM har bran- schens nöjdaste bostadskunder	Branschens nöjdaste kunder – Vi ska ha branschens nöjdaste kunder enligt NKI _{inflyttning} och NKI _{garanti}	2:a Sverige 1:a Norge NKI _{inflytt} i bran- schen	2:a Sverige 1:a Norge NKI _{inflytt} i bran- schen	1:a Sverige 1:a Norge NKI _{inflytt} i bran- schen
Ansvarsfulla leverantörer	Allmänt Säkerställande av arbetsrätt, mänskliga rättigheter, antikorrupktion och miljö- ansvar i samhällsbyggnadssektorns leverantörskedjor FN:s hållbarhetsmål Nr 8: Främja en hållbar ekonomisk tillväxt	JM verkar för socialt ansvar i verksamheten och i värde- kedjan	Rutin: JM värderar och godkänner alla ramavtalspartners ur ett hållbarhets- perspektiv	100%	100%	100%
Arbetsmiljö	Allmänt En arbetsplats med en säker arbetsmiljö FN:s hållbarhetsmål Nr 8: Främja en hållbar ekonomisk tillväxt	JM har inga arbetsplats- olyckor	Halvera antalet olyckor med sjukfrånvaro för egen personal, från 11 stycken år 2011 till 5,5 stycken år 2016, per miljon arbe- tade timmar	12,3 stycken	13,0 stycken	9,9 stycken
Jämställdhet och mångfald	Allmänt En arbetsplats präglad av jämställdhet och mångfald FN:s hållbarhetsmål Nr 5: Uppnå jämställdhet	JM verkar för en jämn köns- fördelning och mångfald bland medarbetarna	En jämn könsfördelning bland våra tjänste- män (minst 40/60)	Kvoten är 32/68	Kvoten är 32/68	Kvoten är 31/69
			En ökad andel kvinnliga hantverkare till 5%	1%	1%	1%
Kompetens	Allmänt En arbetsplats som låter människor utvecklas och bidra till långsiktigt värde- skapande FN:s hållbarhetsmål Nr 4: Erbjud utbildning och möjligheter till ett livslångt lärande	JM är en av näringslivets mest attraktiva arbetsgivare	Implementering av JMs nya kompetens- plattform JM Competence	införd	införd	–
Resurs- effektivitet	Allmänt Ett resurseffektivt samhälle FN:s hållbarhetsmål Nr 12: Säkerställa hållbar konsumtion och produktion Sveriges miljömål God bebyggd miljö Giftfri miljö	JM har ett effektivt och till stor del cirkulärt materialflöde Minskad total mängd bygg- avfall till 5 kg/kvm till år 2025 (nypro- ducerad lägen- hetsyta, BTA)	Minskad mängd byggavfall till deponi – Mängden byggavfall till deponi ska halveras från i genomsnitt 4 kg/kvm år 2012 till 2 kg/kvm år 2016 (nyproducerad lägenhetsyta, BTA)	1,4 kg/kvm	3,0 kg/kvm	2,7 kg/kvm
			Minskad mängd osorterat byggavfall – Andelen osorterat avfall ska minska från i genomsnitt cirka 15% år 2012 till 10% år 2016	9%	5%	6%
			Minskad total mängd byggavfall – Den totala mängden avfall ska minskas från i genomsnitt 29 kg/kvm år 2012 till 24 kg/kvm år 2016 (nyproducerad lägen- hetsyta, BTA)	28 kg/kvm	29 kg/kvm	30 kg/kvm
Liten klimat- påverkan	Allmänt Ett samhälle med liten klimatpåverkan FN:s hållbarhetsmål Nr 13: Agera omedelbart på klimat- förändringarna Sveriges miljömål Begränsad klimatpåverkan Frisk luft Bara naturlig försurning Ingen övergödning	JMs verksa- het har klimat- påverkande utsläpp nära noll	Minskad energianvändning i våra bostäder – Från och med 2014 ska den beräknade energianvändningen för bostäder under- stiga respektive nations gällande norm år 2014 med 25%	27%	26%	28%
			Minskade utsläpp av växthusgaser – JMs utsläpp av växthusgaser ska årligen minskas för att år 2020 ha minskat med minst 40% jämfört med 1990	51%	50%	52%

Intressentdialog

Det är av stor vikt för JM att hålla en öppen dialog mot omvärlden och vara lyhörd för kunders och andra intressenters preferenser och önskemål i en rad olika frågor. JM har en

löpande dialog med kunder, medarbetare, ägare, investerare, samarbetspartners och andra intressenter. Nedan redovisar vi hur JM arbetar med dessa områden och ger exempel på aktiviteter under året.

INTRESSENTGRUPP	HUR VI ARBETAR	HUVUDSAKLIGA OMRÅDEN
Kunder: befintliga och potentiella	- Kundundersökningar, inflyttningsenkäter, fokusgrupper, hemma-hos-intervjuer och webbpaneler - Omvärldsbevakning - Marknadsundersökningar	- Kundnöjdhet - Kundinsikter – behov kring boende
Medarbetare: befintliga	- Utvecklingssamtal - Uppförandekod - Utbildning - Medarbetarundersökning - Arbetsmiljödag	- Hälsa och säkerhet - Kompetensutveckling - Successionsplanering - Ersättningar - Etik
Medarbetare: potentiella	- Ett hundratal studenter har erbjudits praktikplats - Startade tvåårigt traineeprogram med inriktning mot projektutveckling - Möjlighet att skriva examensarbete - Samarbete med skolor och universitet - Deltagande i arbetsmarknadsdag	- Rekrytering - Employer branding
Aktieägare och investerare	- Personliga möten - Telefonmöten - Analytikermöten - Löpande kommunikation i strukturerad form - Kapitalmarknadsdag	Bolagsuppdatering
Samarbetspartners/ Leverantörer	- Frågeformulär till leverantörer - Leverantörskontroller - Fabrikskontroller - Framtidsworkshop med arkitekter och avtalsleverantörer inom områden som kök, bad och förvaring - Uppförandekod för JM:s leverantörer samt underentreprenörer - Leverantörer har reviderats genom enkäter och dessa har följts upp med revisioner på plats i fabrik - Stadsbyggnadsdag	- Miljöarbete - Hälsa och Säkerhet - Utvecklingsarbete
Samhälle: tjänstemän och politiker	- Kontinuerliga dialoger med kommuner - Mentor - Kontinuerliga dialoger med tjänstemän och politiker - Stadsbyggnadsdag	- Samhällsengagemang - Miljöarbete
Intresseorganisationer	- Deltagande i projekt för miljöoptimerade transporter i byggbranschen - Deltagande i företagsnätverk kring klimatfrågan - Utvecklingsprojekt - Medlemskap - Kontinuerliga dialoger	- Klimatfrågan - Miljöklassificeringssystem för byggande - Energieffektivisering

EXEMPEL PÅ IDENTIFIERADE ASPEKTER FÖR INTRESSETER	KOPPLING TILL JMs VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSASPEKTER
- Läge - Förvaring - Trygghet och säkerhet - Bra kommunikationer - Fina grönområden - Kök och badrum	- Produktansvar - Resurseffektivitet - Liten klimatpåverkan
- Hållbarhet - Företagskultur - Kompetensutveckling - Jämställdhet - Arbetsmiljö - Friskvård - Förmåner	- Etik och värdeskapande - Arbetsmiljö - Jämställdhet - Kompetens - Resurseffektivitet
- Hållbarhet - Företagskultur - Kompetensutveckling - Jämställdhet - Friskvård - Förmåner	- Jämställdhet och mångfald - Kompetens
- Värdeskapande - Hållbarhet - Riskhantering - Mänskliga rättigheter - Klimatarbete - Avfall och resurseffektivitet - Antikorruption - Materialval	- Etik och värdeskapande - Produktansvar - Ansvarsfulla leverantörer - Arbetsmiljö - Jämställdhet och mångfald - Kompetens - Resurseffektivitet - Liten klimatpåverkan
- Mänskliga rättigheter - Farliga ämnen - Resurseffektivitet - Avfallshantering - Klimatpåverkan - Arbetsmiljö - Leveranssäkerhet - Kvalitet - Samverkan	- Etik och värdeskapande - Produktansvar - Ansvarsfulla leverantörer - Arbetsmiljö - Resurseffektivitet - Liten klimatpåverkan
- Social hållbarhet - Klimat och energi - Transporter - Markförroreningar - Avfallshantering - Utemiljöer - Byggnadernas miljöprestanda	- Etik och värdeskapande - Produktansvar - Ansvarsfulla leverantörer - Arbetsmiljö - Resurseffektivitet - Liten klimatpåverkan
- Social hållbarhet - Klimat och energi - Transporter - Markförroreningar - Avfallshantering - Utemiljöer - Byggnadernas miljöprestanda	- Produktansvar - Resurseffektivitet - Liten klimatpåverkan

Samarbeten

JM är en del av samhället. En viktig del i JMs strävan för att bidra till en hållbar utveckling handlar om att tillsammans med andra aktörer åstadkomma en större förändring i samhället. Vi deltar därför aktivt i flera olika initiativ för att driva utvecklingen både i byggsektorn och i samhället i stort mot ökad hållbarhet.

JM har undertecknat FN:s Global Compact och tar därmed tydlig ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorruption. För att säkerställa att det inte finns något i verksamheten som står i konflikt med FN:s Global Compact följer JM frågan fortlöpande. Risken bedöms dock som liten eftersom JM har verksamhet i Norden, länder där dessa frågor är noggrant reglerade. JM har också en uppförandekod för att säkerställa att våra leverantörer och underentreprenörer inte uppträder i strid mot FN:s Global Compact.

JM beräknar och redovisar verksamhetens koldioxidutsläpp. Vi strävar mot minskade utsläpp i linje med EU:s internationella mål och på sikt mot klimatneutralitet, vilket innebär en verksamhet som drivs utan bidrag till den globala uppvärmningen. Ratinginstitut och fondbolag följer aktivt JMs utveckling inom hållbar utveckling. JM är exempelvis listat på OMX GES Sustainability Sweden Index.

JM rapporterar information om sitt miljö- och hållbarhetsarbete till ett antal externa värderingsinstitut, bland annat Hållbart Värdeskapande samt CDP (Carbon Disclosure Project). JM erhöll 2016 resultatet A– i CDP-bedömningen. Företag som placerar sig på A-betyg lyfts fram som ledare när det kommer till aktivt arbete med att minska påverkan på klimatet. I en ny sammanställning över hur svenska storbolag redovisar sina klimatutsläpp är JM ett av de 17 bolag som får högsta poäng.

Hållbarhetsfrågor är ibland branschövergripande och arbetet förutsätter därför en bred samverkan över företagsgränserna för att bli framgångsrikt.

Två exempel på organisationer som JM är engagerat i är: **Hagainitiativet**, en förening där JM är en av initiativtagarna. Syftet är att minska näringslivets utsläpp, lyfta klimatfrågan som en av de viktigaste framtidsfrågorna och agera som en förebild för företag som tar aktivt klimatansvar.

BASTA – byggsektorns gemensamma system för att avveckla farliga ämnen. BASTA är ett branschinitiativ för att fasa ut farliga ämnen med syfte att förenkla produktval och skapa bättre utbud av miljöanpassade byggvaror på den svenska byggmarknaden. JM har initierat uppbyggnaden av BASTA och är medlem i organisationens styrelse och vetenskapliga råd.



Projekt Grafikern vid Telefonplan i Stockholm.

Miljöarbetet – en allt viktigare och strategisk fråga.

Byggsektorn svarar för en betydande del av samhällets energi- och materialanvändning och vi som är bostadsbyggare har ett stort ansvar för kommande generationers miljö.

JMs prioriterade miljöaspekter, det vill säga de områden där JM påverkar miljön mest och som vi fokuserar vårt miljöarbete kring, är:

- Energianvändning
- Byggmaterialens miljöpåverkan
- Byggavfallshantering
- Utsläpp från arbetsmaskiner och transporter
- Hantering av markföroreningar.

Hur vi arbetar

Koncernens kvalitets- och miljöavdelning svarar för samordning, utveckling och stöd i miljöarbetet. Vi bedriver kontinuerligt olika utvecklingsprojekt och efter utvärdering inarbetas sedan förbättringar i all JMs produktion.

Miljöansvaret i projekten ligger i linjeorganisationen med stöd av regionala kvalitets- och miljösamordnare.

Lönsamt miljöarbete

För JM är miljöarbetet en fråga om affärsmässighet och lönsamhet på såväl kort som lång sikt. Det handlar både om att ta sig an akuta miljöproblem och att ta ett ansvar för morgondagens miljöfrågor. Åtgärder som sker ur detta perspektiv ger även ett mervärde för JMs kunder. Exempelvis bidrar energieffektiva hus, vattensnåla installationer och goda källsorteringsutrymmen till lägre driftskostnader för hushållet och miljövinster för samhället.

Verksamhet i Sverige

Projektutveckling av bostäder

Projektutveckling av bostäder är sedan länge den dominerande verksamheten i JM och därför är det inom denna verksamhet som vi har kommit längst i vårt miljöarbete.

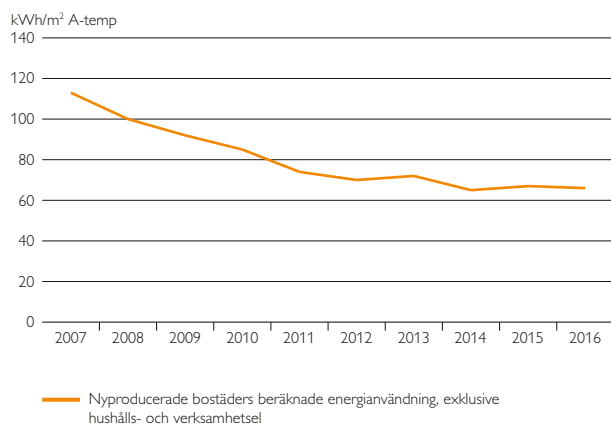
Som projektutvecklare har JM ett långtgående ansvar för den miljöpåverkan byggnaden orsakar under hela dess livscykel. Samtidigt medger projektutvecklingsarbetet stora möjligheter att styra vår verksamhet och våra produkter så att dess miljöpåverkan minimeras.

LÅGENERGIHUS

JM fokuserar på att minska energianvändningen under såväl produktions- som bruksskedet och därmed husens påverkan på växthuseffekten. All projektutveckling av bostäder som JM initierat i Sverige sedan 2008 har skett utifrån JMs koncept för lågenergihus. Lågenergihus är hus som väsentligt underskrider myndigheternas gällande krav för energibehov under driftsskedet.

JMs lågenergihus har exempelvis extra välisolerade väggar, energieffektiva fönster, energisnåla vitvaror, lågenergibelysning, återvinning av värmen i frånluften och individuell mätning av varmvatten. Vi förbättrar årligen våra hus energiprestanda genom olika åtgärder, med ambitionen att vara ledande på att bygga lågenergihus i alla våra projekt – inte bara i enstaka pilotprojekt.

Nyproducerade bostäders beräknade energianvändning, JM i Sverige



JM beräknar nyproducerade bostäders energianvändning på ett standardiserat sätt, vilket möjliggör en jämförelse över tid. Diagrammet visar medelvärden från bostadsprojekt som avslutats respektive år. Den beräknade energianvändningen har minskat med cirka 40 procent sedan 2005.

ENERGIANVÄNDNING UNDER PRODUKTIONSFASEN

Vi arbetar aktivt för att minska energianvändningen även under produktionsfasen. I Sverige köps endast miljöel (Bra Miljöval). Alla etableringar har energieffektiva bodar och låg-energibelysning med ljus- och närvarostyrning och genom att nyttja tidig driftsättning av fjärrvärme för uppvärmning av husstommen under produktionsskedet minskar energianvändningen ytterligare.



JMs ENERGIKLASSNING

JM tillämpar ett system för energiklassning av bostäder till nytta för våra kunder. Energitklassningssystemet liknar det som finns för vitvaror och anger en bostads energianvändning. Systemet baseras på svensk standard SS-24300 samt JMs riktlinjer. De värden och parametrar vi använt oss av presenteras på JMs webbplats, jm.se/hallbarhet, för att göra systemet öppet och transparent. Energitklassningen ger också JM ökad kunskap om energianvändningen i våra bostäder. Med JMs lågenergihuskoncept har vi lagt grunden för en energieffektiv byggnad, men husens energianvändning kommer ändå att variera beroende på de boendes beteende, energisystemets form och var i landet det är byggt.

MATERIALVAL

I JMs bostäder används sunda och beprövade naturmaterial som kakel, klinker och trä. Vi har sedan mitten av 90-talet ett system för miljövärdering av byggmaterial för att kontrollera att de material vi använder inte innehåller farliga ämnen eller på annat sätt är onödigt miljöbelastande. I de fall tillräcklig information om materialets egenskaper saknas, väljer vi bort det i enlighet med försiktighetsprincipen. JMs miljövärdering har anpassats till de kriterier som utvecklats inom ramen för BASTA – byggsektorns gemensamma system för att avveckla farliga ämnen.

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

BYGGAVFALL

JM strävar mot att minska de totala mängderna avfall som genereras i vårt byggande, samt mängderna osorterat och deponerat avfall från byggarbetsplatserna. Detta arbete görs i samarbete med våra leverantörer, våra avfallsentreprenörer samt genom interna utbildningsinsatser (se fakta och nyckeltal sidan 116). Exempel på åtgärder är:

- användning av Kretsloppsrådets riktlinjer för avfallshantering vid byggande och rivning som är inarbetade i JMs rutiner för projekt i Sverige
- identifiering av förbättringsområden utifrån studier på uppkommet avfall
- inrättande av avfallsråd på samtliga regioner inom projektutveckling bostad i Sverige, samt ett centralt, strategiskt avfallsråd



Järvastaden i Solna/Sundbyberg.

- förbättrade rutiner för pallhantering på arbetsplatserna
- arbete med att minska mängden avfall från emballage, materialspill samt tillfälliga konstruktioner såsom skyddsreglar och formmaterial. Detta arbete sker i tätt samarbete med JMs inköpsavdelning och våra leverantörer
- utdelning av JMs årliga avfallspremie till de arbetsplatser i Sverige som lyckats bäst med att källsortera byggavfall för återvinning.

TRANSPORTER OCH ARBETSMASKINER

Varutransporter, persontransporter och maskinarbete står för betydande utsläpp av miljö- och hälsopåverkande ämnen. JM upphandlar merparten av varutransporterna och maskinarbetet av leverantörer. Vi utvecklar logistikprocesserna i förhållande till leverantörerna och projekt pågår för att öka möjligheterna att själva ta kontroll över leveranserna till och från våra byggarbetsplatser. I detta sammanhang är JM med i ett branschgemensamt projekt för att ta fram verktyg för att kunna ställa relevanta krav vid upphandling av transporter, exempelvis:

- ställer vi krav på leverantörernas val av bränsle – alkylatbensin ska användas till mindre bensindrivna maskiner
- ställer vi krav på ålder, Euroklass och maximala utsläpp av klimatpåverkande gaser från fordon
- ska leverantörer kunna visa att de följer upp sin bränsleförbrukning samt att de vidtar åtgärder för att minska denna
- testar och utvärderar vi samlastning av material, utfyllnadsgrad i lastbilarna och rätt typ av leveransfordon till arbetsplatserna

- i de avtal JM tecknar med transportörer har vi stränga krav i enlighet med det så kallade QIII-systemet, ett verktyg framtaget av Trafikverket. Syftet är att bli en bättre transportupphandlare avseende arbetsmiljö, trafiksäkerhet och yttre miljö
- tjänsteresor på JM ska genomföras så att påverkan på miljön minimeras med avseende på koldioxidutsläpp
- alla tjänstebilar är miljöbilar (enligt definition i Vägtrafikskattelagen)
- tågresor prioriteras framför flygresor och kollektiva färdmedel uppmuntras
- JM klimatkompenserar flygresor (FN:s Clean Development Mechanism)
- videokonferensutrustning på kontoren reducerar antalet tjänsteresor.

FÖRORENAD MARK

Nästan all mark som JM exploaterar bär spår av gammal industriell verksamhet. Detta måste hanteras enligt miljöbalken, förordningar och föreskrifter. Därför har JM egna marksaneringssamordnare som leder undersökningar och utredningar varpå lämpliga saneringsåtgärder tas fram i samråd med tillsynsmyndigheten. En marksanering i exploateringskedet sker vanligtast genom att man gräver upp den förorenade jorden och kör den till godkänd deponi, vilket ska redovisas till tillsynsmyndigheten efter avslutad sanering. JM gör stora insatser för miljön då förorenade områden, som till exempel gammal industrimark, saneras och blir nya bostadsområden.



JM Entreprenad bygger nytt driftområde på Arlanda Flygplats.

För att få bättre styrning och samordning med övriga exploateringsarbeten har en grupp bildats med interna markspecialister och med representation från de flesta regioner. Syftet med denna grupp är erfarenhetsutbyte, att säkra kostnader och få bättre gemensamt strukturerat arbetssätt av markarbeten i verksamheten. Gruppen ska vara en expertinstans som kan utvärdera markfrågor som underlag till beslut i övriga verksamheten.

JM Entreprenad

Dotterbolaget JM Entreprenad bedriver entreprenadverksamhet inom områdena Hus, Anläggning och Fasad åt externa och interna beställare inom Storstockholmsområdet.

JM Entreprenad är certifierade enligt OHSAS 18001, ISO 9001 och ISO 14001 och bedriver ett miljöarbete fokuserat på minskad energianvändning, källsortering, marksanering samt aktiv styrning mot bästa miljömässiga transportalternativ. Genom avtal ställs miljökrav på leverantörer och samarbetspartners.

Före inköp av varor kontrolleras produkterna enligt de kriterier som utarbetas inom BASTA. För entreprenadmaskiner och transporter ställs krav i enlighet med Trafikverkets ”generella miljökrav vid upphandling av entreprenader”.

JM Entreprenad genomför löpande marksaneringsarbete både åt JM och åt externa beställare. I år har de även blivit medlemmar i byggvarubedomningen.

Projektutveckling

JM Fastighetsutveckling

JM Fastighetsutvecklings miljöarbete är i grunden mycket likt det som genomförs inom projektutveckling inom JM Bostad. Samma verksamhetssystem används för kvalitets- och miljöarbetet och de tekniska lösningar som JM Bostad utvecklar tillämpas även i kommersiella projekt. Byggnader med hög standard, genomtänkta materialval och låg energianvändning är ett sätt att skapa kundnytta och långsiktiga värden i de fastigheter vi utvecklar och förvaltar. JM Fastighetsutveckling väljer att miljöcertifiera byggnader enligt olika system beroende på projektets art och beställarens krav. Även när JM Fastighetsutveckling utvecklar äldreboenden och hyresrätter tillämpas samma miljöarbete och miljökrav som för projektutveckling av bostadsrätter. Äldreboenden, som är en blandning av bostäder och kommersiella lokaler, miljöcertifieras enligt klassningssystemet Miljöbyggnad.

Verksamhet i Norge

Projektutveckling av bostäder

I JMs norska verksamhet märks ett växande fokus på hållbarhetsfrågor och en genuin vilja att ta nya steg inom dessa områden. Under året har det skett en ökad integrering av miljöarbetet mellan JM Sverige och JM Norge, ett arbete som kommer att fortsätta under 2017.

I Norge energimärker vi alla nya hus baserat på norska myndighetskrav som infördes den 1 juli 2010.

Lågenergihus har i JM Norge införts som standard i samtliga projekt som har startat sedan mars 2012. De har tills nu projekterats för att använda minst 25 procent mindre energi för uppvärmning än myndighetskrav och utmärks av ett välisolerat klimatskal som kombineras med balanserad ventilation med krav på mer än 80 procent värmeåtervinning. För ungefär hälften av flerbostadshusen har uppvärmningen och tappvarmvattnet varit baserat på fjärrvärme. Beräknad levererad energi till uppvärmning ligger mellan 70–80 kWh/kvm och år. Om uppvärmningen har baserats på bergvärme ligger beräknad levererad energi till uppvärmning mellan 40–45 kWh/kvm och år. I småhus har värmepump som överför överskottsvärmen från ventilationen till tappvarmvatten och luftburen uppvärmning, kombinerat med elektriska element, installerats. Beräknad levererad energi till uppvärmning ligger mellan 45–50 kWh/kvm och år.

Under 2016 skärptes myndighetskraven, vilket innebär att normen för tillåten energianvändning sänktes med cirka 20 procent. Detta krav gäller alla nya projekt från och med 2017. För att kunna möta kravet, samt JMs interna mål att ligga 25 procent under norm, har JM Norge kommit fram till att det inte är genomförbart med en traditionell fjärrvärmelösning. Däremot tillåter den nya lagstiftningen en större frihet vad gäller tekniska lösningar. Med en frånluftsvärmepump samt värmeväxlare når JM Norge såväl kraven som vårt interna mål. Alla nya projekt blir projekterade med denna lösning från och med 2017. Denna snabba justering hade inte varit möjlig om vi inte legat i framkant vad gäller såväl byggnadskonstruktion som energilösningar. Beräknad levererad energi till uppvärmning ligger med denna lösning mellan 45–50 kWh/kvm och år i alla våra projekt och de kommer också klara Energimerke A. Energimärkningen förväntas påverka bostädernas attraktivitet och konkurrenskraft.

Aktiva insatser görs för att minska avfallets mängd genom att fokusera på planering, logistik och varsam hantering av material under transport och lagring. Standardisering av byggmetoder leder till ökad användning av prefabricering och konfektionerat (måttanpassat) material. Steg har dessutom vidtagits för att förbättra källsorteringen på arbetsplatserna.

Verksamhet i Finland

Projektutveckling av bostäder

På den finska marknaden ser vi ännu inte samma medvetenhet och kravbild på miljöområdet som på övriga marknader. I slutet av hösten har en plan arbetats fram för hur JMs systematiska miljöarbete ska införas i den finska verksamheten under 2017.

På energiområdet planeras för att energiprestandan i bostäderna ska analyseras, en kravnivå definieras samt att datainsamling och åtgärdsplaner för minskad klimatpåverkan samordnas med övriga koncernrutiner.

När det gäller materialval planeras det för att implementera krav och systemstöd för miljövärderingar av byggvaror. Miljökrav för ett urval varukategorier kommer att införas. Verksamheten kommer att involveras i koncernens avfallsarbete för att nå de nyligen beslutade avfallsmålen på JM.

Trygg på jobbet – allas vårt ansvar.

För att bygga hållbara samhällen och bostäder måste vi ha hållbara medarbetare. Vår framgång bygger på balans mellan laganda, prestation, trivsel och personlig utveckling.

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

Konkurrensen om erfarna och nyexaminerade ingenjörer är stor. Personalomsättningen ligger ett par procent högre än önskat varför det har varit stort fokus på rekrytering under året. Vid årsskiftet var vi 2 422 anställda, varav 1 023 hantverkare och 1 399 tjänstemän. Av dessa var 95 procent tillsvidareanställda.

Medarbetare idag och imorgon

Mångfald är en viktig strategisk fråga. Vi strävar alltid efter en bra balans mellan män och kvinnor, seniora och mindre erfarna medarbetare. Under året har vi tagit fram nya långsiktiga mål kopplat till jämställdhet. År 2030 ska vi inom JM ha: 20 procent kvinnliga hantverkare, 40/60-fördelning mellan män och kvinnor inom samtliga roller på tjänstemannasidan, 40/60-fördelning i ledningsgrupperna på koncern-, affärsområde och regionnivå.

Idag är 32 procent av tjänstemännen kvinnor, medan motsvarande siffra bland hantverkarna är 1 procent.

För att attrahera morgondagens medarbetare har JM ett omfattande samarbete med skolor och universitet på de orter där vi är verksamma. Under året deltog vi vid ett tiotal arbetsmarknadsdagar där vi träffar studenter. Vi berättar om möjligheten att göra examensarbete, praktik eller att delta i vårt trainee program. Under året har vi erbjudit cirka 100 studenter praktikplats.

I augusti 2016 startade vi för sjunde året i rad JMs koncernövergripande traineeprogram, denna gång med inriktning mot projektutveckling. Programmet, som är en del i vår strategiska satsning på kompetensförsörjning, har som övergripande syfte att långsiktigt säkra kompetens- och ledarförsörjningen inom projektutvecklingsorganisationen.

Vi har även fortsatt det väl etablerade samarbetet med IVA och Tekniskprången där vi genom att erbjuda praktikplats ger ungdomar som precis avslutat sina gymnasiestudier en inblick i byggbranschen. Vårt mål är att inspirera ungdomarna att

efter praktiken söka sig vidare till ingenjörsutbildningar med bygginriktning.

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

Strategisk kompetensförsörjning

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

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

En strukturerad introduktionsprocess är viktig för att medarbetare ska få rätt förutsättningar att lyckas i sin nya befattning och för att komma in i JM på ett bra sätt. Som nyanställd genomgår man ett antal e-learningar, en grundutbildning i produktion eller projektutveckling samt träffar och samtalar med hela koncernledningen på "Ny på JM-dagen". Utvecklingssamtal är ett bra tillfälle att fånga upp utvecklingsbehov för medarbetare, dessa genomför vi årligen med samtliga tjänstemän i koncernen. Vissa enheter har även utvecklingssamtal med hantverkarna.



Det engagerande ledarskapet

Ett tydligt och engagerande ledarskap ger förutsättningar för en hög prestation och trivsel hos våra medarbetare. Vi har utvecklat vårt befintliga ramverk för ledarkompetenser i syfte att förtydliga vad som förväntas av våra chefer och ledare på olika nivåer – Det engagerande ledarskapet. Ramverket beskriver förväntade ledarbeteenden som krävs för att bli framgångsrik som chef och ledare på JM och blir underlag för vår fortsatta uppbyggnad av chef- och ledarprogram på JM. Vi erbjuder ledarprogram för Arbetsledare, Platschefer, Projektledare och Projekteringsledare samt olika ledarskapskurser för alla chefer och ledare. JMs årliga successionsplanering visar att vi har en god försörjning av chefer till strategiskt viktiga befattningar.

Uppförandekoden – vårt medarbetarskap

Syftet med JMs uppförandekod är att säkerställa ett korrekt agerande i vårt dagliga arbete, att tydliggöra värderingar och att ge vägledning i viktiga frågeställningar. Den innehåller de värderingar som råder och vilka beteenden som ska främjas på JM. Innehållet är uppdelat i olika tematiska och vägledande avsnitt. Alla befintliga medarbetare har spelat vårt eget framtagna värdegrundspel "Rätt från mig" i syfte att implementera och göra Uppförandekoden känd. Nyanställda medarbetare spelar spelet under "Ny på JM-dagen".

MEDARBETARSTRUKTUR – KONCERNEN

	2016	2015	2014
Antal medarbetare per 31 dec	2 422	2 316	2 197
– antal tjänstemän	1 399	1 306	1 255
– antal hantverkare	1 023	1 010	942
Snittålder, tjänstemän	43	42	43
Snittålder, hantverkare	39	40	40
Andel kvinnor bland tjänstemän, %	32	32	31

MEDELTAL ANSTÄLLDA PER LAND

	2016	2015	2014
Sverige	1 994	1 919	1 820
Norge	365	353	353
Finland	40	31	31
Danmark	1	4	5
Belgien	–	9	9
Totalt	2 400	2 316	2 218



Snabb start med rätt introduktion

Som ny på JM och dessutom nybliven chef behövde Daniel snabbt komma in i jobbet. Introduktionsprogrammet visade sig vara en riktigt bra start.

– Personligen har jag sällan fått en så bra introduktion som den jag har fått här på JM. Det gör skillnad när företaget satsar tid och engagemang och jag har känt mig väldigt väl mottagen.

Det har också gjort mig väl rustad att möta utmaningarna med att leda min grupp genom den digitala förändringsresa som vi är mitt uppe i.

"Ny på JM-dagen" var verkligen väl investerad tid där företagets värderingar och kultur lyftes fram. Dessutom deltog hela koncernledningen under flera timmar för att svara på frågor från oss nyanställda.

Som nybliven chef fick jag också snabbt inbjudan till ledarskapskursen om JMs kärnvärden och ledarkompetenser. Vikten av dessa landade verkligen tack vare genomtänkta övningar där vi deltagare fick möjlighet att varva teori med praktiska övningar hämtade från vår vardag.

Daniel Liliegren

Gruppchef Digital arbetsplats,
Koncernstab Verksamhetsutveckling och IT



Proaktivt arbete med hälsofrågor

JMs mål är att våra medarbetare ska kunna vara verksamma ett helt yrkesliv utan att drabbas av arbetsrelaterade sjukdomar.

– För att uppnå målet arbetar vi strategiskt och proaktivt så att vi agerar innan vi blir sjuka.

Vi påverkas av fysiska, psykiska och sociala arbetsmiljöfaktorer. Det handlar om allt från ventilation, ljud, kemikalier och maskiner till organisation, ledarskap, arbetsinnehåll och stress men också möjligheten till återhämtning.

Det innebär även att vi behöver arbeta med arbetsmiljöfrågorna i ett brett perspektiv, allt från den fysiska arbetsmiljön på byggarbetsplatserna till ett ledarskap som bidrar till hållbara medarbetare.

Vid årets Arbetsmiljödag var en av fokusfrågorna feedback, framtaget utifrån resultatet på vårens medarbetarundersökning. I och med det lyfte vi fram den sociala och organisatoriska arbetsmiljön i samband med Arbetsmiljödagen. JM har i nära samarbete med företagshälsovården skapat en företagsanpassad utbildning i belastningsergonomi för alla hantverkare och dess chefer. Detta är en viktig insats för att skapa förutsättningar att vara hållbar till pensionsåldern.

En hälsofrämjande insats som funnits i JM i många år är morgonuppvärmningen, en viktig del i att vara hållbara i arbetet. De medarbetare som leder morgonuppvärmningen varje morgon, år ut och år in gör en viktig insats. I våras hade vi en inspirationsdag med träning och föreläsning för alla våra ledare till morgonuppvärmningen för att fortsätta inspirera så att denna aktivitet fortgår.

Maria Enberg

Hälsostrateg på JM AB

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

Vår arbetsmiljö

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

De två vanligaste tillbudena under året har varit att ha träffats av fallande eller flygande föremål samt fall på samma nivå. De vanligaste olyckorna på våra byggarbetsplatser har varit kontakt med vassa föremål samt fall på samma nivå. Vi kan glädjande konstatera att vi kan lägga ännu ett år till statistiken där inga olyckor med dödlig utgång har inträffat bland JMs medarbetare eller medarbetare anställda av underentreprenörer.

Må bra

För att ge bättre möjlighet till uppföljning har systemstödet för sjuk- och friskänmälan utvecklats i Sverige. Vi erbjuder våra medarbetare medicinsk rådgivning av sjuksköterska vid sjukdom. Den totala sjukfrånvaron har ökat från 3,4 till 3,7 procent i Sverige. Korttidssjukfrånvaron har ökat något från 2,0 till 2,1 procent.

Som en del i det proaktiva arbetet genomförs ”byggjympa” varje morgon på byggarbetsplatserna – en bra start på dagens arbete och som genom uppvärmningen leder till färre belastningsrelaterade skador.

En uppskattad förmån i Sverige är friskvårdsbidraget på upp till 3 000 kronor per år vilket bidrar till att många regelbundet deltar i någon hälsofrämjande aktivitet. Under året arrangeras även gemensamma friskvårdsaktiviteter så som deltagande i Midnattsloppet, där cirka 150 JM:are deltog.

För att stötta föräldralediga medarbetare och bidra till ökad jämställdhet erbjuds JMs medarbetare i Sverige löneutfyllnad i upp till tolv månader under sin föräldraledighet.

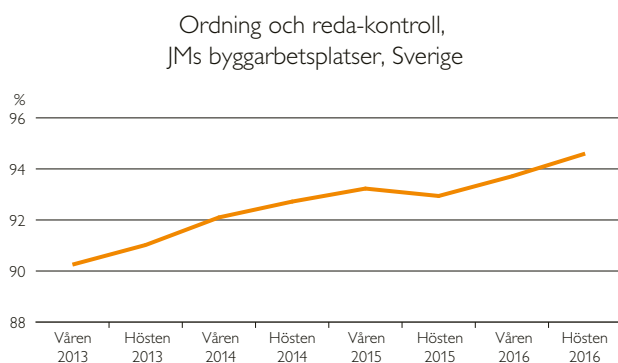
Etiska riktlinjer och whistle blowing

Hög etik är viktigt för oss och våra etiska riktlinjer betonar bland annat nolltolerans av diskriminering och trakasserier. Medarbetare kan vända sig till JMs Etiska råd om de har frågor kring detta. JM har också ett incidentrapporterings-system, "Whistle blowing", via en extern part öppet för både medarbetare, samarbetspartners, kunder och andra intressenter.

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

Under 2016 har vi bland annat:

- *Tagit fram JM-anpassade utbildningar* såsom Entreprenad-juridik, Inköp, Lantmäteri, Fastighetsbildning och förvärv och Bostadsrätt Bas
- *Producerat ett tjugotal e-learningkurser*, bland annat Medarbetarskapet, JMs affär, Miljö och Verksamhetssystemet
- *Genomfört flera tillfällen av vår 5 dagars introduktionsutbildning för medarbetare inom produktion* för att säkerställa en god start för våra nya medarbetare. Dessutom har vi tagit fram en 2 dagars introduktionsutbildning som vänder sig till övriga medarbetare inom JM
- *Utbildat alla JMs jympaledare och samlat dem för en inspirationsdag* för att ytterligare inspirera och betona vikten av detta arbete
- *Genomfört en arbetsmiljödag i hela JM-koncernen*. Som en del i det proaktiva arbetsmiljöarbetet hålls årligen en Arbetsmiljödag. Årets fokus var vår säkerhetskultur och vad den enskilde individen själv kan bidra med för att uppnå en säkrare arbetsmiljö för alla, oavsett om man arbetar ute på byggarbetsplats eller på kontor.



Arbetsmiljörevision genomförs två ggr/år på samtliga byggarbetsplatser. Områden som granskas är till exempel: skyddsräcken, tillträdesleder och personlig skyddsutrustning. För att få godkänt får en byggarbetsplats ha högst 9 procent i avvikelse eller 91 procent i ett viktat protokoll.



Digital vision i praktiken

JM ska kombinera duktiga medarbetare, smart teknik och kreativ innovation för att på så sätt åstadkomma förändring. Digitalisering blir allt viktigare och för många medarbetare kommer detta innebära ett tätare samarbete med IT, något som redan testas i flera utvecklingsprojekt.

– Målet är att öka kundvärdet och bli ännu effektivare på våra byggarbetsplatser. Med innovation och smart teknologi ska vi också lyckas nå våra högt uppsatta hållbarhetsmål.

Våra kunder förväntar sig att vi möter dem via digitala kanaler. Till exempel erbjuder vi virtuella lägenhetsvisningar i 3D, det vi kallar bostadsväljare samt möjligheten att se sin bostad i VR. Ett bra komplement till all bostadsfakta som finns på jm.se och ett hjälpmedel för externa mäklare, JMs inredningsansvariga och kundtjänst att kommunicera med intresserade bostadsköpare. Vi utvecklar löpande vår hemsida som är navet i all vår kundkommunikation. Den fortsatta utvecklingen innefattar bland annat att skapa möjlighet för våra kunder att göra sina inredningsval online.

När det gäller arbetsmetoder i byggprocessen satsar JM bland annat på digitalt stöd i form av processtyrning, mobilitet och flerdimensionella datalösningar (BIM) som gör det möjligt att hantera digitala ritningar, tidplaner och kostnader.

– Det smarta boendet är på frammarsch och vi ser redan många nya möjligheter för JM att skapa ännu bättre hus att trivas i med hjälp av digitalisering.

Per Lundquist

Chef Verksamhetsutveckling och IT

Inköpsarbete med helhetstänk.

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

Inköpsprocessen

JM ska köpa in rätt material och tjänster av professionella leverantörer till lägsta totalkostnad. Idag har 500 leverantörer långsiktiga ramavtal med JM. Genom att involvera organisationen i inköpsarbetet och beslutsfattandet skapas bra förankring. Mer än 80 procent av materialinköpen i Sverige täcks av ramavtal och avtalstroheten i koncernen är mycket hög.

Utveckling

Flera projekt pågår för att utveckla och ytterligare effektivisera vår inköpsprocess och under 2016 har en mer differentierad strategisk inköpsprocess implementerats.

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

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

Riskhantering

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

Hållbara leverantöreskedjor

JM har, som en viktig aktör i samhällsbyggnadssektorn, en verksamhet som använder stora mängder byggmaterial och byggvaror. Dessa material och varor produceras på många olika platser i världen. Som en stor och materialintensiv nedströmsanvändare av byggmaterial har JM både möjlighet och ett ansvar för att säkerställa att leverantörskedjorna är ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara. JM har därför utarbetat en process för att säkerställa hållbara leverantörskedjor till verksamheten. En grundbult i arbetet är JM:s uppförandekod för våra leverantörer, JM:s Supplier Code of Conduct, som är framtagen för att säkerställa att leverantörerna delar våra grundvärderingar. Den adresserar frågor som rör arbetsrätt, säkerhet, diskriminering och korruption. Samtliga av JM:s leverantörer med ramavtal skriver under och förbinder sig att efterleva uppförandekoden.

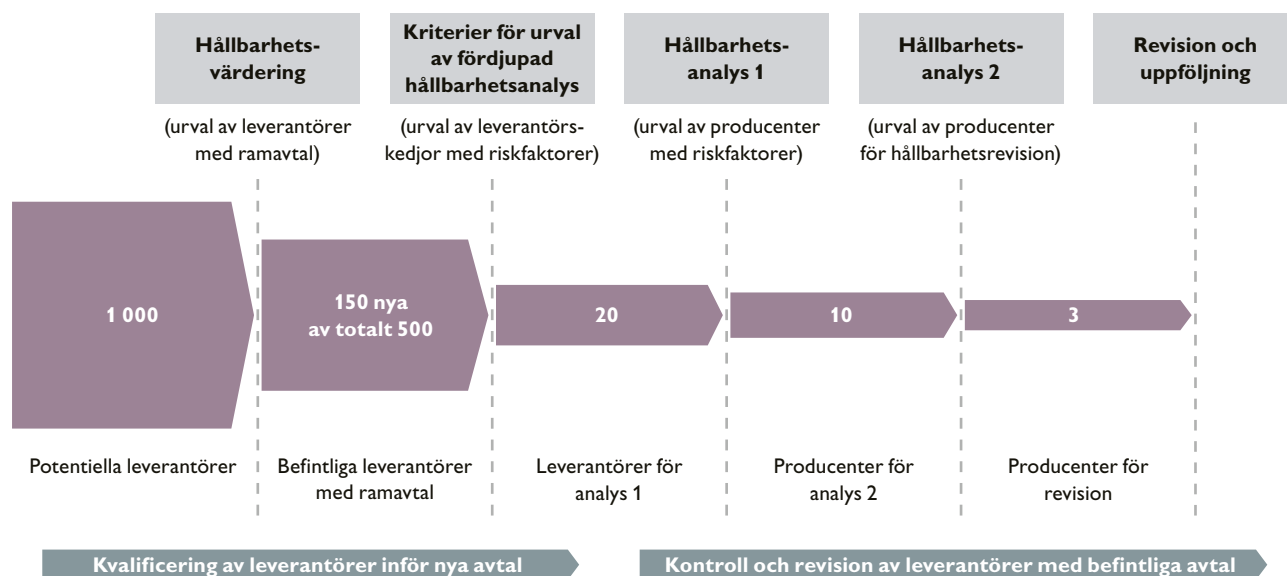
Samtliga ramavtalsleverantörer genomgår en hållbarhetsvärdering innan de kan bli godkända som leverantörer. Värderingen täcker in aspekter såsom mänskliga rättigheter, miljö, arbetsförhållanden, korruption, hälsa och säkerhet.

Logistik

Byggbranschens förutsättningar innebär logistiska utmaningar och är en viktig del i relationen mellan JM och våra leverantörer. Under 2016 har vårt interna logistikarbete, för att skapa bättre förutsättningar för produktion, fortsatt och logistikkraven på våra leverantörer har blivit tydligare.

JMs PROCESS FÖR HÅLLBARA LEVERANTÖRSKEDJOR

(siffror anger antalet i respektive kategori under 2016)



JMs process för hållbara leverantörskedjor innebär att ett 20-tal leverantörer årligen väljs ut och analyseras genom enkätutskick. Urvalet baseras på kriterier för riskfaktorer baserat på bland annat geografisk lokalisering, bransch, leverantörskedjans struktur och företag i tillverkande led. Analysen genomförs i två steg baserade på efterlevnaden av JMs avtalskrav och då speciellt uppförandekoden. Den följs sedan upp med revisioner i utvalda fabriker uppströms i leverantörskedjorna. Eventuella brister som framkommer vid fabriksbesöket medför att tillverkaren behöver ta fram planer för korrigerande åtgärder som företaget måste uppfylla för att kvarstå som leverantör i JMs leverantörskedja. I vissa fall har uppföljningen lett till att JM valt att stoppa leveransen av material från en fabrik.

Ansvarsfullt agerande i alla led.

Affärsetik har i årets väsentlighetsanalys identifierats som en väsentlig hållbarhetsaspekt. Grunden för vårt arbete med etik har under många år utgjorts av JM:s etiska riktlinjer.

Som ett komplement till JM:s etiska riktlinjer finns en uppförandekod för medarbetare. Syftet med uppförandekoden är att säkerställa ett korrekt agerande i vårt dagliga arbete och ge vägledning i etiska frågeställningar. Uppförandekoden tydliggör de värderingar som gäller på JM.

Etiska frågor har inte alltid ett givet svar. JM har därför även, sedan flera år tillbaka, ett Etiskt råd bestående av personer från företagets ledning. JM har också ett incidentrapporteringssystem som möjliggör för medarbetare och externa intressenter att anonymt rapportera misstankar om allvarliga oegentligheter eller missförhållanden.

Konkurrens på lika villkor

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

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

Tillsammans med Institutet mot mutor, Sveriges Kommuner och Landsting samt flera andra viktiga aktörer i byggsektorn har JM tagit fram och undertecknat en överenskommelse för att motverka mutor och korruption i relationen mellan byggbolag, kommuner och landsting.

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

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

Affärssegment

JM-koncernens verksamhet styrs och rapporteras i fem affärssegment: JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Utland, JM Fastighetsutveckling samt JM Entreprenad.



Mycket stor konkurrens om mark för bostäder i Stockholm.

Marknad

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden ökade något under slutet av året. För nya bostäder är utbudet i förhållande till långsiktig efterfrågan i Stockholmsområdet lågt. Konkurrenten om välbelägen mark för bostäder är fortsatt mycket stor och priserna på byggrätter är fortfarande på en nivå som kräver stor selektivitet vid förvärv. Intresset för JMs projekt är stort. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger på en normal nivå.



Kvarnholmen, Nacka vid Stockholms inlopp.

Den goda efterfrågan har inneburit en bra försäljning under året om 1 552 bostäder (1 600).

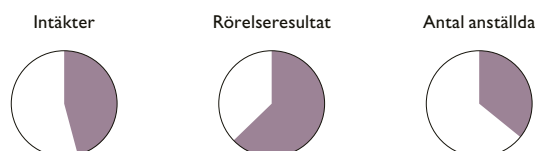
JM är marknadsledande på nyproduktion av bostadsrätter i Storstockholm med pågående projekt i flertalet kommuner i länet. Några av de större projekten i regionen är Älvsjöstaden och Liljeholmen/Stockholm, Kvarnholmen/Nacka, Söderdalen/Järfälla samt Dalénium/Lidingö.

Resultatutveckling

Affärssegmentets intäkter ökade till 7 162 mkr (6 273) vilket bekräftar en fortsatt stabil utveckling för verksamheten. Rörelseresultatet ökade till 1 295 mkr (1 078). Rörelsemarginalen ökade till 18,1 procent (17,2). Kassaflödet under året är i balans beaktat minskningen av exploateringsfastigheter.

JM BOSTAD STOCKHOLM

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



Mkr	Januari–december	
	2016	2015
Intäkter	7 162	6 273
Rörelseresultat ¹⁾	1 295	1 078
Rörelsemarginal, %	18,1	17,2
Genomsnittligt operativt kapital	4 388	4 134
Avkastning operativt kapital, %	29,5	26,1
Operativt kassaflöde	1 558	–344
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 286	4 517
Antal disponibla byggrätter	13 000	12 400
– varav byggrätter i balansräkningen	8 000	8 700
Antal sålda bostäder	1 552	1 600
Antal produktionsstartade bostäder	1 745	1 667
Antal bostäder i pågående produktion	3 786	3 627
Antal anställda	859	854
– varav tjänstemän	445	422
– varav hantverkare	414	432
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	–	0

Byggrätter

Under året har byggrätter motsvarande cirka 970 bostäder (1 650) förvärvats i Stockholm och Danderyd.

Produktionsstarter

Under året har produktionsstarter skett för totalt 1 745 bostäder (1 667).

1 682 (1 629) var bostäder i flerbostadshus varav 96 på Ekerö, 186 i Järfälla, 141 på Lidingö, 167 i Solna, 869 i Stockholm, 173 i Täby samt 50 i Österåker. 63 (38) var småhus varav 30 i Värmdö och 33 i Österåker.

God efterfrågan på samtliga marknader.

Marknad

Genomsnittspriserna på affärssegmentets andrahandsmarknader har stigit något under året. Utbudet av bostäder minskade under slutet av året. Konkurrensen om mark för bostäder är fortsatt mycket hög.

Intresset för JMs projekt är stort. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger på normal nivå. Den goda efterfrågan har inneburit en bra försäljning under året om 1 318 bostäder (1 273).

JMs största delmarknader inom JM Bostad Riks är Göteborg, Malmö/Lund, Uppsala, Linköping, Västerås och Örebro. Större projekt finns i Södra centrum och i Kviberg, Göteborg



Light Factory, Södra centrum i Göteborg.

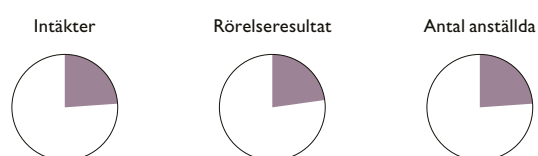
liksom i Hyllie i Malmö och Lomma Strandstad i Lomma kommun. I centrala Lund pågår projekt i Sockerbruksområdet. Större projekt finns även i Kungsängen och Norra Luthagen i Uppsala, i Östermalm och Öster Mälarstrand i Västerås samt i Vasastan i Örebro.

Resultatutveckling

Affärssegmentets intäkter ökade till 3 820 mkr (3 278) och rörelseresultatet ökade till 480 mkr (308) inklusive resultat av fastighetsförsäljning i Örebro om 37 mkr (0). Rörelsemarginalen ökade till 12,6 procent (9,4). Kassaflödet under året förstärks beroende på en tillfällig minskning av rörelsekapitalet.

JM BOSTAD RIKS

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



Mkr	Januari–december	
	2016	2015
Intäkter	3 820	3 278
Rörelseresultat ¹⁾	480	308
Rörelsemarginal, %	12,6	9,4
Genomsnittligt operativt kapital	1 085	1 289
Avkastning operativt kapital, %	44,2	23,9
Operativt kassaflöde	720	533
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 350	1 269
Antal disponibla byggrätter	9 700	9 900
– varav byggrätter i balansräkningen	5 500	5 200
Antal sålda bostäder	1 318	1 273
Antal produktionsstartade bostäder	1 336	1 228
Antal bostäder i pågående produktion	2 240	1 944
Antal anställda	586	539
– varav tjänstemän	324	294
– varav hantverkare	262	245
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	37	0

Byggrätter

Under året har byggrätter motsvarande cirka 1 250 (1 250) bostäder förvärvats i Malmö, Lund, Helsingborg, Mölndal, Göteborg, Linköping, Örebro samt Uppsala.

Produktionsstarter

Under året har produktionsstarter skett för totalt 1 336 (1 228) bostäder.

1 217 (1 042) var bostäder i flerbostadshus, varav 344 i Skåne (228 i Malmö, 63 i Lomma samt 53 i Helsingborg), 63 i Kungsbacka, 266 i Göteborg, 39 i Mölndal, 46 i Linköping, 131 i Örebro, 42 i Västerås, 59 i Upplands Väsby samt 227 i Uppsala.

119 (186) var småhus varav 34 i Staffanstorps i Skåne, 32 i Göteborg, 32 i Uppsala samt 21 i Vallentuna.

Med fokus på Norge och Finland.

Resultatutveckling

Affärssegmentets intäkter ökade till 3 477 mkr (3 059) och rörelseresultatet ökade till 204 mkr (166). Rörelsemarginalen ökade till 5,9 procent (5,4). I resultatet ingår –23 mkr (39) från försäljning av en fastighet i Danmark. Exklusive denna försäljning uppgår rörelsemarginalen till 6,5 procent. Kassaflödet under året dämpas något av investeringar i exploateringsfastigheter.

Norge

Efterfrågan på bostäder, såväl nyproducerade som på andrahandsmarknaden, är god. Prisnivån på andrahandsmarknaden har under året varit stigande med starkast utveckling i Oslo.

Under året har 705 bostäder (696) sålts och 643 bostäder (635) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 1 203 (1 120). Byggrätter motsvarande cirka 1 300 bostäder (1 500) har förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar 6 700 bostäder (5 900).

Finland

Aktivitetsnivån på bostadsmarknaden i Helsingfors kvarstår på en låg nivå men visar fortsatt tecken på svag förbättring. Kunderna är fortsatt avvaktande och tiden till avslut är utsträckt. Prisnivån i huvudstadsregionen har varit svagt stigande under året.



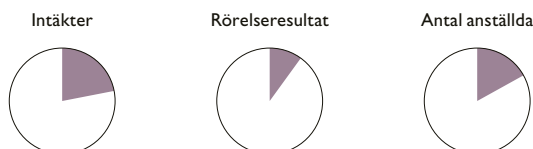
Entréen i Lørenskog, Oslo.

Under året har 254 bostäder (106) sålts och 234 bostäder (147) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion har ökat till 277 (121).

Under året har byggrätter motsvarande cirka 40 bostäder (1 215) förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 2 000 bostäder (2 100).

JM UTLAND

Inom affärssegmentet utvecklas bostadsprojekt i huvudsak i Norge och Finland. I Norge bedrivs även entreprenadverksamhet i begränsad omfattning.



	Januari–december	
Mkr	2016	2015
Intäkter	3 477	3 059
– varav JM Norge	3 056	2 664
Rörelseresultat ¹⁾	204	166
– varav JM Norge	227	181
Rörelsemarginal, %	5,9	5,4
– varav JM Norge	7,4	6,8
Genomsnittligt operativt kapital	1 997	2 145
Avkastning operativt kapital, %	10,2	7,7
Operativt kassaflöde	153	434
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 401	1 202
Bokfört värde projektfastigheter	13	31
Antal disponibla byggrätter	8 900	8 200
– varav byggrätter i balansräkningen	4 300	4 100
Antal sålda bostäder	973	843
Antal produktionsstartade bostäder	877	782
Antal bostäder i pågående produktion	1 542	1 303
Antal anställda	420	395
– varav tjänstemän	281	271
– varav hantverkare	139	124
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	–23	39

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

Danmark

Under 2015 avslutade JM sista etappen i ett småhusprojekt i Humlebäck och har därefter ingen produktion i Danmark. Under andra kvartalet 2016 såldes fastigheten Dageløkke Ege. JM:s verksamhet i Danmark har fullt ut avvecklats under året.

Belgien

Under 2015 avvecklade JM kontoret i Bryssel och har inte längre egen personal. Kvarvarande verksamhet bedrivs med externa resurser.

Under året har 14 bostäder (18) sålts och 0 bostäder (0) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 62 (62). Inga förvärv har gjorts under året (0). Disponibla byggrätter motsvarar 200 bostäder (200).

Flera projekt med hyresrättsbostäder.

Resultatutveckling

Affärssegmentets intäkter minskade till 142 mkr (206) varav entreprenadintäkter 117 mkr (185) och hyresintäkter 25 mkr (21). Rörelseresultatet uppgick till 30 mkr (38). Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 5 mkr (7). Resultatet från entreprenader uppgick till 45 mkr (32) och resultatet från fastighetsförsäljningar uppgick till 1 mkr (17). Kassaflödet under året är negativt hänförligt till löpande investeringar i projektfastigheter.



Vinfatet äldreboende i Sollentuna.

Fastighetsresultat

Årets resultat från fastighetsförsäljningar är hänförligt till tidigare års reserveringar för fastighetsförsäljning.

Projektutveckling

JM HYRESBOSTÄDER

Produktion har under 2016 pågått i två stycken hyresrättsprojekt i egen balansräkning. Projektet Dalénum, Lidingö, omfattande 97 hyreslägenheter som färdigställdes i slutet av året. Alla lägenheter är per årsskiftet uthyrda. Samt projektet Tjärtunnan i Stureby, Stockholm, omfattande 187 hyreslägenheter med inflyttning 2017–2018.

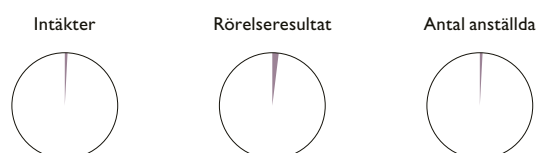
Under årets sista kvartal produktionsstartades ytterligare två hyresrättsprojekt i egen balansräkning. Projektet Spaken i Hägernäs, Täby, som omfattar 136 hyreslägenheter med planerad inflyttning 2018 samt projektet Alphyddan i Sickla, Nacka, ett punkthus omfattande 93 studentlägenheter med planerad inflyttning 2018.

VÅRDBOSTÄDER

JM har under 2016 uppfört ett äldreboende, projektet Vinfatet, i Sollentuna norr om Stockholm. Äldreboendeprojektet

JM FASTIGHETSUTVECKLING

Inom affärssegmentet utvecklas i huvudsak hyresrätts- och vårdbostäder samt kontorsfastigheter i Storstockholm. Affärssegmentets fastigheter ska i sin helhet utgöras av fastigheter avsedda för projektutveckling.



	Januari–december	
Mkr	2016	2015
Intäkter	142	206
Rörelseresultat ¹⁾	30	38
Genomsnittligt operativt kapital	508	326
Avkastning operativt kapital, %	5,9	11,7
Operativt kassaflöde	–101	–206
Bokfört värde exploateringsfastigheter	35	35
Bokfört värde projektfastigheter	589	347
Antal disponibla bostadsbyggrätter ²⁾	900	600
– varav byggrätter i balansräkningen	100	100
Antal sålda bostäder ²⁾	–	54
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	229	54
Antal bostäder i pågående produktion ²⁾	416	338
Antal anställda	31	29
– varav tjänstemän	22	22
– varav hantverkare	9	7

¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar 1 17

²⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

såldes under 2015 till Heba Fastighets AB och projektet överlämnades i samband med färdigställandet under kvartal 4 2016. Projektet omfattade 54 bostäder.

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

I Bolinder strand, Järfälla, fortgår utvecklingen av de kommersiella lokalerna i anslutning till JM:s bostadsprojekt. Uthyrningsgraden var 93 procent vid årsskiftet.

Det kvarvarande kommersiella beståndet i Dalénumområdet förvaltas med fokus på att höja uthyrningsgraden som var 90 procent vid årets slut.

Byggrätter

JM:s byggrätter för kommersiell projektutveckling uppgår till totalt 22 000 kvadratmeter. Det bokförda värdet uppgår till 12 mkr (12).

Bygg-, anläggnings- och fasad- entreprenader.

Marknad

Efterfrågan på entreprenadmarknaden i Stockholm är på en god nivå med god investeringsvilja från kunderna. Både bygg- och anläggningsmarknaden är stabil, dock med stark konkurrens om uppdragen.

Affärssegmentet har ett bra orderläge med ett stort antal projekt i pågående produktion.



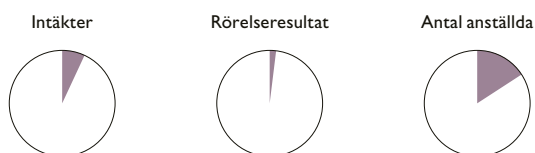
Liljeholmskajen, Stockholm.

Resultatutveckling

Affärssegmentets intäkter minskade till 1 665 mkr (2 084) och rörelseresultatet minskade till 43 mkr (45). Rörelsemarginalen uppgick till 2,6 procent (2,2). De minskade intäkterna är en följd av att uppdraget avseende nyproduktion av ett bio-bränsleeldat kraftvärmeverk i Stockholm åt Fortum Värme nu är avslutat. Kassaflödet under året har begränsats av fördröjd betalning från extern beställare där tvist föreligger.

JM ENTREPRENAD

Affärssegmentet bedriver byggproduktion åt externa och interna beställare inom Storstockholmsområdet.



Mkr	Januari–december	
	2016	2015
Intäkter ¹⁾	1 665	2 084
Rörelseresultat	43	45
Rörelsemarginal, %	2,6	2,2
Operativt kassaflöde	32	–34
Bokfört värde exploateringsfastigheter	49	44
Antal anställda	393	380
– varav tjänstemän	194	178
– varav hantverkare	199	202
¹⁾ Varav internt	514	453

Projekt

De största uppdraget som JM Entreprenad erhållit under året är bland annat som en av fem entreprenörer avseende ramavtal gällande större utvecklingsprojekt på flygplatserna Arlanda och Bromma och en fortsättning på ombyggnationen av Slussen åt Stockholms stad. Nya uppdrag omfattar också nyproduktion av ett kontorshus i Danderyd åt Skandia Fastigheter AB samt nybyggnation av skola åt Vallentuna kommun.

De största pågående uppdragen är ett nytt driftområde på Arlanda flygplats (Swedavia), ombyggnad av kaj i Norrtälje hamn och exploateringsarbeten för kommande bostadsproduktion (Norrtälje kommun), nyproduktion av flerbostadshus i Gröndal (Aros Bostad), exploateringsarbeten för bostadsproduktion i Hammarby Sjöstad samt ombyggnation av Slussen (Stockholms stad).

Bland uppdragen för interna beställare kan nämnas mark- och grundläggningsarbeten i Årsta samt exploateringsarbeten inom Dalénområdet på Lidingö (JM Bostad Stockholm), liksom nyproduktion av äldreboende i Sollentuna (JM Fastighetsutveckling).

Förvaltningsberättelse

**Styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ),
organisationsnummer 556045-2103, får härmed avge årsredovisning
och koncernredovisning för 2016.**

Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

Efterfrågan på nyproducerade bostäder i Sverige och Norge har varit stabil under året. Intresset för JM:s projekt är stort. Befolkningstillväxten på våra huvudmarknader, tillsammans med det fortsatt låga ränteläget, stödjer efterfrågan på bostäder.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt ökade till 3 843 (3 770)¹⁾. Andelen sålda eller bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 77 procent (86) där spannet om 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 552 (1 600), i JM Bostad Riks 1 318 (1 273), i JM Utland 973 (843) och i JM Fastighetsutveckling 0 (54).

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 4 187 (3 731)²⁾. Antal produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 745 (1 667), i JM Bostad Riks 1 336 (1 228), i JM Utland 877 (782) och i JM Fastighetsutveckling 229 (54).

Planprocesserna utgör fortsatt ett viktigt kriterium för takten i produktionsstarter.

Antalet bostäder i pågående produktion ökade till 7 984 (7 212) varav 416 utgör hyresrätts- och vårdbostäder (338).

Intäkter

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under året ökade till 15 752 mkr (14 447). Intäkterna omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 15 291 mkr (13 939).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 2 011 mkr (1 590) och rörelsemarginalen ökade till 12,8 procent (11,0). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRIC 15 ökade till 1 931 mkr

(1 499). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultat effekt om –80 mkr (–91) som förklaras av stort antal produktionsstarter i förhållande till avslutade projekt.

Rörelseresultatet för affärssegmentet JM Bostad Stockholm ökade till 1 295 mkr (1 078). Rörelsemarginalen ökade till 18,1 procent (17,2).

JM Bostad Riks rörelseresultat ökade till 480 mkr (308) varav resultat fastighetsförsäljning om 37 mkr (0). Rörelsemarginalen ökade till 12,6 procent (9,4).

JM Utlands rörelseresultat ökade till 204 mkr (166) varav resultat fastighetsförsäljning om –23 mkr (39). Rörelsemarginalen ökade till 5,9 procent (5,4).

Rörelseresultatet för JM Fastighetsutveckling minskade till 30 mkr (38) varav resultat fastighetsförsäljning om 1 mkr (17).

Rörelseresultatet för JM Entreprenad minskade till 43 mkr (45). Rörelsemarginalen uppgick till 2,6 procent (2,2).

AFFÄRSSEGMENT	Intäkter		Rörelse- resultat		Rörelse- marginal, %		
	Mkr	2016	2015	2016	2015	2016	2015
JM Bostad Stockholm		7 162	6 273	1 295	1 078	18,1	17,2
JM Bostad Riks		3 820	3 278	480	308	12,6	9,4
JM Utland		3 477	3 059	204	166	5,9	5,4
JM Fastighetsutveckling		142	206	30	38		
JM Entreprenad		1 665	2 084	43	45	2,6	2,2
Eliminering		−514	−453				
Koncerngemensamma kostnader				−41	−45		
Summa enligt segmentsredovisning		15 752	14 447	2 011	1 590	12,8	11,0
Omräkning JM Utland ¹⁾		−461	−508	−80	−91		
Totalt		15 291	13 939	1 931	1 499	12,6	10,8

¹⁾ Varav 0 hyresrätts- och vårdbostäder (54).

²⁾ Varav 229 hyresrätts- och vårdbostäder (54).

¹⁾ Omräkningseffekt för intäkts- och resultatredovisning enligt IFRIC 15 i förhållande till segmentsredovisning.

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

	2016-12-31	2015-12-31
Antal bostäder i pågående produktion ¹⁾²⁾	7 984	7 212
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	65	64
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	12	22
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ³⁾	77	86

¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion

416 338

Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande

416 284

²⁾ Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.

³⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

OSÅLDA BOSTÄDER I AVSLUTAD PRODUKTION

	2016-12-31	2015-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	70	98
– varav i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	64	71

¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –60 mkr (–72), en förbättring med 12 mkr (varav valutaeffekt –9 mkr vid avveckling av JM:s verksamhet i Danmark) jämfört med föregående år och förklaras huvudsakligen av lägre räntebärande låneskuld.

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Finansiella intäkter ¹⁾	17	11
Finansiella kostnader ²⁾	–68	–83
Valutaeffekt vid avveckling av verksamhet ³⁾	–9	–
Finansiella intäkter och kostnader	–60	–72

¹⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar

0 2

²⁾ Varav omvärderingar och valutasäkringar

0 –2

³⁾ Avser JM:s verksamhet i Danmark.

Resultat före skatt

Resultatet före skatt ökade till 1 871 mkr (1 427).

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 1 478 mkr (1 085). Den totala skattekostnaden uppgick till –393 mkr (–342) varav aktuell skatt –378 mkr (–333) och uppskjuten skatt –15 mkr (–9). Skattekostnaden för 2016 understiger något den nominella skattesatsen för koncernen och förklaras huvudsakligen av omvärderingar av uppskjuten skatt hänförligt till tidigare års försäljningar av fastigheter där inkomstskatt ej utgår. Fastighetsskatten, som behandlas som en rörelsekostnad har belastat resultatet med 25 mkr (29).

Exploaterings- och projektfastigheter

BOSTADSBYGGGRÄTTER

Antalet disponibla bostadsbyggrätter ökade till 32 500 (31 100) varav 17 900 (18 100) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgår till 7 037 mkr (6 988) vid utgången av året. Därutöver disponerar affärssegmentet JM Fastighetsutveckling byggrätter för kommersiell projektutveckling, motsvarande 22 000 kvadratmeter med ett bokfört värde om 12 mkr (12).

TOTALT ANTAL BOSTADSBYGGGRÄTTER

(Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter)

	2016		2015	
JM Bostad Stockholm	13 000	(8 000)	12 400	(8 700)
JM Bostad Riks	9 700	(5 500)	9 900	(5 200)
JM Utland	8 900	(4 300)	8 200	(4 100)
JM Fastighetsutveckling	900	(100)	600	(100)
Totalt	32 500	(17 900)	31 100	(18 100)

Värderingen av JM:s totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 7,1 mdkr (7,1) visar ett övervärde om 7,0 mdkr (4,2). Denna värdering är gjord i samarbete med externt värderingsföretag. Den stora värdeökningen bekräftar JM:s geografiska förvärvsstrategi.

Under 2016 har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 894 mkr (2 684) förvärvats varav 1 021 mkr avser JM Bostad Stockholm, 459 mkr JM Bostad Riks och 414 mkr JM Utland. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter under året uppgick till 64 mkr (365). Portföljen av byggrätter uppgår därefter till 7 121 mkr (7 067). Innehavet utgör en förutsättning för JM:s projekt för utveckling av bostäder.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

	2016-12-31		2015-12-31	
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokfört värde
Miljarder kr				
JM Bostad Stockholm	9,1	4,3	7,3	4,5
JM Bostad Riks	2,5	1,4	2,1	1,3
JM Utland	2,5	1,4	1,8	1,2
Totalt	14,1	7,1	11,2	7,0

PROJEKTFASTIGHETER

Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 25 mkr (23). Driftnettot uppgick till 5 mkr (8). Under året har fastigheter sålts för 1 mkr (4) med ett resultat om 1 mkr (4). Det externt bedömda marknadsvärdet på JM:s projektfastigheter har beräknats till 863 mkr (550) med ett bokfört värde om 602 mkr (378).

PROJEKTFASTIGHETER

	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m ²	Uthyrningsgrad årshyra, %
2016-12-31				
Fastigheter under utveckling	835	583	25	88
Färdigställda kontorsfastigheter	28	19	1	100
Totalt	863	602	26	89

Finansiella poster

RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH MEDELRÄNTESATS

Per den 31 december 2016 uppgick räntebärande nettoskulden till 435 mkr (1 198). Vid utgången av året uppgick ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv till 497 mkr (509). Av dessa skulder var 329 mkr (349) kortfristiga. Den totala räntebärande låneskulden uppgick per 31 december 2016 till 1 959 mkr (2 473) varav pensionsskulden utgjorde 1 239 mkr (1 129). En omvärdering av pensionsskulden till följd av sänkta marknadsräntor har ökat skulden med 65 mkr (40). Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionsskulden 2,4 procent (2,3). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,4 år (0,4). Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebindning.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet under året från den löpande verksamheten uppgick till 1 957 mkr (-230). Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om 66 mkr (-902). Innehavet av återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om -26 mkr (65). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under året uppgick till -241 mkr (-168).

LIKVIDITET

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick till 4 320 mkr (3 575). Förutom likvida medel om 1 520 mkr (1 275) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 800 mkr (2 300) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 1,5 år (1,7).

Eget kapital

Koncernens eget kapital per den 31 december 2016 uppgick till 4 951 mkr (4 521). Intjänade vinstmedel uppgick till 4 064 mkr (3 749) varav årets resultat 1 478 mkr (1 085). Under 2016 uppgick utdelningen till aktieägarna till 8,25 kronor (8,00) per aktie, totalt 602 mkr (600). Återköp av egna aktier under året uppgick till 500 mkr (500). Soliditeten uppgick till 40 procent (38).

Personal

Antalet anställda ökade under 2016 med 5 procent och uppgick vid årets utgång till 2 422 (2 316). Nuvarande bemanning bedöms väl avvägd för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Det råder stor efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kompetenser inom projektutveckling. Antalet hantverkare var 1 023 (1 010) och antalet tjänstemän 1 399 (1 306). Medeltalet anställda under året uppgick till 2 400 (2 316) varav 406 (397) i JMs utlandsbolag. Löner och sociala kostnader uppgick till 1 952 mkr (1 814) varav de sociala kostnaderna utgjorde 661 mkr (595).

Miljöarbetet

Hur JM handskas med miljön idag sätter spår långt fram i tiden. Miljöarbetet är en fråga om affärsmässighet på både kort och lång sikt. Dels ger det en långsiktig värdetillväxt för ägarna, dels

ett mervärde för kunderna genom bland annat lägre driftskostnader, förbättrad kvalitet och ökad hållbarhet i boendet. JMs miljöarbete utvecklas ständigt med hjälp av verksamhetssystem, förbättringsarbete, mätbara mål och miljöutbildningar. Uppföljning sker genom avvikelse- och nyckeltalsrapportering samt internrevisioner. Prioriterade miljöområden är energianvändning, materialval, byggavfall, transporter och maskiner samt förorenad mark. För mer information om hållbarhetsarbetet, se sidorna 34–43.

Styrelsearbetet under 2016

Vid årsstämman 2016 valdes sju ordinarie ledamöter. Arbets- tagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsen har haft elva sammanträden. Därutöver har revisionsutskottet haft fem sammanträden, ersättningsutskottet fyra sammanträden och investeringsutskottet åtta sammanträden. De viktigaste ärendena för styrelsen under 2016 var beslut om produktionsstarter av större bostadsprojekt, de större förvärven av exploateringsfastigheter, beslut om slutlig avveckling av verksamheten i Danmark, den strategiska planen, förslag om beslut att förvärva egna aktier, föreslå beslut om indragning av egna aktier, förslag till kort- och långsiktiga rörliga löneprogram samt förslag till ett konvertibelprogram för samtliga anställda i Sverige. Styrelseledamöternas deltagande framgår av uppställning på sidan 102. Styrelsens ordförande utvärderar varje år styrelsearbetet med ledamöterna samt delger valberedningen information om resultatet. Beskrivning av respektive utskott och ledamöter framgår på sidorna 103–104.

Utdelning

För 2016 föreslår styrelsen en utdelning om 9,50 kronor (8,25) per aktie, totalt 679 mkr (602). Som avstämningsdag för utdelning föreslås tisdagen den 2 maj 2017. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen komma att utsändas fredagen den 5 maj 2017.

Återköp och innehav av egna aktier

Efter årsstämman 2016 har totalt 1 604 657 aktier återköpts för 375 mkr.

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 31 december 2016 till 71 448 330.

Styrelsen avser föreslå årsstämman att innehavet av samtliga egna aktier dras in genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital. Styrelsens fullständiga förslag till beslut avseende indragning av aktier kommer att finnas tillgängligt den 27 mars 2017 i samband med kallelsen till årsstämman.

Den starka balansräkningen och goda kassaflöden ger fortsatt utrymme för kapitalöverföring till aktieägarna utöver ordinarie utdelning.

Mot denna bakgrund kommer styrelsen föreslå att årsstämman beslutar bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att återköpa sammanlagt så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv ska ske på Nasdaq Stockholm.

Strategin är att sprida återköpen på Nasdaq Stockholm fram till årsstämman 2018. Syftet med bemyndigandet är att styrelsen ska få möjlighet att fortlöpande anpassa bolagets kapitalstruktur.

Styrelsens fullständiga förslag till beslut avseende bemyndigandet kommer att finnas tillgängligt den 27 mars 2017 i samband med kallelsen till årsstämman.

Aktiekapital

JMs aktiekapital uppgick den 31 december 2016 till 73 mkr (75) fördelat på 73 052 987 aktier varav 1 604 657 är återköpta egna aktier. Alla aktier ger samma rätt att rösta och lika del i bolagets eget kapital. De utgivna aktierna är fritt överlåtbara utan begränsningar till följd av lag eller JMs bolagsordning. JM känner inte till några avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktier i bolaget.

Ersättning till koncernledning

Styrelsens förslag till beslut avseende riktlinjer för lön och annan ersättning till koncernledningen framgår enligt nedan och kommer att presenteras på årsstämman för godkännande. Riktlinjerna är desamma som antogs vid årsstämman 2016. De nya avtal som har ingåtts med ledande befattningshavare sedan årsstämman 2016 har följt de gällande riktlinjerna.

Förslag till beslut 2017 avseende riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen föreslår att årsstämman fastställer följande riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare. Ersättning till koncernchefen och andra ledande befattningshavare ska utgöras av fast lön, kort- och långsiktiga rörliga löneprogram, pensionsförmån samt övriga förmåner. Med andra ledande befatt-

ningshavare menas koncernledningen. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrensmässig på den arbetsmarknad befattningshavaren verkar. Fast lön och kortsiktigt rörligt löneprogram ska vara relaterad till befattningshavarens ansvar och befogenheter. För ledande befattningshavare ska det kortsiktiga rörliga löneprogrammet vara maximerat till 50 procent av fast lön. Det kortsiktiga rörliga löneprogrammet ska baseras på utfallet i förhållande till uppsatta mål, vilka i normalfallet är externt redovisat rörelseresultat före skatt, vinst per aktie samt Nöjd Kund Index. Långsiktiga rörliga löneprogram kan vara aktie- och/eller kontantrelaterade och ska vara prestationsbaserade samt vid utfästelsen vara maximerade till 50 procent av fast lön. Vid uppsägning av anställning bör i normalfallet en ömsesidig uppsägningstid om sex månader gälla. För i det fall att uppsägningen initieras av JM bör även ett avgångsvederlag om sex månader utgå. Pensionsförmåner är förmåns- och/eller premiebestämda och pensionsålder bör i normalfallet vara 65 år. Principer för ersättning till VD och ledande befattningshavare ska beredas av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Styrelsen ska ha rätt att frånga riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Moderbolaget

Moderbolagets huvudsakliga verksamhet består av projektutveckling av bostäder. Nettoomsättningen under 2016 uppgick för moderbolaget till 11 149 mkr (9 761). Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 1 774 mkr (1 355). Investeringar i fastigheter uppgick till 1 221 mkr (1 970). Medeltalet anställda var 1 598 (1 532) varav 1 276 män (1 247) och 322 kvinnor (285). Löner och sociala kostnader uppgick till 1 280 mkr (1 170). Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner lämnas i moderbolagets noter, not 2, sid 93.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING, Mkr	NOT	2016	2015
Intäkter	1, 2	15 291	13 939
Produktions- och driftkostnader	3, 4	-12 440	-11 630
Bruttoresultat		2 851	2 309
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	-935	-866
Resultat av fastighetsförsäljning	6	15	56
Rörelseresultat		1 931	1 499
Finansiella intäkter	7	17	11
Finansiella kostnader	7	-77	-83
Resultat före skatt		1 871	1 427
Skatter	8	-393	-342
Årets resultat		1 478	1 085
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer omklassificeras till resultatet			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		102	-87
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		-81	-49
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		18	11
Årets totalresultat		1 517	960
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 478	1 085
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 517	960
Resultat per aktie före utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	9	20,40	14,50
Resultat per aktie efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	9	20,30	14,50
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	9	9,50	8,25

Kommentarer

INTÄKTER

(2016: 15 291 mkr, 2015: 13 939 mkr)

Koncernens intäkter under året ökade med 10 procent till 15 291 mkr. Av intäkterna avser 12 275 mkr Sverige och 3 016 mkr JMs utlandsverksamhet.

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

Intäkterna från projektutveckling av bostäder utanför Sverige redovisas enligt färdigställandemetoden till följd av IFRIC 15.

Omräkning enligt IFRIC 15 avseende JM Utland har inneburit en intäktseffekt om -461 mkr (-508).

RÖRELSERESULTAT

(2016: 1 931 mkr, 2015: 1 499 mkr)

Rörelseresultatet ökade med 29 procent till 1 931 mkr. Omräkning enligt IFRIC 15 har inneburit en resultat-effekt om -80 mkr (-91).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

(2016: -60 mkr, 2015: -72 mkr)

Finansnettot förbättrades med 12 mkr jämfört med föregående år och förklaras huvudsakligen av lägre räntebärande låneskuld.

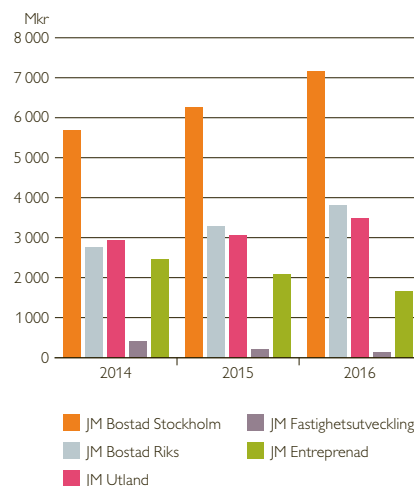
SKATTER

(2016: -393 mkr, 2015: -342 mkr)

Den redovisade skattekostnaden 2016 uppgår till 21 procent (24).

Skillnaden mellan redovisad skatt och nominell skattesats för 2016 förklaras huvudsakligen av omvärderingar av uppskjuten skatt hänförligt till tidigare års försäljningar av fastigheter där inkomstskatt ej utgår.

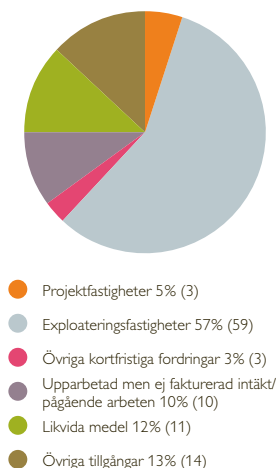
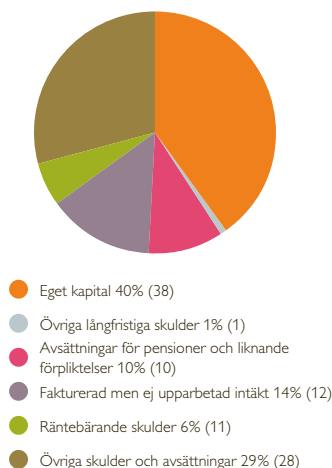
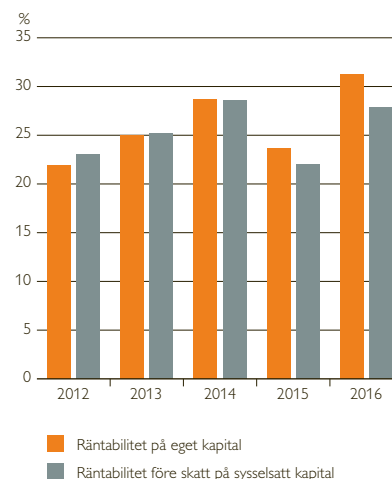
Intäkter per affärssegment



KONCERNENS BALANSRÄKNING, Mkr	NOT	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	1 2		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	10	185	168
Maskiner och inventarier	11	12	18
Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag	12, 13	15	15
Finansiella tillgångar	14	18	8
Summa anläggningstillgångar		230	209
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	15	602	378
Exploateringsfastigheter	15	7 121	7 067
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	16	233	235
Kundfordringar	22	999	927
Övriga kortfristiga fordringar	17	320	301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19	9
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	18	1 215	1 256
Pågående arbeten	19	221	315
Likvida medel	20	1 520	1 275
Summa omsättningstillgångar		12 250	11 763
SUMMA TILLGÅNGAR		12 480	11 972
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare¹⁾			
Aktiekapital		73	75
Övrigt tillskjutet kapital		881	866
Reserver		-67	-169
Intjänade vinstmedel (inklusive årets resultat)		4 064	3 749
Summa eget kapital		4 951	4 521
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	21, 22	282	410
Övriga långfristiga skulder	21, 22	168	160
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23	1 239	1 129
Övriga långfristiga avsättningar	24	320	281
Uppskjutna skatteskulder	25	677	659
Summa långfristiga skulder		2 686	2 639
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	21, 22	668	602
Kortfristiga räntebärande skulder	21, 22	438	934
Övriga kortfristiga skulder	21, 22	541	611
Aktuella skatteskulder		114	89
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	26	1 698	1 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	1 283	1 010
Kortfristiga avsättningar	24	101	94
Summa kortfristiga skulder		4 843	4 812
Summa skulder		7 529	7 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 480	11 972
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	28		

¹⁾ Se avsnitt Förändringar i koncernens eget kapital, sidan 66.

Koncernen

Koncernens tillgångar
2016-12-31Koncernens kapitalstruktur
2016-12-31Räntabilitet på eget och
sysselsatt kapital

Kommentarer

GOODWILL

(2016: 185 mkr, 2015: 168 mkr)

Redovisad goodwill avser goodwill vid förvärv av JM Norge AS, AS Prosjektfinans samt Öie AS.

Förändringen under 2016 avser endast valutakursförändring.

PROJEKTFASTIGHETER

(2016: 602 mkr, 2015: 378 mkr)

Beståndet utgörs främst av två hyresrättsprojekt under uppförande samt kvarvarande kommersiella fastigheter.

Det externt bedömda marknadsvärdet har beräknats till 863 mkr (550) vilket innebär ett övervärde om 261 mkr (172).

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

(2016: 7 121 mkr, 2015: 7 067 mkr)

Under 2016 har förvärvstakten i exploateringsfastigheter varit lägre jämfört med föregående år. Under året har exploateringsfastigheter om 1 903 mkr (2 695) förvärvats och exploateringsfastigheter överfört till produktion har uppgått till -1 896 mkr (-1 814). Huvuddelen av förvärven utgörs av exploateringsfastigheter avsedda för bostäder.

Marknadsvärderingen av exploateringsfastigheterna visar ett övervärde om 7,0 mdkr (4,2).

Totalt har JM 17 900 byggrätter (18 100) i balansräkningen.

ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M.

(2016: 233 mkr, 2015: 235 mkr)

Köp av osålda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrättsföreningen. Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 64 (71) och består i huvudsak av visningsbostäder inför kommande bostadsetapper.

UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT

(2016: 1 215 mkr, 2015: 1 256 mkr)

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

PÅGÅENDE ARBETEN

(2016: 221 mkr, 2015: 315 mkr)

Nettot av kostnader och fakturering/erhållen finansiering i bostadsprojekt (JM Utland) som ej är överlämnade till kund upptas i balansposten pågående arbeten.

AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER

(2016: 1 239 mkr, 2015: 1 129 mkr)

Under året har skulden ökat framför allt beroende på förändrat antagande om diskonteringsränta vilket gav en aktuariell förlust om 65 mkr (40) som har redovisats i övrigt totalresultat.

UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

(2016: 677 mkr, 2015: 659 mkr)

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

LÅNGFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

(2016: 282 mkr, 2015: 410 mkr)

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

KORTFRISTIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

(2016: 438 mkr, 2015: 934 mkr)

Avser framför allt kortfristiga räntebärande skulder i samband med förvärv av exploateringsfastigheter. Förändringen avser minskad skuldsättning mot kreditinstitut i Sverige.

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

(2016: 541 mkr, 2015: 611 mkr)

Till övervägande del utgörs posten av kortfristiga reverser i samband med förvärv av exploateringsfastigheter. Posten avser skulder för ovillkorliga ingångna avtal med framskjuten betalning.

FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT

(2016: 1 698 mkr, 2015: 1 472 mkr)

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

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS, Mkr	NOT	2016	2015
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 931	1 499
Avskrivningar		8	8
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		294	61
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		2 233	1 568
Erhållen ränta		5	5
Erhållna utdelningar		9	6
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-34	-47
Betald skatt		-413	-806
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		1 800	726
Investering i exploateringsfastigheter m.m.		-2 215	-3 612
A conto betalning för exploateringsfastigheter m.m.		2 255	2 775
Ökning/minskning kundfordringar		-53	-95
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m.		140	-326
Ökning/minskning leverantörsskulder		52	57
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		219	413
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		2 198	-62
Investering i projektfastigheter m.m.		-242	-219
Försäljning av projektfastigheter m.m.		1	51
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 957	-230
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-1	-5
Sålda materiella anläggningstillgångar		0	1
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-5	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6	-11
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		299	750
Amortering av skulder		-910	-553
Inlösen optioner		1	1
Återköp av aktier		-500	-500
Utdelning		-602	-600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 712	-902
Årets kassaflöde		239	-1 143
Likvida medel vid årets början		1 275	2 424
Valutakursdifferens i likvida medel		6	-6
Likvida medel vid årets slut		1 520	1 275
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	21		
Räntebärande skulder och avsättningar		1 959	2 473
Likvida medel och räntebärande fordringar		-1 524	-1 275
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut		435	1 198

Koncernen

ÖVRIGA EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE POSTER

	2016	2015
Resultat av fastighetsförsäljning	-15	-56
Förändring av pensionsskuld	110	75
Övriga avsättningar m.m.	199	42
Totalt	294	61

INVESTERING I EXPLOATERINGSFASTIGHETER M.M.

	2016	2015
Investering i exploateringsfastigheter	-1 889	-2 695
Förvärv av bostadsrättsandelar	-282	-345
Förändring av reverser	-44	-572
Totalt	-2 215	-3 612

A CONTO BETALNING FÖR EXPLOATERINGSFASTIGHETER M.M.

	2016	2015
A conto betalning för exploateringsfastigheter	1 896	1 814
Försäljning av exploateringsfastigheter	102	569
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter m.m.	-29	45
Försäljning av bostadsrättsandelar	286	347
Totalt	2 255	2 775

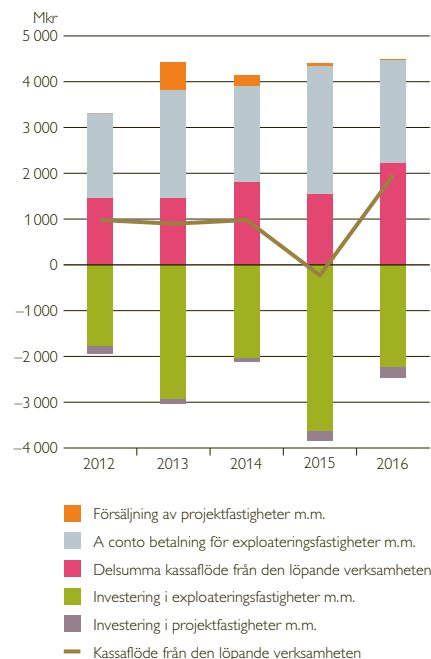
INVESTERING I PROJEKTFASTIGHETER M.M.

	2016	2015
Investering i projektfastigheter	-242	-219
Totalt	-242	-219

FÖRSÄLJNING AV PROJEKTFASTIGHETER M.M.

	2016	2015
Försäljning av projektfastigheter	1	-
Omfört till produktion	-	51
Totalt	1	51

Kassaflöde från den löpande verksamheten



Kommentarer

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

(2016: 1 957 mkr, 2015: -230 mkr)

Kassaflödet från den löpande verksamheten förbättrades till 1 957 mkr. Förbättringen beror på en kombination av lägre nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter, förbättrat kassaflöde från den löpande verksamheten samt lägre skattebetalningar.

Kassaflöde från den löpande verksamheten (delsumma)

(2016: 2 233 mkr, 2015: 1 568 mkr)

Rörelsen, före räntor och skatt, har bidragit med 2 233 mkr, en förbättring om 665 mkr efter eliminering av ej kassaflödespåverkande poster. Kassaflödet från rörelsen har förbättrats jämfört med föregående år främst på grund av ökade intäkter och ökad rörelsemarginal.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital

(2016: 1 800 mkr, 2015: 726 mkr)

Netto erhållen och betald ränta har minskat från -36 mkr 2015 till -20 mkr 2016 främst hänförligt till lägre räntebärande låneskuld.

Betald skatt har minskat från -806 mkr 2015 till -413 mkr 2016.

Netto exploateringsfastigheter m.m. (inklusive bostadsrättsandelar)

(2016: 40 mkr, 2015: -837 mkr)

JM har förvärvat exploateringsfastigheter om 1 889 mkr (2 695). Samtidigt har 1 896 mkr (1 814) tagits i produktion i samband med produktionsstarter. Förändring av innehavet återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om -26 mkr (65).

Kortfristiga fordringar och skulder

(2016: 358 mkr, 2015: 49 mkr)

Kortfristiga fordringar och skulder har totalt påverkat kassaflödet positivt med 358 mkr (49), en förändring jämfört med föregående år om 309 mkr.

Netto projektfastigheter

(2016: -241 mkr, 2015: -168 mkr)

Kassaflödet från netto projektfastigheter avser investeringar i projektfastigheter under 2016. I beloppet för investeringar under 2016 ingår ingen lånekostnad för byggnad under uppförande.

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

(2016: -1 712 mkr, 2015: -902 mkr)

Under året har utdelning till aktieägare uppgått till 602 mkr och återköp av egna aktier har gjorts om 500 mkr. Räntebärande skulder har netto minskat med 624 mkr.

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS
EGET KAPITAL, Mkr

	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Omräknings- reserver	Intjänade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2015	77	840	-82	3 800	4 635
Årets totalresultat	—	—	-87	1 047	960
Utdelning till moderbolagets ägare	—	—	—	-600	-600
Konvertering av konvertibellån	0	25	—	—	25
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	—	1	—	—	1
Återköp av aktier	—	—	—	-500	-500
Indragning av återköpta aktier	-2	—	—	2	—
Utgående balans den 31 december 2015	75	866	-169	3 749	4 521
Ingående balans den 1 januari 2016	75	866	-169	3 749	4 521
Årets totalresultat	—	—	102	1 415	1 517
Utdelning till moderbolagets ägare	—	—	—	-602	-602
Konvertering av konvertibellån	0	13	—	—	13
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	—	2	—	—	2
Återköp av aktier	—	—	—	-500	-500
Indragning av återköpta aktier	-2	—	—	2	—
Utgående balans den 31 december 2016	73	881	-67	4 064	4 951

Kommentarer

EGET KAPITAL

(2016: 4 951 mkr, 2015: 4 521 mkr)
Det egna kapitalet ökade med 430 mkr jämfört med utgången av 2015. Koncernens eget kapital per den 31 december 2016 uppgick till 4 951 mkr (4 521) vilket motsvarar 69 kronor (61) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 31,2 procent (23,7).

Årets totalresultat

Se kommentarer till Koncernens resultaträkning, sidan 61.

Omräkningsdifferens

Årets förändring uppgår till 102 mkr (-87) och den ackumulerade omräkningsdifferensen i utgående eget kapital uppgick till -67 mkr (-169). Svenska kronan har under året försvagats mot norska kronan, danska kronan och euron.

Utdelning till moderbolagets aktieägare

Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 602 mkr (600), vilket motsvarar 8,25 kronor (8,00) per aktie.

Konvertering av konvertibellån

Under året har 82 087 aktier konverterats i Konvertibelprogram 2012 och 2013 samt Teckningsoptionsprogram 2012. Aktiekapitalet har därmed ökat med 0 mkr och övrigt tillskjutet kapital har ökat med 13 mkr.

Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev

Konvertibla skuldebrev har under året erbjudits JM-anställda i Sverige. Skulddelen och egetkapitaldelen redovisas var för sig vilket innebär att konvertibla förlagslånet upptas i balansräkningen som en skuld initialt med nominellt belopp exklusive egetkapitaldelen. Efter avslutad teckningsperiod har eget kapital ökat med 2 mkr.

Återköp av aktier och indragning av egna aktier

Under året har 2 227 757 aktier återköpts för totalt 500 mkr. I början av september verkställdes årsstämans beslut om nedsättning av aktiekapitalet avseende 2 202 624 aktier, vilket har minskat aktiekapitalet med 2 mkr och ökat balanserade vinstmedel med 2 mkr. Innehavet av egna aktier uppgick vid utgången av 2016 till 1 604 657. Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgick till 71 448 330.

Koncernens eget kapital i balansräkningen redovisas uppdelat på:

Aktiekapital

I aktiekapitalet ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget.

Övrigt tillskjutet kapital

I övrigt tillskjutet kapital ingår transaktioner med aktieägarkretsen. De transaktioner som har förekommit är emissioner till överkurs och motsvaras av erhållet kapital utöver nominellt belopp.

Omräkningsreserver

Reserver består av omräkningsdifferenser hänförliga till omräkning av utländska dotterbolag.

Intjänade vinstmedel (inklusive årets resultat)

Intjänade vinstmedel (balanserade vinstmedel) inklusive årets resultat motsvaras av de ackumulerade vinster och förluster som genererats totalt i koncernen.

KONCERNENS NOTER	SIDA
NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER	68
NOT 2 SEGMENTSINFORMATION	71
NOT 2 KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT	72
NOT 2 KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT	73
NOT 3 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	74
NOT 4 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN	76
NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER	76
NOT 6 RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING	76
NOT 7 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	76
NOT 8 SKATTER	76
NOT 9 RESULTAT OCH UTDELNING PER AKTIE	77
NOT 10 GOODWILL	77
NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER	77
NOT 12 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	77
NOT 13 ANDELAR I GEMENSAMMA VERKSAMHETER OCH INTRESSEFÖRETAG	78
NOT 14 FINANSIELLA TILLGÅNGAR	79
NOT 15 PROJEKTFASTIGHETER OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER	79
NOT 16 ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M.	79
NOT 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR	79
NOT 18 UPPARBETAD MEN EJ FAKTURERAD INTÄKT	79
NOT 19 PÅGÅENDE ARBETEN	79
NOT 20 LIKVIDA MEDEL	79
NOT 21 FINANSIELLA SKULDER	79
NOT 22 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT	80
NOT 23 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSE	81
NOT 24 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR	82
NOT 25 UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKATTESKULDER	82
NOT 26 FAKTURERAD MEN EJ UPPARBETAD INTÄKT	82
NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	82
NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	83
NOT 29 UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE	83

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där ej annat anges.

Företagsinformation

Årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 21 februari och kommer att föreläggas årsstämman 2017 för fastställande. JM AB är ett svenskt publikt bolag noterat på NASDAQ Stockholm i segmentet Large Cap. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Gustav III:s boulevard 64, Solna.

Uttalande om överensstämmelse med tillämpade regelverk

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

Grunder för upprättandet av redovisningen

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

Grunder för konsolidering

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

Nya och ändrade redovisningsstandarder och tolkningar

Endast ett fåtal ändringar i standarder från IASB har trätt i kraft 2016. Ingen av dessa har haft någon påverkan på JM:s redovisning.

Nya standarder som ännu inte trätt i kraft

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers

Standarden behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Den kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar, bland annat IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet. Standarden ska tillämpas från 2018. JM har under mycket lång tid följt arbetet med ny standard för intäktsredovisning inklusive ett flertal diskussioner med representanter för IASB och löpande utvärderat arbetet med den nya standarden. Vår bedömning är att den nya standarden inte kommer ha någon avgörande påverkan på JM:s finansiella rapporter, även om vissa förändringar på detaljnivå kommer att krävas.

IFRS 9 Financial Instruments

Standarden kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Den innehåller regler för klassificering

och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ska tillämpas från 2018. JM bedömer att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på JM:s redovisning. De nya reglerna för nedskrivning av finansiella instrument skulle kunna påverka vissa fordringar men omfattningen av kundförluster inom JM är mycket begränsad. Säkringsredovisning, som innebär att värdeförändringar på derivat redovisas mot eget kapital och senare omförs mot den säkrade posten, tillämpas inte. Derivatinstrument förekommer för närvarande inte eller endast i ringa omfattning.

IFRS 16 Leases

Standarden kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ska tillämpas från 2019 men är ännu inte godkänd av EU. JM genomför för närvarande en genomgång av avtalen med leverantörer avseende hyra av utrustning. Dessa har ofta betydande inslag av service och avser vanligen relativt korta tidsperioder. JM:s bedömning är att den nya standarden kommer att ha begränsad påverkan på JM:s balansräkning men kommer att kräva utökat administrativt arbete.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen måste bedömningar och antaganden göras som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiska utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Detta förhållande gör sig särskilt gällande inom området intäkts- och resultatredovisning avseende successiv vinstavräkning vid bostadsprojekt där gjorda bedömningar och antaganden har betydelse för redovisat resultat och ställning för respektive period.

Även redovisning av ersättningar till anställda/pensioner och avsättningar för garantiätagande baseras i hög grad på bedömningar och gjorda antaganden.

Värdet på pensionsförpliktelser för förmånsbaserade pensionsplaner baseras på aktuariella beräkningar utifrån antaganden om diskonteringsräntor, framtida löneökningar, inflation och demografiska förhållanden.

Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiätaganden baseras på kalkylerade kostnader som historiskt gett en tillförlitlig avsättning vid en jämförelse med faktiskt utfall.

Se även avsnittet "Nedskrivningar".

Kortfristiga och långfristiga skulder, omsättnings- och anläggningstillgångar

Skulder och avsättningar i balansräkningen redovisas som kortfristiga eller långfristiga. Med kortfristiga skulder avses skulder som kommer att bli reglerade inom tolv månader från balansdagen eller när JM inte har en ovillkorad rättighet att betala senare än inom tolv månader. Motsvarande gäller för indelning i omsättnings- och anläggningstillgångar.

Rörelseförvärv

IFRS 3 innebär att verkligt värde på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten fastställs vid förvärvstidpunkten och innefattar även tillgångar, skulder och avsättningar inklusive förpliktelser och anspråk från utomstående part som inte redovisas i den förvärvade verksamhetens balansräkning. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som

Koncernen

immateriell tillgång i balansräkningen. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat.

Intresseföretag

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket förutsätts när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet inte är ett samarbetsarrangemang. Intresseföretag intas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. JMs innehav av intresseföretag är av ringa omfattning.

Samarbetsarrangemang

Samarbetsarrangemang är verksamheter för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande. Koncernens nuvarande samarbetsarrangemang är så kallade gemensamma verksamheter där delägarna redovisar sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sina andelar av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Omräkning av utländska verksamheter

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

Fordringar och skulder i utländsk valuta

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

Segmentsrapportering

Koncernens verksamhet är indelad i fem affärssegment, JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Utland, JM Fastighetsutveckling och JM Entreprenad, som även utgör JM-koncernens rapporterbara segment enligt IFRS 8. Affärssegmentsindelningen baseras på koncernens operativa indelning som utgår från geografiska områden i kombination med skillnader mellan tillhandahållna produkter och tjänster. Affärssegmentens rapportering används regelbundet av koncernchefen för att fördela resurser till segmenten och för att utvärdera segmentens prestationer.

Inom affärssegment JM Utland särredovisas från och med 2015 intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal för JMs verksamhet i Norge.

Vid segmentsrapporteringen av JMs verksamhet tillämpas successiv vinstavräkning enligt IAS 11 även avseende projektutveckling av bostäder utanför Sverige.

Resultat av fastighetsförsäljning

Avyttring av projektfastigheter och exploateringsfastigheter som ej är föremål för projektutveckling redovisas i resultaträkningen normalt

i den period då bindande avtal om försäljning ingås. Resultat av markförsäljning i samband med projektutveckling av bostäder medtas i redovisningen av hela bostadsprojektet.

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

JMs projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs huvudsakligen i form av att JM ingår ett entreprenadavtal med en bostadsrättsförening som beställare. JMs affärsmodell och projektens avtalsstruktur mot beställare möter de krav som ställs på ett entreprenaduppdrag enligt IAS 11 Entreprenadavtal vilket innebär successiv vinstavräkning. Principen om successiv vinstavräkning bygger på synsättet att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkt och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden. Intäkter baseras på upparbetningsgrad och resultat beräknas utifrån upparbetningsgrad multiplicerat med försäljningsgrad. Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden avspeglar det åtagande som finns att förvärva osålda bostäder. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna korrigering ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat. Intäktsredovisningen enligt successiv vinstavräkning tillämpas redan i projektets inledningsskede om tillförlitlig bedömning kan göras och pågår enligt samma villkor till dess att projektet avslutas. Successiv vinstavräkning tillämpas även i moderbolaget. Huvuddelen av JMs verksamhet avser bostadsprojekt för försäljning. Denna verksamhet innebär entreprenadprojekt med produktion på försäld mark i huvudsak mot bostadsrättsföreningar, för vidare upplåtelse till bostadsköpare.

Vid produktionsstart överförs fastigheten med bokfört värde till entreprenadprojektet och inräknas i projektets övriga produktionskostnader. Räntekostnader inräknas bland produktionskostnaderna från produktionsstart.

Vid JMs projektutveckling av bostäder utanför Sverige ingår JM avtal med varje individuell bostadsköpare och därför tillämpas IAS 18 Intäkter. Intäkter och resultat redovisas vid överlämnandet av bostad till kund och inte successivt under projektets genomförande.

Inkomstskatter

I resultaträkningsposten Skatter redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter. Bolagen i koncernen är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Den statliga inkomstskattesatsen i Sverige uppgick under året till 22,0 procent (22,0). Aktuell skatt beräknas på nominellt bokfört resultat med tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag. Eventuella korrigeringar av beskattningen av tidigare år redovisas som aktuell skatt. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för temporära skillnader mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder om de kan utnyttjas mot uppskjutna skatteskulder. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån gällande skattesats. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period

Not 1 forts.

förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

Immateriella tillgångar (goodwill)

Nyttjandeperioden för varje enskild immateriell tillgång fastställs och skrivs av över nyttjandeperioden. Om nyttjandeperioden bedöms som obestämbar sker ingen avskrivning. Goodwill har en obestämbar nyttjandeperiod. Nedskrivningsbehovet prövas minst årligen för immateriella tillgångar, inklusive goodwill, med obestämbar nyttjandeperiod. Nedskrivningsbehovet för goodwill prövas genom följande förfarande: Det goodwillvärde som fastställs per förvärvstidpunkten fördelas på kassagenererande enheter som motsvarar den lägsta nivån inom koncernen på vilken goodwill övervakas i företagets styrning och som inte är en större del av koncernen än ett segment. Ett nedskrivningsbehov föreligger när det återvinningsbara beloppet avseende en kassagenererande enhet, eller grupper av kassagenererande enheter, understiger redovisat värde. En nedskrivning redovisas då i periodens resultat.

Materiella anläggningstillgångar

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

Projekt- och exploateringsfastigheter

Projektfastigheter är samtliga fastigheter som ej klassificeras som exploateringsfastigheter enligt nedan. JM ska ej äga fastigheter för långsiktig förvaltning. Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager. Produktionskostnader för av JM färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skälighetsandel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter kostnadsförs i moderbolaget. I koncernredovisningen har motsvarande belopp tillförts anskaffningsvärdet för projektfastigheter.

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart. Exploateringsfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager. Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås.

Lånekostnader

I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande (projektfastigheter). Generellt gäller att lånekostnader som tillförts anskaffningsvärdet begränsas till tillgångar som tar betydande tid i anspråk för färdigställande, vilket för koncernens del omfattar uppförande av projektfastigheter. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställs. Om särskild upplåning har skett för projektet används den faktiska genomsnittliga lånekostnaden. I andra fall beräknas lånekostnaden utifrån koncernens faktiska genomsnittliga lånekostnader.

Nedskrivningar

Om det vid en bokslutstidpunkt föreligger någon indikation på att en materiell eller immateriell anläggningstillgång har minskat i värde sker en beräkning av tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det

högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Om det beräknade återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning till tillgångens återvinningsvärde. Återföring av nedskrivning sker, helt eller delvis, när grunderna för nedskrivning bortfallit. Termen nedskrivning används även i samband med omvärdering av fastigheter som redovisas som omsättningstillgångar. Dessa fastigheter värderas post för post (fastighet för fastighet) enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

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

Nettoförsäljningsvärdet för exploateringsfastigheter baseras på internt framtagna projektbedömningar där antagande görs om projektets förväntade intäkter och kostnader. Projektets framtida kassaflöde diskonteras med en diskonteringsfaktor. De projekt (exploateringsfastigheter) som uppvisar ett nuvärde utifrån den gjorda diskonteringen som är lägre än det bokförda värdet blir föremål för nedskrivning.

Se även "Immateriella tillgångar (goodwill)".

Leasingavtal

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

Ersättningar till anställda/pensioner

Åtskillnad görs mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner avseende ersättningar efter avslutad anställning. Avgiftsbestämda pensionsplaner definieras som planer där företaget betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter, även om den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala de ersättningar till anställda som hänför sig till tjänstgöring fram till balansdagen. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda. Förpliktelserna och kostnaderna avseende förmånsbestämda pensionsplaner beräknas enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Syftet är att de förväntade framtida pensionsutbetalningarna ska kostnadsföras jämnt fördelat över den anställdes anställningstid. Förväntade framtida löneökningar och förväntad inflation beaktas i beräkningen. Nuvärdet av förpliktelserna ska i första hand diskonteras efter den på balansdagen marknadsmässiga avkastningen på förstklassiga företagsobligationer. I Sverige används den marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och en premie för en längre löptid adderas med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration. Skatter som utgår på pensionskostnader, i JMs fall den svenska löneskatten på pensionskostnader, beaktas vid omräkning enligt ovan av pensionsåtaganden.

I not 23 lämnas information om periodens pensionsförpliktelser. Beräkningar avseende de förmånsbestämda planer som förekommer i JM utförs årligen av oberoende aktuarier. Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder samt vinster och förluster från eventuella regleringar av pensionsplaner redovisas i periodens resultat. Förändringar i aktuariella vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat.

Koncernen

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och finansiella skulder klassificeras i olika kategorier för att sedan redovisas och värderas enligt de principer som gäller för respektive kategori. Kortfristiga placeringar klassificeras som tillgångar där värdering sker till verkligt värde och där värdeförändringen redovisas i periodens resultat. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Detta beräknas så att en konstant effektiv ränta erhålles över låneperioden såvida inte löptiden är kort. Sålunda redovisas leverantörsskulder och liknande kortfristiga skulder till nominellt belopp. Derivatinstrument redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i periodens resultat. Koncernens policy är att derivat endast får innehållas i säkringssyfte. Säkringsredovisning, som innebär att värdeförändringar på derivat redovisas mot eget kapital och senare omförs mot den säkrade posten, tillämpas inte. Derivatinstrument förekommer för närvarande inte eller endast i ringa omfattning.

Konvertibla skuldebrev

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

Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när JM har en förpliktelse som ett resultat av inträffade händelser och det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen. En förutsättning är vidare att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas. Avsättning görs för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden. Beräkningen är grundad på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis fungera andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Analysen har anpassats till JM:s verksamhet. Då köp och försäljning av projektfastigheter respektive exploateringsfastigheter är en del av JM:s löpande verksamhet redovisas dessa under motsvarande avsnitt i analysen. Posten a conto betalning för exploateringsfastigheter avser huvudsakligen erhållen betalning för exploateringsfastigheter i bostadsprojekt. Fastigheten övergår normalt till beställaren vid start av projektet.

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets redovisningsprinciper avviker från koncernens på följande punkter: Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt bestämmelserna i Tryggandelagen. Obeskattade reserver redovisas i sin helhet utan att fördelas som eget kapital och uppskjuten skatt. Andelar i dotterbolag, intresseföretag och joint ventures redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. I moderbolaget kostnadsförs lånekostnader avseende byggnader under uppförande (projektfastigheter) och redovisas som finansiell kostnad i resultaträkningen. I moderbolaget redovisas fusion av helägda koncernföretag enligt koncernvärdemetoden. Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

NOT 2 Segmentsinformation

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

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

Inga segment har aggregerats för att bilda ovan angivna rapporterbara affärssegment. Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren vilken inom JM-koncernen är den verkställande direktören för moderbolaget, tillika koncernchef. Indelningsgrund för segmentsrapporteringen utgörs av geografiska områden och verksamhetsinriktning.

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

Finansiella kostnader, finansiella intäkter och inkomstskatt hanteras dock huvudsakligen på koncernnivå och fördelas ej på segmenten.

Transaktioner mellan affärssegmenten baseras på marknadsmässiga villkor.

Not 2 forts.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Fastig- hets- utveck- ling	JM Entre- prenad	Eli- mine- ringar Sverige	Del- summa Sverige	JM Utland	Koncern- gemen- samma kost- nader	Summa enligt segments- redo- visning	Oför- delade poster koncer- nen ²⁾	Om- räkning JM Utland ³⁾	Summa
Koncernen 2016												
Intäkter – externt	7 162	3 820	142	1 151	–	12 275	3 477	–	15 752	–	–461	15 291
Intäkter – internt	–	–	–	514	–514	–	–	–	–	–	–	–
Summa intäkter	7 162	3 820	142	1 665	–514	12 275	3 477	–	15 752	–	–461	15 291
Produktions- och driftkostnader ¹⁾	–5 494	–3 159	–92	–1 537	514	–9 768	–3 053	–	–12 821	–	381	–12 440
Bruttoresultat	1 668	661	50	128	–	2 507	424	–	2 931	–	–80	2 851
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	–373	–218	–21	–85	–	–697	–197	–41	–935	–	–	–935
Resultat av fastighetsförsäljning	–	37	1	–	–	38	–23	–	15	–	–	15
Rörelseresultat	1 295	480	30	43	–	1 848	204	–41	2 011	–	–80	1 931
Finansiella intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–60	–	–60
Resultat före skatt									2 011	–60	–80	1 871
Skatter	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–411	18	–393
Årets resultat									2 011	–471	–62	1 478
Rörelsemarginal, %	18,1	12,6	–	2,6	–	–	5,9	–	12,8	–	–	12,6

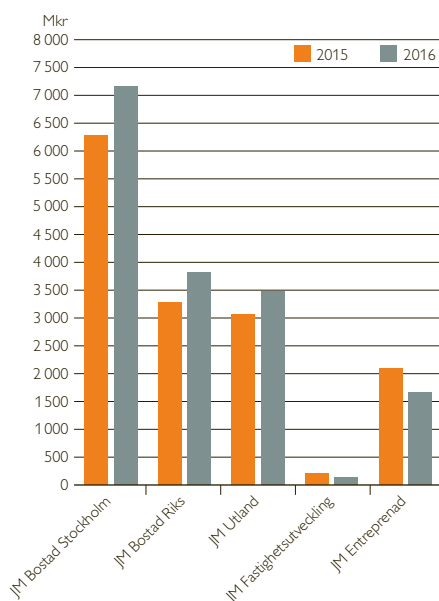
¹⁾ Varav: avskrivningar på maskiner och inventarier

Koncernen 2015

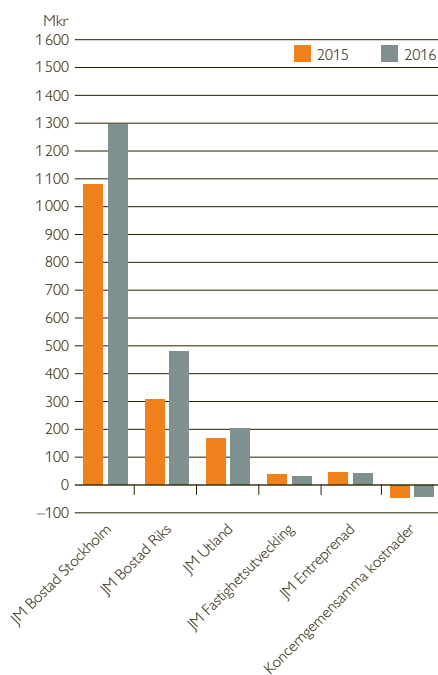
Intäkter – externt	6 273	3 278	206	1 631	–	11 388	3 059	–	14 447	–	–508	13 939
Intäkter – internt	–	–	–	453	–453	–	–	–	–	–	–	–
Summa intäkter	6 273	3 278	206	2 084	–453	11 388	3 059	–	14 447	–	–508	13 939
Produktions- och driftkostnader ¹⁾	–4 870	–2 780	–168	–1 952	453	–9 317	–2 730	–	–12 047	–	417	–11 630
Bruttoresultat	1 403	498	38	132	–	2 071	329	–	2 400	–	–91	2 309
Försäljnings- och administrationskostnader ¹⁾	–325	–190	–17	–87	–	–619	–202	–45	–866	–	–	–866
Resultat av fastighetsförsäljning	0	0	17	–	–	17	39	–	56	–	–	56
Rörelseresultat	1 078	308	38	45	–	1 469	166	–45	1 590	–	–91	1 499
Finansiella intäkter och kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–72	–	–72
Resultat före skatt									1 590	–72	–91	1 427
Skatter	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–358	16	–342
Årets resultat									1 590	–430	–75	1 085
Rörelsemarginal, %	17,2	9,4	–	2,2	–	–	5,4	–	11,0	–	–	10,8

¹⁾ Varav: avskrivningar på maskiner och inventarier²⁾ Ofördelade poster inom koncernen avser finansiella intäkter och kostnader samt skatt.³⁾ Omräkningseffekt för intäkts- och resultatredovisning enligt IFRIC 15 i förhållande till segmentsredovisning.

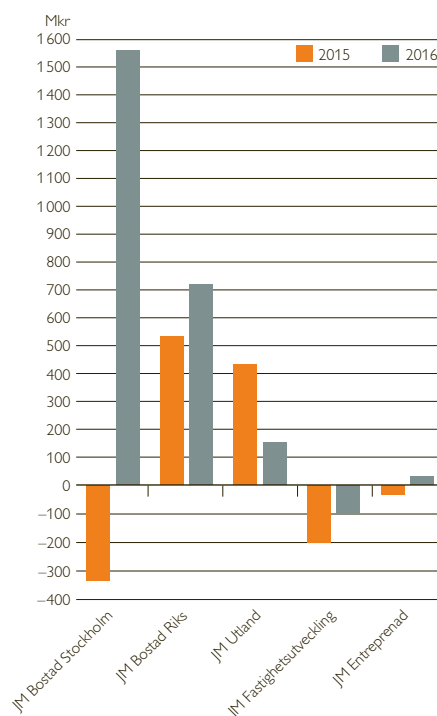
Intäkter per affärssegment



Rörelseresultat per affärssegment



Operativt kassaflöde per affärssegment



KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Fastig- hets- utveck- -ling	JM Entre- prenad	Del- summa Sverige	JM Utland	Summa enligt segments- redo- visning	Oförde- lade poster koncer- nen ^{1) 2)}	Om- räkning JM Utland ³⁾	Summa koncernen
Koncernen 2016-12-31										
TILLGÅNGAR										
Anläggningstillgångar	–	–	–	–	–	185	185	45	–	230
Projektfastigheter	–	–	589	–	589	13	602	–	–	602
Exploateringsfastigheter	4 286	1 350	35	49	5 720	1 401	7 121	–	–	7 121
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	133	64	–	–	197	36	233	–	–	233
Kortfristiga fordringar	747	402	2	708	1 859	1 076	2 935	207	–368	2 774
Likvida medel	–	–	–	–	–	–	–	1 520	–	1 520
Summa omsättningstillgångar	5 166	1 816	626	757	8 365	2 526	10 891	1 727	–368	12 250
SUMMA TILLGÅNGAR	5 166	1 816	626	757	8 365	2 711	11 076	1 772	–368	12 480

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	5 158	–207	4 951
Långfristiga skulder	–	–	–	–	–	–	–	2 747	–61	2 686
Kortfristiga skulder	697	821	13	353	1 884	541	2 425	2 518	–100	4 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	697	821	13	353	1 884	541	2 425	10 423	–368	12 480
Summa operativt kapital per affärssegment	4 469	995	613	404	–	2 170	–	–	–	–
Investering i maskiner och inventarier	–	–	–	–	–	–	–	1	–	1

Koncernen 2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar	–	–	–	–	–	168	168	41	–	209
Projektfastigheter	–	–	347	–	347	31	378	–	–	378
Exploateringsfastigheter	4 517	1 269	35	44	5 865	1 202	7 067	–	–	7 067
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	99	54	–	–	153	82	235	–	–	235
Kortfristiga fordringar	737	606	117	608	2 068	789	2 857	209	–258	2 808
Likvida medel	–	–	–	–	–	–	–	1 275	–	1 275
Summa omsättningstillgångar	5 353	1 929	499	652	8 433	2 104	10 537	1 484	–258	11 763
SUMMA TILLGÅNGAR	5 353	1 929	499	652	8 433	2 272	10 705	1 525	–258	11 972

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	–	–	–	–	–	–	–	4 652	–131	4 521
Långfristiga skulder	–	–	–	–	–	–	–	2 677	–38	2 639
Kortfristiga skulder	801	676	18	260	1 755	360	2 115	2 786	–89	4 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	801	676	18	260	1 755	360	2 115	10 115	–258	11 972
Summa operativt kapital per affärssegment	4 552	1 253	481	392	–	1 912	–	–	–	–
Investering i maskiner och inventarier	–	–	–	–	–	–	–	5	–	5

	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Fastig- hets- utveck- -ling	JM Entre- prenad	JM Utland
Operativt kassaflöde per affärssegment					
2016	1 558	720	–101	32	153
2015	–344	533	–206	–34	434

Intäkter per land inklusive justering enligt IFRIC 15

	Sverige	Norge	Finland	Danmark	Belgien	Summa
2016	12 275	2 639	228	15	134	15 291
2015	11 388	2 078	205	175	93	13 939

¹⁾ De tillgångar och skulder samt eget kapital som ej ingår i JM:s definition av operativt kapital fördelas ej på affärssegment. De redovisas som ofördelade poster då de huvudsakligen ej kan fördelas på ett rimligt och rättvist sätt.

²⁾ Materiella anläggningstillgångar ingår ej i JM:s definition av operativt kapital, således redovisas dessa investeringar som en ofördelad post.

³⁾ Omräkningseffekt för intäkt- och resultatredovisning enligt IFRIC 15 i förhållande till segmentsredovisning.

NOT 3 Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda fördelat per land	2016	Varav män, %	2015	Varav män, %
Sverige	1 994	82	1 919	84
Norge	365	80	353	81
Finland	40	65	31	74
Danmark	1	50	4	50
Belgien	–	–	9	89
Summa	2 400	82	2 316	83

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2016			2015		
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa
Koncernen	1 291	661	1 952	1 219	595	1 814
(varav pensionskostnader)		(234) ¹⁾			(213) ¹⁾	

¹⁾ Av koncernens pensionskostnader avser 4,3 mkr (4,3) gruppen styrelse och VD. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 1,1 mkr (0,8).

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda	2016			2015		
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa
Sverige	14	1 011	1 025	15	947	962
(varav rörlig ersättning)	(3)	(58)	(61)	(4)	(60)	(64)
Norge	2	235	237	2	220	222
(varav rörlig ersättning)	(1)	(21)	(22)	(1)	(21)	(22)
Finland	4	23	27	2	19	21
(varav rörlig ersättning)	(2)	(4)	(6)	(0)	(2)	(2)
Danmark	0	2	2	1	6	7
(varav rörlig ersättning)	(–)	(–)	(–)	(0)	(1)	(1)
Belgien	–	–	–	1	6	7
(varav rörlig ersättning)	(–)	(–)	(–)	(0)	(0)	(0)
Summa koncernen	20	1 271	1 291	21	1 198	1 219
(varav rörlig ersättning)	(6)	(83)	(89)	(5)	(84)	(89)

Ersättning till styrelse

JMs styrelse består av sammanlagt 10 ledamöter, inklusive arbetstagarrepresentanter och arbetstagarrepresentanter. Av dessa tio ledamöter är sex ledamöter valda av årsstämman. Övriga fyra ledamöter är arbetstagarrepresentanter och arbetstagarrepresentanter. Till styrelsens ordförande har styrelsearvode om 830 tkr (855) utbetalats. Övriga årsstämmovalda styrelseledamöter har erhållit 2 380 tkr (2 405). Till arbetstagarrepresentanter och arbetstagarrepresentanter utgår inget arvode.

Ersättning till verkställande direktör och koncernledning

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

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende verksamhetsåret 2016 grundas till 60 procent på koncernens ekonomiska resultat, till 30 procent på resultat per aktie samt till 10 procent på mätningen av hur nöjda JMs kunder är (Nöjd Kund Index, NKI). Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende 2017 kan högst uppgå till 2 470 tkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för verksamhetsåret 2016 uppgår till 2 732 tkr (1 589) vilket kommer att utbetalas under våren 2017.

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen grundas, beroende på befattning, på koncernens och affärsenheternas ekonomiska resultat, resultat per aktie samt på NKI. Den kortsiktiga rörliga ersättningen varierar mellan tre och sex månadslöner beroende på befattning. Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen avseende 2017 kan högst uppgå till 5,7 mkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för övriga medlemmar i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2016 uppgår totalt till 4,8 mkr (2,8) vilket kommer att utbetalas under våren 2017.

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

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2013 uppgick till maximalt 42 procent av fast lön och grundades på koncernens ekonomiska resultat 2015. Utfallet blev 50 procent av maximalt möjligt och utbetalning gjordes våren 2016 och uppgick till 1 050 tkr för VD samt 1,7 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2014 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2016. Utfallet blev 93 procent och utbetalning sker våren 2017 och uppgår till 2 019 tkr för VD samt 3,6 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2015 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2017. Möjlig utbetalning sker våren 2018 och kan maximalt uppgå till 2 243 tkr för VD samt 4,7 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2016 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2018. Möjlig utbetalning sker våren 2019 och kan maximalt uppgå till 2 318 tkr för VD samt 5,5 mkr för övriga i koncernledningen.

Pensioner

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

Medlemmarna i koncernledningen, exklusive VD, omfattas av ITP-planen och inom ramen för denna av bolagets erbjudande om alternativ ITP. Koncernledningen omfattas även av en premiebaserad tilläggsplan med premieavsättningar om 50–120 tkr per år. Pensionsåldern är 65 år med undantag av ett äldre avtal där en medlem i koncernledningen har rätt att gå i pension vid 60 års ålder med 70 procent av den fasta lönen till och med 65-årsdagen.

Uppsägningstid/ Avgångsvederlag

För VD är uppsägningstiden från företagets sida tolv månader. Om, vid uppsägningstidens utgång, ingen annan anställning har erhållits utgår ersättning i ytterligare tolv månader. Från VD:s sida är uppsägningstiden sex månader. Ingen ytterligare ersättning utgår efter de sex månaderna. Övriga i koncernledningen har samma avtal som VD eller sex månaders ömsesidig uppsägningstid och sex månaders avgångsvederlag om uppsägningen initieras av JM. Ett fåtal i koncernledningen har 24 månaders uppsägningstid från företagets sida och tolv månader från den anställdes sida.

Sammanställning av fasta och rörliga ersättningar samt pensioner till styrelsen och koncernledningen under 2016 och 2015

Tkr	2016						Tkr	2015					
	Grund- lön/ Styrelse- arvode	Kort- siktig rörlig ersätt- ning ¹⁾	Lång- siktig rörlig ersätt- ning ²⁾	Övriga för- måner	Pen- sions- kost- nad	Summa		Grund- lön/ Styrelse- arvode	Kort- siktig rörlig ersätt- ning ¹⁾	Lång- siktig rörlig ersätt- ning ²⁾	Övriga för- måner	Pen- sions- kost- nad	Summa
<i>Styrelseordförande</i>							<i>Styrelseordförande</i>						
Lars Lundquist	830	–	–	–	–	830	Lars Lundquist	855	–	–	–	–	855
<i>Övriga styrelseledamöter</i>							<i>Övriga styrelseledamöter</i>						
Åsa Söderström Jerring	495	–	–	–	–	495	Åsa Söderström Jerring	470	–	–	–	–	470
Kia Orback Pettersson	415	–	–	–	–	415	Anders Narvinger	435	–	–	–	–	435
Johan Bergman	255	–	–	–	–	255	Kia Orback Pettersson	405	–	–	–	–	405
Kaj-Gustaf Bergh	325	–	–	–	–	325	Johan Bergman	375	–	–	–	–	375
Eva Nygren	445	–	–	–	–	445	Kaj-Gustaf Bergh	315	–	–	–	–	315
Thomas Thuresson	225	–	–	–	–	225	Eva Nygren	405	–	–	–	–	405
Anders Narvinger	220	–	–	–	–	220	VD	5 496	2 194	1 477	115	1 906	11 188
VD	5 660	1 589	1 050	79	1 970	10 348	Övriga i koncern- ledningen ³⁾	14 303	3 789	2 180	528	10 985	31 785
Övriga i koncern- ledningen ³⁾	13 859	3 260	1 673	518	7 661	26 971	Summa	23 059	5 983	3 657	643	12 891	46 233
Summa	22 729	4 849	2 723	597	9 631	40 529							

¹⁾ Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2016. Samtliga utbetalningar under 2016 är hänförligt till verksamhetsåret 2015.

²⁾ Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2016. Samtliga utbetalningar under 2016 är hänförligt till verksamhetsåren 2013–2015.

³⁾ JMs koncernledning, exklusive VD, omfattade i slutet på 2016 sammanlagt åtta personer, sex män och två kvinnor.

¹⁾ Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2015. Samtliga utbetalningar under 2015 är hänförligt till verksamhetsåret 2014.

²⁾ Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2015. Samtliga utbetalningar under 2015 är hänförligt till verksamhetsåren 2012–2014.

³⁾ JMs koncernledning, exklusive VD, omfattade i slutet på 2015 sammanlagt sju personer, fem män och två kvinnor.

Personalkonvertibler

Årsstämman 2016 tog beslut om att erbjuda samtliga anställda inom JM Sverige att teckna ett konvertibelt skuldebrev. Syftet med emissionen av personalkonvertiblerna är att skapa ett ökat långsiktigt ekonomiskt engagemang för JM hos de anställda med ökad motivation och stärkt lojalitet till koncernen. Totalt emitterades cirka 78 000 konvertibler till ett nominellt belopp om cirka 22,5 mkr. Lånet löper fram till 13 juni

2020 med möjlighet att, i särskilda konverteringsfönster, för varje skuldförbindelse teckna en JM-aktie för 289 kronor. De anställda betalade marknadspris för de erhållna konvertiblerna och programmet är inte förenat med några villkor om fortsatt anställning eller prestationer från de anställdas sida. De anställda har via extern bank erbjudits finansiering av konvertiblerna utan några garantier eller andra åtaganden från JMs sida.

Konvertibler och optioner

År	Antal konvertibler	Antal tecknings- optioner	Antal lösta konvertibler/ teckningsoptioner	Antal förfallna konvertibler/ teckningsoptioner	Totalt	Lösenpris	Konverteringsperiod
2012	84 416	6 592	–91 008	–	–	155,00	2015-06-01–2016-05-20
2013	75 249	135	–28 647	–	46 737	180,00	2016-06-01–2017-05-19
2014	51 918	–	–	–	51 918	280,00	2017-06-01–2018-05-18
2015	57 885	–	–	–	57 885	314,00	2018-06-01–2019-05-17
2016	77 724	–	–	–	77 724	289,00	2019-06-01–2020-05-18

NOT 4 Avskrivningar enligt plan

	2016	2015
Maskiner och inventarier	-8	-8
Summa	-8	-8

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

NOT 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2016	2015
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	4,7	4,7
Skatterådgivning	1,2	0,7
Övriga tjänster	1,2	1,7
Summa	7,1	7,1

NOT 6 Resultat av fastighetsförsäljning

	2016	2015
Försäljningsvärden		
Projektfastigheter	1	4
Exploateringsfastigheter	85	568
Summa	86	572
Bokförda värden		
Projektfastigheter	–	–
Exploateringsfastigheter	-71	-516
Summa	-71	-516
Resultat		
Projektfastigheter	1	4
Exploateringsfastigheter	14	52
Summa	15	56

NOT 7 Finansiella intäkter och kostnader

	2016	2015
Finansiella intäkter		
Utdelning	8	6
Ränteintäkter	9	3
Värdeförändring omvärdering fordran och valutasäkringar	–	2
Summa	17	11

	2016	2015
Finansiella kostnader		
Räntekostnader hänförliga till lån m.m.	-36	-49
Räntedel i årets pensionskostnader	-32	-32
Realiserade kursförluster avseende fordran utlandsbolag	–	-2
Summa	-68	-83
Valutaeffekt vid avveckling av verksamhet ¹⁾	-9	–
Summa	-77	-83

¹⁾ Avser JMs verksamhet i Danmark.

NOT 8 Skatter

	2016	2015
Resultat före skatt		
Sverige	1 758	1 329
Utland	113	99
Summa	1 871	1 428
Aktuell skatt		
Sverige	-342	-317
Utland	-36	-16
Summa	-378	-333
Uppskjuten skatt		
Sverige	-17	-14
Utland	2	5
Summa	-15	-9
Total skatt		
Sverige	-359	-331
Utland	-34	-11
Summa	-393	-342

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 22 %

	2016	2015
Resultat före skatt 22 %	-412	-314
Justering skatt tidigare år	-2	-18
Skillnad utländsk skatt	-6	-4
Ej skattepliktiga intäkter	9	6
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-3
Skatt periodiseringsfond	-2	-3
Omvärdering uppskjuten skatt hänförligt till sänkt inkomstskatt 2016 och 2017 i Norge	3	3
Omvärdering uppskjuten skatt	19	-9
Summa	393	-342

Omvärdering av uppskjuten skatt utgörs av upplösningar av uppskjutna skatteskulder hänförliga till intäkter tidigare år där bedömningen nu är att skatten inte kommer att bli aktuell vilket ger en positivt skatteeffekt. Det utgörs även av ej uppbokade skatteeffekter av underskottsavdrag i JMs utländska dotterbolag som ej bedöms möjliga att utnyttjas inom en rimlig tidsperiod vilket ger en negativ skatteeffekt.

Koncernen

NOT 9 Resultat och utdelning per aktie

	Före utspädning		Efter utspädning	
	2016	2015	2016	2015
Resultat per aktie, kronor	20,40	14,50	20,30	14,50

Resultat per aktie har beräknats som årets resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Resultat per aktie före utspädning

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning för 2016 har baserats på årets resultat uppgående till 1 478 mkr (1 085), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2016 uppgående till 72 526 479 (74 601 637).

Antal aktier	2016	2015
Totalt antal utestående aktier 1 januari	73 594 000	75 471 471
Konvertering samt utnyttjande av optioner	43 461	68 430
Återköp av aktier	-1 110 982	-938 264
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	72 526 479	74 601 637

Resultat per aktie efter utspädning

Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2016 har baserats på årets resultat justerat för räntekostnaden för konvertibla skuldebrev efter skatt uppgående till 1 478 mkr (1 086) och på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier justerad för utspädningseffekten av samtliga utestående potentiella stamaktier under 2016 uppgående till 72 725 820 (74 846 482). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Årets resultat	2016	2015
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 478	1 085
Justering av ränta på konvertibla skuldebrev (efter skatt)	1	1
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning	1 479	1 086
Antal aktier	2016	2015
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	72 526 479	74 601 637
Beräknat antal potentiella aktier avseende konvertibel- och teckningsoptionsprogram	199 341	244 845
Vägt genomsnittligt antal aktier under året efter utspädning	72 725 820	74 846 482

Utestående antal aktier och instrument som kan ge potentiell utspädningseffekt

Vid utgången av 2016 hade JM 71 448 330 utestående aktier (73 594 000). JM innehar totalt 1 604 657 återköpta aktier (1 579 524). I slutet av augusti 2016 verkställdes årsstämman beslut om nedsättning av aktiekapitalet avseende 2 202 624 aktier som bolaget hade i eget innehav.

Instrument som ger potentiell utspädningseffekt 2016 är JM:s fem konvertibelprogram (2012, 2013, 2014, 2015 och 2016) samt JM:s två teckningsoptionsprogram (2012 och 2013).

I beräkning av resultat per aktie innebär JM:s konvertibelprogram och teckningsoptionsprogram en utspädning av antalet aktier. Effekten är emellertid av begränsad omfattning. För konvertibel- och teckningsoptionsprogram 2012 är lösenkursen 155 kronor och för programmen 2013 är den 180 kronor. För konvertibelprogrammet 2014 är konverteringskursen 280 kronor, för programmet 2015, 314 kronor och för programmet 2016, 289 kronor.

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

Kontant utdelning (för 2016 enligt styrelsens förslag)	2016	2015
– per aktie, kronor	9,50	8,25
– totalt, mkr	679	602

NOT 10 Goodwill

	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	168	185
Omräkningsdifferenser	17	-17
Vid årets slut	185	168

Redovisad goodwill avser JM:s verksamhet i Norge.

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

Per den 31 december 2016 prövades det redovisade värdet på JM Norge-koncernen. Återvinningsvärdet befanns överstiga redovisade värden. Nedskrivning av goodwill var således ej nödvändig.

Återvinningsvärde har bestämts genom beräkning av nyttjandevärdet för den kassagenererande enheten. Nyttjandevärdet för goodwill hänförligt till JM Norge-koncernen har beräknats baserat på diskonterade kassaflöden. Kassaflödet för de första två åren, efter 2016, baseras på av ledningen fastställd strategisk plan.

Kassaflöden bortom den strategiska tvåårsperioden extrapoleras med hjälp av antaganden nedan:

- Uppskattat rörelseresultat baserat på tidigare års resultat och förväntningar på den framtida marknadsutvecklingen
- Tillväxttakt om 2 procent (2) för att extrapolera kassaflöden bortom strategisk period. Tillväxttakten är ett försiktigt antagande av verksamhetens långsiktiga tillväxt, ej överstigande tillväxten för branschen som helhet
- Diskonteringsränta före skatt motsvarande 10 procent (10) vilket tar sin utgångspunkt i JM-koncernens genomsnittliga kapitalkostnad före skatt med beaktande av verksamhetsspecifika uppgifter.

Känslighetsanalys

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

Om den uppskattade tillväxttakten för att extrapolera kassaflöden bortom strategiperioden hade varit 50 procent lägre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 9 procent.

Om den uppskattade genomsnittliga kapitalkostnaden som tillämpats för diskonterade kassaflöden hade varit 3 procentenheter högre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 26 procent.

En känslighetsanalys avseende diskonteringsräntan utvisar att diskonteringsräntan kan uppgå till cirka 23 procent (21) innan nedskrivningsbehov föreligger.

Ovanstående känslighetsanalys resulterar i samtliga fall i ett övervärde, det vill säga i ett högre återvinningsvärde än det redovisade värdet. Inget av de hypotetiska fallen ovan skulle föranleda en nedskrivning av goodwill för den norska verksamheten.

NOT 11 Maskiner och inventarier

	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	92	91
Nyanskaffningar	1	5
Omräkningsdifferenser	4	-4
Försäljningar	–	0
Vid årets slut	97	92
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-74	-68
Årets avskrivningar	-8	-8
Omräkningsdifferenser	-3	3
Försäljningar	–	-1
Vid årets slut	85	-74
Planenligt restvärde vid årets slut	12	18

NOT 12 Andelar i intresseföretag

	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15	10
Nyanskaffningar	0	5
Försäljningar	0	–
Vid årets slut	15	15

NOT 13 Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag**Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag, tkr**

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde	
					2016	2015
Adolfsbergs Brunn AB ¹⁾	556303-8685	Örebro	340	33	34	34
Dockan Exploatering AB ¹⁾	556594-2645	Malmö	50 000	33	16 834	30 942
Exploateringsbolaget Högmora KB ¹⁾	916643-6254	Stockholm	1	25	31	31
Fastighetsbolaget Glasberga KB ¹⁾	916643-1842	Stockholm	1	25	101	101
Glasberga Fastighets AB ¹⁾	556361-0707	Södertälje	1 000	25	100	100
HB Silverdal Exploatering ²⁾	969674-5802	Sollentuna			1	1
Högmora Exploaterings AB ¹⁾	556395-0707	Stockholm	1 000	25	100	100
Kvarnholmen Utveckling AB ¹⁾	556710-5514	Stockholm	50 000	50	165 886	165 886
Kvibergstaden Exploatering HB ¹⁾	969731-1695	Göteborg	1	50	1	1
Mälarstrandens Utvecklings AB ¹⁾	556695-5414	Västerås	44	44	2 200	2 200
SMÅA AB ³⁾	556497-1322	Stockholm	35 653	36	13 854	14 241
Södra Centrum Krokslätt HB ¹⁾	969777-2144	Göteborg	5 200	65	5 200	5 200
Bokfört värde vid årets slut					204 342	218 837

¹⁾ Gemensamma verksamheter²⁾ Obegränsat ansvar³⁾ Intresseföretag**Specifikation av koncernens övriga innehav av aktier och andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag, tkr**

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde	
					2016	2015
Fastighets AB Kranlyftet	556829-3251	Lidingö	250	50	135 226	135 226
Fjellgata 30 AS, Norge	997484983	Oslo	100	50	2 108	3 824
Fjellgata 30 KS, Norge	997485009	Oslo	45	45	7 589	11 329
Täby Park Exploatering AB	556833-6555	Stockholm	500	50	144 500	129 500
Grefsen Utvikling AS, Norge	982913209	Oslo	500	50	26 350	23 900
Hans Nielsen Haugesgate 50 AS, Norge	987719427	Oslo	60 000	50	26 407	23 882
Husebyplatået AS, Norge	913864948	Oslo	5 000	50	527	478
Landmannstorget, Norge	987598387	Asker	100	50	–	0
Larvik Saneringsselskap AS, Norge	918044051	Larvik	100	50	255	231
Lillestrøm Kvartal 37 AS, Norge	935267269	Lillestrøm	75	50	7 905	7 170
Merbraine, Belgien	450160865	Bryssel	625	50	283	283
Noreveien 26 AS, Norge	990351465	Oslo	10	50	92	–
Son Utvikling AS, Norge	990341419	Oslo	23 050	50	12 943	11 740
Spireaveien 6 Utvikling AS, Norge	998015340	Oslo	50	50	2 643	4 788
Spireaveien 6 Utvikling KS, Norge	998015375	Oslo	45	45	9 478	15 241
Strømmen Sentrum AS, Norge	911662256	Strømmen	7 000	50	7 378	6 692
Bokfört värde vid årets slut					383 684	374 284
Omklassificering i koncernen					–573 489	–578 197
Bokfört värde i koncernen vid årets slut					14 537	14 924

De gemensamma verksamheterna innehåller främst fastigheter för bostadsutveckling.

Andelar i gemensamma verksamheter

I koncernens finansiella rapporter ingår nedanstående poster som utgör koncernens ägarandel i gemensamma verksamheter – företagets intäkter, kostnader, tillgångar och skulder.

	2016	2015
Intäkter	588	445
Kostnader	–527	–396
Periodens resultat	61	49
Exploateringsfastigheter	721	727
Övriga tillgångar	768	475
Likvida medel	83	113
Summa tillgångar	1 572	1 315
Långfristiga skulder	417	252
Kortfristiga skulder	156	254
Summa skulder	573	506
Nettotillgångar	999	809

NOT 14 Finansiella tillgångar

	2016	2015
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	8	7
Tillkommande fordringar	10	11
Reglerade fordringar	-1	-9
Omräkningsdifferenser	1	-1
Vid årets slut	18	8

Finansiella tillgångar avser i huvudsak reversfordringar.

NOT 15 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projekt-fastigheter		Exploaterings-fastigheter	
	2016	2015	2016	2015
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	378	250	7 150	7 068
Nyanskaffningar	242	219	1 903	2 695
Omklassificeringar	-21	-37	7	31
Omräkningsdifferenser	3	-3	111	-115
Överfört till produktion	-	-51	-1 896	-1 814
Försäljningar	-	-	-71	-715
Vid årets slut	602	378	7 204	7 150
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	-	-20	-83	-266
Omklassificering	-	20	-	-20
Omräkningsdifferens	-	-	-	4
Försäljningar	-	-	-	199
Vid årets slut	-	-	-83	-83
Planenligt restvärde vid årets slut	602	378	7 121	7 067
Marknadsvärde vid årets slut	863	550	14 100	11 300

Det redovisade restvärdet för den del av projektfastigheter som redovisas till netto-försäljningsvärde uppgår till 0 mkr (0) och för exploateringsfastigheter till 104 mkr (126).

Marknadsvärderingen av samtliga fastigheter har gjorts i samarbete med externt värderingsföretag. Värderingarna för exploateringsfastigheter baseras på objektens läge, attraktivitet, omfattning och typ av planerad bebyggelse, skede i planprocessen, extraordinära förhållanden samt den tid som återstår till byggstart. Värderingarna för projektfastigheter baseras i högre utsträckning på kassaflödesanalys av simulerade framtida intäkter och kostnader utifrån gängse värderingspraxis.

NOT 16 Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.

	2016	2015
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	235	243
Nyanskaffningar	282	345
Omklassificeringar	-3	-
Omräkningsdifferens	5	-6
Försäljningar	-286	-347
Vid årets slut	233	235

Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 64 (71).

Posten består i huvudsak av visningsbostäder inför kommande bostadsetapper värderade till anskaffningsvärde.

NOT 17 Övriga kortfristiga fordringar

	2016	2015
Fordringar fastighetsförsäljningar	72	72
Fordringar sålda bostadsrättsandelar	60	30
Handpenning investering exploateringsfastigheter	107	120
Övrigt	81	79
Summa	320	301

NOT 18 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	2016	2015
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	5 489	6 181
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	-4 274	-4 925
Summa	1 215	1 256

NOT 19 Pågående arbeten

	2016	2015
Akkumulerade nedlagda kostnader	2 422	2 082
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	-2 201	-1 767
Summa	221	315

Pågående arbeten avser endast projekt inom JM Utland.

NOT 20 Likvida medel

	2016	2015
Kassa och bank	1 520	1 275
Summa	1 520	1 275

NOT 21 Finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder	2016	2015
Skulder till kreditinstitut för fallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	72	170
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	157	195
Konvertibellån 1–5 år ¹⁾	53	45
Summa	282	410
Kortfristiga räntebärande skulder	2016	2015
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år	430	927
Konvertibellån –1 år ¹⁾	8	7
Summa	438	934

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2016	Förändring	2015
Kortfristiga räntebärande skulder	438	-496	934
Långfristiga räntebärande skulder	282	-128	410
Avsatt till pensioner	1 239	110	1 129
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	-1 524	-249	-1 275
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut	435	-763	1 198

Övriga finansiella skulder	2016	2015
Övriga långfristiga skulder 1–5 år från balansdagen	168	160
Leverantörsskulder	668	602
Kortfristiga reverser, exploateringsfastigheter	329	349
Övriga kortfristiga skulder	212	262
Summa	1 377	1 373

Löptid finansiella skulder	2016	2015
2016	-	2 173
2017	1 847	388
2018	92	112
2019	101	40
2020	42	43
> 2021	41	-
Summa	2 123	2 756

¹⁾ Se not 3, Anställda och personalkostnader för ytterligare information om konvertibellånen.

Finansiella skulder fördelas mellan långfristiga och kortfristiga skulder där kortfristiga skulder har förfallodag inom 1 år. Övriga långfristiga skulder avser reversskulder för fastighetsförvärv som blir betalbara då olika villkor uppfyllts. Se not 22 för Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

NOT 22 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

JM-koncernen är utsatt för olika typer av finansiella risker som kan påverka resultat, kassaflöde och eget kapital. Riskerna utgörs främst av:

- Ränterisker för lån och likvida medel
- Finansierings- och likviditetsrisker avseende koncernens kapitalbehov
- Valutarisker avseende resultat och nettoinvesteringar i utländska dotterbolag
- Kreditrisker hänförliga till finansiella och kommersiella aktiviteter.

JMs styrelse har antagit en policy för hur dessa risker ska hanteras och kontrolleras inom koncernen. Den finansiella riskhanteringen är i hög grad koncentrerad till koncernstab Ekonomi och Finans som också har till uppgift att stödja den operativa verksamheten. Utlandsbolagen ansvarar samtidigt för lokala aktiviteter i enlighet med finanspolicyens riktlinjer.

Redovisningsprinciper beskrivs i not 1. Avsnitt Risker och riskhantering på sidorna 29–32 beskriver koncernens riskhantering och finanspolicy.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto och kassaflöde negativt. En av de största riskfaktorerna är valet av räntebindningstid för koncernens låneportfölj. Val av räntebindningstider baseras på de pågående projektens kapitalbindning och kassaflöden, volymen av långfristig upplåning samt rådande marknadsläge för räntor med olika löptider. För att nå den önskade räntebindningstiden arbetar koncernen i första hand med räntederivat, främst förlängande ränteswapar.

Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionskulden var den 31 december 2016 0,4 år (0,4).

Verkligt värde på räntebärande lån var 720 mkr (1 344). Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 2016-12-31.

Exponering ränterisk, inklusive derivat

	2016		2015	
	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %	Skuld-belopp, mkr	Medel-ränta, %
År för räntekonvertering				
2016	–	–	1 344	1,9
2017	720	2,3	–	–
Pensionsskuld ¹⁾	1 239	2,5	1 129	2,8
Summa	1 959	2,4	2 473	2,3

¹⁾ Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Snitträntan på räntebärande skulder per 2016-12-31 inklusive pensionsskulden uppgår till 2,4 procent (2,3). En förändring av marknadsränta med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 5,7 mkr för den del av låneportföljen som omsätts under 2017. Beräkningen är approximativ och baseras på ett antagande om en simultan förändring av samtliga räntekurvor.

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och kortfristiga placeringar. Enligt finanspolicyen får överskottslikviditet endast placeras i likvida instrument som utges av emittenter med en kreditvärdering om minst A– enligt Standard & Poor's eller liknade instituts värdering. Placeringarna är kortfristiga med löptider mellan en dag och tre månader. Se not 20 för fördelning mellan kassa och kortfristiga placeringar.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån försvåras och fördröjas samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom att koncernen tecknar långfristiga bindande kreditavtal med olika löptider hos flera olika institut. Enligt policyen ska genomsnittlig löptid för ramavtalen vara 1,5 till 2,5 år.

Bindande kreditlöften		Check-			
Förfalloår	Totalt	kredit	2017	2018	2019
Kreditlöften, mkr	2 800	400	800	950	650

Av beviljade kreditlöften är 2 800 mkr outnyttjat. Den genomsnittliga löptiden för kreditavtalen uppgår till 1,5 år.

De likvida medlen tillsammans med bekräftade outnyttjade krediter ska uppgå till minst 15 procent av JM:s intäkter för att koncernen ska kunna hantera investeringar och löpande betalningar.

Valutarisk

Transaktionsvolymerna i utländsk valuta är mycket begränsade varför inga valutaiskringar skett för dessa volymer.

Samtliga lån är upptagna i funktionell valuta i respektive land.

Kreditrisk

Kreditrisk i finansiell verksamhet

Kreditriskexponering i form av motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och vid handel med derivatinstrument. För att begränsa kreditriskerna har koncernen upprättat en motpartslista som fastställer en maximal exponering mot respektive godkänd part. ISDA-avtal (International Swaps and Derivates Association) eller motsvarande svenska bankavtal, har upprättats med de motparter som används för transaktioner med derivatinstrument. Inga finansiella tillgångar och skulder har kvittats.

Kreditrisk i kundfordringar

JM-koncernens kunder utgörs till största del av bostadsrättsföreningar och blivande ägare av egna hem. Koncernen arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler och entreprenadverksamhet. Koncernen har även hyresgäster i både bostäder och kommersiella lokaler.

Kreditriskexponeringen mot bostadsrättsföreningar bedöms vara begränsad då finansieringen av produktionen sker via föreningens lån i bank, upphandlat av JM. Motsvarande gäller kunder som köper egna hem. För att säkerställa betalningsförmågan hos kund tas alltid kreditupplysning. Osäkerhet i projekten hanteras via reglerna för resultatframtagning, se not 1 Redovisningsprinciper. Kundfordringar avseende bostadsproduktionen uppgår till 457 mkr (483).

Kreditriskexponeringen mot kunder inom den kommersiella verksamheten, entreprenadrörelsen och för uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler har en något annan karaktär. Kundfordringarna för dessa grupper uppgår till 540 mkr (444).

Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 10,5 mkr (12,5). Under året har koncernen ianspråktagit 0,6 mkr (0,4) av tidigare avsättning. Fordringar äldre än 60 dagar uppgår till 447 mkr (235). Avsättning och ianspråktagande av avsättning för osäkra kundfordringar har redovisats över resultaträkningen.

Åldersanalys kundfordringar

2016-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling bostäder	457	376	29	8	11	33
Entreprenad	540	99	30	8	1	402 ¹⁾
Övrigt	2	2	0	–	0	0
Summa	999	477	59	16	12	435
Antal fakturor	1 370	738	104	70	85	373

2015-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling bostäder	483	420	26	2	4	31
Entreprenad	444	175	82	–13	30	170 ¹⁾
Övrigt	0	0	0	0	–	0
Summa	927	595	108	–11	34	201
Antal fakturor	1 222	620	121	29	61	391

¹⁾ Avser pågående tvist med beställare.

Kreditriskanalys kunder

2016-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	926	92	8
Exponering intervall 1–5 mkr	58	6	16
Exponering intervall > 5 mkr	22	2	76
Totalt	1 006	100	100

2015-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	635	89	5
Exponering intervall 1–5 mkr	49	7	12
Exponering intervall > 5 mkr	30	4	83
Totalt	714	100	100

Värdering finansiella tillgångar och skulder

JM har använt allmänt vedertagna metoder för att beräkna det verkliga värdet på koncernens finansiella instrument per den 31 december 2016 och 2015. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. Reversskulder avseende fastighetsförvärv blir betalbara i samband med att olika villkor uppfyllts till exempel att detaljplaner antagits eller då projektstart sker. Verkligt värde på reversskulder avseende fastighetsförvärv antas därför motsvara bokfört värde då skulderna är betalbara vid anfordran. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder till exempel likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder har det bokförda värdet antagits utgöra en god approximation av det verkliga värdet/anskaffningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagsredovisning.

Nedanstående tabell visar redovisat värde och uppgift om vilken kategori JM-koncernens finansiella instrument tillhör enligt IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering.

		2016-12-31	2015-12-31
Finansiella instrument	Kategori enligt IAS 39 ²⁾	Redovisat värde ¹⁾	Redovisat värde ¹⁾
Tillgångar			
Finansiella tillgångar	LoK	18	8
Varav andra långfristiga fordringar	LoK	18	8
Varav andra långfristiga värdepappersinnehav	FTS	0	0
Kundfordringar	LoK	999	927
Övriga kortfristiga fordringar	LoK / n/a	320	301
Varav derivatinstrument ³⁾	FTvRR	–	–
Varav fordringar fastighetsförsäljningar	LoK	72	72
Varav övrigt	n/a	248	229
Likvida medel	LoK	1 520	1 275
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	282	410
Varav konvertibellån	FSUA	53	45
Varav övriga långfristiga räntebärande lån	FSUA	229	365
Övriga långfristiga skulder	FSUA	168	160
Leverantörsskulder	FSUA	668	602
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	438	934
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	541	611
Varav derivatinstrument ³⁾	FSvRR	–	–
Varav övriga kortfristiga skulder	FSUA	541	611

¹⁾ JM bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

²⁾ Klassificering enligt IAS 39, förklaring till förkortningar:

FTS Finansiella tillgångar som kan säljas
LoK Lånefordringar och kundfordringar
FTvRR Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde resultaträkningen
FSUA Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
FSvRR Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
n/a IAS 39 är inte tillämpligt

³⁾ Verkligt värde för samtliga tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde har beräknats baserat på direkt eller indirekt observerbara priser vilket motsvarar den så kallade nivå 2, enligt IFRS 13.

Finansiella derivatinstrument

JM använder finansiella derivatinstrument för att hantera ränterisker och på selektiv basis även enstaka valutarisker. Derivatinstrumentet får endast användas i riskminimerande syfte. Alla vinster och förluster som uppstår vid marknadsvärdering av instrumenten redovisas direkt i resultatet då JM-koncernen inte tillämpar säkringsredovisning för befintliga derivat.

JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 2016-12-31.

Kapitalförvaltning

JM förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade egna kapital, i syfte att ge JM:s aktieägare en högre totalavkastning än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

JMs ambition är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur, anpassad för bolagets projektutvecklingsverksamhet. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten bör uppgå till 35 procent över en konjunkturyckel. Soliditetsmålet är en förenklad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har fördelats mot balansräkningens olika tillgångsslag och typ av verksamheter med beaktande av bedömd rörelserisk. Aktuella nyckeltal framgår av Femårsöversikten på sidan 85.

Se även avsnitten "Affärsidé och strategi" och "JM-aktien".

NOT 23 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser**Förmånsbestämda planer**

JM har en förmånsbestämd plan för pensioner. Det avser ITP 2-planen i Sverige som finansieras i egen regi. Planen omfattar 2 730 personer varav 664 personer är aktiva.

Avgiftsbestämda planer

Planerna omfattar huvudsakligen ålderspension och efterlevandepension. Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till separata juridiska enheter. Pensionskostnaden för perioden ingår i resultaträkningen.

Förpliktelser avseende ersättningar till anställda, förmånsbestämda planer

Följande avsättningar för pensionsförpliktelser har gjorts i balansräkningen:

Koncernen	2016	2015
Pensionsförpliktelser ofonderade planer	1 239	1 129

Pensionsförpliktelser och avsättningar för pensionsåtaganden samt aktuariella vinster/förluster för de förmånsbaserade pensionsplanerna har utvecklats på följande sätt:

Totala pensionsförpliktelser	2016	2015
Vid årets början	1 129	1 054
Förmåner intjänade under året	50	42
Räntekostnader	32	32
Betalda förmåner	–37	–39
Aktuariella vinster (–)/förluster (+)	65	40
Vid årets slut	1 239	1 129

Den aktuariella förlusten 2016 förklaras av nytt antagande om diskonteringsränta.

Aktuariella vinster (+)/ förluster (–)

	2016	2015	2014	2013	2012
Totala pensionsförpliktelser	1 239	1 129	1 054	920	931
Erfarenhetsbaserade justeringar, andel av årets oredovisade aktuariella vinst (+) och förlust (–):					
Pensionsförpliktelser, mkr	–8	11	8	2	–21
I procent av värdet på pensionsförpliktelsernas totala värde, %	0,6	1,0	0,8	0,2	–2,3

Pensionskostnader

	2016	2015
Förmåner intjänade under året	50	42
Ränta på förpliktelser	32	32
Pensionskostnader förmånsbaserade planer	82	74
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	138	128
Sociala kostnader, förmåns- och avgiftsbaserade planer	46	43
Summa	266	245

Av ovanstående pensionskostnader redovisades 32 mkr (32) som finansiell kostnad. Detta motsvarar räntan på förpliktelser.

Not 23 forts.

Framtida bedömning av pensionsavsättningen kassaflöde	2017	2018	2019	2020	2021
Pensionsutbetalningar	-37	-37	-37	-37	-38

Aktuariella antaganden

De viktigaste aktuariella antagandena per balansdagen framgår av nedanstående tabell.

%	Sverige	
	2016	2015
Diskonteringsränta	2,50	2,75
Förväntad löneökning	3,50	3,50
Inflation	1,50	1,50
Inkomstbasbelopp	3,00	3,00
Avgångsintensitet	3,00	3,00

Diskonteringsräntan är fastställd med hänsyn till marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och swapräntor och en premie för en längre löptid adderats med utgångspunkt i pensionsförpliktelseernas duration. Durationen på förpliktelsen är 20 år.

Faktorn förväntad löneökning motsvarar förväntade framtida löneökningar som en sammansatt effekt av inflation, tjänstetid och befordran.

Faktorn inflation motsvarar den förväntade pensionsuppräknings (eller indexeringen). JM har i denna del valt att balansera inflationsmålet, som satts upp av Sveriges Riksbank, med utfall av inflationen i Sverige den senaste 10-årsperioden.

JM Sverige använder ett livslängdsantagande som vid pensionsskultsberäkningen rent praktiskt innebär att JM antar att en man i Sverige som idag är 65 år lever 23 år efter pensionering och en kvinna 25 år.

Pensionsförpliktelsen känslighet för ändrad diskonteringsränta

Pensionsförpliktelser per den 31 december 2016	1 239
Diskonteringsräntan ökar med 0,25 %	1 183
Diskonteringsräntan minskar med 0,25 %	1 302

NOT 24 Övriga avsättningar

	Garantiavsättningar		Särskild löneskatt på pensionsskuld	
	2016	2015	2016	2015
Vid årets början	272	266	103	–
Avsättningar	99	90	22	–
Omklassificering	–	–	–	103
lanspråktaget under året	-75	-62	–	–
Återförda avsättningar	-4	-18	–	–
Omräkningsdifferens	4	-4	–	–
Vid årets slut ¹⁾	296	272	125	103

¹⁾ Varav kortfristig del av garantiavsättningar	101	94
--	-----	----

Avsättningar för garantiåtaganden avser kostnader som kan uppstå under garantitiden och redovisas som långfristiga och kortfristiga skulder i balansräkningen.

Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projektet vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år.

Då effekten av när i tiden betalning sker inte är väsentlig nuvärdesberäkning inte förväntade framtida utbetalningar.

Särskild löneskatt på pensionsskulden är beräknad till fullo 24,26 procent på skillnaden mellan pensionsskuld värderad enligt IAS 19 och redovisad pensionsskuld i legal person.

NOT 25 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

	2016	2015
Uppskjuten skatteskuld för periodiseringsfond	477	434
Övriga uppskjutna skatteskulder*	408	411
Delsumma	885	845
Avgår uppskjutna skattefordringar	-208	-186
Netto uppskjutna skatteskulder	677	659
Uppskjutna skattefordringar	–	–

***Övriga uppskjutna skatteskulder fördelar sig på:**

Exploateringsfastigheter ¹⁾	302	304
Reservering för ännu ej godkänd taxering	55	67
Övriga omsättningstillgångar	51	40
Summa	408	411

¹⁾ Skillnad skattemässigt och bokfört värde.

Utöver ovanstående har JM förlustavdrag och temporära skillnader inom JM Utland, som inte redovisas som uppskjutna skattefordringar, om 718 mkr varav 203 mkr är tidsbegränsade inom ett tidsintervall om 1–10 år.

NOT 26 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	2016	2015
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	23 239	20 639
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-21 541	-19 167
Summa	1 698	1 472

NOT 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Personalrelaterade poster	453	413
Förutbetalda hyresintäkter	27	26
Övriga upplupna kostnader	803	571
Summa	1 283	1 010

NOT 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016	2015
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar	100	100
Fastighetsinteckningar	588	567
Summa	688	667
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga	7 836	6 638
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	1 501	1 251
Betalnings- och hyresgarantier	99	82
Övriga eventalförpliktelser	15	14
Summa	9 451	7 985

Företagsinteckningen avser den pensionsskuld som JM Sverige har hos PRI. Fastighetsinteckningar lämnas endast i begränsad omfattning för finansiering hos kreditinstitut.

Under en bostadsrättsförenings produktionstid ställer JM-koncernen borgen för den del av den kortfristiga finansieringen i bank som överstiger en förenings kommande långfristiga lån. Borgensförbindelser, övriga, avser i sin helhet den kortfristiga finansieringen. De långfristiga lånen säkerställs av de pantbrev som föreningen själv tar ut.

Koncernen har ett åtagande att förvärva lägenhet som inte upplåtits med bostadsrätt närmaste kvartalsskifte efter godkänd slutbesiktning, från bostadsrättsföreningar i Sverige, med vilka JM har tecknat totalentreprenadkontrakt. Åtagandet säkerställer att bostadsrättsföreningen kan lösa sin kortfristiga finansiering i bank. Start av projekt i etapper, med krav på en viss sälj- och bokningsgrad, minskar risken för osålda bostäder. Se not 16 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m. för en sammanställning över årets köp och försäljningar.

En bostadsrättsförenings enda löpande intäkt är dess månadsavgifter. För att säkerställa att beräknade månadsavgifter inkommer till föreningen har JM tidigare lämnat en sjuårig garanti. Garantin omfattar en förpliktelse att från den första ägaren inköpa den bostad som återlämnats till föreningen. JM köper då bostaden för 1 krona och betalar därefter månadsavgift till föreningen till dess att JM i sin tur sålt lägenheten. Garantin har funnits sedan 1993 men har aldrig tagits i anspråk. JM bedömer det som osannolikt att garantin kommer att behöva infrias i annat än undantagsfall. Inga nya garantier ställs ut efter utgången av 2010.

Via Gar-Bo Försäkring AB tecknar JM, för JM:s bostadsrättsföreningar försäkringar till säkerhet för inbetalda förskott samt insatser och upplåtelseavgifter. Försäkringen säkerställer främst att föreningen kan återbetala skäligt belopp (högst insatsen och upplåtelseavgiften) till bostadsrättshavare som har uppsägningsrätt på grund av väsentlig avgiftshöjning under första året efter slutredovisning, därefter har Gar-Bo Försäkring AB ingen skyldighet att betala ut något. Försäkringen har inte tagits i anspråk sedan 1962.

Ställda garantier i anslutning till uppdrag avser till stor del fullgörandegarantier för entreprenadarbeten hos kommuner och landsting samt kommunalägda bolag. Garantierna löper under produktionstiden och garantitidsperioden om 2–5 år efter färdigställandet. Åtagandet uppgår initialt till 10 procent av kontraktssumman fram till färdigställandet av entreprenaden för att därefter sänkas till 5 procent av kontraktssumman. I den mån det bedöms som sannolikt att JM kommer att utkrävas ansvar redovisas åtagandet som skuld i rapporten över finansiell ställning.

NOT 29 Upplysningar om närstående

Upplysningar om närstående framgår av not 3, Anställda och personalkostnader. Koncernens transaktioner med närstående, utöver vad som anges i not 3, avser endast gemensamma verksamheter och intresseföretag. De är av begränsad omfattning och har skett på marknadsmässiga villkor.

Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2016	2015	2014	2013	2012
Intäkter	15 291	13 939	14 216	12 603	12 480
Produktions- och driftkostnader	-12 440	-11 630	-11 649	-10 365	-10 273
Bruttoresultat	2 851	2 309	2 567	2 238	2 207
Försäljnings- och administrationskostnader	-935	-866	-773	-739	-738
Resultat av fastighetsförsäljning	15	56	25	24	0
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-	-95
Rörelseresultat	1 931	1 499	1 819	1 523	1 374
Finansiella intäkter och kostnader	-60	-72	-75	-59	-56
Resultat före skatt	1 871	1 427	1 744	1 464	1 318
Skatter	-393	-342	-438	-360	-357
Årets resultat	1 478	1 085	1 306	1 104	961

FUNKTIONSinDELAD RESULTATRÄKNING

Produktion					
Upparbetade intäkter	15 116	13 817	14 090	12 431	12 311
Produktionskostnader	-12 326	-11 531	-11 560	-10 257	-10 168
Produktionsresultat	2 790	2 286	2 530	2 174	2 143
Exploateringsfastigheter					
Hyresintäkter	150	99	98	101	92
Driftkostnader	-71	-56	-47	-41	-41
Fastighetsskatt	-23	-28	-22	-25	-20
Resultat exploateringsfastigheter	56	15	29	35	31
Projektfastigheter					
Hyresintäkter	25	23	28	71	77
Driftkostnader	-18	-14	-19	-39	-41
Fastighetsskatt	-2	-1	-1	-3	-3
Resultat projektfastigheter	5	8	8	29	33
Bruttoresultat	2 851	2 309	2 567	2 238	2 207
Försäljnings- och administrationskostnader	-894	-821	-728	-691	-695
Fastighetsförsäljning					
Försäljningsvärden	86	572	102	623	0
Bokförda värden	-71	-516	-77	-599	-
Resultat av fastighetsförsäljning	15	56	25	24	0
Nedskrivning av fastigheter	-	-	-	-	-95
Koncerngemensamma kostnader	-41	-45	-45	-48	-43
Rörelseresultat	1 931	1 499	1 819	1 523	1 374

BALANSRÄKNING	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	230	209	225	236	254
Projektfastigheter	602	378	230	244	933
Exploateringsfastigheter	7 121	7 067	6 802	5 988	5 769
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	233	235	243	325	214
Kortfristiga fordringar ¹⁾	2 774	2 808	2 451	1 972	1 911
Likvida medel	1 520	1 275	2 424	2 385	2 475
Summa omsättningstillgångar	12 250	11 763	12 150	10 914	11 302
SUMMA TILLGÅNGAR	12 480	11 972	12 375	11 150	11 556
EGET KAPITAL OCH SKULDER²⁾					
Eget kapital	4 951	4 521	4 635	4 455	4 393
Långfristiga räntebärande skulder	282	410	374	319	296
Övriga långfristiga skulder	168	160	172	144	100
Långfristiga avsättningar	2 236	2 069	2 302	2 112	2 232
Summa långfristiga skulder	2 686	2 639	2 848	2 575	2 628
Kortfristiga räntebärande skulder	438	934	659	504	581
Övriga kortfristiga skulder	4 304	3 784	4 139	3 526	3 846
Kortfristiga avsättningar	101	94	94	90	108
Summa kortfristiga skulder	4 843	4 812	4 892	4 120	4 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 480	11 972	12 375	11 150	11 556

¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar

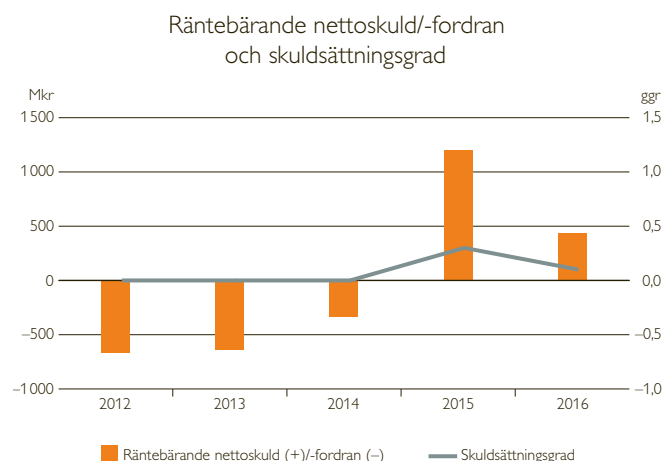
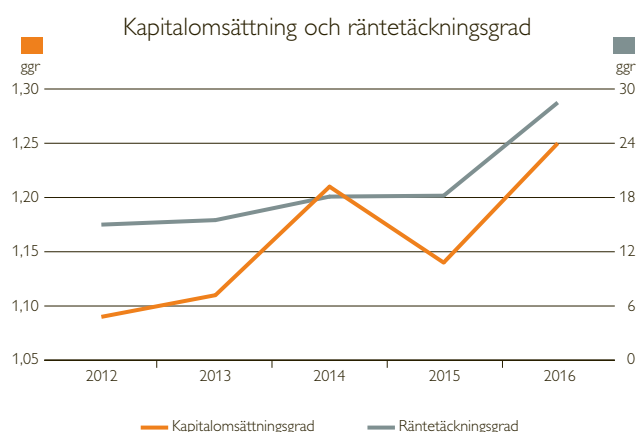
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv

KASSAFLÖDESANALYS	2016	2015	2014	2013	2012
Från den löpande verksamheten	1 957	-230	978	898	979
Från investeringsverksamheten	-6	-11	-20	1	-2
Från finansieringsverksamheten	-1 712	-902	-920	-987	-939
Summa årets kassaflöde	239	-1 143	38	-88	38
Likvida medel vid årets slut	1 520	1 275	2 424	2 385	2 475
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN					
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets början	1 198	-337	-642	-667	-737
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	-763	1 535	305	25	70
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid årets slut	435	1 198	-337	-642	-667
EXPLOATERINGSFASTIGHETER					
Bokfört värde vid årets början	7 067	6 802	5 988	5 769	5 816
Nyanskaffningar	1 903	2 695	2 273	1 274	1 259
Överfört till produktion	-1 896	-1 814	-1 427	-1 017	-1 300
Övrigt	47	-616	-32	-38	-6
Bokfört värde vid årets slut	7 121	7 067	6 802	5 988	5 769
BOSTADSPRODUKTION					
Antal disponibla byggrätter	32 500	31 100	29 400	27 700	26 600
– varav redovisade i balansräkningen	17 900	18 100	17 500	17 800	17 400
Antal sålda bostäder	3 843	3 770	3 195	3 265	2 952
Antal produktionsstartade bostäder	4 187	3 731	3 445	2 953	3 163
Antal bostäder i pågående produktion	7 984	7 212	6 375	5 609	5 988
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	65	64	57	54	55
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	12	22	21	17	11
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	77	86	78	71	66
PROJEKTFASTIGHETER					
Marknadsvärden	863	550	280	294	959
Bokförda värden	602	378	230	244	933
Övervärden före uppskjuten skatt	261	172	50	50	26
PERSONAL					
Medeltal anställda	2 422	2 316	2 218	2 247	2 386
– varav i utlandet	420	397	398	373	365
Löner och ersättningar	1 291	1 219	1 167	1 151	1 198
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal, % ¹⁾	12,6	10,8	12,8	12,1	11,0
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	31,2	23,7	28,7	25,0	21,9
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	27,9	22,0	28,6	25,2	23,0
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	15,9	12,4	15,7	13,8	12,4
Soliditet, % ¹⁾	40	38	37	40	38
Räntebärande låneskuld, mkr	1 959	2 473	2 087	1 743	1 808
Skuldsättningsgrad, ggr	0,1	0,3	–	–	–
Räntetäckningsgrad, ggr	28,5	18,2	18,1	15,5	15,0
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	16	21	17	16	16
Kapitalomsättningshastighet, ggr	1,25	1,15	1,21	1,11	1,09

¹⁾ Finansiella mål:

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

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



Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	Helår	2016				Helår	2015			
		Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1		Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	15 291	4 294	3 661	3 866	3 470	13 939	3 744	3 410	3 485	3 300
Produktions- och driftkostnader	-12 440	-3 445	-2 988	-3 156	-2 851	-11 630	-3 092	-2 886	-2 899	-2 753
Bruttoresultat	2 851	849	673	710	619	2 309	652	524	586	547
Försäljnings- och administrationskostnader	-935	-252	-200	-266	-217	-866	-242	-179	-235	-210
Resultat av fastighetsförsäljning	15	0	37	-23	1	56	1	21	10	24
Rörelseresultat	1 931	597	510	421	403	1 499	411	366	361	361
Finansiella intäkter och kostnader	-60	-25	-12	-7	-16	-72	-17	-24	-12	-19
Resultat före skatt	1 871	572	498	414	387	1 427	394	342	349	342
Skatter	-393	-96	-113	-96	-88	-342	-84	-94	-83	-81
Periodens resultat	1 478	476	385	318	299	1 085	310	248	266	261

BALANSRÄKNING	2016-12-31	2016-09-30	2016-06-30	2016-03-31	2015-12-31	2015-09-30	2015-06-30	2015-03-31
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar	230	233	219	212	209	217	229	228
Projektfastigheter	602	554	495	437	378	326	280	238
Exploateringsfastigheter	7 121	6 547	6 534	6 769	7 067	7 189	6 727	6 839
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	233	240	247	233	235	229	292	318
Kortfristiga fordringar	2 774	3 308	3 196	3 027	2 808	2 646	2 048	2 166
Likvida medel	1 520	1 177	1 282	1 182	1 275	1 557	1 887	2 077
Summa omsättningstillgångar	12 250	11 826	11 754	11 648	11 763	11 947	11 234	11 638
SUMMA TILLGÅNGAR	12 480	12 059	11 973	11 860	11 972	12 164	11 463	11 866

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	4 951	4 527	4 263	4 719	4 521	4 358	4 277	4 726
Långfristiga räntebärande skulder	282	352	343	375	410	472	489	426
Övriga långfristiga skulder	168	169	152	151	160	150	158	166
Långfristiga avsättningar	2 236	2 330	2 221	2 083	2 069	2 047	2 435	2 352
Summa långfristiga skulder	2 686	2 851	2 716	2 609	2 639	2 669	3 102	2 944
Kortfristiga räntebärande skulder	438	267	368	408	934	548	569	640
Övriga kortfristiga skulder	4 304	4 312	4 532	4 035	3 784	4 486	3 412	3 453
Kortfristiga avsättningar	101	102	94	89	94	103	103	103
Summa kortfristiga skulder	4 843	4 681	4 994	4 532	4 812	5 137	4 084	4 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 480	12 059	11 973	11 860	11 972	12 164	11 463	11 866

KASSAFLÖDESANALYS	Helår	2016				Helår	2015			
		Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1		Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	1 957	368	102	886	601	-230	-423	-193	659	-273
Från investeringsverksamheten	-6	-1	-2	-3	0	-11	-2	-2	-5	-2
Från finansieringsverksamheten	-1 712	-25	-207	-784	-696	-902	143	-131	-841	-73
Summa periodens kassaflöde	239	342	-107	99	-95	-1 143	-282	-326	-187	-348
Likvida medel vid periodens slut	1 520	1 520	1 177	1 282	1 182	1 275	1 275	1 557	1 887	2 077

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens början	1 198	737	656	741	1 198	-337	596	295	106	-337
Förändring räntebärande nettoskuld/-fordran	-763	-302	81	-85	-457	1 535	602	301	189	443
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut	435	435	737	656	741	1 198	1 198	596	295	106

EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Ingående balans vid periodens början	7 067	6 547	6 534	6 769	7 067	6 802	7 189	6 727	6 839	6 802
Nyanskaffningar	1 903	966	562	125	250	2 695	546	1 298	347	504
Överfört till produktion	-1 896	-408	-594	-344	-550	-1 814	-486	-476	-433	-419
Övrigt	47	16	45	-16	2	-616	-182	-360	-26	-48
Utgående balans vid periodens slut	7 121	7 121	6 547	6 534	6 769	7 067	7 067	7 189	6 727	6 839

NYCKELTAL	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	12,6	13,9	13,9	10,9	11,6	10,8	11,0	10,7	10,4	10,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,1	0,1	0,0
Soliditet, %	40	40	38	36	40	38	38	36	37	40
Resultat per aktie, kr	20,40	6,60	5,30	4,40	4,10	14,50	4,20	3,30	3,50	3,50
Antal disponibla byggrätter	32 500	32 500	30 900	30 400	30 800	31 100	31 100	28 700	27 900	29 700
Antal sålda bostäder	3 843	925	960	1 031	927	3 770	939	891	1 097	843
Antal produktionsstartade bostäder	4 187	1 357	1 058	916	856	3 731	1 066	888	1 029	748
Antal bostäder i pågående produktion	7 984	7 984	7 793	7 081	7 550	7 212	7 212	7 073	6 917	6 635

JM BOSTAD STOCKHOLM	2016					2015				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	7 162	2 018	1 699	1 741	1 704	6 273	1 631	1 522	1 575	1 545
Rörelseresultat ¹⁾	1 295	387	308	306	294	1 078	288	259	268	263
Rörelsemarginal, %	18,1	19,2	18,1	17,6	17,3	17,2	17,7	17,0	17,0	17,0
Genomsnittligt operativt kapital	4 388	4 388	4 382	4 287	4 229	4 134	4 134	3 823	3 530	3 336
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	29,5	29,5	27,3	26,8	26,2	26,1	26,1	30,8	34,2	37,1
Operativt kassaflöde	1 558	367	180	551	460	-344	-640	457	252	-413
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 286	4 286	4 117	4 124	4 310	4 517	4 517	4 536	3 928	4 012
Antal disponibla byggrätter	13 000	13 000	12 400	12 100	12 300	12 400	12 400	11 900	11 500	11 900
Antal sålda bostäder	1 552	399	353	403	397	1 600	370	375	480	375
Antal produktionsstartade bostäder	1 745	634	456	283	372	1 667	470	444	402	351
Antal bostäder i pågående produktion	3 786	3 786	3 564	3 237	3 801	3 627	3 627	3 354	3 277	3 332

¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar

JM BOSTAD RIKS	2016					2015				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	3 820	997	830	986	1 007	3 278	1 019	671	851	737
Rörelseresultat ¹⁾	480	126	135	114	105	308	102	68	78	60
Rörelsemarginal, %	12,6	12,6	16,3	11,6	10,4	9,4	10,0	10,1	9,2	8,1
Genomsnittligt operativt kapital	1 085	1 085	1 150	1 175	1 249	1 289	1 289	1 304	1 323	1 399
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	44,2	44,2	39,7	33,1	28,3	23,9	23,9	20,9	18,9	16,1
Operativt kassaflöde	720	180	58	308	174	533	192	-72	334	79
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 350	1 350	1 096	1 137	1 189	1 269	1 269	1 251	1 190	1 101
Antal disponibla byggrätter	9 700	9 700	9 400	9 600	9 600	9 900	9 900	9 100	8 900	9 300
Antal sålda bostäder	1 318	343	311	345	319	1 273	322	326	358	267
Antal produktionsstartade bostäder	1 336	358	331	343	304	1 228	368	317	278	265
Antal bostäder i pågående produktion	2 240	2 240	2 300	2 075	1 962	1 944	1 944	1 979	1 883	1 758
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	37	-	37	0	-	0	0	-	-	0

JM UTLAND	2016					2015				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	3 477	936	874	898	769	3 059	873	658	892	636
Rörelseresultat ¹⁾	204	67	63	31	43	166	46	40	47	33
Rörelsemarginal, %	5,9	7,2	7,2	3,5	5,6	5,4	5,3	6,1	5,3	5,2
Genomsnittligt operativt kapital	1 997	1 997	1 993	2 013	2 093	2 145	2 145	2 211	2 243	2 285
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	10,2	10,2	9,2	7,9	8,4	7,7	7,7	8,3	7,7	6,6
Operativt kassaflöde	153	-114	71	165	31	434	191	56	271	-84
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 401	1 401	1 255	1 194	1 191	1 202	1 202	1 321	1 528	1 645
Bokfört värde projektfastigheter	13	13	38	36	35	31	31	32	28	28
Antal disponibla byggrätter	8 900	8 900	7 900	8 000	8 200	8 200	8 200	7 200	7 000	7 900
Antal sålda bostäder	973	183	296	283	211	843	193	190	259	201
Antal produktionsstartade bostäder	877	136	271	290	180	782	228	127	295	132
Antal bostäder i pågående produktion	1 542	1 542	1 591	1 431	1 449	1 303	1 303	1 256	1 273	1 115
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-23	0	-	-23	-	39	-1	20	9	11

JM FASTIGHETSUTVECKLING	2016					2015				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	142	46	34	34	28	206	100	14	45	47
Rörelseresultat ¹⁾	30	18	7	-1	6	38	23	0	0	15
Genomsnittligt operativt kapital	508	508	455	405	361	326	326	273	245	237
Avkastning operativt kapital, % ²⁾	5,9	5,9	7,7	6,9	8,0	11,7	11,7	9,5	14,3	24,5
Operativt kassaflöde	-101	-49	-56	-65	69	-206	-112	-55	-34	-5
Bokfört värde exploateringsfastigheter	35	35	35	35	35	35	35	25	25	25
Bokfört värde projektfastigheter	589	589	516	459	402	347	347	294	252	210
Antal disponibla byggrätter ³⁾	900	900	1 200	700	700	600	600	500	500	600
Antal sålda bostäder ³⁾	-	-	-	-	-	54	54	-	-	-
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	229	229	-	-	-	54	-	-	54	-
Antal bostäder i pågående produktion ³⁾	416	416	338	338	338	338	338	484	484	430
¹⁾ Varav fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	1	17	2	1	1	13
³⁾ Avser hyresrätts- och vårdbostäder.										

JM ENTREPRENAD	2016					2015				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	1 665	454	404	447	360	2 084	480	492	558	554
Rörelseresultat	43	10	12	11	10	45	0	13	16	16
Rörelsemarginal, %	2,6	2,2	3,0	2,5	2,8	2,2	0,0	2,6	2,9	2,9
Operativt kassaflöde	32	47	25	-34	-6	-34	-65	-11	-66	108

JM ÖVRIGT	2016					2015				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter (eliminering)	-514	-155	-112	-136	-111	-453	-145	-101	-105	-102
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	-41	-11	-4	-13	-13	-45	-13	-7	-10	-15

OMRÄKNING JM UTLAND	2016					2015				
	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	-461	-2	-68	-104	-287	-508	-214	154	-331	-117
Rörelseresultat	-80	0	-11	-27	-42	-91	-35	-7	-38	-11

²⁾ Beräknas på tolv månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

DEFINITIONER FINANSIELLA NYCKELTAL

Belopp i mkr där ej annat anges. Belopp per den 31 december 2016.

Direktavkastning

Utdelning enligt förslag i förhållande till börskurs per den 31 december 2016.

Utdelning enligt förslag	9,50 kr
Börskurs	263,20 kr
	3,6%

Totalavkastning

Summa aktiekursens förändring under året och utbetald utdelning i förhållande till aktiekurs i början på året.

Aktiekursens förändring	10,50 kr
Utbetald utdelning	8,25 kr
Aktiekurs i början på året	252,70 kr
	7%

Resultat per aktie (före utspädning)

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier.

Årets resultat	1 478
Genomsnittligt antal aktier	72 526 479
	20,40 kr

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till intäkter enligt segmentsredovisning.

Rörelseresultat	2 011
Intäkter	15 752
	12,8%

Rörelsemarginal

Rörelseresultat inklusive fastighetsförsäljningar och nedskrivning av fastigheter i förhållande till intäkter.

Rörelseresultat	1 931
Intäkter	15 291
	12,6%

Räntabilitet på eget kapital

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Årets resultat	1 478
Genomsnittligt eget kapital	4 736
	31,2%

Räntabilitet på sysselsatt kapital

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	1 939
Genomsnittligt sysselsatt kapital	6 952
	27,9%

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	1 939
Genomsnittlig balansomslutning	12 226
	15,9%

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Eget kapital	4 951
Balansomslutning	12 480
	40%

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

Resultat före skatt plus finansiella kostnader	1 939
Finansiella kostnader	68
	28,5 ggr

Räntebärande skulder/balansomslutning

Räntebärande skulder och avsättningar i förhållande till balansomslutning.

Räntebärande skulder	1 959
Balansomslutning	12 480
	16%

Kapitalomsättningshastighet

Intäkter i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Intäkter	15 291
Genomsnittlig balansomslutning	12 226
	1,25 ggr

Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (-)

Räntebärande skulder minskat med likvida medel och räntebärande fordringar.

Avsättning pensioner	1 239
Långfristiga räntebärande skulder	282
Kortfristiga räntebärande skulder	438
Likvida medel och räntebärande fordringar	-1 524
	435

ORDLISTA

Exploateringsfastigheter

Avser främst utvecklingsbar mark för framtida projekt och klassificeras som omsättningstillgångar.

- Mark med tillhörande byggrätter för bostäder
- Mark med tillhörande byggrätter för kommersiellt ändamål
- Bebyggd mark avsedd för bostadsprojekt eller vidareutveckling till projektfastigheter.

Intäkter

Hyresintäkter och upparbetade intäkter enligt principen för successiv vinstavräkning i den svenska verksamheten. Utanför Sverige redovisas upparbetade intäkter i normalfallet vid överlämnandet av bostad till kund.

Intäkter enligt segmentsredovisning (enligt successiv vinstavräkning)

Intäkt och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden.

Operativt kapital (anges endast per affärssegment)

Summa goodwill, projektfastigheter, exploateringsfastigheter, andelar i bostadsrättsföreningar m.m., fordringar fastighetsförsäljningar, fordringar sålda bostadsrättsandelar, kundfordringar och upparbetad ej fakturerad intäkt minus leverantörs-skulder, skulder till bostadsrättsföreningar och fakturerad ej upparbetad intäkt.

Genomsnittligt operativt kapital beräknas som utgående operativt kapital vid fem mättdpunkter (fem senaste kvartalsskiftet).

Operativt kassaflöde (anges endast per affärssegment)

Förändring av operativt kapital plus periodens resultat justerat för ej kassaflödes-påverkande poster.

Projektfastigheter

Klassificeras som omsättningstillgångar och avser stora bostadsbestånd för vidareutveckling samt kommersiella fastigheter.

- Fastigheter under utveckling
- Färdigställda hyresrätts- och vårdbostäder
- Färdigställda kontorsfastigheter.

Räntebärande nettoskuld/-fordran

Räntebärande skulder minskat med likvida medel och räntebärande fordringar.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning (enligt successiv vinstavräkning)

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till intäkter enligt segmentsredovisning.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital.

Sysselsatt kapital

Eget kapital ökat med räntebärande låneskuld.

Genomsnitt eget kapital, sysselsatt kapital och balansomslutning beräknas som genomsnittet av in- och utgående balans (två mättdpunkter).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING, Mkr	NOT	2016	2015
Nettoomsättning	1	11 149	9 761
Produktions- och driftkostnader	2	-8 863	-7 875
Bruttoresultat		2 286	1 886
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	-648	-545
Resultat av fastighetsförsäljning	5	-23	13
Rörelseresultat		1 615	1 354
Resultat från finansiella poster	6		
Resultat från koncernföretag		198	44
Resultat från intresseföretag		12	6
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1	1
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		1	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53	-53
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		1 774	1 355
Bokslutsdispositioner	7	-147	-167
Resultat före skatt		1 627	1 188
Skatter	8	-322	-704
Årets resultat		1 305	484
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, Mkr		2016	2015
Årets resultat		1 305	484
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		1 305	484

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING, Mkr	NOT	2016	2015
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och andra verktyg	9	3	6
Finansiella anläggningstillgångar	10		
Andelar i koncernföretag	10	1 016	1 318
Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag		204	219
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		17	17
Övriga långfristiga fordringar		7	3
Uppskjutna skattefordringar	8	–	15
		1 244	1 572
Summa anläggningstillgångar		1 247	1 578
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	11	80	71
Exploateringsfastigheter	11	4 045	4 082
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	12	197	154
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71	236
Övriga kortfristiga fordringar		160	208
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		1 485	1 192
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	13	816	918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10	6
		2 542	2 560
Likvida medel	14	1 327	1 063
Summa omsättningstillgångar		8 191	7 930
SUMMA TILLGÅNGAR		9 438	9 508
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital¹⁾			
Aktiekapital		73	75
Bundet eget kapital		73	75
Överkursfond		132	117
Balanserat resultat		799	1 529
Årets resultat		1 305	484
Fritt eget kapital	24	2 236	2 130
Summa eget kapital		2 309	2 205
Obeskattade reserver	15	2 170	1 975
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	16	660	648
Uppskjutna skatteskulder	8	38	–
Garantiavsättningar	17	239	207
		937	855
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18	184	215
Övriga långfristiga skulder		128	138
		312	353
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		380	341
Kortfristiga räntebärande skulder	18	8	507
Övriga kortfristiga skulder	19	378	592
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	18	727	760
Aktuella skatteskulder		84	76
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	20	1 103	1 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 030	718
		3 710	4 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 438	9 508

¹⁾ Se avsnittet Förändringar i moderbolagets eget kapital.

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS, Mkr	NOT	2016	2015
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 615	1 354
Avskrivningar		3	3
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		296	-16
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		1 914	1 341
Erhållen ränta		2	3
Erhållna utdelningar		60	57
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-24	-26
Betald skatt		-383	-742
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		1 569	633
Investering i exploateringsfastigheter m.m.		-1 486	-2 831
A conto betalning för exploateringsfastigheter m.m.		1 831	1 824
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m.		18	-544
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-20	611
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		1 912	-307
Investering i projektfastigheter m.m.		-9	28
Försäljning av projektfastigheter m.m.		1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 904	-279
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring i materiella anläggningstillgångar		0	-2
Investering i koncernföretag och intresseföretag m.m.		-57	-194
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-4	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-61	-196
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		22	518
Amortering av skulder		-500	0
Inlösen optioner		1	1
Återköp av aktier		-500	-500
Utdelning		-602	-600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 579	-581
Årets kassaflöde		264	-1 056
Likvida medel vid årets början		1 063	2 119
Likvida medel vid årets slut		1 327	1 063

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL, Mkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2015	77	91	2 627	2 795
Årets totalresultat	–	–	484	484
Utdelning	–	–	–600	–600
Konvertering av konvertibellån	0	25	–	25
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	–	1	–	1
Återköp av aktier	–	–	–500	–500
Indragning av återköpta aktier	–2	–	2	–
Utgående balans den 31 december 2015	75	117	2 013	2 205
Ingående balans den 1 januari 2016	75	117	2 013	2 205
Årets totalresultat	–	–	1 305	1 305
Utdelning	–	–	–602	–602
Fusion av koncernföretag	–	–	–114	–114
Konvertering av konvertibellån	0	13	–	13
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	–	2	–	2
Återköp av aktier	–	–	–500	–500
Indragning av återköpta aktier	–2	–	2	–
Utgående balans den 31 december 2016	73	132	2 104	2 309

Antal aktier (1 röst/aktie) per 31 december 2016 uppgår till 73 052 987 (75 173 524) varav 1 604 657 aktier (1 579 524) är återköpta av JM AB och ej utdelningsberättigade. Kvotvärde per aktie uppgår till 1 krona.

Föreslagen utdelning för 2016 är 9,50 kronor per aktie (8,25).

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där annat ej anges.

För moderbolagets redovisningsprinciper hänvisas till koncernens redovisnings- och värderingsprinciper sidorna 68–71.

NOT 2 Anställda och personalkostnader

	2016	2015
Medeltalet anställda (samtliga i Sverige)	1 598	1 532
varav män, %	(80)	(81)
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	12	13
(varav rörlig ersättning)	(3)	(4)
Övriga anställda	829	768
(varav rörlig ersättning)	(55)	(55)
Summa löner och andra ersättningar	841	781
(varav rörlig ersättning)	(58)	(59)
Sociala kostnader	439	389
(varav pensionskostnader)	(159) ¹⁾	(143) ¹⁾
Totalt moderbolaget	1 280	1 170

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 2,4 mkr (2,4) VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 0,6 mkr (0,6). För styrelsen i övrigt har bolaget inga pensionskostnader eller pensionsförpliktelser.

Förmåner till ledande befattningshavare i JM AB, se koncernens not 3.

NOT 3 Avskrivningar enligt plan

	2016	2015
Inventarier och andra verktyg	–3	–3
Summa	–3	–3

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

NOT 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2016	2015
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	2,7	2,8
Skatterådgivning	0,4	0,3
Övriga tjänster	0,4	0,6
Summa	3,5	3,7

NOT 5 Resultat av fastighetsförsäljning

	2016	2015
Försäljningsvärden		
Projektfastigheter	–	–
Exploateringsfastigheter	47	180
Summa	47	180
Bokförda värden		
Projektfastigheter	–	–
Exploateringsfastigheter	–70	–167
Summa	–70	–167
Resultat		
Projektfastigheter	–	–
Exploateringsfastigheter	–23	13
Summa	–23	13

NOT 6 Resultat från finansiella poster

	Resultat från koncern-företag		Resultat från intresse-företag		Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		Resultat från finansiella omsättningstillgångar		Ränte-kostnader och liknande resultatposter		Summa	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Utdelning	206	100	9	6	–	–	–	–	–	–	215	106
Försäljning	–	0	3	–	–	–	–	–	–	–	3	0
Resultatandel	1	6	–	–	–	–	–	–	–	–	1	6
Nedskrivning	–9	–62	–	–	–	–	–	–	–	–	–9	–62
Räntetäkter	–	–	–	–	–	1	1	1	–	–	1	2
Intäkter omvärdering derivat	–	–	–	–	–	–	–	2	–	–	–	2
Räntetäkter, koncernföretag	–	–	–	–	1	–	0	0	–	–	1	0
Räntekostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–27	–27	–27	–27
Kostnader omvärdering derivat	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–2	–	–2
Räntedel i årets pensionskostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–26	–24	–26	–24
Summa	198	44	12	6	1	1	1	3	–53	–53	159	1

NOT 7 Bokslutsdispositioner

	2016	2015
Avsättning till periodiseringsfond	-420	-380
Återföring tidigare års avsättning till periodiseringsfond	225	180
Erhållna koncernbidrag	48	33
Summa	-147	-167

NOT 8 Skatter

	2016	2015
Resultat före skatt	1 627	1 188
Aktuell skatt	-337	-739
Uppskjuten skatt	15	35
Total skatt	-322	-704

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 22 procent

Resultat före skatt × 22 %	-358	-261
Justering skatt tidigare år	0	-445
Ej skattepliktiga intäkter	50	24
Ej avdragsgilla kostnader	-12	-19
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	-2	-3
Summa	-322	-704

Skatteverket genomförde en revision för taxeringsåren 2008–2009. Under 2015 avgjordes fyra ärenden i Kammarrätten med bifall till Skatteverkets yrkande om

skatteflykt. Ärendena avsåg en höjning av skattekostnad om 409 mkr för aktuella taxeringsår. JM AB betalade in skatten under 2015 och kostnadsförde utfallet av domen under raden justering skatt tidigare år, 445 mkr inklusive kostnadsränta. JM AB överklagade tre av ärendena till Högsta Förvaltningsdomstolen men fick i februari 2016 besked om att överklagandena ej beviljats prövningstillstånd. JM hade sedan tidigare reserverat på koncernnivå för ett negativt utfall. Det finns inga ytterligare överklagade taxeringar.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	2016	2015
Uppskjutna skattefordringar hänförligt till personalrelaterade avsättningar och garantiavsättningar	42	38
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporär skillnad projekt- och exploateringsfastigheter	-80	-23
Netto uppskjutna skattefordringar	-38	15

NOT 9 Inventarier och andra verktyg

	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	36	34
Nyanskaffningar	0	2
Vid årets slut	36	36
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-30	-27
Årets avskrivningar	-3	-3
Vid årets slut	-33	-30
Planenligt restvärde vid årets slut	3	6

NOT 10 Finansiella anläggningstillgångar

	Andelar i koncernföretag		Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag		Långfristiga fordringar hos intresseföretag		Andra långfristiga värdepappersinnehav		Långfristiga fordringar		Uppskjutna skattefordringar		Summa	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Akkumulerade anskaffningsvärden														
Vid årets början	1 318	1 031	219	209	17	17	0	0	3	4	15	0	1 572	1 261
Nyanskaffningar	74	349	-14	10	-	-	-	-	-	-	-	-	60	359
Tillkommande fordringar	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	15	4	15
Reglerade fordringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1	-15	-	-15	-1
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fusion	-367	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-367	-
Försäljningar	-	-	-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1	-
Årets nedskrivningar	-9	-62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-9	-62
Vid årets slut	1 016	1 318	204	219	17	17	0	0	7	3	-	15	1 244	1 572

För specifikation av moderbolagets och koncernens andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag, se koncernens not 14.

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	
				2016	2015
AB Borätt	556257-9275	Stockholm	500	1 978	1 978
AB Garantihus	556073-0524	Stockholm	5 000	1 000	1 000
AB Konvertibelhus	559001-7025	Stockholm	500	50	50
AB Kulsinter (f. d. Fabege Bällsta AB)	556066-7643	Stockholm	10 000	140 056	140 056
Bo Entreprenad AB	556807-5328	Stockholm	1 000	100	100
BRO Haifa 1 AB	556821-1949	Stockholm	500	45 476	45 476
Bruket i Kallhäll Exploaterings AB	556561-0184	Stockholm	1 000	100	100
Bruket i Kallhäll Exploaterings KB	969653-9122	Stockholm	–	10	10
Fastighets AB Graningesjön 4 ¹⁾	556927-6529	Örebro	–	–	22 534
Fastighetsbolaget Bohusmark KB	916443-1125	Göteborg	1	1 120	1 120
Fastighetsbolaget Metallfabriken i Örebro AB	559077-9582	Stockholm	500	27 569	–
Förvaltnings AB Rickomberga Dal	556731-8596	Uppsala	1 000	4 354	4 354
Förvaltningsbolaget Kängen 44:1 AB	556912-1683	Stockholm	500	2 630	–
HavreskalEtt AB ¹⁾	559033-0659	Stockholm	–	–	242 136
Havsprinsen Fastighets AB	559065-1435	Stockholm	1 000	131	–
Huddinge Fabriken AB	556694-7049	Stockholm	1 000	41 276	41 276
JM Byrån Holding AB	556752-9630	Stockholm	1 000	100	100
JM Construction S.A., Belgien	413662141	Bryssel	10 000	91 906	91 906
JM Danmark A/S, Danmark ¹⁾	21410233	Köpenhamn	–	–	5 081
JM Entreprenad AB	556060-8837	Stockholm	200 000	107 750	107 750
JM Fastighetsutveckling Holding AB	556847-3259	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 2 Holding AB	559034-9089	Stockholm	500	50	50
JM Hyresbostäder Holding AB	556977-0471	Stockholm	500	50	50
JM Inredning i Stockholm AB	556202-8653	Stockholm	1 000	50	50
JM Kamarsadeln Holding AB	556853-8465	Stockholm	500	50	50
JM Norge AS, Norge	829350122	Oslo	20 000	127 687	127 687
JM Stombyggnad AB	556173-0564	Stockholm	1 000	113	113
JM Suomi OY, Finland	1974161-8	Helsingfors	1 000	175 557	157 727
JM Värmdöstrand AB	556001-6213	Värmdö	4 400	158 000	158 000
JM@Home AB	559091-8289	Stockholm	1 000	100	–
KB Silverfjädern	969676-7525	Stockholm	–	0	0
Klippljuset Holding AB	556872-0527	Stockholm	500	50	50
Mark i Brändbo 5 AB	559015-6674	Stockholm	1 000	82	–
Minimalen Bostad AB (f. d. SBC Bo AB)	556754-2138	Stockholm	1 000	13 550	13 550
Seniorgården AB	556359-9082	Stockholm	1 000	100	100
Stockholm Pundet 1 AB	556852-1297	Stockholm	500	74 722	74 722
Squatina AB ¹⁾	556746-7880	Stockholm	–	–	45 587
Tölö Ångar AB ¹⁾	556881-8388	Stockholm	–	–	34 853
Bokfört värde vid årets slut				1 015 817	1 317 666

¹⁾ Koncernföretag som har fusionerats in i JM AB.

NOT 11 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projekt-fastigheter		Exploaterings-fastigheter	
	2016	2015	2016	2015
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	71	144	4 134	3 623
Nyanskaffningar	9	–28	1 212	1 998
Fusion	–	–	410	–
Omklassificeringar	–	–45	–	45
Överfört till produktion	–	–	–1 589	–1 352
Försäljningar	–	–	–70	–180
Vid årets slut	80	71	4 097	4 134
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	–	–20	–52	–45
Omklassificeringar	–	20	–	–20
Försäljningar	–	–	–	13
Vid årets slut	–	–	–52	–52
Planenligt restvärde vid årets slut	80	71	4 045	4 082

Det redovisade restvärdet för den del av projektfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 0 mkr (0) och för exploateringsfastigheter till 99 mkr (121).

NOT 12 Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.

	2016	2015
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	154	138
Nyanskaffningar	209	285
Försäljningar	–166	–269
Vid årets slut	197	154

NOT 13 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	2016	2015
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	3 915	3 093
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	–3 099	–2 175
Summa	816	918

NOT 14 Likvida medel

	2016	2015
Kassa och bank	1 327	1 063
Summa	1 327	1 063

NOT 15 Obeskattade reserver

	2016	2015
Periodiseringsfond 2011 års taxering	–	225
Periodiseringsfond 2012 års taxering	270	270
Periodiseringsfond 2013 års taxering	350	350
Periodiseringsfond 2014 års taxering	370	370
Periodiseringsfond 2015 års taxering	380	380
Periodiseringsfond 2016 års taxering	380	380
Periodiseringsfond 2017 års taxering	420	–
Summa	2 170	1 975

NOT 16 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2016	2015
Vid årets början	648	645
Förmåner intjänade under perioden	24	20
Räntekostnader	23	23
Utbetalning av pensioner	–35	–36
Övrigt	0	–4
Vid årets slut	660	648

I moderbolaget skuldförs ITP-planen som pensionsavsättning.

NOT 17 Garantiavsättningar

	2016	2015
Vid årets början	207	190
Avsättningar	74	56
lanspråktaget under året	–42	–37
Återförda avsättningar	–	–2
Vid årets slut	239	207

NOT 18 Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder	2016	2015
Övriga skulder 1–5 år från balansdagen	131	170
Konvertibellån 1–5 år	53	45
Summa	184	215

Kortfristiga räntebärande skulder	2016	2015
Konvertibellån 1 år	8	7
Skulder till kreditinstitut	–	500
Skulder till koncernföretag	727	760
Summa	735	1 267

Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter

Kreditavtal	2016	2015
Checkräkningskredit	400	400
Beviljade kreditavtal förfallodatum inom 1 år	800	650
Beviljade kreditavtal förfallodatum bortom 1 år	1 600	1 750
Outnyttjad del	–2 800	–2 300
Utnyttjat kreditavtal	0	500

Kreditavtalen löper med fast ränta.

NOT 19 Övriga kortfristiga skulder

	2016	2015
Kortfristiga reverser exploateringsfastigheter	225	259
Övriga kortfristiga skulder	153	333
Summa	378	592

NOT 20 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	2016	2015
Akkumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	16 187	16 592
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	–15 084	–15 466
Summa	1 103	1 126

NOT 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Personalrelaterade poster	331	282
Förutbetalda hyresintäkter	18	19
Övriga upplupna kostnader	681	417
Summa	1 030	718

NOT 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016	2015
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar ¹⁾	100	100
Fastighetsinteckningar	69	69
Summa	169	169

Eventalförpliktelser

Borgensförbindelser, övriga ²⁾	7 836	6 638
Borgen till förmån för koncernföretag ³⁾	1 590	2 405
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	204	191
Betalnings- och hyresgarantier	1	2
Övriga eventalförpliktelser	15	14
Summa	9 646	9 250

^{1,2)} Se koncernens not 28 för textkommentarer.

³⁾ Borgen till förmån för koncernföretag avser främst åtaganden för utlandsbolagen och JM Entreprenad AB.

NOT 23 Upplysningar om närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag och intresseföretag, se koncernens not 13.

	2016	2015
Inköp av varor och tjänster från koncernföretag	514	453
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0
Utdelning från koncernföretag	206	100
Resultatandel från koncernföretag	1	6
Utdelning från intresseföretag	9	6
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	17	17
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag	1 485	1 192
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	727	760
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 590	2 405

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning återfinns i not 2, Anställda och personalkostnader. Samtliga transaktioner med närstående personer och företag genomfördes till marknadsmässiga villkor.

NOT 24 Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:	
Balanserade vinstmedel och överkursfond	930 943 439 kronor
Årets nettovinst	1 305 165 756 kronor
Summa	2 236 109 195 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:	
att till aktieägarna utdelas 9,50 kronor per aktie ¹⁾	678 780 681 kronor
samt att återstående belopp överförs i ny räkning	1 557 328 514 kronor
Summa	2 236 109 195 kronor

¹⁾ I moderbolaget finns 73 055 255 registrerade aktier per den 31 januari 2017, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 71 450 598.

I enlighet med beslut vid den ordinarie bolagsstämman i april 2016 får högst tio (10) procent av JMs totala antal aktier återköpas. För närvarande är 1 604 657 aktier återköpta. Ytterligare återköp av egna aktier får göras före årsstämman i april 2017, vilket skulle kunna minska den totala utdelningen.

Stockholm den 20 februari 2017

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Lars Lundquist
Styrelsens ordförande

Kaj-Gustaf Bergh
Ledamot

Eva Nygren
Ledamot

Kia Orback Pettersson
Ledamot

Åsa Söderström Jerring
Ledamot

Thomas Thuresson
Ledamot

Thomas Mattsson
Ledamot
utsedd av de anställda

Jan Strömberg
Ledamot
utsedd av de anställda

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 februari 2017.
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

TILL BOLAGSSTÄMMAN I JM AB (PUBL),
ORG NR 556045-2103

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB (publ) för räkenskapsåret 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 57–97 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Intäktsredovisning

– successiv vinstavräkning bostadsprojekt i Sverige

Koncernens redovisade intäkter enligt successiv vinstavräkning för bostadsprojekt i Sverige uppgick för 2016 till 10 958 mkr och för moderbolaget till 11 047 mkr. Bolagets projektutveckling av bostäder i Sverige redovisas enligt successiv vinstavräkning. Detta innebär att projektintäkter och kostnader ska kunna

kvantifieras på ett tillförlitligt sätt. Resultatet avräknas i takt med färdigställande och försäljning, innan slutligt resultat är fastställt. Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader baseras på ett antal uppskattningar och bedömningar, innebärande att det slutliga resultatet kan komma att avvika från det successivt upparbetade resultatet. Med anledning av att de bedömningar och antaganden som görs är komplexa till sin natur och omfattas av ett flertal olika ställningstaganden och bedömningar av bolaget, är detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Redovisnings- och värderingsprinciperna anges i not 1.

Vi har utvärderat tillämpade redovisningsprinciper och rutiner för projektuppföljning. Vi har utfört analytisk granskning, och granskning av kalkyler och bedömningar avseende uppskattade projektintäkter och projektkostnader samt risker för olika slag av intäktsreduktioner, tillkommande kostnader och viten. Vi har granskat bolagets rutiner och processer hänförliga till pågående projekt. Vi har testat kontroller bolaget utformat och implementerat i processen från registrering av kontrakt till projektavslut. Vi har genomfört test av detaljer av redovisade projektkostnader för bedömning av projektstatus. Vi har genomfört platsbesök på ett antal projekt.

Exploateringsfastigheter

Koncernens redovisade värde för exploateringsfastigheter uppgick till 7 121 mkr per 31 december 2016, och för moderbolaget till 4 045 mkr. Exploateringsfastigheter rubriceras som omsättningstillgångar. Fastighetsinnehaven värderas i redovisningen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Vid årsskiftet gjordes en värdering av bolagets samtliga exploateringsfastigheter för bostäder i samarbete med externt värderingsföretag. Bedömt marknadsvärde för koncernens exploateringsfastigheter för bostäder uppgick till 14,1 mdkr. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, resulterande i att exploateringsfastigheter är att anse som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision till följd av de osäkerheter som antagandena innefattar. Redovisnings- och värderingsprinciperna anges i not 1.

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för värdering av exploateringsfastigheter. Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat bolagets modell och metod för värdering. Vi har också med stöd av vår värderingsexpertis gjort jämförelser mot marknadsmässiga parametrar och antaganden för att bedöma och utvärdera antaganden och bedömningar för ett urval av värderingarna. Vi har utvärderat huruvida lämnade upplysningar i årsredovisningen är ändamålsenliga.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–56. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för JM AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska

situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 20 februari 2017

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2016

Principer för bolagsstyrning

Utöver de regler som följer av lag eller annan författning tillämpar JM Svensk Kod för bolagsstyrning (Koden). JM följer Koden utan undantag.

Genom utförlig och transparent redovisning vill JM öka aktieägarnas och övriga intressenters kunskaper om hur styrelse och ledning verkar för att säkerställa aktieägarnas krav på avkastning på det investerade kapitalet. Hög etik, JM:s kärnvärden och uppförandekod, affärsmässighet, transparens och JM:s bidrag till samhällsutvecklingen är särskilt prioriterat för långsiktigt värdeskapande. För ytterligare information om JM:s bidrag till ett hållbart samhällsbyggande hänvisas till sidorna 34–50.

JM driver sedan flera år tillbaka ett långsiktigt och systematiskt arbete med att löpande utveckla den interna styrningen och kontrollen. Arbetet har bland annat lett till ytterligare förstärkt styrning och kontroll vad gäller investerings-, försäljnings- och produktionsbeslut samt styrning och kontroll under projektgenomförandefasen. Den interna styrningen och kontrollen utövas också genom ett systematiskt styrelsearbete via utskott. För att utveckla styrelsen genomförs årligen en utvärdering av styrelsens arbete.

Bolagsstämma

Bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ, ger samtliga aktieägare möjlighet att delta och därigenom utöva sitt inflytande. På årsstämman (den bolagsstämma vid vilken koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen läggs fram) behandlas bolagets utveckling och beslut tas i ett antal centrala ärenden, såsom utdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisorer, ersättning till styrelse och revisorer samt val av ny styrelse för tiden till nästa årsstämma.

Bolaget kallar till årsstämma tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. I samband med tredje kvartalsrapporten, vanligtvis i slutet av oktober, informerar bolaget om tid och plats för årsstämman. Möjligheten för de utländska aktieägarna att följa eller delta i stämman genom simultantolkning av stämmoförhandlingarna eller översättning av presenterat material till annat språk har inte bedömts som nödvändigt, eftersom dessa aktieägare hittills har representerats av svenska ombud.

Årsstämman 2016 hölls den 21 april. Vid stämman var 229 aktieägare företrädare, representerande cirka 52 procent av

rösterna. Protokollet från årsstämman återfinns på JM:s webbplats jm.se. Ett av de beslut som fattades vid årsstämman 2016 var att årsstämman bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier. Årsstämman 2017 kommer att hållas den 27 april.

Ingen av aktieägarna har ett direkt eller indirekt aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. JM:s bolagsordning begränsar inte aktieägarnas rätt att rösta för samtliga aktier som man äger eller företräder. Bolagsordningen saknar särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt om ändring av bolagsordningen.

JM tillämpar inte några särskilda arrangemang i fråga om bolagsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal.

VALBEREDNING

Valberedningen är ett organ som inrättats av bolagets årsstämma med uppgift att inför årsstämman bland annat nominera styrelseledamöter, styrelsens ordförande, revisionsbolag, samt därutöver föreslå arvoden till styrelsen och styrelsens utskott. Valberedningens arbete styrs av den instruktion för Valberedningens arbete som årsstämman fastställt. Valberedningen består av företrädare för de fyra största aktieägarna i bolaget som vill medverka. Styrelsens ordförande är sammankallande och utgör den femte ledamoten. Valberedningens uppgift är främst att framlägga förslag på styrelseledamöter och arvoden till dessa samt att föreslå val av revisorer och arvode till dessa.

Valberedningen inför årsstämman 2017 sammankallades i augusti 2016 av styrelsens ordförande och består av följande personer:

Åsa Nisell, Swedbank Robur Fonder
Jan Särilvik, Nordea Funds
Eva Gottfridsdotter-Nilsson, Länsförsäkringar
Fondförvaltning AB
Roar Engeland, OBOS BBL
Lars Lundquist, styrelseordförande i JM.

Valberedningen representerade vid tillsättandet drygt 27 procent av det totala antalet aktier i JM. Ordförande är Åsa Nisell. Valberedningen har haft fyra protokollförda sammanträden samt därtill korresponderat per e-post och telefon. Valberedningens ledamöter har inte erhållit någon ersättning av JM.

Efter förslag av valberedningen omvalde årsstämman 2016 Ernst & Young AB till revisionsbolag. Valet skedde för perioden fram till slutet av årsstämman 2017. Ansvarig revisor är Ingemar Rindstig.

Ingemar Rindstig har inga uppdrag i andra bolag som påverkar hans oberoende som revisor i JM. Information om revisionsbolagets tjänster till JM utöver revisionen lämnas i not 5 på sidan 76. Vid sidan av JM har Ingemar Rindstig revisionsuppdrag i bland annat Atrium Ljungberg, Corem, D. Carnegie, Familjebostäder, Heimstaden, Kungsleden, Magnolia Bostad, Oscar Properties, Stendörren Fastigheter och Stockholm Globe Arena Fastigheter.

JMs styrelse

SAMMANSÄTTNING

JMs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för ett år i sänder. Därtill har arbets- tagarorganisationerna enligt lag rätt att utse två ordinarie ledamöter jämte två suppleanter.

Vid årsstämman 2016 valdes sju ledamöter. Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsens sammansättning framgår nedan liksom fördelningen av de stämموvalda ledamöterna inom styrelsens utskott (R = Revisionsutskott, E = Ersättningsutskott, I = Investeringsutskott). Vidare redovisas närvaron under kalenderåret 2016. Beslutade arvoden redovisas på sidan 106.

Styrelsen har haft elva sammanträden. Revisionsutskottet har haft fem sammanträden. Ersättningsutskottet har haft fyra sammanträden. Investeringsutskottet har haft åtta sammanträden. Övriga uppgifter om styrelsens ledamöter enligt artikel 2.6 i Kodens anges på sidan 108.

Namn	Funktion	Invald	Utskott	När- varo S	När- varo U
Lars Lundquist	Ordförande	2005	(ordf) E	10	E 4
Kaj-Gustaf Bergh	Ledamot	2013	–	9	–
Johan Bergman ¹⁾	Ledamot	2012	I	6	I 2
Eva Nygren	Ledamot	2013	I	10	I 8
			E		E 4
Kia Orback Pettersson	Ledamot	2010	R	11	R 5
Åsa Söderström Jerring	Ledamot	2007	(ordf) I	11	I 8
			R		R 5
Thomas Thuresson ²⁾	Ledamot	2016	(ordf) R	5	R 3
Anders Narvinger ³⁾	Ledamot	2009	(ordf) R	4	R 2
Johan Skoglund ³⁾	Ledamot	2003		4	
Thomas Mattsson	Arb.led.	2012	–	10	
Jan Strömberg	Arb.led.	2011	–	10	
Peter Olsson	Arb.led., Suppl.	2014	–	8 ⁴⁾	
Jonny Änges	Arb.led., Suppl.	2015	–	9 ⁴⁾	

¹⁾ Under 2016 var Johan Bergman ledamot fram till den 9 juni då han på egen begäran lämnade styrelsen.

²⁾ Thomas Thuresson invaldes i styrelsen vid årsstämman 2016.

³⁾ Under 2016 var Anders Narvinger och Johan Skoglund ledamöter fram till årsstämman. Anders Narvinger var ordförande i Revisionsutskottet fram till årsstämman.

⁴⁾ Arbetstagsuppleanter närvarar ej vid sammanträden per capsulam.

OBEROENDE

Samtliga stämموvalda styrelseledamöter är att betrakta som oberoende i förhållande till bolaget och samtliga är oberoende i förhållande till ägarna. Arbetstagarledamöterna är inte oberoende i förhållande till bolaget.

ARBETSUPPGIFTER/ANSVAR SOM RÅDEN

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, väsentliga policyer, marknad, ekonomi och finans, intern kontroll och riskhantering, personal och ledarskap samt beslut om produktionsstart av projekt, förvärv och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i företagets verksamhet och styrelsens arbete enligt ovan i erforderlig omfattning.

De viktigaste styrande dokumenten är:

- Strategisk inriktning
- Bolagsordningen
- Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt Instruktion för ekonomisk rapportering
- JMs policyer (Hållbarhetspolicy, Kvalitetspolicy, Miljöpolicy, Personalpolicy, Arbetsmiljöpolicy, Kommunikationspolicy, Finanspolicy, Skattepolicy och Inköspolicy)
- JMs etiska riktlinjer och riktlinjer för Kommunikation samt riktlinjer för Inköp.

Ordförandens arbetsuppgifter

Ordföranden i JMs styrelse har det övergripande ansvaret för att bolaget följer den fastställda strategiska inriktningen. Härvid har ordföranden fortlöpande kontakt med bolagets VD och är dennes diskussionspartner. Ordförandens arbete i övrigt följer Kodens krav.

Styrelsens sekreterare

Bolagets chefsjurist är styrelsens sekreterare. Hon är inte ledamot av styrelsen.

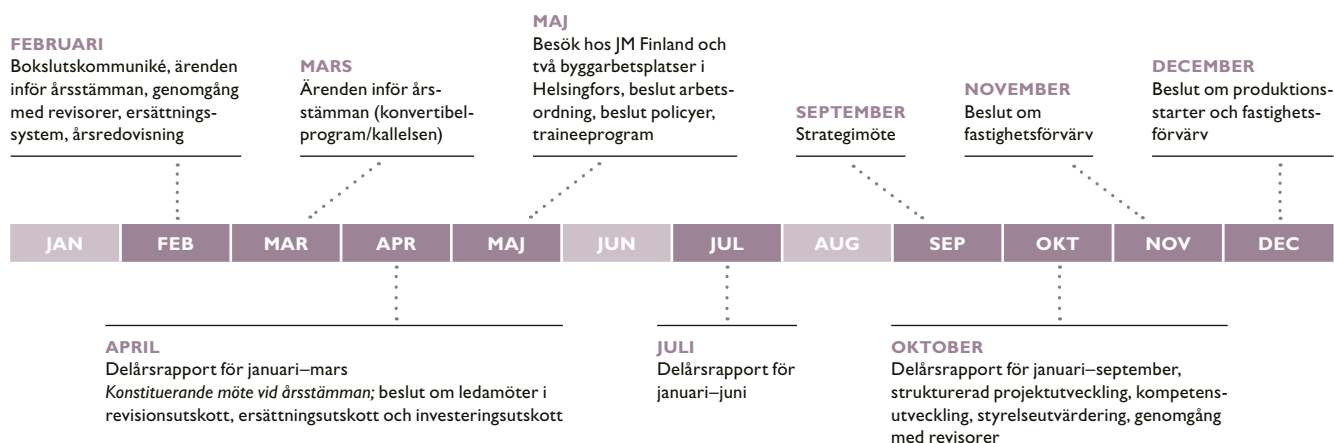
Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Resultatet av utvärderingen har redovisats för styrelsen och Valberedningen.

Styrelsens utvärdering av VD

Styrelsen utvärderar årligen VDs arbete.

STYRELSESAMMANTRÄDEN 2016



Under de ordinarie styrelsemötena är fasta ärenden bland annat VDs lägesrapport och återkoppling från utskotten.

Viktiga ärenden under 2016

Styrelsen har under 2016 bland annat fattat beslut om följande:

- Styrelsen har hållit ett separat strategisammanträde och därvid bland annat fastställt den strategiska planen för bolaget
- Styrelsen har fattat beslut om sex produktionsstarter av bostadsprojekt, vilka har en kalkylerad total projektkostnad överstigande den till VD delegerade nivån om antingen 400 miljoner kronor i total projektkostnad eller 400 miljoner kronor i projektkostnad för deletapp
- Styrelsen har beslutat om nio förvärv av exploateringsfastigheter, vilka har en köpeskilling överstigande till VD delegerad nivå om 100 miljoner kronor, varav tre i Norge och ett i Finland
- Styrelsen har beslutat om slutlig avveckling av verksamheten i Danmark
- Styrelsen har beslutat om att föreslå årsstämman att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma fatta beslut om att förvärva egna aktier. Efter årsstämmans beslut om bemyndigande har styrelsen fattat beslut om förvärv av egna aktier. Styrelsen har även fattat beslut om att föreslå årsstämman att besluta om indragning av egna aktier genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital
- Styrelsen har beslutat om kort- och långsiktiga rörliga löneprogram samt till årsstämman lagt fram förslag om ett konvertibelprogram för samtliga anställda i Sverige
- Styrelsen har fattat beslut om JMs befintliga policyer och riktlinjer samt även beslutat om att anta ytterligare två policyer i form av Arbetsmiljöpolicy och Skattepolicy.

Utskottens arbete

Utskotten sammanträder normalt i anslutning till styrelsens sammanträden eller när så erfordras. Protokoll förs och dessa delges styrelsen och revisorerna. Ingen delegerad beslutsrätt förekommer förutom vad gäller:

- Ersättningsutskottet, som fastställer lön och övriga villkor för koncernledningen exklusive VD
- Revisionsutskottet som i samråd med de externa revisorerna och internrevisionen fastställer revisionsplanen för de externa revisorernas och internrevisionens arbete på kort och lång sikt. Revisionsutskottet godkänner arvoden och ersättningar till de externa revisorerna för revisionsarbetet och godkänner de externa revisorernas tillhandahållande av andra tjänster än revision. Revisionsutskottet initierar fördjupade insatser inom utvalda områden eller av projekt.

Med undantag för Kaj-Gustaf Bergh är samtliga stämموvalda ledamöter även ledamöter i ett eller flera utskott. Styrelsens ordförande är ordförande i Ersättningsutskottet. Ordförande i Revisionsutskottet är Thomas Thuresson och ordförande i Investeringsutskottet är Åsa Söderström Jerring.

Föredragande i Ersättningsutskottet är HR-direktören. Respektive affärsenhetschef är föredragande i Investeringsutskottet. Ekonomi- och finansdirektören är föredragande i Revisionsutskottet. VD är närvarande vid utskottens sammanträden i Ersättningsutskottet och Investeringsutskottet.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet har tre ledamöter: Thomas Thuresson (ordförande), Åsa Söderström Jerring och Kia Orback Pettersson.

Utskottet har under kalenderåret haft fem sammanträden.

Revisionsutskottets arbete har under året främst inriktats på:

- Granskning och genomgång av bokslut och delårsrapport
- Kvalitetsbedömning av interna kontrollsysteem och kontrollrutiner samt av intern revision och riskhantering
- Genomgång av de externa revisorernas och internrevisionens revisionsplan på kort och lång sikt
- Beredning av bolagsstyrningsrapporten och styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.
- Ansvar för urval och beredning vid val av externa revisorer i samråd med styrelsen för rekommendation till valberedning och årsstämma
- Godkännande av arvoden och ersättningar till revisorerna för revisionsarbetet och godkännande av revisorns tillhandahållande av andra tjänster än revision
- Övervakning av den lagstadgade revisionen
- Initiering av fördjupade insatser inom utvalda områden
- Avrapportering och genomgång av områden eller projekt av speciellt intresse
- Rapportering och föreläggande för styrelsen av de iakttagelser som noterats vid genomgångar med revisorer och ledning.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet har två ledamöter: Lars Lundquist (ordförande) och Eva Nygren.

Utskottet har haft fyra sammanträden under kalenderåret.

Ersättningsutskottets uppgifter under året har varit att:

- Bereda förslag avseende lön, pensionsförmåner och övriga villkor till bolagets VD
- Bereda förslag avseende generella principer för ersättning till all övrig personal, särskilt avseende rörliga ersättningar
- Bereda förslag till konvertibelprogram som ska föreläggas årsstämman
- Godkänna lön och övriga villkor för koncernledningen (exklusive VD) baserade på av styrelsen fastställda generella principer
- Utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen
- Utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet har två ledamöter: Åsa Söderström Jerring (ordförande) och Eva Nygren.

Utskottet har under kalenderåret haft åtta sammanträden.

Investeringsutskottets uppgifter under året har varit att inom ramen för JM:s delegationsordning:

- Utvärdera att strategin följs avseende omfattning och inriktning för exploateringsfastigheter och projektfastigheter
- Bereda förslag avseende köp och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter eller aktier och andelar i bolag såsom ägare till sådana fastigheter

- Bereda förslag avseende investeringar i befintliga projektfastigheter
- Bereda förslag avseende produktionsstarter av bostadsprojekt
- Bereda förslag avseende externa entreprenader.

DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

VD ska tillse att styrelsen erhåller rapportering om utvecklingen av JM:s verksamhet, däribland utvecklingen av JM:s resultat, ekonomisk ställning och likviditet samt information om de större projektens status samt andra viktiga händelser. Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen tillåts göra en välgrundad bedömning. Den ekonomiska rapportering som styrelsen erhåller framgår under avsnittet Uppföljning sidan 106.

STYRELSENS BESKRIVNING AV INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrningsstruktur

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att inrätta ett effektivt system för intern kontroll och riskhantering. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är delegerat till VD. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM och ingår som en naturlig del i JM:s affärsprocesser.

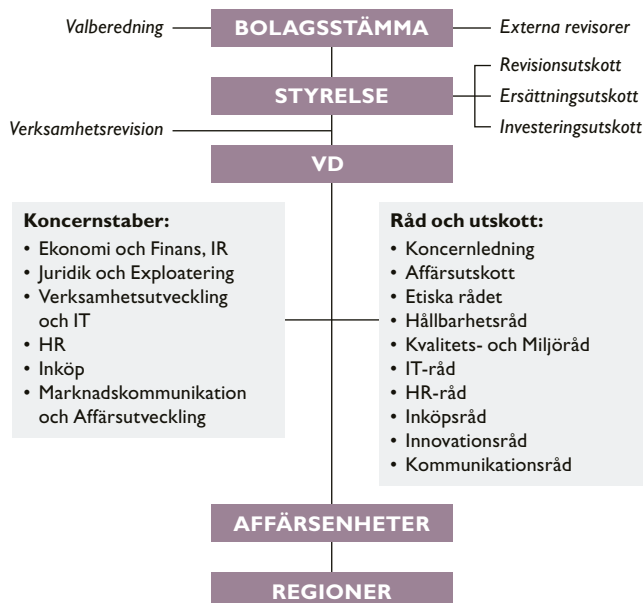
För en detaljerad beskrivning av JM:s processer för riskhantering hänvisas till sidorna 29–32.

Styrelsen har lagt särskild tonvikt på effektiva kontrollstrukturer. Kvaliteten på JM:s processer och system för att säkerställa en god intern kontroll utgår från kontrollmiljön, vari av styrelsen antagen arbetsordning och instruktion för ekonomisk rapportering ingår. Genom Revisionsutskottet har styrelsen fördjupat sina kontakter med såväl interna som externa revisorer, varigenom styrelsen och dess utskott på olika sätt förhör sig om bolagets ekonomiska ställning. Således träffar de externa och interna revisorerna Revisionsutskottet fyra till fem gånger per år. Därtill träffar de externa revisorerna hela styrelsen två gånger per år.

JM:s Verksamhetsrevision har till huvuduppgift att granska verksamhetens ändamålsenlighet och operationella effektivitet genom bland annat kontroll av efterlevnaden av de affärskritiska kraven i JM:s Verksamhetssystem. JM:s Verksamhetssystem är en heltäckande processororienterad arbetsstruktur, som syftar till att säkerställa effektiviteten i JM:s affärsprocesser. JM:s Verksamhetsrevision har som särskild uppgift att även granska de ekonomiska riskerna i de större projekten. Styrelsen säkerställer att JM har en väl genomarbetad ekonomi- och projektstyrning, genom regelbunden kommunikation med interna och externa revisorer.

Som en del av målsättningen att utveckla och likrikta arbetssätt och processer inom koncernen, fortgår arbetet med strukturerad projektutveckling, se vidare sidan 27. Översyn görs löpande av JM:s lednings- och stödprocesser i syfte att ytterligare systematisera JM:s strukturskapital i form av till exempel processer, dokument och system och därmed underlätta arbetet för alla medarbetare.

Styrningsstrukturen framgår nedan:



En uppförandekod för JM:s medarbetare är implementerad. Syftet är att tydliggöra och ge vägledning kring de värderingar som gäller inom JM.

Sedan tidigare har en plan implementerats för uppföljning av efterlevnaden av JM:s uppförandekod för leverantörer.

Kontrollmiljö

JM:s kärnvärden, kultur och värderingar utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Med kontrollmiljö avses såväl den infrastruktur som har byggts upp för den interna styrningen och kontrollen, som JM:s grundläggande värderingar. Kontrollmiljön utgörs bland annat av organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer och koder. Exempel härpå är arbetsfördelningen mellan å ena sidan styrelsen och å andra sidan VD och de andra organ som styrelsen inrättar, instruktioner för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

Riskbedömning

Bolaget tillämpar en metod/process för riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att de risker som bolaget är utsatt för hanteras inom de ramar som fastställts och att riskerna omhändertas inom ramen för befintliga processer/system. JM:s Verksamhetssystem, som beskriver JM:s affär ur ett processperspektiv med fastställda affärskritiska krav, utgör tillsammans med rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekt, viktiga delar av riskhanteringen.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollaktiviteter, som dokumenterats i process- och rutinbeskrivningar. Kontrollaktiviteterna

syftar till att löpande utveckla samt förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser.

Exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar hanteras är:

- Verksamhetssystemet som dokumenterar verksamhetens processer och fastställda affärskritiska krav
- Projektgenomgångar inför förvärv, projekterings-, produktions- och försäljningsstarter
- Affärsutskottsmöten och Koncernledningens möten där investeringar i fastigheter och produktionsstarter av bostadsprojekt bereds. Affärsenhetschefer, stabschefer och regionchefer/dotterbolagschefer deltar (månadsvis)
- Prognosgenomgångar med affärsenhetsledningarna (kvartalsvis)
- Fördjupad bevakning av de större projekten där VD, Ekonomi- och finansdirektör, ansvarig för Verksamhetsrevision, affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef deltar (kvartalsvis)
- Stygruppsmöten i de större projekten (kvartalsvis)
- Styrelsemöten i dotterbolagen
- JM:s Verksamhetsrevisions granskning och kontroll av de affärskritiska kraven samt granskning av de ekonomiska riskerna i de större projekten (löpande)
- Särskild granskning av efterlevnaden av JM:s uppförandekod för leverantörer genom bland annat platsbesök
- Incidentrapporteringssystem som säkerställer ett systematiskt och professionellt hanterande av rapporterade oegentligheter
- Etiska rådet, som ger vägledning vid svårigheter att tolka de etiska riktlinjerna och JM:s uppförandekod.

Information och kommunikation

Bolaget har infört informations- och kommunikationsvägar, som syftar till att främja fullständighet och riktighet i den finansiella rapporteringen, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer, manualer och koder avseende den finansiella rapporteringen gjorts tillgängliga och kända för berörda medarbetare via JM:s Intranät och Verksamhetssystemet.

Övergripande styrande dokument är Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD, Instruktion för ekonomisk rapportering samt Auktorisationsbestämmelser för JM.

Övriga styrande dokument i form av policyer, riktlinjer, instruktioner och manualer vad gäller den finansiella rapporteringen återfinns på JM:s Intranät samt i Verksamhetssystemet.

De viktigaste dokumenten för finansiell rapportering:

- JM:s Auktorisationsbestämmelser
- Tidsplan och instruktioner för prognos och bokslut
- Boksluts- och prognosprocesserna
- Instruktioner vid köp och försäljningar
- Finanspolicy
- Controlling inom JM
- Redovisningsprinciper
- Rutinbeskrivningar.

Uppföljning

Styrelsen erhåller ekonomiska rapporter i samband med kvartalsrapporteringen. Utöver utfalls- och prognosrapporter erhåller Revisionsutskottet rapport över ekonomigranskning av de större projekten. Kopplat till delegationsordningen erhåller styrelsen/Investeringsutskottet löpande förvärvs- och projektkalkyler, sammanställningar över bland annat planerade och pågående projekt, investeringar och köp/försäljningar av fastigheter. Dessutom fyller styrelsens olika utskott viktiga funktioner i styrelsens uppföljning.

Styrelsen följer löpande upp och granskar att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande, dels med hjälp av JM:s externa revisorer, dels med hjälp av bolagets centrala funktion för Verksamhetsrevision, som båda arbetar efter en plan vilken godkänts av Revisionsutskottet. Resultatet av granskningarna och förslag på eventuella åtgärder som behöver vidtas avrapporteras löpande till Revisionsutskottet.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDNING

Efter förslag från Valberedningen beslutade årsstämman 2016 om arvoden enligt följande:

- arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 780 000 kronor och till ordinarie styrelseledamot som inte är anställd i bolaget med 330 000 kronor
- arvode för arbetet i Revisionsutskottet ska utgå med 120 000 kronor till ordföranden och 90 000 kronor till ledamot
- arvode för arbetet i Investeringsutskottet ska utgå med 80 000 kronor till ordföranden och 60 000 kronor till ledamot
- arvode för arbetet i Ersättningsutskottet ska utgå med 60 000 kronor till ordförande respektive ledamot.

Förslag till riktlinjer för ersättning till JM:s ledande befattningshavare kommer, enligt aktiebolagslagen, att föreläggas årsstämman 2017 för beslut. Lön, pensionsförmåner och övrig ersättning till ledningen fastställs av styrelsen avseende VD samt av Ersättningsutskottet avseende koncernledningen exklusive VD. Information om riktlinjer för ersättning till JM:s ledande befattningshavare återfinns i förvaltningsberättelsen på sidan 60. Information om ersättning till VD och koncernledning återfinns i not 3 sidan 74, koncernens noter.

Cirka 550 av JM:s chefer och ledare, inklusive VD och koncernledning, omfattas av ett resultatbaserat lönesystem. Den totala

lönersättningen utgörs av en fast och en rörlig del, med ett maximalt utfall för den rörliga delen som, beroende på befattning, varierar mellan en och sex månadslöner. Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, baseras den rörliga lönedelen bland annat också på individuell måluppfyllelse och utfall i kundundersökningar (Nöjd Kund Index, NKI). Principen är att den fasta lönen i kombination med normalt utfall av rörlig del ska resultera i en marknadsmässig lön.

KONVERTIBELPROGRAM 2016

Årsstämman 2016 beslutade att JM skulle upptaga ett konvertibelt förlagslån om nominellt högst 160 000 000 kronor genom emission av högst 570 000 konvertibler riktat till samtliga anställda i Sverige.

Syftet med konvertibelprogram 2016 är att den anställdes intresse för JM:s verksamhet och framtida resultatutveckling höjs och förstärks genom ett ägarengagemang.

En ökad motivation och delaktighet i JM:s verksamhet hos de anställda ligger i såväl bolagets, de anställdas som befintliga aktieägares intresse.

Efter avslutad teckningsperiod uppgår förlagslånet till cirka 22,5 mkr genom emission av cirka 78 000 konvertibla skuldförbindelser. I enlighet med IAS 32 har skuld- och egetkapitaldelen av förlagslånet redovisats var för sig, vilket innebär att förlagslånet upptas i balansräkningen som en skuld initialt med nominellt belopp exklusive egetkapitaldelen. Det konvertibla förlagslånet har likvidavräknats under juli 2016.

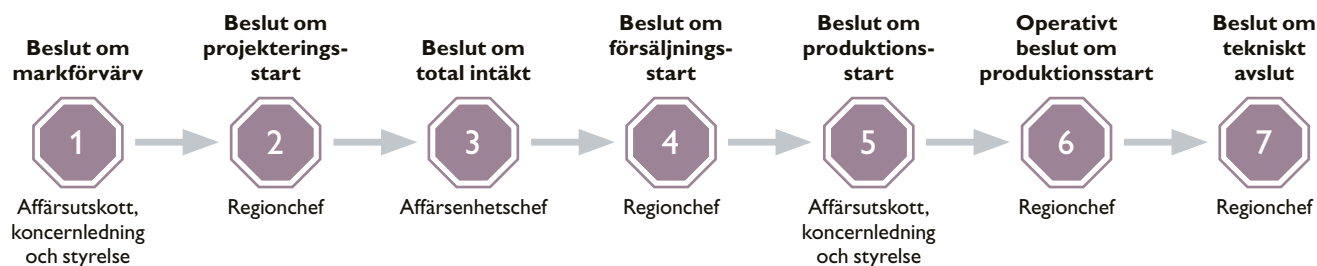
De tecknade konvertiblerna kan konverteras till en stamaktie till kursen 289 kronor. Konvertering av konvertibler kan ske under perioden från och med den 1 juni 2019 till och med den 18 maj 2020 med undantag för perioden den 1 januari till och med avstämningsdagen för utdelning respektive år, eller om årsstämman inte beslutar om utdelning under ett år, den dag som infaller tre bankdagar efter årsstämman.

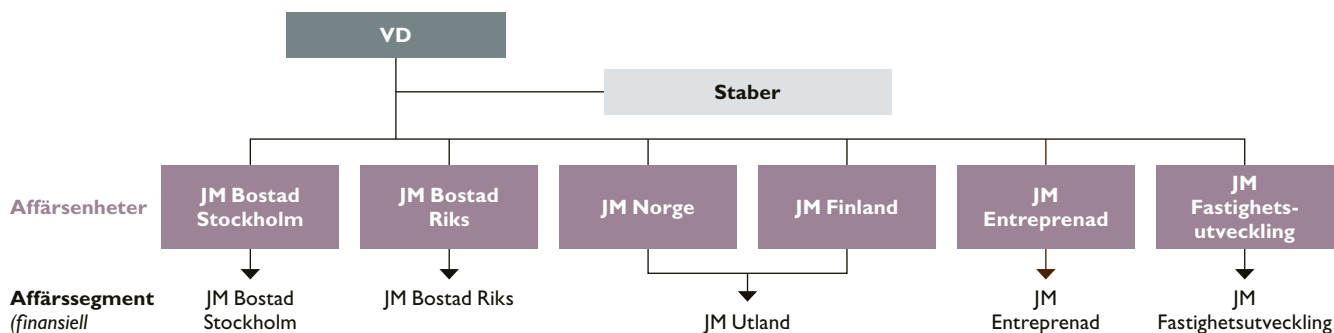
Genom konvertering av konvertibler kan JM:s aktiekapital komma att öka med totalt högst 77 724 kronor, genom utgivande av högst 77 724 stamaktier, var och en med ett kvotvärde om 1 krona. Detta motsvarar en utspädning om cirka 0,1 procent av aktierna och rösterna i bolaget.

Det konvertibla förlagslånet förfaller till betalning den 13 juni 2020 i den mån konvertering inte ägt rum dessförinnan.

Beslutsprocessen illustreras nedan:

BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN





Ledning och företagsstruktur

DELEGATIONSORDNING – VDs BESLUTSRÄTT

Styrelsen har till VD delegerat beslutsrätt för:

- köp och försäljning av exploateringsfastighet och projektfastighet upp till 100 mkr
- investering i befintlig projektfastighet upp till 400 mkr för genomförande av bostadsprojekt alternativt 200 mkr för genomförande av kontorsprojekt
- produktionsstart av bostadsprojekt, upp till en total projektkostnad om 400 mkr exklusive köpeskillingen för fastigheten och produktionsstart av enskilda deletapper upp till 400 mkr
- att lämna anbud och vid accept teckna externa entreprenadavtal upp till 400 mkr
- upptagande av nya lån som ej är kopplade till förvärv av fastighet, upp till totalt 400 mkr per år för lån med kortare löptid än ett år, upp till totalt 250 mkr per år för lån med löptid mellan ett och tio år.

I övriga fall beslutar styrelsen. Beloppen är valda för att tillgodose styrelsens behov av kontroll och ledningens behov av handlingsutrymme. VD äger rätt att vidaredelegera delar av beslutsrätten angiven ovan. Beslutsärendena bereds av dels affärsutskottet, bestående av affärsenhetschefer och regionchefer från hela koncernen, dels av koncernledningen. JMs verksamhet framgår av schema ovan.

KONCERNLEDNING

JMs verksamhet är operativt indelad i sex affärsenheter. Respektive affärsenhetschef är direkt underställd VD. Koncernledningen utgörs av VD och samtliga affärsenhetschefer samt stabschefer, totalt nio personer och sammanträder minst en gång i månaden. I chefsansvaret ingår att alltid verka för att styrelsens och VDs riktlinjer följs.

STYRNINGS- OCH RAPPORTSTRUKTUR

Inom JM är vid varje given tidpunkt ett stort antal projekt i produktion. Det är inte ovanligt med projekt som engagerar fler än 100 personer och som har beräknade volymer på över 100 mkr. Varje projekt drivs av en projektledare som är ansvarig för projektets intäkter och kostnader. Projektledaren rapporterar till regionchefen, som är direkt underställd affärsenhetschefen. Samtliga dessa har resultatansvar. Affärsenhetschefen ansvarar för att fastställa intäktsnivån i projekten.

Beslut om igångsättning av ett projekt tas av affärsenhetsledningen eller koncernledningen, alternativt av styrelsen gällande stora projekt. Uppföljning av sålda och bokade bostäder görs veckovis, med rapportering till regionchef, affärsenhetschef och VD. Varje kvartal görs fullständiga genomgångar och avstämningar av respektive projekts intäkter och kostnader.

En fördjupad bevakning sker för de större projekten. Redovisning sker kvartalsvis av affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef för VD, ekonomi- och finansdirektör samt ansvarig för Verksamhetsrevision.

Bedömningsunderlagen omfattar projektets ekonomiska historik, framtida förväntade intäkter och kostnader, samt försäljnings- och bokningsläge. De allra största projekten har speciella styrgrupper samt granskas av JMs Verksamhetsrevision och föredras i Revisionsutskottet.

Stockholm den 20 februari 2017

Styrelsen

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2016 på sidorna 101–107 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige har.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Stockholm den 20 februari 2017

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

**Lars Lundquist**

Styrelseordförande
och ordförande i
Ersättningsutskottet.
Invald i styrelsen 2005

Aktier i JM: 45 000

Född: 1948

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm och MBA, University of Wisconsin.

Arbetslivserfarenhet: 32 år i olika banker, fond-kommissionärer och försäkringsbolag.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Intrum Justitia AB och Försäkrings AB ERIKA. Styrelseledamot i Livförsäkringsbolaget Skandia samt styrelseledamot och skattmästare i Hjärt-Lungfonden.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

**Eva Nygren**

Styrelseledamot
och ledamot i
Investeringsutskottet
samt Ersättningsutskottet.
Invald i styrelsen 2013

Aktier i JM: 500

Född: 1955

Utbildning: Arkitekt, Chalmers Tekniska Högskola.
Arbetslivserfarenhet: 37 års erfarenhet från bygg- och anläggningsbranschen, bland annat som Direktör Investering Trafikverket, VD och koncernchef Rejlers och VD Sweco Sverige.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Brandkonsulten AB. Styrelseledamot i Upponor OY, Troax Group AB, Ballingslöv International AB, Nye Veier AS och Nobelhuset AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

**Thomas Thuresson**

Styrelseledamot
och ordförande i
Revisionsutskottet.
Invald i styrelsen 2016

Aktier i JM: 500

Född: 1957

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet.
IMD (BPSE).

Arbetslivserfarenhet: 28 år i olika befattningar inom Alfa Laval Group.

Andra väsentliga uppdrag: Ekonomi- och finansdirektör i Alfa Laval Group.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

**Kaj-Gustaf Bergh**

Styrelseledamot
Invald i styrelsen 2013

Aktier i JM: 2 500

Född: 1955

Utbildning: Jurist och civilekonom.

Arbetslivserfarenhet: 15 år inom Gyllenberg och SEB.

Andra väsentliga uppdrag: VD för Föreningen Konstsamfundet i Finland. Styrelseordförande i Sponda, Stockmann, Julius Tallberg och KSF Media. Styrelseledamot i Ramirent och Wårtsilä.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

**Åsa Söderström Jerring**

Styrelseledamot,
ordförande i Investerings-
utskottet och ledamot i
Revisionsutskottet.
Invald i styrelsen 2007

Aktier i JM: 7 300

Född: 1957

Utbildning: Civilekonom, Stockholms Universitet.

Arbetslivserfarenhet: 25-årig erfarenhet av bygg- och fastighetsbranschen, bland annat som informationschef NCC Bygg, VD Ballast Väst och VD SWECO Theorells.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Delete OY och ELU Konsult AB. Styrelseledamot i Vattenfall AB, OEM International AB, Scanmast AB, Balco Group AB och Nordic Home Improvement AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

**Kia Orback Pettersson**

Styrelseledamot
och ledamot i
Revisionsutskottet.
Invald i styrelsen 2010

Aktier i JM: 3 540

Född: 1959

Utbildning: Civilekonom, Lunds Universitet

Arbetslivserfarenhet: 20 års erfarenhet från ledande befattningar inom detaljhandel, fastighets- och mediabranschen, bland annat som VD för Sturegallerian och vVD Guldpynd/Hallbergs.

Andra väsentliga uppdrag: Partner i Konceptverkstan. Styrelseordförande i Teracom Boxer Group AB. Styrelseledamot i Kungsleden AB, Odd Molly AB, Bosjö Fastighets AB, Visual Art AB samt Riksdalen AB.

Oberoende: Ledamoten anses oberoende.

Johan Bergman lämnade på egen begäran JMs styrelse 2016-06-09.

Arbetsgärrrepresentanter

**Thomas Mattsson**

Anläggare
Född: 1962
Ledamot i styrelsen
sedan 2014.
Aktier i JM: 50
Konvertibler: 0 kr

**Jan Strömberg**

Civilingenjör
Född: 1959
Ledamot i styrelsen
sedan 2015.
Aktier i JM: 2 698
Konvertibler: 774 223 kr

**Peter Olsson**

Snickare
Född: 1977
Suppleant i styrelsen
sedan 2014.
Aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr

**Jonny Änges**

Byggnadsingenjör
Född: 1962
Suppleant i styrelsen
sedan 2015.
Aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr

Styrelsens sekreterare

Maria Bäckman

Chefsjurist i JM AB
Född: 1973
Styrelsens sekreterare sedan 2012.
Aktier i JM: 500
Konvertibler: 0 kr

Revisorer

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig, Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB omvaldes som
revisorer i JM AB på årsstämman
i april 2016.



Johan Skoglund
VD och koncernchef

Anställningsår: 1986
Medlem i koncernledningen: 2000
Aktier i JM: 38 560 varav 2 000 i kapitalförsäkring
Konvertibler: 7 428 375 kr
Född: 1962
Utbildning: Civilingenjör KTH, Stockholm 1986 och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm 1998.
Arbetslivserfarenhet: 30 år i olika befattningar i JM som platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef. Sedan 1 november 2002 VD och koncernchef.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Castellum AB, Infranord AB och Mentor Sverige.



Martin Asp
Affärsenhetschef JM Norge och JM Finland.
VD JM Norge AS

Anställningsår: 1986
Medlem i koncernledningen: 2011
Aktier i JM: 3 295
Konvertibler: 476 000 kr
Född: 1973
Utbildning: Civilingenjör LTU 1997, Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 2000, Fil kand Ekonomi Stockholm Universitet 2010.
Arbetslivserfarenhet: Arbetsledare, projekteringsledare och projektledare i JM samt VD Kvarnholmen Utveckling AB.



Sören Bergström
Affärsenhetschef JM Bostad Riks och Inköpsdirektör

Anställningsår: 1988
Medlem i koncernledningen: 2001
Aktier i JM: 4 000
Konvertibler: 0 kr
Född: 1956
Utbildning: Civilingenjör KTH. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 1996. Executive Management Program Handelshögskolan 2001.
Arbetslivserfarenhet: Projektledare, VD i tre olika dotterbolag och regionchef. Affärsenhetschef JM Produktion 2002–2006. Affärsenhetschef JM Bostad Riks 2007–.



Maria Bäckman
Chefsjurist
Koncernstab Juridik och Exploatering

Anställningsår: 2000
Medlem i koncernledningen: 2012
Aktier i JM: 500
Konvertibler: 0 kr
Född: 1973
Utbildning: Jur. kand. Stockholms universitet 1997.
Arbetslivserfarenhet: Biträdande jurist Advokat-firman Lindahl, tingsnotarie Uppsala tingsrätt.



Per Lundquist
Chef Koncernstab Verksamhetsutveckling (Kvalitet och miljö, Teknik samt IT)

Anställningsår: 2016
Medlem i koncernledningen: 2016
Aktier i JM: 2 000
Konvertibler: 0 kr
Född: 1967
Utbildning: Civilingenjör.
Arbetslivserfarenhet: Senior Vice President Operations på Cramo AB. Toyota Material Handling Europe och Toyota Industries.



Peter Neuberg
Affärsenhetschef JM Entreprenad.
VD JM Entreprenad AB

Anställningsår: 2015
Medlem i koncernledningen: 2015
Aktier i JM: 400
Konvertibler: 0 kr
Född: 1970
Utbildning: Byggnadsingenjör KTH.
Arbetslivserfarenhet: Regionchef Hus Stockholm Bostäder i Skanska-koncernen och dessförinnan bland annat affärsansvarig distriktschef samt inköpschef.



Helena Söderberg
Chef Koncernstab HR
HR-direktör

Anställningsår: 2010
Medlem i koncernledningen: 2010
Aktier i JM: 820
Konvertibler: 244 860 kr
Född: 1967
Utbildning: Linjen för personal- och arbetslivsfrågor vid Uppsala universitet 1991.
Arbetslivserfarenhet: Nordisk HR Director Alstom Transport samt 16 år inom Skanska-koncernen i olika HR-funktioner.



Pär Vannerström
Affärsenhetschef JM Bostad Stockholm och Affärsenhetschef JM Fastighetsutveckling

Anställningsår: 2001
Medlem i koncernledningen: 2014
Aktier i JM: 750
Konvertibler: 0 kr
Född: 1974
Utbildning: Civilingenjör KTH, Väg och Vatten 1999. Executive Management Program Handelshögskolan 2015.
Arbetslivserfarenhet: Projektledare, Regionchef Stockholm Nordväst 2008–2009, Regionchef Stockholm Syd 2009–2014.



Claes Magnus Åkesson
Chef Koncernstab Ekonomi och Finans, IR
Ekonomi- och finansdirektör, IR-ansvarig

Anställningsår: 1998
Medlem i koncernledningen: 1998
Aktier i JM: 22 887
Konvertibler: 5 288 875 kr
Född: 1959
Utbildning: Civilekonom Handelshögskolan Stockholm 1984. Advanced Management Programme, INSEAD, Frankrike.
Arbetslivserfarenhet: Ericsson-koncernen: Chieftcontroller Asien, ekonomi- och finanschef Malaysia samt regioncontroller Asien.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Concentric AB.

Andra ledande befattningshavare

Mikael Åslund, Region Stockholm Stad
Erik Ragnerstam, Region Stockholm Syd
Annika Berg, Region Stockholm Nord
Anne Schönborg, Försäljning Bostad Stockholm
Lars-Olof Höglund, Förvärv Bostad Stockholm
Anders Wimmerstedt, Produktion Bostad Stockholm
Martin Svahn, Region Väst
Per Johansson, Region Öst
Susanne Persson, Region Syd
Simon Backe, JM Fastighetsutveckling
Birgitta Seeman, Seniorgården AB och AB Borätt
Per-Arne Jonsson, JM Hyresbostäder

Christian Benfatto, Anläggning, JM Entreprenad AB
Alexandra Jansson, Hus, JM Entreprenad AB
Manne Berger, Affärsutveckling, JM Entreprenad AB

Hilde Vatne, Region Oslo, JM Norge AS
Svein Sundby, Region Syd, JM Norge AS
Ole Kristian Ruud, Region Entreprenad, JM Norge AS

Markus Heino, JM Suomi OY

Större överföring till aktieägarna.

Aktiekapital

JM-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap. Aktiekapitalet uppgår till 73,0 mkr fördelat på 73,0 miljoner aktier med ett kvotvärde om 1 krona med lika rösträtt.

Aktieägar mål

JMs aktieägare ska erhålla en högre totalavkastning, det vill säga summan av utdelning och värdeökning, än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

Kursutveckling och avkastning

JM-aktien ingår i Nasdaq Stockholm index "SX8630 Real Estate Investment & Services". Under 2016 steg JM:s aktiekurs med 4 procent, att jämföras med en stigning om 12 procent för SX8630. Det generella indexet på Nasdaq Stockholm, OMX Stockholm_PI, steg 6 procent under 2016. JM-aktien noterades som högst under året till 263,20 kronor den 30 december och som lägst till 179,40 kronor den 2 februari. Direktavkastningen, det vill säga föreslagen utdelning i förhållande till börskurs i slutet av året, uppgick till 3,6 procent (3,3). Totalavkastningen under 2016 uppgick till 7 procent (5).

Totalavkastning %	2016	Genomsnittligt per år 2012–2016	Genomsnittligt per år 2007–2016
JM	7	23	10
Stockholmsbörsen	10	16	7

Totalavkastning JM, 2007–2016	%	Index
2016	7	256
2015	5	240
2014	41	228
2013	62	162
2012	9	100
2011	-26	92
2010	30	124
2009	186	95
2008	-60	33
2007	-16	84
2007-01-01	-	100
Genomsnittligt 5 år	23	
Genomsnittligt 10 år	10	

Omsättning och börsvärde

JM-aktier till ett värde av totalt 31,6 mdkr (22,2) omsattes under 2016. Den genomsnittliga dagsomsättningen var cirka 125 mkr (88). Omsättningshastigheten, det vill säga aktiens likviditet, uppgick till 165 procent (120). Bolagets börsvärde uppgick vid årets utgång till 18,8 mdkr (18,6).

Ägarstruktur

Per den 31 december 2016 uppgick antalet aktieägare till 20 427 (18 112). De tio största svenska/norska ägarna stod för 40,7 procent (45,1) av kapitalet och övriga utländska ägare för 37,4 procent (32,0).

Utdelningspolicy

Aktieutdelningen över åren ska avspejla den totala verksamhetens resultatutveckling. Genomsnittligt över en konjunkturcykel ska utdelningen motsvara 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Resultatet från fastighetsförsäljningar är en naturlig del i JM:s projektutveckling, och inkluderas i utdelningsberäkningen. Den föreslagna utdelningen för 2016 uppgår till 9,50 kronor (8,25) per aktie.

Styrelsen avser föreslå årsstämman att innehavet av samtliga egna aktier dras in genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital.

Den starka balansräkningen och goda kassaflöden ger fortsatt utrymme för kapitalöverföring till aktieägarna utöver ordinarie utdelning. Mot denna bakgrund kommer styrelsen föreslå att Årsstämman beslutar att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att återköpa sammanlagt så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv ska ske på Nasdaq Stockholm. Beaktat den fortsatta osäkerheten i det internationella finansiella systemet är strategin att sprida återköpen på Nasdaq Stockholm fram till årsstämman 2018. Syftet med bemyndigandet är att styrelsen ska få möjlighet att fortlöpande anpassa bolagets kapitalstruktur.

Överföring till aktieägare, mkr	Utdelning	Inlösen	Återköp	Summa
2007	415	1 013	-	1 428
2008	489	992	-	1 481
2009	-	-	-	-
2010	208	-	-	208
2011	375	-	-	375
2012	542	-	359	901
2013	537	-	517	1 054
2014	558	-	500	1 058
2015	600	-	500	1 100
2016	602	-	500	1 102
Summa	4 326	2 005	2 376	8 707

Aktieägare per 31 december 2016	% av antal aktier
Swedbank Robur fonder	9,3
SEB Investment Management	5,9
OBOS BBL	5,7
AMF Försäkring och Fonder	4,4
Handelsbanken Fonder	4,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3,8
JM AB	2,2
AFA Försäkringar	2,1
Nordea Investment Funds	1,8
Lannebo Fonder	1,3
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	1,2
Fjärde AP-fonden	1,2
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	1,1
Folksam	1,0
Utländska aktieägare	37,4
Övriga aktieägare	17,4
Summa	100,0

Antal aktieägare per 2016-12-31: 20 427 st

Antalet aktier per 2016-12-31 uppgår till 73 052 987

AKTIEDATA

Kronor per aktie	2016	2015	2014	2013	2012
Börskurs per den 31/12	263,20	252,70	249	181,50	116
Högt/lägst betalkurs under året	263,20/179,40	314,80/201,60	256/171	200,50/118,25	140,25/106,75
Direktavkastning per den 31/12, %	3,6	3,3	3,2	4,0	5,8
Börsvärde per den 31/12, mkr	18 805	18 597	18 792	14 075	9 337
Resultat per aktie före utspädning	20,40	14,50	17,00	14,10	11,70
Exploateringsfastigheter					
Marknadsvärde	197	153	127	108	105
Bokfört värde	100	96	90	77	72
Projektfastigheter					
Marknadsvärde	12	7	4	4	12
Bokfört värde	8	5	3	3	12
Eget kapital (redovisat)	69	61	61	57	55
Utdelning	9,50 ¹⁾	8,25	8,00	7,25	6,75
Utdelning i % av resultat per aktie	47	57	47	51	58
P/E tal per den 31/12	13	17	15	13	10
Antal aktier per den 31/12	71 448 330 ²⁾	73 594 000 ³⁾	75 471 471 ⁴⁾	77 550 383 ⁵⁾	80 494 186 ⁶⁾
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	72 526 479	74 601 637	76 542 355	78 445 765	82 414 682
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	72 725 820	74 846 482	76 888 597	78 983 735	83 298 832

¹⁾ Enligt styrelsens förslag²⁾ 1 604 657 återköpta aktier ingår ej³⁾ 1 579 524 återköpta aktier ingår ej⁴⁾ 1 610 554 återköpta aktier ingår ej⁵⁾ 2 263 299 återköpta aktier ingår ej⁶⁾ 3 169 056 återköpta aktier ingår ej

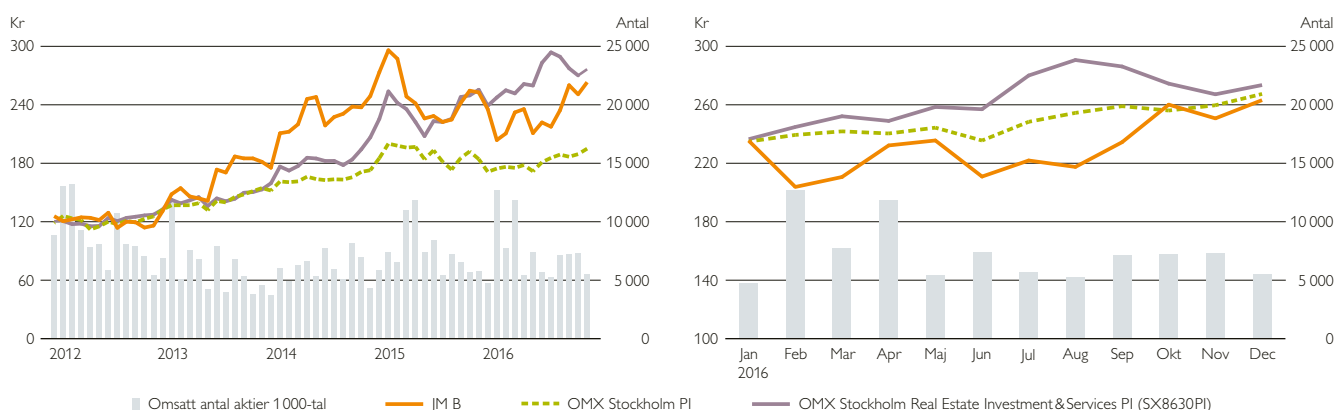
ÄGARBILD PER 2016-12-31

Aktieinnehav	Antal aktieägare	% av alla aktieägare	Äger tillsammans antal aktier	% av aktiekapital
1–500	16 063	78,6	2 348 914	3,2
501–1 000	2 070	10,1	1 706 260	2,3
1 001–5 000	1 687	8,3	3 702 282	5,1
5 001–20 000	344	1,7	3 526 037	4,8
20 001–100 000	141	0,7	6 725 746	9,2
100 001–	132	0,6	55 043 748	75,4
Summa	20 437	100,0	73 052 987	100,0

FÖRÄNDRINGAR I AKTIEKAPITALET 2012–2016

År	Inlösen återköpta aktier, mkr	Utnyttjande av konvertibelprogram, mkr	Antal aktier	Kvotvärde/aktie	Aktiekapital, mkr
2012		0,2	83 663 242	1 kr	83,7
2013	−4,1	0,3	79 813 682	1 kr	79,8
2014	−2,8	0,1	77 082 025	1 kr	77,1
2015	−2,1	0,1	75 173 524	1 kr	75,2
2016	−2,2	0,0	73 052 987	1 kr	73,0

KURSUTVECKLING





JMs årsstämma

Aktieägarna i JM AB kallas härmed till årsstämma torsdagen den 27 april 2017 kl. 16.00 på JM:s huvudkontor, Gustav III:s boulevard 64, i Solna.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i årsstämman, ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 21 april 2017, dels anmäla sig till bolaget senast fredagen den 21 april 2017 före kl. 16.00 på något av följande sätt:

JM ABs webbplats: www.jm.se (endast för privatpersoner)
Post: Computershare AB, "JM ABs årsstämma"
Box 610, 182 16 Danderyd
Telefon: 08-518 015 52

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier och önskar delta i årsstämman, måste genom förvaltarens försorg tillfälligt låta inregistrera aktierna i eget namn, så att aktieägaren är införd i aktieboken fredagen den 21 april 2017. Inträdeskort till stämman kommer att utsändas.

Utdelning

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 9,50 kronor per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås tisdagen den 2 maj 2017. Beslutar årsstämman enligt förslaget, beräknas utdelningen komma att utsändas av Euroclear Sweden AB den 5 maj 2017.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

27 april 2017	Delårsrapport januari–mars 2017 Årsstämma 2017
14 juli	Delårsrapport januari–juni 2017
26 oktober	Delårsrapport januari–september 2017
6 februari 2018	Bokslutskommuniké 2017

Rapporterna finns på svenska och engelska och kan beställas från JM AB, Koncernstab Ekonomi och Finans, tel. 08-782 87 00 eller via jm.se/investerare.

JM AB (publ), Org.nr. 556045-2103, säte i Stockholm.

Aktieägarinformation på jm.se

På JM:s webbplats, under fliken Om JM/Investerare, publiceras finansiella rapporter och presentationer från press- och analytiker möten.

► Aktieägarservice

Här finns möjlighet att prenumerera på tryckta delårsrapporter och årsredovisningar.

► Aktien

Information om aktiens notering och kursinformation med 15 minuters fördröjning.

► Insiderpersoner och transaktioner

Se Finansinspektionens offentliga insynsregister.

► Analytikerlista

Lista med de analytiker som löpande följer JM.



Global Reporting Initiative – GRI

JM beskriver hållbarhetsarbetet och redovisar uppfyllelse av ekonomiska, miljömässiga och sociala mål och indikatorer i en hållbarhetsredovisning som ingår som en del av årsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen följer både GRI:s riktlinjer (enligt GRI G4 Core-nivå) och de nya kraven på hållbarhetsrapport i årsredovisningslagen (1995:1554), samt redogör för uppnådda resultat för redovisningsperioden mot bakgrund av våra åtaganden, strategier och hållbarhetsstyrning. Syftet är att presentera, mäta och ta ansvar gentemot våra intressenter, både inom och utanför företaget, för vad vi uppnått i vårt arbete mot en hållbar utveckling. Inom JM ansvarar JM:s Hållbarhetsråd, lett av koncernchefen, för hållbarhetsredovisningen. JM:s styrelse avger redovisningen.

Redovisningens omfattning

Hållbarhetsredovisningen avser verksamhetsåret 2016 och omfattar hela koncernens verksamhet, inklusive dotterbolag. JM:s ambition är att ge en heltäckande redovisning av hållbarhetsarbetet, där såväl negativ som positiv utveckling tydligt framgår. Hållbarhetsarbetet stödjer sig på de policies och riktlinjer som vår verksamhet drivs utifrån samt de åtaganden vi gjort mot bland annat Global Compact. Som stöd för vilka

frågor som är viktigast att hantera och redovisa, med hänsyn tagen till JM samt våra externa och interna intressenter, utgår vi från en väsentlighetsanalys. I redovisningen ingår totalt 54 av GRI:s indikatorer, vilka finns förtecknade med läshänvisning i ett GRI-index på sidorna 116–119.

Mer detaljerad information kring beräkningsmodeller, standarder, begränsningar och antaganden som använts i redovisningen återfinns på jm.se/hallbarhet.

Väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalysen är en metod för att identifiera vilka frågor inom hållbarhetsområdet som är väsentliga för företaget. Den baseras på en sammanställning av information från djupintervjuer med nyckelpersoner, enkätsvar från identifierade intressentgrupper, interna utredningar samt standarder, defacto-standarder och lagkrav på hållbarhetsområdet. Informationen värderas utifrån möjligheter och risker med olika hållbarhetsaspekter i JM:s verksamhet – för ett långsiktigt värdeskapande både inom JM och i vår omvärld. Resultatet av värderingen benämns som JM:s väsentliga hållbarhetsaspekter och dessa lägger en grund för vårt hållbarhetsarbete och vad som redovisas.



JMs aspekter och mål inom hållbarhet

VÄSENTLIG HÅLLBARHETS- ASPEKT	VARFÖR VÄSENTLIG	PÅVERKAN I VÄRDE- KEDJAN	STYRNING	UPP- FÖLJNING	UPPFÖLJNING GENOM GRI-INDIKATOR	OMFATTNING AV GRI- INDIKATOR
Etik och värdeskapande (DMA Economic Performance)	JMs långsiktiga lönsamhet är grundläggande för ett långsiktigt värdeskapande inom JM	Producenter Leverantörer JM-koncernen Underentreprenörer	Etiska riktlinjer Uppförandekod Mål Ekonomistyrning Riskhantering (se avsnitt Risker och riskhantering) Incidentrapportering Skattepolicy	Ekonomisk redovisning Incidentrapportering	G4-EC1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	Värde: JM-koncernen Etik: Hela leverantörskedjan
Produktansvar (DMA Product and Service Labeling)	JM utvecklar bostäder och bostadsområden med lång livslängd och många intressenter. Det är därför viktigt att JM tar ansvar för att vår produkt motsvarar intressenternas förväntningar och krav	Producenter Leverantörer JM-koncernen Underentreprenörer Kunder Samhälle	Hållbarhetspolicy Kvalitetspolicy Mål Kvalitetsstyrning JMs Hållbara bostad Säljare och inredningsansvariga i projekt i löpande dialog med kunder Kundundersökningar utförs löpande och sammanställs på årsbasis (se avsnitt Kundbehov) Eftermarknadsservice som hanterar kundsynpunkter Kundombudsman	JMs verksamhetsprogram och nyckeltal	G4-PR5 Resultat från kundundersökningar	Sverige och Norge
Ansvarsfulla leverantörer (DMA Supplier Human Rights Assessment)	JM köper och använder stora mängder material och byggvaror. Det är av strategisk betydelse att dessa tillverkas under ansvarsfulla förhållanden	Producenter Leverantörer Underentreprenörer	Hållbarhetspolicy Inköpspolicy Uppförandekod för leverantörer Mål JMs inköpsprocess JMs process för hållbarhetsvärdering och hållbarhetsrevision	Hållbarhetsvärdering Hållbarhetsrevisioner	G4-HR10 Hållbarhetsvärdering av leverantörer (socialt)	Materialproducenter i leverantörskedjan från JM i Sverige och Norge
Arbetsmiljö (DMA Occupational Health and Safety)	JMs byggverksamhet har en arbetsmiljö med många olika risker för olyckor och arbetsskador	JM-koncernen Underentreprenörer	Personalpolicy Uppförandekod Mål JMs systematiska arbetsmiljöarbete Miljövarudatabas Handlingsprogram mot droger på JMs arbetsplatser Företagshälsovård	Olycks- och skadestatistik Ordning och reda-revision Verksamhetsrevision	G4-LA6 Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region Namnge system för rapportering och datainsamling CRE6 Användning av arbetsmiljöledningssystem	JM-koncernen Underentreprenörer
Jämställdhet och mångfald (DMA Diversity and Equal Opportunity)	En långsiktig personalpolitik anser vi vara en arbetsplats som präglas av jämställdhet och en mångfald som tillvaratas	Producenter Leverantörer JM-koncernen Underentreprenörer	Personalpolicy Uppförandekod Jämställdhetsplan Mål Rutiner för rekrytering	Kartläggning av jämställdhet	G4-LA12 Sammansättning av styrelse och ledning samt uppdelning av andra anställda efter kön, åldersgrupp, (minoritetsgrupp-tillhörighet och andra mångfaldsindikatorer)	Sverige och Norge
Kompetens (DMA Training and education)	En långsiktig personalpolitik anser vi vara en arbetsplats som låter människor utvecklas och bidra till långsiktigt värdeskapande	JM-koncernen Underentreprenörer	Personalpolicy Uppförandekod Mål Befattningsstruktur Rutiner för kompetensutveckling	Registrering av kompetens och kompetensutveckling	G4-LA10 Program för vidareutbildning och livslångt lärande för att stödja fortsatt anställningsbarhet samt bistå anställda vid anställningens slut Successionsplanering Nyckelroller i verksamheten	Sverige och Norge (tjänstemän)
Resurseffektivitet (DMA Effluents and waste)	Det är av strategisk betydelse att en materialintensiv verksamhet som JMs eftersträvar resurseffektivitet	Producenter Leverantörer JM-koncernen Kunder	Miljöpolicy Mål JMs processer för projektutformning, inköp och produktionsledning	Miljönyckeltal Avfallsstatistik	G4-EN23 Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod	Sverige och Norge
Liten klimatpåverkan (DMA Emissions)	Det är av strategisk betydelse att JMs verksamhet, med sina direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, eftersträvar minimal klimatpåverkan	Producenter Leverantörer JM-koncernen Kunder	Miljöpolicy Mål JMs processer för projektutformning, inköp och produktionsledning	Miljönyckeltal Klimatberäkningar Bränslestatistik Energistatistik	G4-EN15 Direkta växthusgasutsläpp (scope 1) G4-EN16 Indirekta växthusgasutsläpp (scope 2) CRE1 Byggnaders energiprestanda CRE3 Utsläpp av växthusgaser från byggnader CRE4 Utsläpp av växthusgaser från nyproduktion	Sverige

Fakta och nyckeltal inom hållbarhet

				2016	2015	2014
ETIK OCH VÄRDESKAPANDE, Koncernen						
Skapat direkt ekonomiskt värde, G4-EC1	Intäkter, mkr			15 291	13 939	14 216
Distribuerat direkt ekonomiskt värde, G4-EC1	Produktions- och driftkostnader m.m., mkr (not 2)			–11 408	–10 626	–10 644
	Löner, ersättningar och pensionskostnader, mkr (not 3)			–1 525	–1 432	–1 360
	Finansiella intäkter, mkr (not 7)			17	11	27
	Finansiella kostnader, mkr (not 7)			–77	–83	–102
	Kostnadsförd skatt och sociala avgifter, mkr (not 8)			–820	–724	–831
	Föreslagen utdelning/utdelning, mkr			–679	–602	–600
Behållet direkt ekonomiskt värde, G4-EC1	mkr			799	483	706
ANSVARSFULLA LEVERANTÖRER, Sverige						
Hållbarhetsvärdering, G4-HR10	Andel av nya leverantörer som blev värderade			100%	100%	100%
ARBETSMILJÖ, Sverige						
Skador ¹⁾ , G4-LA6	Antal skador (som orsakade en dags sjukskrivning eller mer)			40 (JM) 29 (underentreprenörer)	40 (JM) 26 (underentreprenörer)	29 (JM) 34 (underentreprenörer)
Skadefrekvens, G4-LA6	Frekvens av arbetsrelaterade skador relativt total arbetstid för alla anställda			40 av totalt 405 105 dagar (JM)	40 av totalt 385 625 dagar (JM)	29 av totalt 364 625 dagar (JM)
Frekvens av arbetsrelaterade sjukdomar, G4-LA6	Frekvens av arbetsrelaterade sjukdomar relativt total arbetstid för alla anställda			Ingen statistik	Ingen statistik	Ingen statistik
Förlorade dagar, G4-LA6	Totalt antal sjukskrivningsdagar på grund av arbetsrelaterade skador relativt totalt antal arbetsdagar för alla anställda			602 av totalt 405 105 dagar (JM)	917 av totalt 385 625 dagar (JM)	580 av totalt 364 625 dagar (JM)
Frånvaro, G4-LA6	Totalt antal frånvarodagar relativt totalt antal arbetsdagar för alla anställda			Kvinnor 2 113 (2,4%) Män 15 893 (3,9%) Totalt 18 006 (3,7%)	Kvinnor 1 802 (2,3%) Män 14 273 (3,7%) Totalt 16 075 (3,4%)	Kvinnor 1 407 (1,9%) Män 15 250 (4,1%) Totalt 16 657 (3,7%)
Arbetsrelaterade dödsolyckor, G4-LA6	Antal			0 (JM) 0 (underentreprenörer)	0 (JM) 0 (underentreprenörer)	0 (JM) 0 (underentreprenörer)
Tillbud och observationer ²⁾ , G4-LA6	Antal			1 762	1 179	732
JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD, Sverige och Norge						
Ålders- och könsfördelning, G4-LA12	Antal					
	Hantverkare			Kvinnor	Män	Totalt
	≤ 25 år			5	199	204
	26–35 år			3	225	228
	36–45 år			3	213	216
	46–55 år			–	228	228
	≥ 56 år			–	146	146
	Totalsumma			11	1 011	1 022
	Tjänstemän					
	≤ 25 år			15	31	46
	26–35 år			131	244	375
	36–45 år			108	213	321
	46–55 år			90	178	268
	≥ 56 år			40	131	171
	Totalsumma			384	797	1 181
	Chefer					
	≤ 25 år					–
	26–35 år			4	10	14
	36–45 år			24	44	68
	46–55 år			23	43	66
	≥ 56 år			2	20	22
	Totalsumma			53	117	170
	Koncernledning					
	≤ 25 år					–
	26–35 år					–
	36–45 år			1	2	3
	46–55 år			1	3	4
	≥ 56 år			–	2	2
	Totalsumma			2	7	9
	Styrelse					
	≤ 25 år					–
	26–35 år					–
	36–45 år					–
	46–55 år				1	1
	≥ 56 år			3	3	6
	Totalsumma			3	4	7

¹⁾ De vanligaste skadeorsakerna/riskerna 2016 var kontakt med vasst föremål, fall från samma nivå (snubbla, halka), träffas av fallande eller flygande föremål.

²⁾ Den kraftiga ökningen av rapporterade tillbud beror på den nya digitaliserade inrapporteringsmetoden samt ett stort fokus på proaktivt arbetsmiljöarbete.

Fakta och nyckeltal inom hållbarhet, forts.

		2016	2015	2014
RESURSEFFEKTIVITET, Sverige				
Byggavfall till återvinning, G4-EN23	Ton	4 980 (50%)	5 301 (51%)	4 139 (50%)
Byggavfall till förbränning, G4-EN23	Ton	3 539 (36%)	3 478 (34%)	2 638 (32%)
Byggavfall till deponi, G4-EN23	Ton	529 (5%)	545 (5%)	589 (7%)
Blandat (osorterat) avfall, G4-EN23	Ton	898 (9%)	982 (10%)	899 (11%)
Farligt avfall, G4-EN23	Ton	17 (0,2%)	10 (0,1%)	11 (0,1%)
Total mängd byggavfall, G4-EN23	Ton	9 962	10 317	8 275
LITEN KLIMATPÅVERKAN, Sverige				
Koldioxidutsläpp JM, G4-EN15, G4-EN16, G4-EN17	Ton, CO ₂ e	Scope 1 4 207 Scope 2 1 754 Scope 3 ¹⁾ 16 354 Totalt 22 315	Scope 1 5 043 Scope 2 2 254 Scope 3 ¹⁾ 15 690 Totalt 22 987	Scope 1 4 394 Scope 2 1 991 Scope 3 ¹⁾ 15 323 Totalt 21 707
Nyproducerade bostäders koldioxidutsläpp från energianvändning, CRE3	Kg CO ₂ e/kvm BRA och år	4	4	4
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4	Ton CO ₂ e/omsättning, mkr	1,7	1,9	1,9
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4	Ton/CO ₂ e/producerad bostad	6,19	6,58	6,88
Nyproducerade bostäders beräknade energianvändning, CRE1	kWh/kvm A-temp	66	67	65

¹⁾ I Scope 3 inkluderar JM materialtransporter till arbetsplatser, inhyrda arbetsmaskiner, tjänsteresor samt energianvändningen i våra nybyggda bostäder de första två åren. Information om insamling och beräkningar av fakta och nyckeltal återfinns på jm.se.

GRI-index 2016

GRI-index är tänkt att användas som en korsreferenslista för att finna information som svarar på var i årsredovisningen som informationen finns tillgänglig. I vissa fall ges kompletterande eller fullständigt svar på frågan direkt i indexstabellens kommentarsfält i anslutning till frågan. Informationen i hållbarhetsredovisningen har inte granskats av någon tredje part, dock

har beräkningar av koldioxidutsläpp granskats av extern part inom ramen för företagsnätverket Hagainitiativet. Övriga beräkningar av indikatorer och nyckeltal har inte granskats av extern part, med undantag av dem som ingår i den legala delen av årsredovisningen.

Standardupplysningar

GRI-kod	Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2016)	Externt granskad
STRATEGI OCH ANALYS			
G4-1	VDs uttalande	2–3	
ORGANISATIONEN			
G4-3	Organisationens namn	57	
G4-4	Huvudsakliga varumärken, produkter och/eller tjänster	7–9	
G4-5	Huvudkontorets lokalisering	120	
G4-6	Länder där organisationen är verksam	7–9	
G4-7	Ägarstruktur och bolagsform	110–111	Ja
G4-8	Marknader	52–56	
G4-9	Bolagets storlek	57–63	Ja
G4-10	Total personalstyrka, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor och kön	45, 74, 115	

GRI-kod	Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2016)	Externt granskad
G4-11	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	Samtliga medarbetare i Sverige och Finland omfattas av kollektivavtal. Medarbetare i övriga länder omfattas i varierande grad.	
G4-12	Bolagets leverantörskedja	48–49	
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedja	103	Ja
G4-14	Beskrivning av om och hur organisationen följer Försiktighetsprincipen	34, 40–41	
G4-15	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarationer, principer eller andra initiativ som bolaget anslutit sig till eller stödjer	37	
G4-16	Medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer	37	
IDENTIFIERADE VÄSENTLIGA ASPEKTER OCH AVGRÄNSNINGAR			
G4-17	Organisationsstruktur, enheter, affärsområden, dotterbolag och joint ventures	78, 107	Ja
G4-18	Definition av rapportinnehållet och relevanta hållbarhetsaspekter	34, 113	
G4-19	Väsentliga aspekter identifierade i processen för att definiera rapportinnehållet	35	
G4-20	Väsentliga aspekter internt	113	
G4-21	Väsentliga aspekter externt	113	
G4-22	Effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar, och skälen för sådana förändringar	35	
G4-23	Väsentliga förändringar i omfattning eller avgränsning jämfört med tidigare års redovisningar	114–116	
INTRESSENTDIALOG			
G4-24	Intressentgrupper	36–37	
G4-25	Identifiering och urval av intressenter	36–37	
G4-26	Metoder för samarbete med intressenter	36–37	
G4-27	Viktiga frågor som framkommit i dialog med intressenter	36–37	
RAPPORTPROFIL			
G4-28	Redovisningsperiod	57	
G4-29	Datum för publicering av den senaste redovisningen	Årsredovisning 2015, publicerades 2016	
G4-30	Redovisningscykel	113	
G4-31	Kontaktperson för rapporten	Per Löfgren, Hållbarhetschef, JM AB	
G4-32	Tabell som visar var information för samtliga delar av GRI:s standardupplysningar går att hitta	116–118	
G4-33	Policy och praxis för extern granskning	116–118	
BOLAGSSTYRNING			
G4-34	Styrningsstruktur	101–107	Ja
ETIK OCH INTEGRITET			
G4-56	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer för uppförande	37, 48–50	

Specifika standardupplysningar

GRI-kod	Resultatindikator	Hänvisning	Externt granskad
EC	EKONOMISKA INDIKATORER		
	Ekonomiska resultat		
G4-EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	61–63	Ja
G4-DMA	Upplysningar om styrning	114	
EN	MILJÖINDIKATORER		
	Energi		
CRE1	Byggnaders energiprestanda	39–40, 116	
G4-DMA	Upplysningar om styrning	114	
	Utsläpp och avfall		
CRE3	Utsläpp av växthusgaser från byggnader	116	Ja
CRE4	Utsläpp av växthusgaser från byggprocessen	116	Ja
G4-EN15	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	116	Ja
G4-EN16	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 2)	116	Ja
G4-EN23	Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod	116	
G4-DMA	Upplysningar om styrning	114	
	SOCIALA INDIKATORER		
LA	ANSTÄLLNINGSFÖRHÅLLANDEN OCH ARBETSVILLKOR		
	Anställning		
G4-LA6	Omfattningen av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor per region	115	
G4-LA10	Program för vidareutbildning och livslångt lärande för att stödja fortsatt anställningsbarhet samt bistå anställda vid anställningens slut	44–45	
G4-DMA	Upplysningar om styrning	114	
	Mångfald och lika rättigheter		
G4-LA12	Sammansättning av styrelse och ledning samt uppdelning av andra anställda efter kön, åldersgrupp, minoritetsgrupptillhörighet och andra mångfaldsindikatorer	45, 108–109, 115	
G4-DMA	Upplysningar om styrning	114	
HR	MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER		
	Hållbarhetsvärdering av leverantörer med avseende på mänskliga rättigheter		
G4-HR10	Andel nya leverantörer som utvärderades med avseende på mänskliga rättigheter	49	
G4-DMA	Upplysningar om styrning	114	
PR	PRODUKTANSVAR		
	Märkning av produkter och tjänster		
G4-PR5	Resultat från kundundersökningar	5–6, 11	
G4-DMA	Upplysningar om styrning	114	

Global Compact

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

FN:s Global Compacts tio principer	Hänvisning
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	Sidorna 48–50
1. Stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter inom den sfär företaget kan påverka	
2. Försäkra sig om att företaget inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter	
ARBETSRÄTT	Sidorna 44–50
3. Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar	
4. Avskaffa alla former av tvångsarbete	
5. Avskaffa barnarbete	
6. Avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning	
MILJÖ	Sidorna 34, 39–43
7. Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker	
8. Ta initiativ för att stärka ett större miljömedvetande	
9. Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik	
BEKÄMPNING AV KORRUPTION	Sidorna 47–50
10. Företag ska arbeta mot alla former av korrupktion, inklusive utpressning och mutor	

**HUVUDKONTOR
OCH STOCKHOLMSKONTOR****JM AB**

169 82 Stockholm

Besöksadress: Gustav III:s boulevard 64, Solna

Tel. 08-782 87 00, fax 08-782 86 00

www.jm.se

REGION- OCH LOKALKONTOR**Region Öst:****Uppsala** (regionkontor)

Box 1334, 751 43 Uppsala

Besöksadress: Sylveniusgatan 2

Tel. 018-66 03 00

Linköping

Brigadgatan 24, 587 58 Linköping

Tel. 013-37 14 00

Västerås

Kopparbergsvägen 8, 722 13 Västerås

Tel. 021-81 20 00

Örebro

Vasastrand 11, 703 54 Örebro

Tel. 019-764 15 10

Region Väst:**Göteborg** (regionkontor)

Odinsgatan 13, 411 03 Göteborg

Tel. 031-703 57 00

Region Syd:**Malmö** (regionkontor)

Box 327, 201 23 Malmö

Besöksadress: Jörgen Kocksgatan 9

Tel. 040-16 56 00

DOTTERBOLAG SVERIGE**AB Borätt**

Box 6048, 171 06 Solna

Besöksadress: Landsvägen 50 A, Sundbyberg

Tel. 08-626 66 30

www.boratt.se

Seniorgården AB

Box 6048, 171 06 Solna

Besöksadress: Landsvägen 50 A, Sundbyberg

Tel. 08-626 66 30

www.seniorgarden.se

JM Entreprenad AB

169 82 Stockholm

Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna

Tel. 08-782 87 00

www.jm-entreprenad.se

DOTTERBOLAG UTLAND**Norge:****JM Norge AS**

Postboks 453

N-1327 Lysaker

Besöksadress: Mustads vei 1, N-0283 Oslo

Tel. +47 67 17 60 00

www.jm.no

Finland:**JM Suomi Oy**

Sinimäentie 8B

FI-02630 Espoo

Tel. +358 9 473 026 10

www.jmsuomi.fi



Produktion: JM och Lindermyr Produktion

Text: JM

Grafisk form: Holy Diver och Anette Andersson

Repro och original: Anette Andersson

Foto/illustrationer: AdobeStock, baraBild.se,

Torbjörn Bergkvist, Carbonwhite, Janne Danielsson,

Sara Danielsson, Ensign 3D, Magnus Grubb,

Richard Hammarskiöld, Eirin Helland, Peter Hoelstad,

Holy Diver, Sten Jansin, Kristofer Johnsson,

Gustav Kaiser, Magnus Liam Karlsson, Kjell-Arne Larsson,

Sara Medina Lind, Roger Olsson, Sightline, Shutterstock,

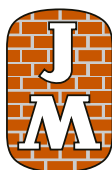
Tengbom, Eleanor Tharby, Cassandra Theorin,

Anders G Warne och JM.

Tryckeri: Ätta.45 Tryckeri AB, 2017

Papper: Galerie Art Silk 150g/300g, Cyclus Offset 140g

HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE
JMs arbete bidrar till att skapa väl fungerande samhällen
för dagens och morgondagens människor; de hus JM bygger idag
ska stå i minst 100 år. Som en ledande projektutvecklare av
bostäder är hållbarhet ett självklart ledord för JM.



Hus att trivas i