



Bolagsstyrning



Bolagsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2024

Bolagsstyrningsrapport

104 PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA

- 104 ÅRSSTÄMMA
- 104 AKTIEÄGARE MED STÖRRE INNEHAV
- 104 VALBEREDNING
- 105 REVISORER

STYRELSE

- 105 SAMMANSÄTTNING
- 105 OBEROENDE
- 105 ARBETSUPPGIFTER/ANSVAROMRÅDEN
- 105 STYRELSENS UTVÄRDERING AV EGET ARBETE
- 106 STYRELSENS UTVÄRDERING AV VD
- 106 VIKTIGA ÄRENDEN UNDER 2024
- 106 UTSKOTTENS ARBETE
- 106 STYRNING- OCH RAPPORTSTRUKTUR

107 STYRELSE, VD OCH REVISORER

- 109 DELEGATIONSORDNING – VDs BESLUTSRÄTT

RAMVERK FÖR KONTROLL

- 109 DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN
- 109 STYRELSENS BESKRIVNING AV INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN
- 109 STYRNINGSTRUKTUR
- 109 KONTROLLMILJÖ
- 109 RISKBEDÖMNING
- 110 KONTROLLAKTIVITETER
- 110 KOMMUNIKATION OCH UPPFÖLJNING

ERSÄTTNINGSPRINCIPER

- 110 ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDNING

110 REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

LEDNING OCH FÖRETAGSSTRUKTUR

- 111 KONCERNLEDNING

Principer för bolagsstyrning

Utöver de regler som följer av lag eller annan författning tillämpar JM Svensk Kod för bolagsstyrning (Koden). JM följer Koden utan undantag.

Genom utförlig och transparent redovisning vill JM öka aktieägarnas och övriga intressenters kunskaper om hur styrelse och ledning verkar för att säkerställa aktieägarnas krav på avkastning på det investerade kapitalet. Hög etik, JM:s kärnvärden och uppförandekod, affärsmässighet, transparens och JM:s bidrag till samhällsutvecklingen är särskilt prioriterat för långsiktigt värdeskapande.

JM driver sedan många år tillbaka ett långsiktigt och systematiskt arbete med att löpande utveckla den interna styrningen och kontrollen. Arbetet har bland annat lett till ytterligare förstärkt styrning och kontroll vad gäller investerings-, försäljnings- och produktionsbeslut samt styrning och kontroll under projektgenomförandefasen. Den interna styrningen och kontrollen utövas också genom ett systematiskt styrelsearbete via utskott. För att utveckla styrelsen genomförs årligen en utvärdering av styrelsens arbete.

Aktieägare och bolagsstämma

Bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ, ger samtliga aktieägare möjlighet att delta och därigenom utöva sitt inflytande. På årsstämman, den bolagsstämma vid vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram, behandlas bolagets utveckling och beslut tas i ett antal centrala ärenden såsom fastställande av årsredovisningen, 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. Senast i samband med tredje kvartalsrapporten informerar bolaget om tid och plats för årsstämman. Möjligheten för de utländska aktieägarna att följa eller delta i stämman genom simultantolkning av stämmoförhandlingarna eller översättning av presenterat material till annat språk har inte bedömts som nödvändigt, eftersom dessa aktieägare hittills har representerats av svenska ombud.

Årsstämma

Årsstämman 2024 hölls den 18 april på JM:s huvudkontor. Vid stämman var 228 aktieägare företrädare, representerande cirka 48 procent av rösterna. Protokollet från årsstämman återfinns på JM:s webbplats jm.se. Årsstämman 2025 kommer att hållas den 9 april.

Aktieägare med större innehav

En aktieägare, AMF Tjänstepension och AMF Fonder, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Deras innehav uppgår per den 31 december 2024 till 16,19 procent av aktierna och rösterna i bolaget. JM:s bolagsordning begränsar inte aktieägarnas rätt att rösta för samtliga aktier som någon äger eller företräder. Bolagsordningen saknar bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt bestämmelser om ändring av bolagsordningen.

JM tillämpar inte några särskilda bestämmelser i fråga om bolagsstämans 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, revisor, samt därutöver föreslå arvoden till styrelsen, styrelsens utskott och revisor. 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.

Valberedningen inför årsstämman 2025 sammankallades i september 2024 av styrelsens ordförande och består av följande personer: Anders Oscarsson, AMF Tjänstepension och AMF Fonder Marianne Nilsson, Swedbank Robur Fonder Anders Algotsson, AFA Försäkring Frank Larsson, Handelsbanken Fonder Fredrik Persson, styrelseordförande i JM.

Valberedningen representerar cirka 35 procent av det totala antalet aktier i JM. Ordförande i Valberedningen är Anders Oscarsson. Valberedningen har haft tre protokollförda sammanträden samt därtill korresponderat per e-post och telefon. Valberedningens ledamöter har inte erhållit någon ersättning av JM.

Revisorer

Efter förslag av valberedningen valde årsstämman 2024 Pricewaterhouse Coopers AB (PwC) till revisor. Valet gäller fram till slutet av årsstämman 2025. Huvudansvarig revisor är Magnus Thorling och revisionsberättelsen undertecknas också av Fredrik Kroon. De har inga andra revisionsuppdrag som påverkar oberoendet som revisor i JM.

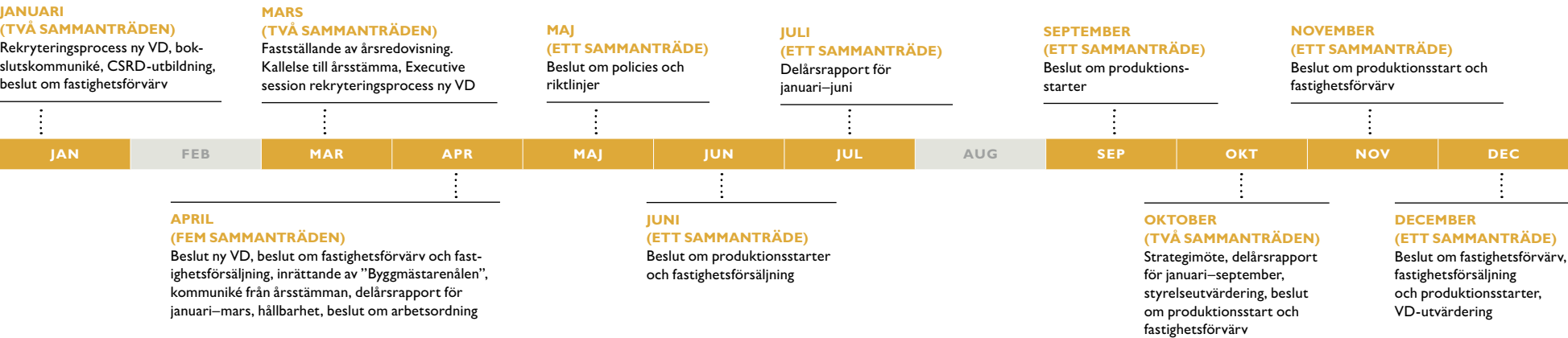
Arvode och kostnadsersättning till PwC	2024	2023
Revisionsuppdrag	7,2	6,6
Skatterådgivning	0,1	0,1
Övriga tjänster	0,6	0,5
Summa	7,8	7,2

Information om revisionsbolagets tjänster till JM utöver revisionen lämnas i not 5 på sidan 85 i års- och hållbarhetsredovisningen.

Styrelse
Sammansättning

JMs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för ett år i sänder. Därtill har arbetstagarorganisationerna enligt lag rätt att utse två ordinarie ledamöter jämte två suppleanter. Den mångfaldspolicy som Valberedningen har tillämpat i fråga om styrelsen är Kodens regel 4.1. Valberedningen konstaterar följande i sitt motivitytrande inför årsstämman. Valberedningen anser att JM har en väl fungerande styrelse och att den befintliga styrelsen, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, har en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen anser också att det är bra med en balans av både kontinuitet och förnyelse i styrelsen. Valberedningens förslag till styrelse innebär nyval av en

Styrelsesammanträden 2024





Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Under 2024 genomfördes utvärderingen skriftligen av samtliga styrelseledamöter. Resultatet av utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen och Valberedningen.

Styrelsens utvärdering av VD

Styrelsen utvärderar årligen VDs arbete. Under 2024 genomfördes utvärderingen genom att en skriftlig enkät skickades ut till samtliga styrelseledamöter. Resultatet av VD-utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen.

Viktiga ärenden under 2024

- Styrelsen har under 2024 bland annat fattat beslut om följande:
- Styrelsen har fattat beslut om tillsättning av Mikael Åslund som ny verkställande direktör för bolaget
 - Styrelsen har hållit ett separat strategisammanträde och därvid bland annat fastställt den strategiska planen för bolaget
 - Styrelsen har fattat beslut om nio 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 åtta förvärv av exploateringsfastigheter, försäljning av tre exploateringsfastigheter, vilka har en köpeskilling överstigande till VD delegerad nivå om 100 miljoner kronor
 - Styrelsen har beslutat om kort- och långsiktiga rörliga löneprogram
 - Styrelsen har fattat beslut om JMs befintliga policyer och riktlinjer.

Utskottens arbete

Utskotten sammanträder normalt i anslutning till styrelsens sammanträden eller när så erfordras. Protokoll förs och dessa delges styrelsen och revisorerna. Vid styrelsesammanträden lämnas även muntlig redogörelse av vad som behandlats på utskottssammanträdena. Ingen delegerad beslutsrätt förekommer förutom vad gäller:

- Ersättningsutskottet, som fastställer lön och övriga villkor för koncernledningen exklusive VD
- Revisionsutskottet godkänner arvoden och ersättningar till de externa revisorerna för revisionsarbetet och godkänner de externa revisorernas tillhandahållande av andra tjänster än revision. Revisionsutskottet initierar fördjupade insatser inom utvalda områden eller av projekt.

Stämموالدا ledamöter är ledamöter i utskotten. Styrelsens ordförande är ordförande i Ersättningsutskottet. Ordförande i Revisionsutskottet är Thomas Thuresson och ordförande i Investeringsutskottet är Olav Line.

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), Liia Nöu och Fredrik Persson. Utskottet har under kalenderåret haft fem sammanträden.

- Revisionsutskottets arbete har under året främst inriktats på:
- Granskning och genomgång av bokslut, delårsrapporter och års- och hållbarhetsredovisning
 - Kvalitetsbedömning av interna kontrollsystem och kontrollrutiner samt av intern revision och riskhantering
 - Genomgång av de externa revisorernas revisionsplan samt övrig intern planering för intern revision och riskhantering
 - Beredning av bolagsstyrningsrapporten
 - Rekommendation vid val av externa revisorer i samråd med företagsledning, styrelse och valberedning inför den senares rekommendation till årsstämma
 - Granskning och övervakning av revisorns opartiskhet och självständighet innefattande godkännande av arvoden och ersättningar till revisorerna för revisionsarbetet och att förhandsgodkänna revisorns tillhandahållande av andra tjänster än revision
 - Övervakning av den lagstadgade revisionen
 - Avrapportering och genomgång av koncernens hållbarhetsarbete
 - Initiering av fördjupade insatser inom utvalda områden
 - Avrapportering och genomgång av områden eller projekt av speciellt intresse
 - Rapporterat och förelagt för styrelsen de iakttagelser som noterats vid genomgångar med revisorer och ledning
 - I övrigt fullgjort de uppgifter som ställs på Revisionsutskottet enligt vad var tid gällande lagar, förordningar och Svensk kod för bolagsstyrning.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet har tre ledamöter: Fredrik Persson (ordförande), Jenny Larsson och Thomas Thuresson. Utskottet har haft sju 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 incitamentsprogram
- 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
- Bereda förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Följa och utvärdera dels tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om, dels gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet har tre ledamöter: Olav Line (ordförande), Stefan Björkman och Kerstin Gillsbro. Utskottet har under kalenderåret haft sju sammanträden.

- Investeringsutskottets uppgifter under året har varit att inom ramen för JMs delegationsordning:
- Utvärdera att strategin följs avseende omfattning och inriktning för exploateringsfastigheter och projektfastigheter
 - Bereda förslag avseende köp och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter eller aktier och andelar i bolag såsom ägare till sådana fastigheter
 - Bereda förslag avseende investeringar i befintliga projektfastigheter
 - Bereda förslag avseende produktionsstarter av bostadsprojekt
 - Bereda förslag avseende externa entreprenader.

Ledning och företagsstruktur
Koncernledning

JMs verksamhet är operativt indelad i sex affärsenheter. Respektive affärsenhetschef är direkt underställd VD. Koncernledningen utgörs av VD och samtliga affärsenhetschefer samt stabschefer, totalt tio personer, och sammanträder minst en gång i månaden. I chefsansvaret ingår att alltid verka för att styrelsens och VDs riktlinjer följs. Rapportstrukturen framgår på sidan 109.

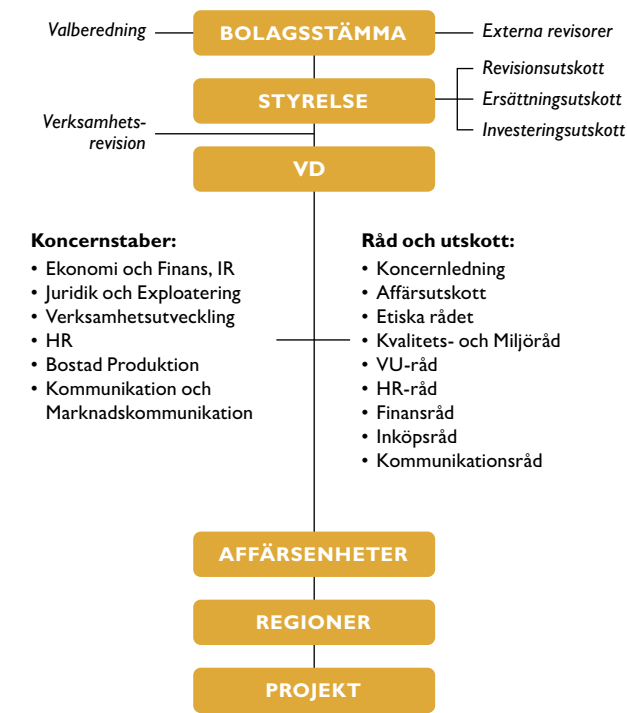
Styrnings- och rapportstruktur

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.

Styrningsstrukturen framgår nedan:



Styrelse, verkställande direktör och revisorer



Fredrik Persson

Ordförande i styrelsen,
ordförande i Ersättningsutskottet,
ledamot i Revisionsutskottet.

Född 1968. Svensk. Invald i styrelsen 2017.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: Lång karriär inom Axel Johnson AB bland annat som CFO och sedan som VD och koncernchef. Tidigare verksam inom Aros Securities och ABB Financial Services.

Andra väsentliga uppdrag: Ordförande i Business Europe och Ellevio AB. Styrelseledamot i Hufvudstaden AB, Holmen AB, Interogo Holding AG, ICA Gruppen AB och Ahlström Capital OY.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 4 000



Stefan Björkman

Ledamot i styrelsen och
Investeringsutskottet.

Född 1963. Finsk. Invald i styrelsen 2023.

Utbildning: Diplomingenjör, Tekniska högskolan i Helsingfors.

Arbetslivserfarenhet: Verksam inom Kone-koncernen och bank- och försäkringsbranschen i Finland.

Andra väsentliga uppdrag: VD för Föreningen Konstsamfundet i Finland, Styrelseordförande i Alandia Försäkring Abp och Cor Group Oy samt styrelseledamot i Lindex Group Abp och i AB Lindex.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 2 600



Kerstin Gillsbro

Ledamot i styrelsen och
Investeringsutskottet.

Född 1961. Svensk. Invald i styrelsen 2019.

Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola.

Arbetslivserfarenhet: Lång karriär inom NCC-koncernen bland annat som VD för NCC Boende. VD för Jernhusen AB.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Berner Industrier AB.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 1 365



Jenny Larsson

Ledamot i styrelsen och
Ersättningsutskottet.

Född 1973. Svensk. Invald i styrelsen 2022.

Utbildning: Civilingenjör Miljö- och vattenteknik, Uppsala Universitet.

Arbetslivserfarenhet: 25 års erfarenhet från energibranschen, bland annat som VD och styrelseledamot i Schneider Electric Sverige AB och VD för Hitachi Energy Sweden AB (tidigare ABB) samt 20 år i ledande befattningar inom Vattenfall.

Andra väsentliga uppdrag: Nordanchef för Bilfinger, Styrelseledamot i Vectura Fastigheter AB och AFRY AB. Ledamot av Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA) och ledamot i Energiutvecklingsnämnden på Energimyndigheten.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 0



Olav Line

Ledamot i styrelsen,
ordförande i Investeringsutskottet.

Född 1958. Norsk. Invald i styrelsen 2017.

Utbildning: Civilingenjör, NTH (NTNU), Trondheim.

Arbetslivserfarenhet: 30 års erfarenhet från fastighetsbranschen i Norge och Skandinavien, bland annat som VD för Rom Eiendom AS, Steen & Strøm AS och Norwegian Property AS.

Andra väsentliga uppdrag: VD för Mustad Eiendom AS.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 1 500



Liia Nõu

Ledamot i styrelsen och
Revisionsutskottet.

Född 1965. Svensk. Invald i styrelsen 2024.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: CFO i Pandox samt CFO i General Electric Baltics & Nordics, Song Networks, Tele2 och Kuwaeit Petroleum.

Andra väsentliga uppdrag: VD för Pandox AB, styrelseledamot i Modern Times Group AB.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 550



Thomas Thuresson

Ledamot i styrelsen,
ordförande i Revisionsutskottet,
ledamot i Ersättningsutskottet.

Född 1957. Svensk. Invald i styrelsen 2016.

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet. IMD (BPSE).

Arbetslivserfarenhet: 29 år i olika befattningar inom Alfa Laval Group, som Ekonomi- och finansdirektör under 26 år.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Terratech Group AB och Tetra Laval Real Estate AB. Styrelseledamot i Proact IT Group AB och Skiold Group A/S.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Aktier i JM: 4 200



Mikael Åslund

Verkställande direktör och
koncernchef i JM AB

Född 1972. Svensk.

Utbildning: Civilingenjör Luleå tekniska universitet 1997.

Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 2005. Executive Management Program Handelshögskolan 2017.

Arbetslivserfarenhet: Affärsenhetschef JM Fastighetsutveckling och regionchef JM Bostad Stockholm inom Affärsenhet JM Bostad Stockholm, samt projekteringsledare och projektledare i JM.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i stiftelsen Mentor Sverige.

Aktier i JM: 7 604

Styrelse, verkställande direktör och revisorer

Arbetsagarrepresentanter



Jan Strömberg
Arbetsagarrepresentant

Född: 1959. Civilingenjör.
Suppleant sedan 2011, ledamot sedan 2015.
Antal aktier i JM: 1 173



Peter Olsson
Arbetsagarrepresentant

Född 1977. Snickare.
Suppleant sedan 2014, ledamot sedan 2018.
Antal aktier i JM: 392



Carolina Dettterfelt
Arbetsagarrepresentant

Född 1979. Civilingenjör.
Suppleant sedan 2024.
Antal aktier i JM: 502



Per Petersén
Arbetsagarrepresentant

Född 1970. Murare.
Suppleant sedan 2018.
Antal aktier i JM: 98

Styrelsens sekreterare

Maria Bäckman *Chefsjurist i JM AB*

Född 1973.
Styrelsens sekreterare sedan 2012.
Antal aktier i JM: 1 397

Revisorer

Magnus Thorling *Auktoriserad revisor, huvudansvarig*

PricewaterhouseCoopers AB
Född 1970.
Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor i Riksbyggen Ekonomisk Förening, Stenhus Fastigheter i Norden AB och Proact IT Group AB.

Fredrik Kroon *Auktoriserad revisor*

PricewaterhouseCoopers AB
Född 1985.
Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor i bl.a. Nordr Sverige samt granskningsledare NCC inom affärsområdena Infrastructure och Building Sweden.

Styrelsens närvaro				Möten i utskott		
Ledamöter	Funktion i styrelsen	Utskott ¹⁾	Styrelse-möten	RU	EU	IU
Fredrik Persson	Ordförande	RU, EU (ordf.)	17 av 17	5 av 5	5 av 5	
Camilla Krogh ²⁾	Ledamot	EU	7 av 17		2 av 5	
Stefan Björkman	Ledamot	IU	16 av 17			5 av 7
Kerstin Gillsbro	Ledamot	IU	17 av 17			7 av 7
Liia Nõu ³⁾	Ledamot	RU	9 av 17	4 av 5		
Jenny Larsson ⁴⁾	Ledamot	RU, EU	17 av 17	1 av 5	3 av 5	
Olav Line	Ledamot	IU (ordf)	17 av 17			7 av 7
Thomas Thuresson	Ledamot	RU (ordf), EU	17 av 17	5 av 5	5 av 5	
Peter Olsson	Arbetsagarrepresentant		17 av 17			
Jan Strömberg	Arbetsagarrepresentant		16 av 17			
Carolina Dettterfelt ⁵⁾	Arbetsagarrepresentant suppleant		10 av 17			
Per Petersén	Arbetsagarrepresentant suppleant		17 av 17			
Jonny Änges	Arbetsagarrepresentatn suppleant		7 av 17			

¹⁾ Revisionsutskott = RU, Ersättningsutskott = EU, Investeringsutskott = IU.

²⁾ Camilla Krogh lämnade styrelsen vid årsstämman i april 2024.

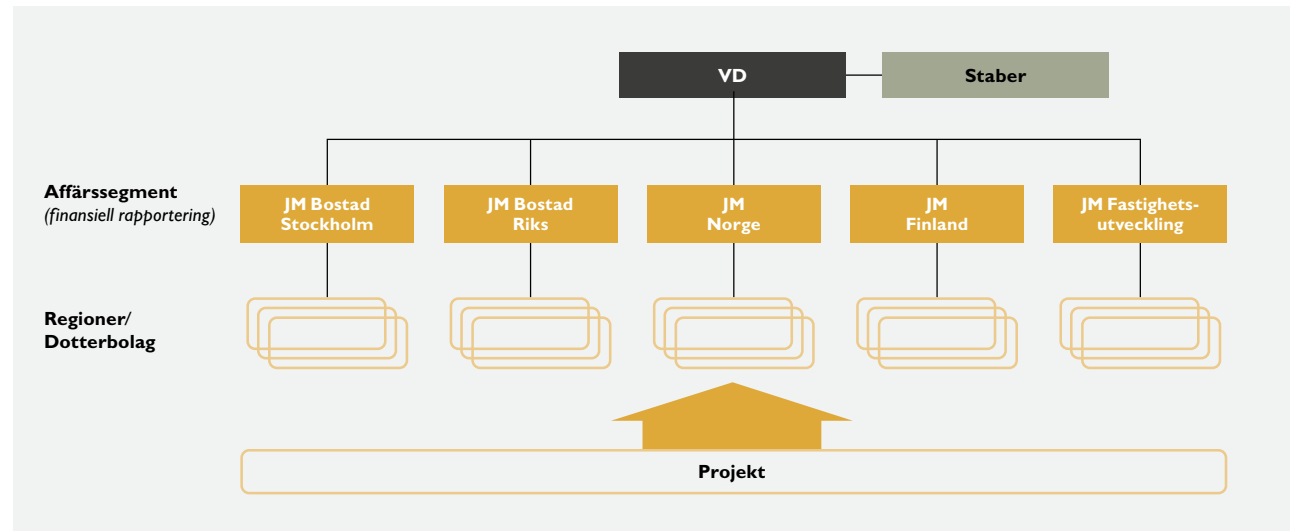
³⁾ Liia Nõu valdes in vid årsstämman i april 2024.

⁴⁾ Jenny Larsson valdes in i EU vid årsstämman och lämnade samtidigt RU.

⁵⁾ Carolina Dettterfelt ersatte Jonny Änges som arbetsagarsuppleant vid årsstämman i april 2024.

¹⁾ Angivna innehav avser eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i JM AB per 2024-12-31.

Rapportstruktur:



Delegationsordning – VD:s beslutsrätt

Styrelsen har till VD delegerat beslutsrätt för:

- köp och försäljning av exploateringsfastighet och projektfastighet upp till 100 mkr
- investering i befintlig projektfastighet upp till 400 mkr för genomförande av bostadsprojekt alternativt 200 mkr för genomförande av kontorsprojekt
- produktionsstart av bostadsprojekt, upp till en total projektkostnad om 400 mkr exklusive köpeskillingen för fastigheten och produktionsstart av enskilda deletapper upp till 400 mkr
- att lämna anbud och vid accept teckna externa entreprenadavtal upp till 400 mkr
- 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 fem år.

I övriga fall beslutar styrelsen. Beloppen är valda för att tillgodose styrelsens behov av kontroll och ledningens behov av handlingsutrymme. VD äger rätt att vidaredelegera delar av beslutsrätten angiven ovan. Beslutsärendena bereds av dels affärsutskottet, bestående av affärsenhetschefer och regionchefer från hela koncernen, dels av koncernledningen. JM:s verksamhet samt styrnings- och rapportstruktur framgår av schema ovan.

Ramverk för kontroll

Den finansiella rapporteringen

VD ska tillse att styrelsen erhåller rapportering om utvecklingen av JM:s verksamhet, bland annat utvecklingen av JM:s resultat, ekonomiska ställning och likviditet samt information om de större projektens status samt andra viktiga händelser. Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen tillåts göra en välgrundad bedömning. Den ekonomiska rapporteringen som styrelsen erhåller framgår under avsnittet Kommunikation och uppföljning på sidan 110.

Styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen

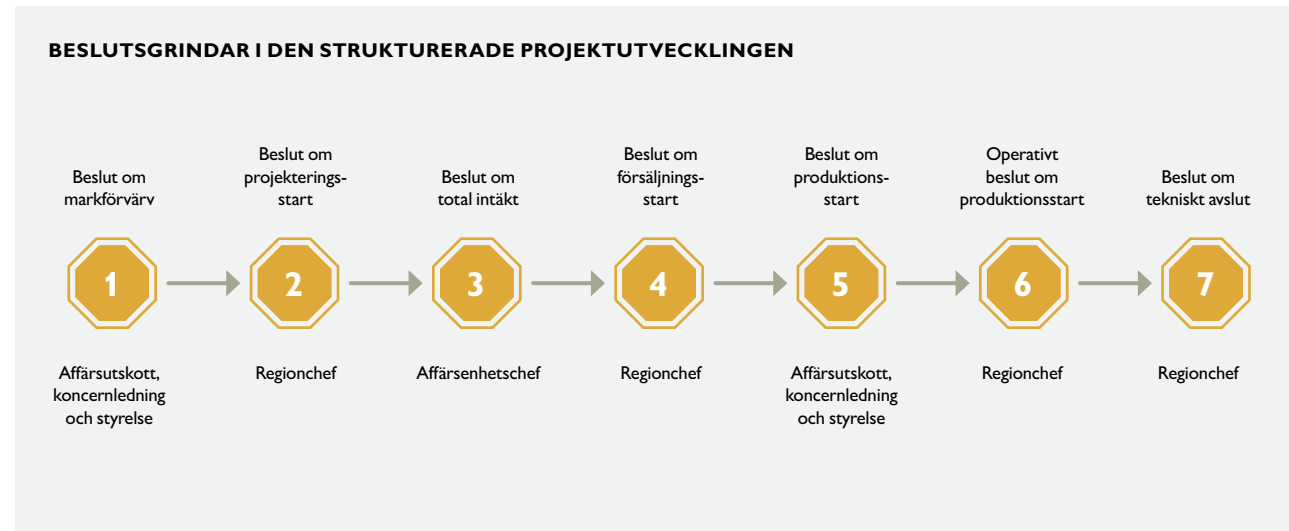
Styrningsstruktur

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 13 samt 71–72.

Styrelsen har lagt särskild tonvikt på effektiva kontrollstrukturer. Kvaliteten på JM:s processer och system för att säkerställa en god intern

Beslutsprocessen illustreras nedan:



kontroll utgår från kontrollmiljön, vari av styrelsen antagen arbetsordning och instruktion för ekonomisk rapportering ingår. Genom Revisionsutskottet har styrelsen fördjupat sina kontakter med de externa revisorerna och Verksamhetsrevisionen varigenom styrelsen och dess utskott på olika sätt förhör sig om bolagets ekonomiska ställning. Revisionsutskottet håller möten fyra till fem gånger per år. De externa revisorerna deltar därutöver vid styrelsemöten två gånger per år.

JM:s Verksamhetsrevision har till huvuduppgift att granska verksamhetens ändamålsenlighet och operationella effektivitet genom bland annat kontroll av efterlevnaden av de affärskritiska kraven i JM:s Verksamhetssystem. JM:s Verksamhetssystem är en heltäckande processororienterad arbetsstruktur, som syftar till att säkerställa effektiviteten i JM:s affärsprocesser. Verksamhetsrevisionen har som särskild uppgift att även granska de ekonomiska riskerna i de större projekten. Styrelsen säkerställer att JM har en väl genomarbetad ekonomi- och projektstyrning genom Revisionsutskottets arbete.

Som en del av målsättningen att utveckla enhetliga arbetssätt och processer inom koncernen, fortgår arbetet med Strukturerad Projektutveckling, se sidorna 15–16. Översyn görs löpande av JM:s lednings- och stödprocesser i syfte att ytterligare systematisera JM:s strukturkapital i form av till exempel processer, dokument och system och därmed underlätta arbetet för alla medarbetare.

En uppförandekod för JM:s medarbetare är implementerad. Syftet är att tydliggöra och ge vägledning kring de värderingar som gäller inom JM.

Via Visselblåsarfunktionen säkerställs att allvarliga missförhållanden kan rapporteras och via Etikrådet möjliggörs vägledning vid svårigheter att tolka de etiska riktlinjerna och JM:s uppförandekod.

Sedan tidigare har en plan implementerats för uppföljning av efterlevnaden av JM:s uppförandekod för leverantörer.

Kontrollmiljö

JM:s kärnvärden, kultur och värderingar utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Med kontrollmiljö avses såväl den infrastruktur med systemstöd som har byggts upp för den interna kontrollen, som JM:s grundläggande värderingar. Kontrollmiljön utgörs bland annat av organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer och koder. Exempel är arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt de andra organ som styrelsen inrättar, delegationsordning och auktorisationsbestämmelser, instruktioner för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

Riskbedömning

Bolaget tillämpar en metod/process för riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att de risker som bolaget är utsatt för hanteras inom



de ramar som fastställts och att riskerna omhändertas inom ramen för befintliga processer/system. JMs Verksamhetssystem, som beskriver JMs affär ur ett processperspektiv med fastställda affärskritiska krav, utgör tillsammans med rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekt, viktiga delar av riskhanteringen.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollaktiviteter som dokumenterats i process- och rutinbeskrivningar. Dessa finns i JMs Verksamhetssystem som styr en enhetlig process och användandet av det gemensamma affärssystemet. Kontrollaktiviteterna syftar till att löpande utveckla samt förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser.

Exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar hanteras är:

- Verksamhetssystemet som dokumenterar verksamhetens processer och fastställda affärskritiska krav
- Projektgenomgångar inför förvärv, projekterings-, produktions- och försäljningsstarter
- Affärsutskottsmöten och Koncernledningsmöten där investeringar i fastigheter och produktionsstarter av bostadsprojekt bereds. Affärsenhetschefer, stabschefer och regionchefer/dotterbolagschefer deltar (månadsvis)
- Prognosgenomgångar med affärsenhetsledningarna (kvartalsvis)
- Fördjupad bevakning av de större projekten där VD, Ekonomi- och finansdirektör, ansvarig för Verksamhetsrevision, affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef deltar (kvartalsvis)
- Styrgruppsmöten i de större projekten (kvartalsvis)
- Styrelsemöten i dotterbolagen
- JMs Verksamhetsrevisions granskning och kontroll av de affärskritiska kraven samt granskning av de ekonomiska riskerna i de större projekten (löpande)
- Särskild granskning av efterlevnaden av JMs uppförandekod för leverantörer genom bland annat platsbesök
- Visselblåsarfunktion som säkerställer systematisk och professionell hantering av rapporterade oegentligheter
- Etiska rådet, som ger vägledning vid svårigheter att tolka de etiska riktlinjerna och JMs uppförandekod.

Kommunikation och uppföljning

Bolaget har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja fullständighet och riktighet i den finansiella rapporteringen, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer, manualer och koder avseende den finansiella rapporteringen gjorts

tillgängliga och kända för berörda medarbetare via JMs intranät och Verksamhetssystem.

De externa revisorerna rapporterar sin granskning av intern kontroll till styrelsen en gång per år i samband med rapporteringen av det tredje kvartalet.

Övergripande styrande dokument är Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD, Instruktion för ekonomisk rapportering samt Auktorisationsbestämmelser för JM.

Övriga styrande dokument i form av policyer, riktlinjer, instruktioner och manualer vad gäller den finansiella rapporteringen återfinns på JMs intranät samt i Verksamhetssystemet.

De viktigaste dokumenten för finansiell rapportering:

- JMs Auktorisationsbestämmelser
- Tidsplan och instruktioner för prognos och bokslut
- Boksluts- och prognosprocesserna
- Instruktioner vid köp och försäljningar
- Finanspolicy
- Controlling inom JM
- Redovisningsprinciper
- Rutinbeskrivningar.

Styrelsen erhåller ekonomiska rapporter i samband med kvartalsrapporteringen.

Utöver utfalls- och prognosrapporter erhåller Revisionsutskottet rapport över ekonomigranskning av de större projekten. Kopplat till delegationsordningen erhåller styrelsen/Investeringsutskottet löpande förvärvs- och projektinvesteringar och köp/försäljningar av fastigheter. Dessutom fyller styrelsens olika utskott viktiga funktioner i styrelsens uppföljning.

Styrelsen följer löpande upp och granskar att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande med bolagets centrala funktion för Verksamhetsrevision. Resultatet av granskningar som genomförts och förslag på eventuella åtgärder som behöver vidtas avrapporteras löpande till Revisionsutskottet. Styrelsen tar också del av de synpunkter som bolagets externa revisorer lämnar.

Ersättningsprinciper

Ersättning till styrelse och ledning

Efter förslag från Valberedningen beslutade årsstämman 2024 om arvoden till styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget enligt följande:

- Arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 1 000 000 kronor och till ordinarie styrelseledamot som inte är anställd i bolaget med 395 000 kronor

- Arvode för arbetet i Revisionsutskottet ska utgå med 185 000 kronor till ordföranden och 110 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Investeringsutskottet ska utgå med 110 000 kronor till ordföranden och 85 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Ersättningsutskottet ska utgå med 70 000 kronor till ordförande respektive ledamöter.

Vid årsstämman 2024 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som ska gälla fram till årsstämman 2028 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare. Lön, pensionsförmåner och övrig ersättning till ledningen fastställs av styrelsen avseende VD samt av Ersättningsutskottet avseende koncernledningen exklusive VD. Information om riktlinjer för ersättning till JMs ledande befattningshavare återfinns i förvaltningsberättelsen på sidorna 72–74. Information om ersättning till VD och koncernledning återfinns i års- och hållbarhetsredovisningen, not 3 på sidorna 84–85, koncernens noter.

Drygt 500 av JMs chefer och ledare, inklusive VD och koncernledning, omfattas av en resultatbaserad del av lönen. Den totala löneersättningen utgörs av en fast och en rörlig del, med ett maximalt utfall för den kort-siktiga rörliga delen som, beroende på befattning, varierar mellan en och fem månadslöner. Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, baseras den rörliga lönedelen bland annat också på individuell måluppfyllelse, arbetsmiljömål, hållbarhetsmål och utfall i kundundersökningar (Nöjd Kund Index, NKI). Principen är att den fasta lönen i kombination med normalt utfall av rörlig del ska resultera i en marknadsmässig lön. Förutom koncernledningen omfattas årligen tjugo till trettio nyckelpersoner av ett långsiktigt rörligt löneprogram. Efter beslut i styrelsen erbjöds dessutom alla prov- och tillsvidareanställda medarbetare i koncernen att, för tredje året delta i ett aktiesparprogram som kortfattat innebär att medarbetarna gör en egeninvestering i JM-aktier. Den maximalt möjliga investeringsnivån var 600 000 kr för VD, 300 000 kr för övriga koncernledningsmedlemmar, 150 000 kr för enhetschefer och 20 000 kr för övriga medarbetare. Deltagarna erhåller sedan ett bidrag från JM som innan skatteavdrag gjorts motsvarar hälften av det investerade beloppet. Nettobidraget används till att köpa nya JM-aktier som sätts in på deltagarnas konton. Bidraget portioneras ut vid tre tillfällen under programmets treåriga löptid. All aktieutdelning som sker under programmet återinvesteras också i aktier. År 2024 deltog cirka 25 procent av medarbetarna i något av de tre pågående programmen.

Stockholm den 7 mars 2025
Styrelsen

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i JM AB, org.nr 556045-2103.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 104–110 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 13 mars 2025

PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling Auktoriserad revisor Huvudansvarig revisor	Fredrik Kroon Auktoriserad revisor
--	---------------------------------------

Koncernledning



Mikael Åslund
Verkställande direktör
och koncernchef

Född 1972. Civilingenjör LTU, Väg och Vatten 1997. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 2005. Executive Management Program Handelshögskolan 2017.

Anställd år: 2000

I koncernledningen: 2020

Tidigare befattningar: Kvalitetsledare, Projekteringsledare och Projektledare i JM, Regionchef JM Stockholm Stad 2009–2020.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande Seniorsgården AB och Borätt AB, styrelseledamot JM@Home AB.

Aktier i JM: 7 604



Tobias Bjurling
Ekonomi- och finans-
direktör, Investor relations

Född 1972. Ekonomie Magisterexamen, Uppsala universitet.

Anställd år: 2023

I koncernledningen: 2023

Tidigare befattningar: CFO Svevia 2019–2023, Ekonomichef Bonava 2016–2019, dessförinnan ledande befattningar inom ekonomi i NCC-koncernen och Intentia samt inom revision i PwC.

Aktier i JM: 2 480



Maria Bäckman
Chefsjurist

Född 1973. Jur. kand. Stockholms universitet 1997.

Anställd år: 2000

I koncernledningen: 2012

Tidigare befattningar: Biträdande jurist Advokatfirman Lindahl, tingsnotarie Uppsala tingsrätt.

Aktier i JM: 1 397



Markus Heino
Affärsenhetschef JM
Finland och verkställande
direktör JM Suomi Oy

Född 1965. Jur. kand. Helsingfors universitet 1991.

Anställd år: 2013

I koncernledningen: 2022

Tidigare befattningar: Skanska Finland 1998–2012 som jurist, regionchef bostadsutveckling och landschef bostadsutveckling.

Aktier i JM: 2 402



Per Lundquist
Chef Verksamhets-
utveckling (Produkt,
Hållbarhet och IT)

Född 1967. Civilingenjör LiTH, Teknisk Fysik och Elektroteknik 1993.

Anställd år: 2016

I koncernledningen: 2016

Tidigare befattningar: Senior Vice President Operations på Cramo AB. Toyota Material Handling Europe, Toyota Industries och Cap Gemini.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i JM Norge AS och JM Suomi Oy.

Aktier i JM: 0



Susanne Persson
Affärsenhetschef JM
Bostad Riks

Född 1969. Civilingenjör Lunds Tekniska Högskola 1992. Bachelor of Science Ecole National de Ponts et Chaussées Paris.

Anställd år: 2013

I koncernledningen: 2018

Tidigare befattningar: Skanska-koncernen som trainee, projektingenjör, affärschef och regionchef, regionchef PEAB Sverige. Regionchef JM Bostad Riks, Region Syd 2013–2017.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i JM Norge AS. Styrelseledamot i Borätt AB, Seniorsgården AB och Midway Holding AB, samt ledamot i Byggföretagens Förbundsstyrelse.

Aktier i JM: 5 792



Hilde Vatne
Affärsenhetschef JM Norge
och verkställande direktör
JM Norge AS

Född 1965. MBA, BI/ESCP Business School, Norge och Frankrike 2006, Business Administration, Handelsakademiet 1989.

Anställd år: 2011

I koncernledningen: 2022

Tidigare befattningar: CFO Coor Service Management Norge AS och Selvaagbygg AS. Ekonomichef Norges Idrottsförbund och Norges Olympiska Kommitté. Group Controller Selvaag Gruppen, Marknads- och försäljningschef Norwegian Insurance Computer Environment AS. Regionchef JM Norge AS 2011–2021.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot Norgesgruppen ASA, Pareto Bank ASA, DnB Næringsseidendom AS, JM Suomi Oy och JM@home.

Aktier i JM: 4 851



Pär Vennerström
Affärsenhetschef JM
Bostad Stockholm och JM
Fastighetsutveckling

Född 1974. Civilingenjör KTH, Väg och Vatten 1999. Executive Management Program Handelshögskolan 2015.

Anställd år: 2001

I koncernledningen: 2014

Tidigare befattningar: Projektledare JM, Regionchef JM Stockholm Nordväst 2008–2009, Regionchef JM Stockholm Syd 2009–2014.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i JM Entreprenad AB samt styrelseledamot i JM@Home AB, Borätt AB och Seniorsgården AB.

Aktier i JM: 9 121



Anders Wimmerstedt
Produktionsdirektör och
affärsenhetschef JM
Entreprenad

Född 1964. Byggnadsingenjör. Executive Management Program Handelshögskolan 2017.

Anställd år: 1984

I koncernledningen: 2018

Tidigare befattningar: Projektledare, arbetschef och produktionschef i JM. Sedan 2011 Chef Stockholm Produktion med övergripande ansvar för utvecklingen av produktionsverksamheten inom JM Bostad.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i JM Norge AS och JM Entreprenad AB.

Aktier i JM: 3 251

Johan Skoglund
Verkställande direktör och
koncernchef 2002–2024

Johan Skoglund var verkställande direktör och koncernchef från november 2002 till maj 2024 och dessförinnan medlem av koncernledningen från januari 2001.

Malin Lundgren
HR-direktör 2020–2024

Malin Lundgren var medlem av koncernledningen från november 2020 till juli 2024.