

Bolagsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2018

INNEHÅLL	
PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING	113
AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA	
Årsstämma	113
Aktieägare med större innehav	113
Valberedning	113
Revisorer	114
STYRELSE	
Sammansättning	114
Oberoende	114
Arbetsuppgifter/ansvarsområden	114
Styrelsens utvärdering av eget arbete	115
Styrelsens utvärdering av VD	115
Viktiga ärenden under 2018	115
Utskottens arbete	115
STYRELSE, VD OCH REVISORER	116
LEDNING OCH FÖRETAGSSTRUKTUR	
Koncernledning	118
Styrnings- och rapportstruktur	118
Delegationsordning – VDs beslutsrätt	118
RAMVERK FÖR KONTROLL	
Den finansiella rapporteringen	119
Styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen	119
Styrningsstruktur	119
Kontrollmiljö	119
Riskbedömning	119
Kontrollaktiviteter	119
Kommunikation och Uppföljning	120
ERSÄTTNINGSPRINCIPER	
Ersättning till styrelse och ledning	120
Konvertibelprogram 2018	120
REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN	121

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

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

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

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

AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ, ger samtliga aktieägare möjlighet att delta och därigenom utöva sitt inflytande. På årsstämman, den bolagsstämma vid vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram, behandlas bolagets utveckling och beslut tas i ett antal centrala ärenden såsom utdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisorer, ersättning till styrelse och revisorer samt val av ny styrelse för tiden till nästa årsstämma.

Bolaget kallar till årsstämma tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. I samband med tredje kvartalsrapporten, vanligtvis i slutet av oktober, informerar bolaget om tid och plats för årsstämman. Möjligheten för de utländska aktieägarna att följa eller delta i stämman genom simultantolkning av stämmoförhandlingarna eller översättning av presenterat material till annat språk har inte bedömts som nödvändigt, eftersom dessa aktieägare hittills har representerats av svenska ombud.

Årsstämma

Årsstämman 2018 hölls den 12 april. Vid stämman var 286 aktieägare företrädare, representerande cirka 37 procent av rösterna. Protokollet från årsstämman återfinns på JM:s webbplats jm.se. Årsstämman 2019 kommer att hållas den 28 mars.

Aktieägare med större innehav

En aktieägare, OBOS BBL, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. OBOS aktieinnehav uppgår per den 12 februari 2019 till 20,6 procent. JM:s bolagsordning begränsar inte aktieägarnas rätt att rösta för samtliga aktier som någon äger eller företräder. Bolagsordningen saknar bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt bestämmelser om ändring av bolagsordningen.

JM tillämpar inte några särskilda arrangemang i fråga om bolagsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal.

STYRELSESAMMANTRÄDEN 2018

JANUARI (ETT SAMMANTRÄDE)

Bokslutskommuniké, genomgång med revisorer, ersättningssystem, beslut om fastighetsförvärv, hållbart samhällsbyggande och produktionskostnader

MARS (ETT SAMMANTRÄDE)

Kallelse och övriga ärenden inför årsstämman

MAJ (ETT SAMMANTRÄDE)

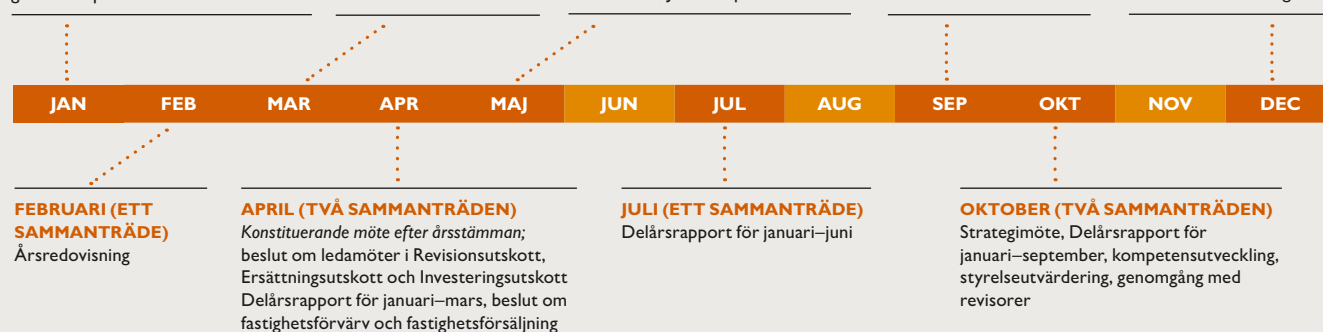
Besök hos Region Syd och bygg-arbetsplatser i Skåne, beslut om arbetsordning och policyer, efter-träddplanering, beslut om produktionsstart, JM Entreprenad

SEPTEMBER (TVÅ SAMMANTRÄDEN)

Beslut om produktionsstart

DECEMBER (ETT SAMMANTRÄDE)

Beslut om produktionsstart och fastighetsförvärv, VD-utvärdering



Under de ordinarie styrelsemötena är fasta ärenden bland annat VDs lägesrapport och återkoppling från utskotten.

Valberedning

Valberedningen är ett organ som inrättats av bolagets årsstämma med uppgift att inför årsstämman bland annat nominera styrelseledamöter, styrelsens ordförande, revisor, samt därutöver föreslå arvoden till styrelsen och styrelsens utskott. Valberedningens arbete styrs av den instruktion för Valberedningens arbete som årsstämman fastställt. Valberedningen består av företrädare för de fyra största aktieägarna i bolaget som vill medverka. Styrelsens ordförande är sammankallande och utgör den femte ledamoten. Valberedningens uppgift är främst att framlägga förslag på styrelseledamöter och arvoden till dessa samt att föreslå val av revisorer och arvode till dessa.

Valberedningen inför årsstämman 2019 sammankallades i augusti 2018 av styrelsens ordförande och består av följande personer:

Åsa Nisell, Swedbank Robur Fonder
Daniel Kjørberg Siraj, OBOS BBL
Hans Ek, SEB Investment Management
Eva Gottfridsdotter Nilsson, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB
Fredrik Persson, styrelseordförande i JM.

Valberedningen representerar cirka 29,1 procent av det totala antalet aktier i JM. Ordförande i Valberedningen är Åsa Nisell. Valberedningen har haft fyra protokollförda sammanträden samt därtill korresponderat per e-post och telefon. Valberedningens ledamöter har inte erhållit någon ersättning av JM.

Revisorer

Efter förslag av valberedningen valde årsstämman 2018 PricewaterhouseCoopers AB (PwC) till ny revisor. Valet gäller fram till slutet av årsstämman 2019. Huvudansvarig revisor är Håkan Malmström och revisionsberättelsen undertecknas också av Ann-Christine Hägg Lund. De har inga andra revisionsuppdrag som påverkar oberoendet som revisor i JM.

Arvode och kostnadsersättning till PwC	2018	2017
Revisionsuppdrag	4,6	4,5
Skatterådgivning	0,1	0,2
Övriga tjänster	1,4	0,9
Summa	6,1	5,6

Information om revisionsbolagets tjänster till JM utöver revisionen lämnas i not 5 på sidan 90.

STYRELSE

Sammansättning

JMs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för ett år i sänder. Därtill har arbetstagarorganisationerna enligt lag rätt att utse två ordinarie ledamöter jämte två suppleanter.

Den mångfaldspolicy som Valberedningen har tillämpat i fråga om styrelsen är Kodens regel 4.1. Valberedningen konstaterar följande i sitt motiverade yttrande inför årsstämman 2018: Valberedningen anser att JM har en väl fungerande styrelse och att den befintliga styrelsen, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, har en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Den mångfaldspolicy som Valberedningen har tillämpat är Kodens regel 4.1. Det kan konstateras att JM sedan

många år har haft en jämn könsfördelning i styrelsen och av de till årsstämman föreslagna ledamöterna är tre kvinnor och fyra män (motsvarande 43 procent respektive 57 procent). Förslaget uppfyller därmed Kodens krav på en jämn könsfördelning i styrelsen. I styrelsen finns gedigen erfarenhet och kompetens, inklusive om relevanta hållbarhetsaspekter, inom för JM väsentliga områden som projekt- och byggverksamhet, arkitektur, marknadsföring, varumärkesfrågor, ekonomi och finans samt god kunskap om för bolaget relevanta geografiska marknader. Tre av styrelsens sju ledamöter har valts in vid de två senaste årsstämmorna.

Mot bakgrund av detta föreslog Valberedningen omval av samtliga ledamöter och årsstämman 2018 beslutade om omval av de sju ledamöter som Valberedningen föreslagit.

Arbetsstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsens sammansättning framgår på sidorna 116–117 liksom fördelningen av de stämموvalda ledamöterna inom styrelsens utskott (R = Revisionsutskott, E = Ersättningsutskott, I = Investeringsutskott). Vidare redovisas närvaron under kalenderåret 2018.

Styrelsen har haft tolv sammanträden. Revisionsutskottet har haft fyra sammanträden. Ersättningsutskottet har haft fem sammanträden. Investeringsutskottet har haft sex sammanträden.

Oberoende

Samtliga stämموvalda styrelseledamöter är att betrakta som oberoende i förhållande till bolaget och samtliga är oberoende i förhållande till ägarerna.

Arbetsuppgifter/ansvarsområden

Styrelsens arbete inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, väsentliga policyer, marknad, ekonomi och finans, intern kontroll och riskhantering, personal och ledarskap samt beslut om produktionsstart av projekt, förvärv och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter. Nyvalda styrelseledamöter introduceras i företagets verksamhet och styrelsens arbete enligt ovan i erforderlig omfattning.

De viktigaste styrande dokumenten är:

- Strategisk inriktning
- Bolagsordningen
- Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt Instruktion för ekonomisk rapportering
- JMs policyer (Hållbarhetspolicy, Dataskyddspolicy, Personalspolicy, Arbetsmiljöpolicy, Kommunikationspolicy, Finanspolicy, Skattepolicy och Inköpspolicy)
- JMs etiska riktlinjer, JMs uppförandekod, riktlinjer mot diskriminering och kränkande särbehandling, 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 fort-löpande kontakt med bolagets VD och är dennes diskussionspartner. Ordförandens arbete i övrigt följer Kodens krav.

Styrelsens sekreterare

Bolagets chefsjurist är styrelsens sekreterare. Hon är inte ledamot av styrelsen.

Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Under 2018 genomfördes utvärderingen genom att en skriftlig enkät skickades ut till samtliga styrelseledamöter. Resultatet av utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen och Valberedningen.

Styrelsens utvärdering av VD

Styrelsen utvärderar årligen VDs arbete. Under 2018 genomfördes utvärderingen genom att en skriftlig enkät skickades ut till samtliga styrelseledamöter. Resultatet av VD-utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen.

Viktiga ärenden under 2018

Styrelsen har under 2018 bland annat fattat beslut om följande:

- Styrelsen har hållit ett separat strategisammanträde och därvid bland annat fastställt den strategiska planen för bolaget
- Styrelsen har fattat beslut om fem produktionsstarter av bostadsprojekt, vilka har en kalkylerad total projektkostnad överstigande den till VD delegerade nivån om antingen 400 miljoner kronor i total projektkostnad eller 400 miljoner kronor i projektkostnad för deletapp
- Styrelsen har beslutat om sex förvärv av exploateringsfastigheter, vilka har en köpeskilling överstigande till VD delegerad nivå om 100 miljoner kronor
- Styrelsen har beslutat om en fastighetsförsäljning
- Styrelsen har fattat beslut om att föreslå årsstämman att besluta om indragning av egna aktier genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital
- Styrelsen har beslutat om kort- och långsiktiga rörliga löneprogram samt till årsstämman lagt fram förslag om ett konvertibelprogram för samtliga anställda i Sverige
- Styrelsen har fattat beslut om JMs befintliga policyer och riktlinjer samt antagit en Dataskyddspolicy.

Utskottens arbete

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

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

Samtliga stämموvalda ledamöter är även ledamöter i ett eller flera utskott. Styrelsens ordförande är ordförande i Ersättningsutskottet. Ordförande i Revisionsutskottet är Thomas Thuresson och ordförande i Investeringsutskottet är Åsa Söderström Winberg.

Föredragande i Ersättningsutskottet är HR-direktören. Respektive affärsenhetschef är föredragande i Investeringsutskottet. Ekonomi- och finansdirektören är föredragande i Revisionsutskottet. VD är närvarande vid utskottens sammanträden i Ersättningsutskottet och Investeringsutskottet.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet har tre ledamöter: Thomas Thuresson (ordförande), Åsa Söderström Winberg och Kia Orback Pettersson. Utskottet har under kalenderåret haft fyra sammanträden.

Revisionsutskottets arbete har under året främst inriktats på:

- Granskning och genomgång av bokslut, delårsrapporter och årsredovisning
- Kvalitetsbedömning av interna kontrollsystem och kontrollrutiner samt av intern revision och riskhantering
- Genomgång av de externa revisorernas och internrevisionens revisionsplan på kort och lång sikt
- Beredning av bolagsstyrningsrapporten och styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen
- Rekommendation vid val av externa revisorer i samråd med företagsledning, styrelse och valberedning inför den senares rekommendation till årsstämma
- Granskning och övervakning av revisorns opartiskhet och självständighet innefattande godkännande av arvoden och ersättningar till revisorerna för revisionsarbetet och att förhandsgodkänna revisorns tillhandahållande av andra tjänster än revision
- Övervakat den lagstadgade revisionen
- Initiering av fördjupade insatser inom utvalda områden
- Avrapportering och genomgång av områden eller projekt av 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 vid var tid gällande lagar, förordningar och Svensk kod för bolagsstyrning.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet har tre ledamöter: Fredrik Persson (ordförande), Eva Nygren och Kaj-Gustaf Bergh.

Utskottet har haft fem sammanträden under kalenderåret.

Styrelse, verkställande direktör och revisorer



Fredrik Persson



Kaj-Gustaf Bergh



Olav Line



Eva Nygren

	Fredrik Persson	Kaj-Gustaf Bergh	Olav Line	Eva Nygren
FÖDELSEÅR	Född 1968	Född 1955	Född 1958	Född 1955
NATIONALITET	Svensk	Finsk	Norsk	Svensk
AKTIEINNEHAV*	Aktier i JM: 2 000	Aktier i JM: 2 500	Aktier i JM: 800	Aktier i JM: 1 000
I JM SOM	● Styrelsen, ordförande ● Invald i styrelsen 2017 ● Ersättningsutskottet, ordförande - Närvaro: ● 12 av 12 ● 5 av 5 - Totalt årsarvode: 870 000 kr	● Styrelsen, ledamot ● Invald i styrelsen 2013 ● Ersättningsutskottet, ledamot - Närvaro: ● 12 av 12 ● 3 av 5 - Totalt årsarvode: 363 000 kr	● Styrelsen, ledamot ● Invald i styrelsen 2017 ● Investeringsutskottet, ledamot - Närvaro: ● 12 av 12 ● 6 av 6 - Totalt årsarvode: 393 000 kr	● Styrelsen, ledamot ● Invald i styrelsen 2013 ● Investeringsutskottet, ledamot ● Ersättningsutskottet, ledamot - Närvaro: ● 12 av 12 ● 6 av 6 ● 5 av 5 - Totalt årsarvode: 452 000 kr
LEDAMOTENS OBEROENDE	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
UTBILDNING	Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm.	Jurist och civilekonom.	Civilingenjör, NTH (NTNU), Trondheim.	Arkitekt, Chalmers Tekniska Högskola.
ARBETSLIVS-ERFARENHET	Lång karriär inom Axel Johnson AB bland annat som CFO och sedan som VD och koncernchef. Tidigare verksam inom Aros Securities och ABB Financial Services.	15 år inom Gyllenberg och SEB. 12 år som VD för Föreningen Konstsamfundet i Finland.	30 års erfarenhet från fastighetsbranschen i Norge och Skandinavien, bland annat som VD för Rom Eiendom AS, Steen & Strøm AS och Norwegian Property AS.	37 års erfarenhet inom bygg- och anläggningsbranschen, bland annat som Direktör Investering Trafikverket, VD och koncernchef Rejlers och VD Sweco Sverige.
ANDRA VÄSENTLIGA UPPDRAG	Ordförande i Svenskt Näringsliv. Styrelseledamot i AB Electrolux, Hufvudstaden AB, Interogo Holding AG, ICA Gruppen AB och Ahlström Capital OY.	Styrelseledamot i Stockmann, Ramirent och Wärtsilä.	VD för Mustad Eiendom AS.	Styrelseordförande i Brandkon-sulten AB. Styrelseledamot i Uponor OY, Troax Group AB, Ballingslöv International AB, Nye Veier AS, Nobelhuset AB, Tyréns AB, Diös AB och NRC Group.

* Angivna innehav avser eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i JM AB per 2019-02-12.

Arbets-tagar-representanter



Jan Strömberg
Arbets-tagar-representant
Född: 1959. Civilingenjör.
Ledamot sedan 2015
Antal aktier i JM: 5 000
Konvertibler: 1 194 217 kr
Närvaro: 12 av 12



Peter Olsson
Arbets-tagar-representant
Född 1977. Snickare.
Suppleant sedan 2014, ledamot sedan april 2018
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr
Närvaro: 10 av 12



Jonny Änges
Arbets-tagar-representant
Född 1962. Byggnadsingenjör.
Suppleant sedan 2015
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr
Närvaro: 10 av 12



Kia Orback Pettersson

Född 1959

Svensk

Aktier i JM: 3 540

● Styrelsen, ledamot
Invald i styrelsen 2010
● Revisionsutskottet, ledamot
Närvaro: ● 12 av 12 ● 4 av 4
Totalt årsarvode: 422 000 kr

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

Civilekonom, Lunds Universitet.

20 års erfarenhet från ledande befattningar inom detaljhandel, fastighets- och mediabranschen, bland annat som VD för Sturegallerian och vVD Guldfynd/Hallbergs.

Partner i Konceptverkstan. Styrelseordförande i Mediaplanet och Friskis&Svettis. Styrelseledamot i Knowit AB, Odd Molly AB, Karolinska Universitetssjukhuset och Visual Art AB.



Åsa Söderström Winberg

Född 1957

Svensk

Aktier i JM: 12 100

● Styrelsen, ledamot
Invald i styrelsen 2007
● Investeringsskottet, ordförande
● Revisionsutskottet, ledamot
Närvaro: ● 12 av 12 ● 6 av 6 ● 4 av 4
Totalt årsarvode: 503 000 kr

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

Civilekonom, Stockholms Universitet.

25-årig erfarenhet av bygg- och fastighetsbranschen, bland annat som informationschef NCC Bygg, VD Ballast Väst och VD SWECO Theorells.

Styrelseordförande i Delete OY och Scanmast AB. Styrelseledamot i Vattenfall AB, OEM International AB, Balco Group AB, FIBO AS och Nordic Home Improvement AB.



Thomas Thuresson

Född 1957

Svensk

Aktier i JM: 500

● Styrelsen, ledamot
Invald i styrelsen 2016
● Revisionsutskottet, ordförande
Närvaro: ● 12 av 12 ● 4 av 4
Totalt årsarvode: 452 000 kr

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

Civilekonom, Lunds universitet. IMD (BPSE).

29 år i olika befattningar inom Alfa Laval Group, senast som Ekonomi- och finansdirektör.

Verkställande direktör för Tetra Laval Real Estate AB. Styrelseledamot i Proact IT Group AB (publ), Solix Group AB och Skiold A/S.



Johan Skoglund

Född 1962

Svensk

Aktier i JM: 50 000.
Konvertibler i JM: 9 986 763 kr

Verkställande direktör och koncernchef i JM AB

Civilingenjör KTH, Stockholm 1986 och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm 1998.

32 år på JM i olika befattningar såsom platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef. Sedan 2002 VD och koncernchef.

Styrelseledamot i Castellum AB, Infranord AB, Svenskt Näringsliv och Mentor Sverige.



Per Petersén

Arbetsstagarrepresentant
Född 1970. Murare.
Suppleant sedan april 2018
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr
Närvaro: 9 av 9

Thomas Mattsson var arbetstagarledamot fram till mars 2018 och var närvarande vid två styrelsemöten under 2018.

Styrelsens sekreterare

Maria Bäckman
Chefsjurist i JM AB
Född 1973.
Styrelsens sekreterare sedan 2012.
Antal aktier i JM: 750
Konvertibler: 1 471 554 kr

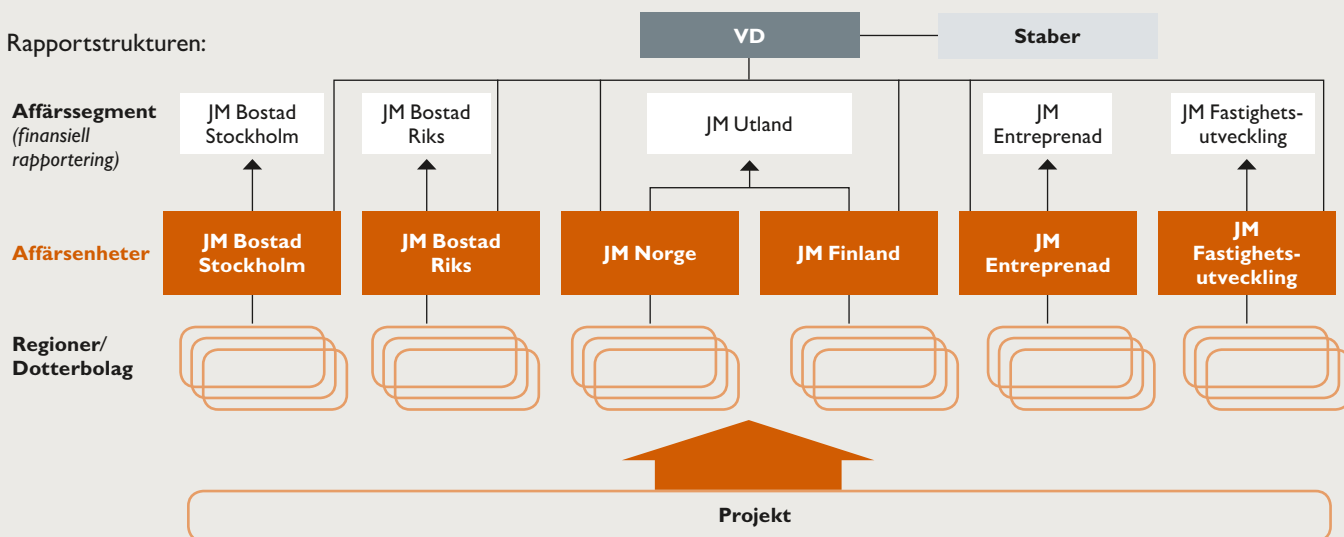
Revisorer PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström
Auktoriserad revisor, huvudansvarig revisor. Född 1965. Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor i bl.a. Axel Johnson, NCC och Nordstjärnan.

Ann-Christine Häggglund
Auktoriserad revisor.
Född 1966. Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor i bl.a. Business Sweden, Byggmax och Lernia.

PwC valdes som revisorer i JM AB på årsstämman i april 2018.

Rapportstrukturen:



Ersättningsutskottets uppgifter under året har varit att:

- Bereda förslag avseende lön, pensionsförmåner och övriga villkor till bolagets VD
- Bereda förslag avseende generella principer för ersättning till all övrig personal, särskilt avseende rörliga ersättningar
- Bereda förslag till konvertibelprogram som ska föreläggas årsstämman
- Godkänna lön och övriga villkor för koncernledningen (exklusive VD) baserade på av styrelsen fastställda generella principer
- Utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen
- Utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om samt gällande ersättningsstruktur och ersättningsnivåer i bolaget.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet har tre ledamöter: Åsa Söderström Winberg (ordförande), Eva Nygren och Olav Line.

Utskottet har under kalenderåret haft sex sammanträden.

Investeringsutskottets uppgifter under året har varit att inom ramen för 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. I den finansiella rapporteringen utgör affärsenheterna JM Norge och JM Finland ett affärssegment, JM Utland.

Koncernledningen utgörs av VD och samtliga affärsenhetschefer samt stabschefer, totalt tio personer, och sammanträder minst en gång i månaden. I chefsansvaret ingår att alltid verka för att styrelsens och VDs riktlinjer följs.

Rapportstrukturen framgår ovan.

Styrnings- och rapportstruktur

Inom JM är vid varje given tidpunkt ett stort antal projekt i produktion. Det är inte ovanligt med projekt som engagerar fler än 100 personer och som har beräknade volymer på över 100 mkr.

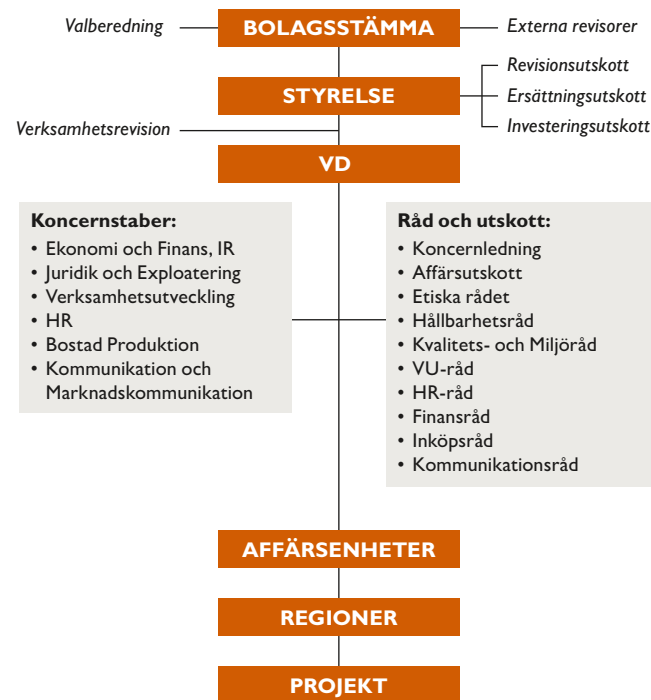
Varje projekt drivs av en projektledare som är ansvarig för projektets intäkter och kostnader. Projektledaren rapporterar till regionchefen, som är direkt underställd affärsenhetschefen. Samtliga dessa har resultatansvar. Affärsenhetschefen ansvarar för att fastställa intäktsnivån i projekten.

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:

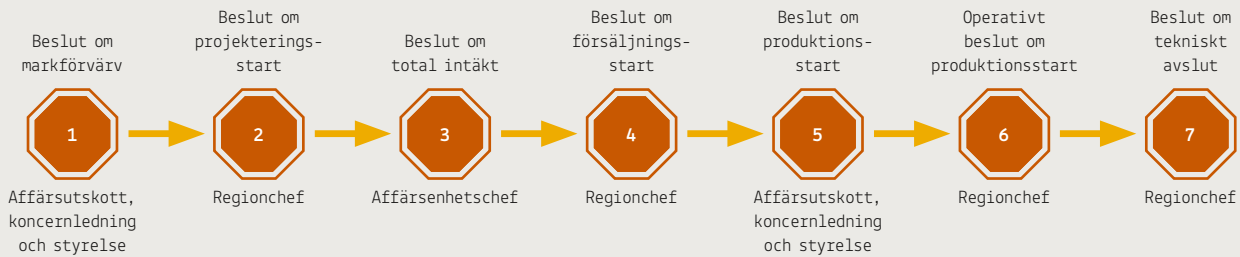
**Delegationsordning – VDs beslutsrätt**

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

Beslutsprocessen illustreras nedan:

BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN



- Uptagande av nya lån som ej är kopplade till förvärv av fastighet, upp till totalt 400 mkr per år för lån med kortare löptid än ett år, upp till totalt 250 mkr per år för lån med löptid mellan ett och tio år.

I övriga fall beslutar styrelsen. Beloppen är valda för att tillgodose styrelsens behov av kontroll och ledningens behov av handlingsutrymme. VD äger rätt att vidaredelegera delar av beslutsrätten angiven ovan. Beslutsärendena bereds av dels affärsutskottet, bestående av affärsenhetschefer och regionchefer från hela koncernen, dels av koncernledningen. JMs 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 JMs verksamhet, bland annat utvecklingen av JMs resultat, ekonomiska ställning och likviditet samt information om de större projektens status samt andra viktiga händelser. Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen tillåts göra en välgrundad bedömning. Den ekonomiska rapportering som styrelsen erhåller framgår under avsnittet Kommunikation och Uppföljning sidan 120.

Styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen

Styrningsstruktur

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att inrätta ett effektivt system för intern kontroll och riskhantering. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är delegerat till VD. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM och ingår som en naturlig del i JMs affärsprocesser.

För en detaljerad beskrivning av JMs processer för riskhantering hänvisas till sidorna 30–32 samt 75.

Styrelsen har lagt särskild tonvikt på effektiva kontrollstrukturer. Kvaliteten på JMs processer och system för att säkerställa en god intern kontroll utgår från kontrollmiljön, vari av styrelsen antagen arbetsordning och instruktion för ekonomisk rapportering ingår. Genom Revisionsutskottet har styrelsen fördjupat sina kontakter med de externa revisorerna och Verksamhetsrevisionen varigenom styrelsen och dess utskott på olika sätt förhörs om bolagets ekonomiska ställning. Revisionsutskottet håller möten fyra till fem gånger per år. De externa revisorerna deltar därutöver vid styrelsemöten två gånger per år.

JMs Verksamhetsrevision har till huvuduppgift att granska verksamhetens ändamålsenlighet och operationella effektivitet genom bland annat kontroll av efterlevnaden av de affärskritiska kraven i JMs Verksamhetssystem. JMs Verksamhetssystem är en heltäckande processororienterad arbetsstruktur, som syftar till att säkerställa effektiviteten i JMs 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 vidare sidan 28. Översyn görs löpande av JMs lednings- och stödprocesser i syfte att ytterligare systematisera JMs strukturkapital i form av till exempel processer, dokument och system och därmed underlätta arbetet för alla medarbetare.

En uppförandekod för JMs medarbetare är implementerad. Syftet är att tydliggöra och ge vägledning kring de värderingar som gäller inom JM. Via Incidentrapporteringsystemet säkerställs att misstänkta oegentligheter kan rapporteras och via Etiska rådet möjliggörs vägledning vid svårigheter att tolka de etiska riktlinjerna och JMs uppförandekod.

Sedan tidigare har en plan implementerats för uppföljning av efterlevnaden av JMs uppförandekod för leverantörer.

Kontrollmiljö

JMs 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 JMs 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)
- Stygruppsmöten i de större projekten (kvartalsvis)
- Styrelsemöten i dotterbolagen

- JMs Verksamhetsrevisions granskning och kontroll av de affärskritiska kraven samt granskning av de ekonomiska riskerna i de större projekten (löpande)
- Särskild granskning av efterlevnaden av JMs uppförandekod för leverantörer genom bland annat platsbesök
- Incidentrapporteringsystem som säkerställer systematisk och professionell hantering av rapporterade oegentligheter
- Etiska rådet, som ger vägledning vid svårigheter att tolka de etiska riktlinjerna och JMs uppförandekod.

Kommunikation och Uppföljning

Bolaget har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja fullständighet och riktighet i den finansiella rapporteringen, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer, manualer och koder avseende den finansiella rapporteringen gjorts tillgängliga och kända för berörda medarbetare via JMs Intranät och Verksamhetssystem.

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

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

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

De viktigaste dokumenten för finansiell rapportering:

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

Styrelsen erhåller ekonomiska rapporter i samband med kvartalsrapporteringen.

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

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

ERSÄTTNINGSPRINCIPER

Ersättning till styrelse och ledning

Efter förslag från Valberedningen beslutade årsstämman 2018 om arvoden till styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget enligt följande:

- arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 840 000 kronor och till ordinarie styrelseledamot som inte är anställd i bolaget med 335 000 kronor
- arvode för arbetet i Revisionsutskottet ska utgå med 120 000 kronor till ordföranden och 90 000 kronor till ledamot
- arvode för arbetet i Investeringsutskottet ska utgå med 80 000 kronor till ordföranden och 60 000 kronor till ledamot
- arvode för arbetet i Ersättningsutskottet ska utgå med 60 000 kronor till ordförande respektive ledamöter.

Förslag till riktlinjer för ersättning till JMs ledande befattningshavare kommer, enligt aktiebolagslagen, att föreläggas årsstämman 2019 för beslut. Lön, pensionsförmåner och övrig ersättning till ledningen fastställs av styrelsen avseende VD samt av Ersättningsutskottet avseende koncernledningen exklusive VD. Information om riktlinjer för ersättning till JMs ledande befattningshavare återfinns i förvaltningsberättelsen på sidan 74. Information om ersättning till VD och koncernledning återfinns i not 3 sidan 88, koncernens noter.

Cirka 500 av JMs chefer och ledare, inklusive VD och koncernledning, omfattas av en resultatbaserad del av lönen. Den totala löneersättningen utgörs av en fast och en rörlig del, med ett maximalt utfall för den rörliga delen som, beroende på befattning, varierar mellan en och fem månadslöner. Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, baseras den rörliga lönedelen bland annat också på individuell målnuppfyllelse, arbetsmiljömål och utfall i kundundersökningar (Nöjd Kund Index, NKI). Principen är att den fasta lönen i kombination med normalt utfall av rörlig del ska resultera i en marknadsmässig lön. Förutom koncernledningen omfattas ett tjugotal nyckelpersoner av ett långsiktigt rörligt löneprogram.

Konvertibelprogram 2018

Årsstämman 2018 beslutade att JM skulle uppta ett konvertibelt förlagslån om nominellt högst 160 000 000 kronor genom emission av högst 640 000 konvertibler riktat till samtliga anställda i Sverige. Syftet med konvertibelprogram 2018 är att den anställdes intresse för JMs verksamhet och framtida resultatutveckling höjs och förstärks genom ett ägarengagemang. En ökad motivation och delaktighet i JMs verksamhet hos de anställda ligger i såväl bolagets, de anställdas samt befintliga aktieägares intresse.

Efter avslutad teckningsperiod uppgår lånet till cirka 45 mkr genom emission av cirka 195 900 konvertibla skuldförbindelser. I enlighet med IAS 32 har skuld- och egetkapitaldelen av det konvertibla förlagslånet redovisats var för sig vilket innebär att förlagslånet upptas i balansräkningen som en skuld initialt med nominellt belopp exklusive egetkapitaldelen. Det konvertibla förlagslånet likvidavräknades under juni 2018.

De tecknade konvertiblerna kan konverteras till en stamaktie till kursen 229 kronor. Konvertering av konvertibler kan ske under perioden från och med den 1 juni 2021 till och med den 18 maj 2022 med undantag för perioden den 1 januari till och med avstämningsdagen för utdelning respektive år, eller om årsstämman inte beslutar om utdelning under ett år, den dag som infaller tre bankdagar efter årsstämman.

Genom konvertering av konvertibler kan JM:s aktiekapital komma att öka med totalt högst 195 930 kr, genom utgivande av högst 195 930 stamaktier, var och en med ett kvotvärde om 1 krona. Detta motsvarar en utspädning om cirka 0,3 procent av aktierna och rösterna i bolaget.

Det konvertibla förlagslånet förfaller till betalning den 6 juni 2022 i den mån konvertering inte ägt rum dessförinnan.

Stockholm den 12 februari 2019
Styrelsen

REVISORS YTTRANDE OM
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN
Till årsstämman i JM AB, org.nr 556045-2103.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018 på sidorna 113–121 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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

Stockholm den 21 februari 2019

PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor