

Bolagsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2019

INNEHÅLL

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING 118

AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA

Årsstämma	118
Aktieägare med större innehav	118
Valberedning	119
Revisorer	119

STYRELSE

Sammansättning	120
Oberoende	120
Arbetsuppgifter/ansvarsområden	120
Styrelsens utvärdering av eget arbete	120
Styrelsens utvärdering av VD	120
Viktiga ärenden under 2019	121
Utskottens arbete	121

STYRELSE, VD OCH REVISORER 122

LEDNING OCH FÖRETAGSSTRUKTUR

Koncernledning	124
Styrnings- och rapportstruktur	124
Delegationsordning – VD:s beslutsrätt	124

RAMVERK FÖR KONTROLL

Den finansiella rapporteringen	125
Styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen	125
Styrningsstruktur	125
Kontrollmiljö	125
Riskbedömning	125
Kontrollaktiviteter	125
Kommunikation och Uppföljning	126

ERSÄTTNINGSPRINCIPER

Ersättning till styrelse och ledning	126
Konvertibelprogram 2019	127

REVISORS YTTRANDE OM

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN	127
--------------------------	-----

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 simultan-tolkning 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 2019 hölls den 28 mars. Vid stämman var 298 aktieägare företrädare, representerande cirka 55 procent av rösterna. Protokollet från årsstämman återfinns på JM:s webbplats jm.se. Årsstämman 2020 kommer att hållas den 26 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 31 januari 2020 till 20,4 procent. JM:s bolagsordning begränsar inte aktieägarnas rätt att rösta för samtliga aktier som någon äger eller företräder. Bolagsordningen saknar bestämmelser om tillsättande och

STYRELSESAMMANTRÄDEN 2019

FEBRUARI (TRE SAMMANTRÄDEN)

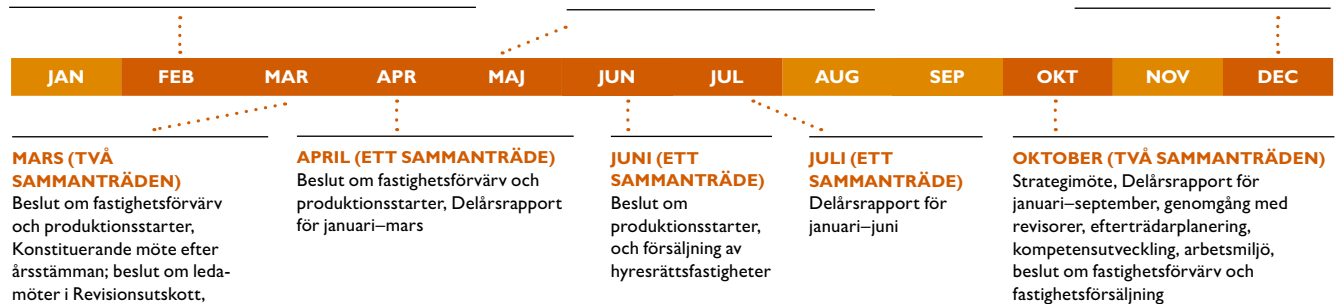
Bokslutskommuniké, genomgång med revisorer, ersättnings-system, beslut om fastighetsförvärv, fastställande av årsredovisning, kallelse och övriga ärenden inför årsstämman

MAJ (ETT SAMMANTRÄDE)

Besök i Finland och byggarbetsplatser i Helsingfors, beslut om att arbetsordning och policyer samt riktlinjer

DECEMBER (ETT SAMMANTRÄDE)

Beslut om produktionsstarter och fastighetsförvärv, styrelse- och VD-utvärdering



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

entledigande av styrelseledamöter samt bestämmelser om ändring av bolagsordningen.

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

Valberedning

Valberedningen är ett organ som inrättats av bolagets årsstämman 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.

Valberedningen inför årsstämman 2020 sammankallades i augusti 2019 av styrelsens ordförande och består av följande personer:

Åsa Nisell, Swedbank Robur Fonder
Daniel Kjørberg Siraj, OBOS BBL
Eva Gottfridsdotter Nilsson, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB
Anders Algotsson, AFA Försäkringar
Fredrik Persson, styrelseordförande i JM.

Valberedningen representerar cirka 37,4 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 2019 PricewaterhouseCoopers AB (PwC) till revisor. Valet gäller fram till slutet av årsstämman 2020. Huvudansvarig revisor är Ann-Christine Hägglund och revisionsberättelsen undertecknas också av Fredrik Kroon. De har inga andra revisionsuppdrag som påverkar oberoendet som revisor i JM.

Arvode och kostnadsersättning till PwC	2019	2018
Revisionsuppdrag	4,7	4,6
Skatterådgivning	0,1	0,1
Övriga tjänster	1,4	1,4
Summa	6,2	6,1

Information om revisionsbolagets tjänster till JM utöver revisionen lämnas i not 5 på sidan 94.

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 2019: 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 två ledamöter som tillsammans bidrar med en gedigen operativ kompetens inom bostads- och fastighetsutveckling samt inom ekonomi och finans. I den föreslagna styrelsen finns en bred erfarenhet och kompetens, inklusive om relevanta hållbarhetsaspekter, inom för JM väsentliga områden som bostads- och fastighetsutveckling, projekt- och byggverksamhet, konsumentmarknader, ekonomi och finans samt god kunskap om för bolaget relevanta geografiska marknader. 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.

Årsstämman 2019 beslutade om val av de sju ledamöter som Valberedningen föreslagit.

Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsens sammansättning framgår på sidorna 122–123 liksom fördelningen av de stämموvalda ledamöterna inom styrelsens utskott (R = Revisionsutskott, E = Ersättningsutskott, I = Investeringsutskott). Vidare redovisas närvaron under kalenderåret 2019.

Styrelsen har haft tolv sammanträden. Revisionsutskottet har haft sju sammanträden. Ersättningsutskottet har haft fyra 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, Informations-säkerhetspolicy, Medarbetarpolicy, 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 fortlöpan 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 2019 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 2019 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 2019

Styrelsen har under 2019 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 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 sju förvärv av exploateringsfastigheter, vilka har en köpeskilling överstigande till VD delegerad nivå om 100 miljoner kronor
- Styrelsen har beslutat om försäljning av tre hyresrättsfastigheter i Sverige och ytterligare en fastighetsförsäljning i Finland
- Styrelsen har beslutat om avveckling av Region Hus inom JM Entreprenad AB
- 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 Informationssäkerhetspolicy.

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 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), Fredrik Persson och Annica Ånäs. Utskottet har under kalenderåret haft sju 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
- Övervakning av 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 vad 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 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.

Styrelse, verkställande direktör och revisorer



Fredrik Persson



Kaj-Gustaf Bergh



Kerstin Gillsbro



Olav Line

	Fredrik Persson	Kaj-Gustaf Bergh	Kerstin Gillsbro	Olav Line
FÖDELSEÅR	Född 1968	Född 1955	Född 1961	Född 1958
NATIONALITET	Svensk	Finsk	Svensk	Norsk
AKTIEINNEHAV*	Aktier i JM: 2 000	Aktier i JM: 5 800	Aktier i JM: 1 250	Aktier i JM: 800
I JM SOM	- Styrelsen, ordförande - Invald i styrelsen 2017 - Ersättningsutskottet, ordförande - Revisionsutskottet, ledamot - Närvaro: ● 12 av 12 ● 4 av 4 ● 6 av 7 - Totalt årsarvode: 1 000 000 kr	- Styrelsen, ledamot - Invald i styrelsen 2013 - Ersättningsutskottet, ledamot - Närvaro: ● 12 av 12 ● 4 av 4 - Totalt årsarvode: 400 000 kr	- Styrelsen, ledamot - Invald i styrelsen 2019 - Investeringsutskottet, ledamot - Närvaro: ● 6 av 12 ● 4 av 6 - Totalt årsarvode: 410 000 kr	- Styrelsen, ledamot - Invald i styrelsen 2017 - Investeringsutskottet, ordförande - Närvaro: ● 11 av 12 ● 6 av 6 - Totalt årsarvode: 435 000 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.	Civilingenjör, NTH (NTNU), Trondheim.
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.	Tidigare verksam inom NCC, senast som VD för NCC Boende AB.	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	Ordförande i Svenskt Näringsliv. Styrelseledamot i AB Electrolux, Hufvudstaden AB, Interogo Holding AG, ICA Gruppen AB och Ahlström Capital OY.	Styrelseledamot i Wärtsilä och Pensionsförsäkringsaktiebolaget Veritas.	VD för Jernhusen AB sedan 2011. Styrelseledamot i Christian Berner Tech Trade AB. Ledamot av Förtroenderådet SNS och Sweden Green Building Council.	VD för Mustad Eiendom AS.

* Angivna innehav avser eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i JM AB per 2020-02-11.

Arbetsstagarrepresentanter



Jan Strömberg
Arbetsstagarrepresentant
Född: 1959. Civilingenjör.
Ledamot sedan 2015
Antal aktier i JM: 2 000
Konvertibler: 1 204 177 kr
Närvaro: 11 av 12



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



Jonny Änges
Arbetsstagarrepresentant
Född 1962. Byggnadsingenjör.
Suppleant sedan 2015
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr
Närvaro: 12 av 12



Per Petersén
Arbetsstagarrepresentant
Född 1970. Murare.
Suppleant sedan april 2018
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr
Närvaro: 11 av 12



Eva Nygren

Född 1955

Svensk

Aktier i JM: 1 000

● Styrelsen, ledamot
 Invald i styrelsen 2013
 ● Investeringsutskottet, ledamot
 ● Ersättningsutskottet, ledamot
 Närvaro: ● 12 av 12 ● 6 av 6 ● 4 av 4
 Totalt årsarvode: 475 000 kr

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

Arkitekt, Chalmers Tekniska Högskola.

37 års erfarenhet inom bygg- och anläggningsbranschen, bland annat som Direktör Investering Trafikverket, VD och koncernchef Rejlers och VD Sweco Sverige.

Styrelseordförande i Brandkonsulten AB. Styrelseledamot i Uponor OY, Troax Group AB, Ballingslöv International AB, Nye Veier AS, Tyréns AB, Diös AB och NRC Group.



Thomas Thuresson

Född 1957

Svensk

Aktier i JM: 1 500

● Styrelsen, ledamot
 Invald i styrelsen 2016
 ● Revisionsutskottet, ordförande
 Närvaro: ● 11 av 12 ● 7 av 7
 Totalt årsarvode: 460 000 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, som Ekonomi- och finansdirektör under 26 år.

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



Annica Ånäs

Född 1971

Svensk

Aktier i JM: 500

● Styrelsen, ledamot
 Invald i styrelsen 2019
 ● Revisionsutskottet, ledamot
 Närvaro: ● 8 av 12 ● 5 av 7
 Totalt årsarvode: 430 000 kr

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

Jurist och Civilekonom.

CFO i Atrium Ljungberg AB, CFO på Hemsö AB och revisor på Deloitte. Erfarenhet från olika styrelseuppdrag såsom det finska börsnoterade fastighetsbolaget Technopolis Oyj.

VD för Atrium Ljungberg AB sedan 2016.



Johan Skoglund

Född 1962

Svensk

Aktier i JM: 50 000.
 Konvertibler i JM: 11 060 917 kr

Verkställande direktör och koncernchef i JM AB

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

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

Styrelseledamot i Castellum AB t.o.m. årsstämman 2020, Svenskt Näringsliv och Mentor Sverige.

Kia Orback Pettersson var ledamot i styrelsen och Revisionsutskottet fram till årsstämman, och närvarade vid samtliga styrelsesammanträden och sammanträden i Revisionsutskottet fram till årsstämman. Åsa Söderström Winberg var ledamot i styrelsen och Revisionsutskottet, samt ordförande i Investeringsutskottet fram till årsstämman, och närvarade vid samtliga styrelsesammanträden och utskottssammanträden fram till årsstämman.

Styrelsens sekreterare

Maria Bäckman

Chefsjurist i JM AB
 Född 1973.
 Styrelsens sekreterare sedan 2012.
 Antal aktier i JM: 1 000
 Konvertibler: 1 471 554 kr

Revisorer – PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Häglund

Auktoriserad revisor, huvudansvarig. Född 1966. Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor i bl.a. NCC, Byggmax och Business Sweden.

Fredrik Kroon

Auktoriserad revisor.
 Född 1985. Andra uppdrag: Medpåskrivande revisor i bl.a. HSB Riksförbund samt granskningsledare NCC inom affärsområde Infrastructure.

PwC valdes som revisorer i JM AB på årsstämman i mars 2019.

- 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 tre ledamöter: Olav Line (ordförande), Eva Nygren och Kerstin Gillsbro.

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 på nästa sida.

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.

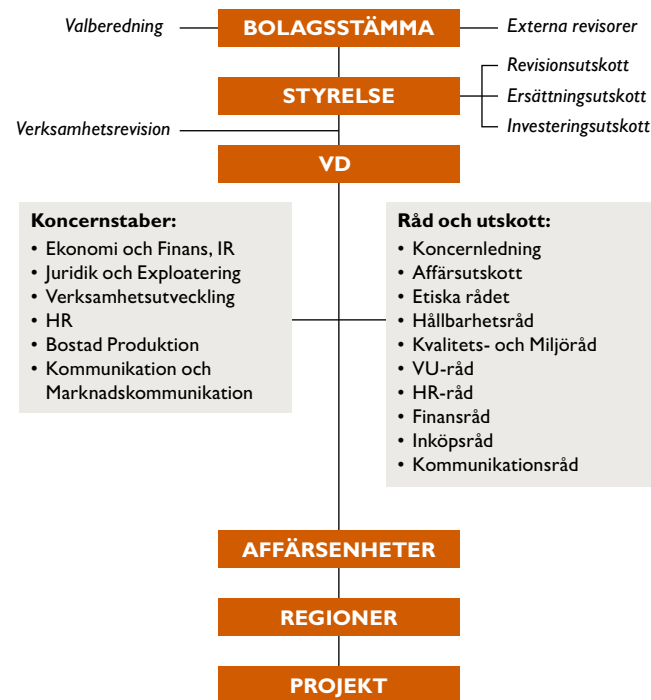
En fördjupad bevakning sker för de större projekten. Redovisning sker kvartalsvis av affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef för VD,

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:

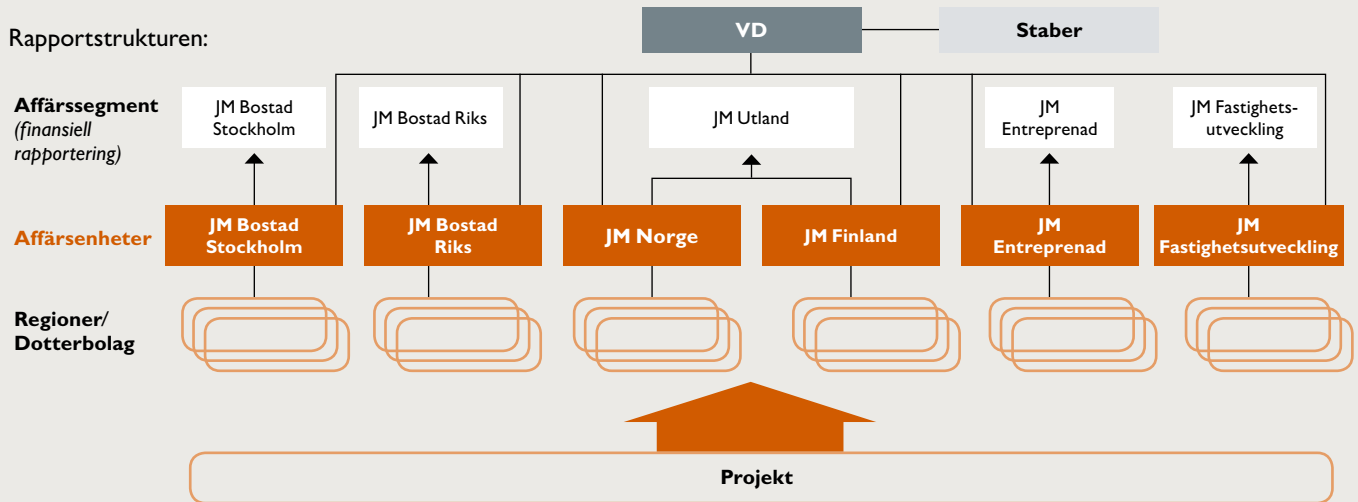


Delegationsordning – VDs beslutsrätt

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

Rapportstrukturen:



- 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. 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 sidan 126.

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 32–35 samt 79.

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 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 vidare sidan 30. Översyn görs löpande av JM:s lednings- och stödprocesser i syfte att ytterligare systematisera JM:s strukturer 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 misstänkta oegentligheter kan rapporteras och via Ethiska rådet 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 inrättat, delegationsordning och auktorisationsbestämmelser, instruktioner för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

Riskbedömning

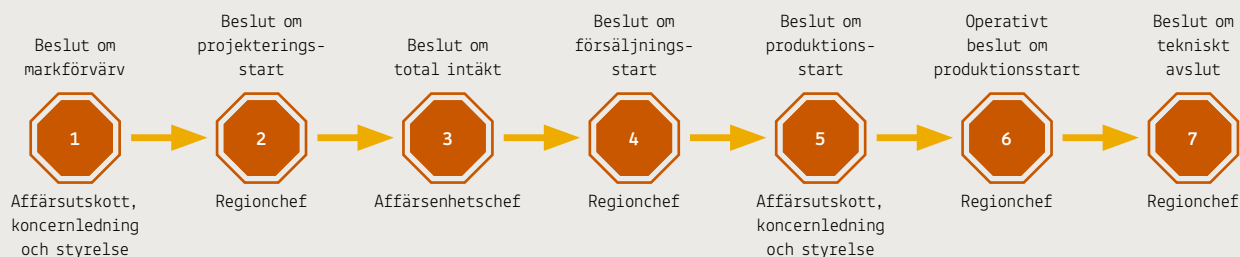
Bolaget tillämpar en metod/process för riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att de risker som bolaget är utsatt för hanteras inom de ramar som fastställts och att riskerna omhändertas inom ramen för befintliga processer/system. JM:s Verksamhetssystem, som beskriver JM:s affär ur ett processperspektiv 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. Dessa finns i JM:s Verksamhetssystem som styr en enhetlig process och användandet av det gemensamma affärssystemet. Kontrollaktiviteterna syftar till att löpande utveckla samt förebygga, upptäcka och korrigerar fel och avvikelser.

Beslutsprocessen illustreras nedan:

BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN



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)
- Fordjupad 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
- Visuellblåsarfunktion som säkerställer systematisk och professionell hantering av rapporterade oegentligheter
- Ethiska 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 Verksamhetssystemet.

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 2019 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 125 000 kronor till ordföranden och 95 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Investeringsutskottet ska utgå med 100 000 kronor till ordföranden och 75 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Ersättningsutskottet ska utgå med 65 000 kronor till ordförande respektive ledamöter.

Förslag till riktlinjer för ersättning till JMs ledande befattningshavare kommer att föreläggas årsstämman 2020 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 76. Information om ersättning till VD och koncernledning återfinns i not 3 sidan 92, 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 rörliga delen som, beroende på befattning, varierar mellan en och fem månads-

löner. Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, baseras den rörliga lönedelen bland annat också på individuell målfyllnelse, 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 årligen tjugo till trettio nyckelpersoner av ett långsiktigt rörligt löneprogram.

Konvertibelprogram 2019

Årsstämman 2019 beslutade att JM skulle uppta ett konvertibelt förlagslån om nominellt högst 160 000 000 kronor genom emission av högst 700 000 konvertibler riktat till samtliga anställda i Sverige. Syftet med konvertibelprogram 2019 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 samt befintliga aktieägares intresse.

Efter avslutad teckningsperiod uppgår lånet till cirka 33 mkr genom emission av cirka 153 800 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 2019.

De tecknade konvertiblerna kan konverteras till en stamaktie till kursen 212 kronor. Konvertering av konvertibler kan ske under perioden från och med den 1 juni 2022 till och med den 21 april 2023 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 153 778 kr, genom utgivande av högst 153 778 stamaktier, var och en med ett kvotvärde om 1 krona. Detta motsvarar en utspädning om cirka 0,2 procent av aktierna och rösterna i bolaget.

Det konvertibla förlagslånet förfaller till betalning den 22 maj 2023 i den mån konvertering inte ägt rum dessförinnan.

Stockholm den 11 februari 2020
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 2019 på sidorna 118–127 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. 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 20 februari 2020

PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor