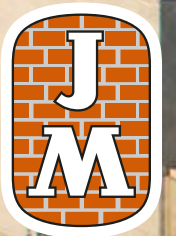


Bokslutskommuniké 2024

MIKAEL ÅSLUND, VD OCH KONCERNCHEF

TOBIAS BJURLING, EKONOMI- OCH FINANS DIREKTÖR

31 JANUARI 2025



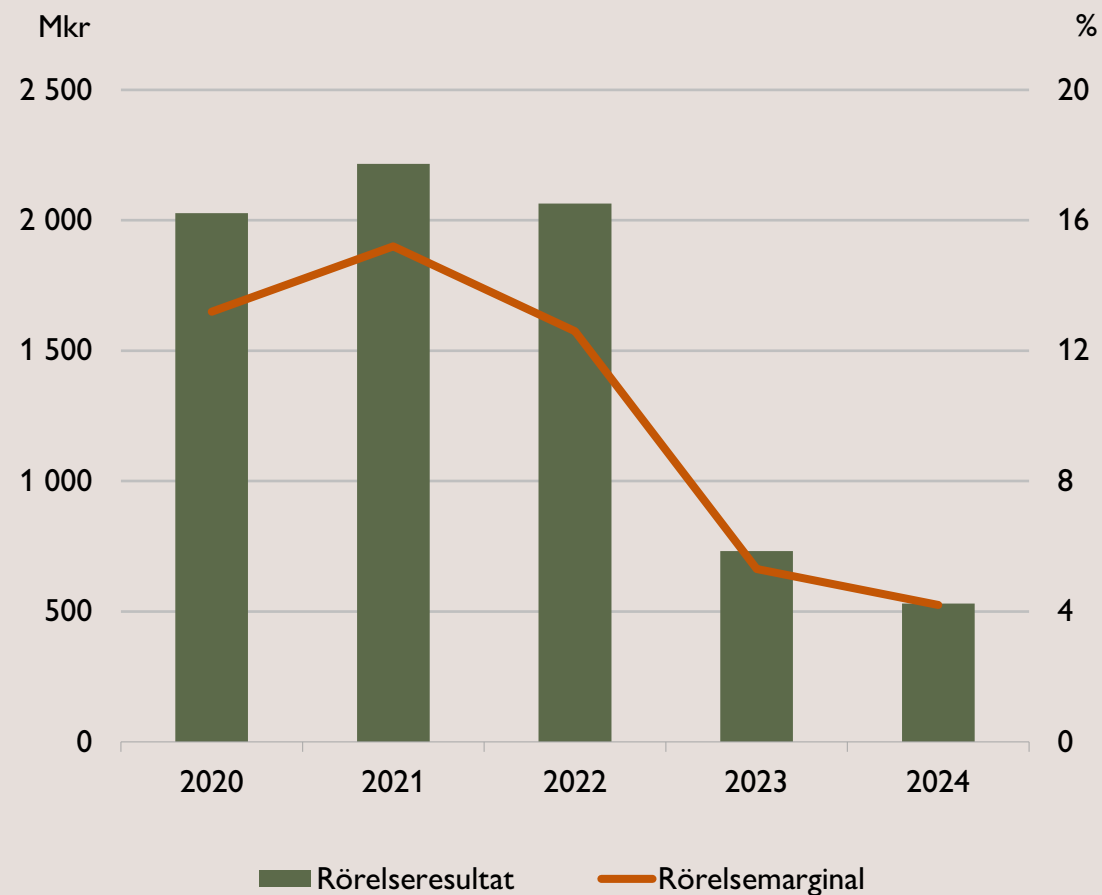
Sammanfattning

- Gradvis återhämtning på samtliga marknader
- Stark byggrättsportfölj, attraktiva projekt samt konkurrenskraftiga produktionskostnader
- Lägre bostadspriser och höga kostnader pressar marginalerna, även 2025
- Underliggande marknadsförutsättningar långsiktigt goda

Koncernen i sammandrag ¹⁾

JANUARI–DECEMBER 2024

- Intäkterna minskade till 12 507 mkr (13 851).
- Rörelseresultatet uppgick till 531 mkr (732) och rörelsemarginalen minskade till 4,2 procent (5,3).
- Resultat före skatt minskade till 403 mkr (632).
- Resultat per aktie uppgick till 3,83 kronor (6,72).
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 2,9 procent (5,0).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -268 mkr (-48).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 14 272 mkr (15 969) och resultat per aktie till 5,48 kronor (15,95).

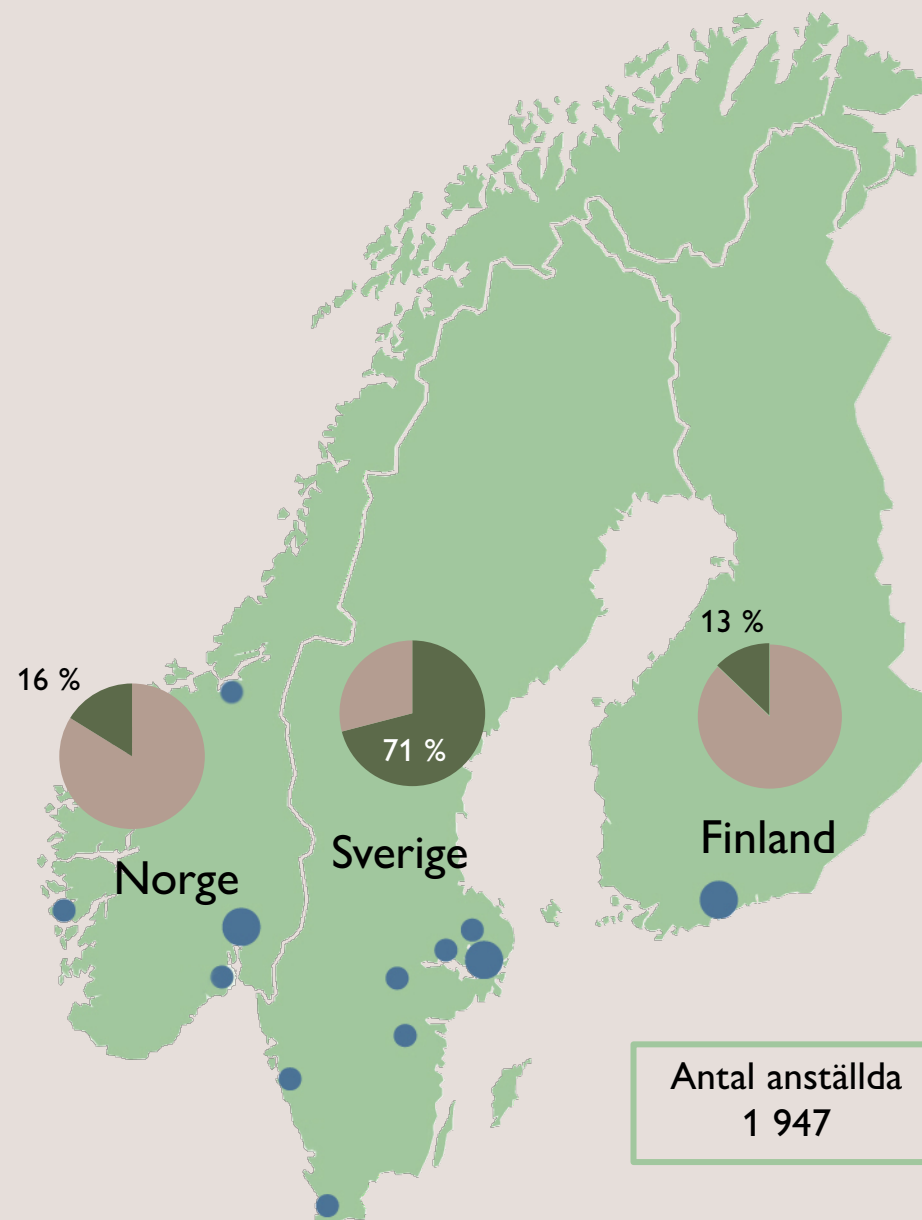


¹⁾ Enligt segmentsredovisning

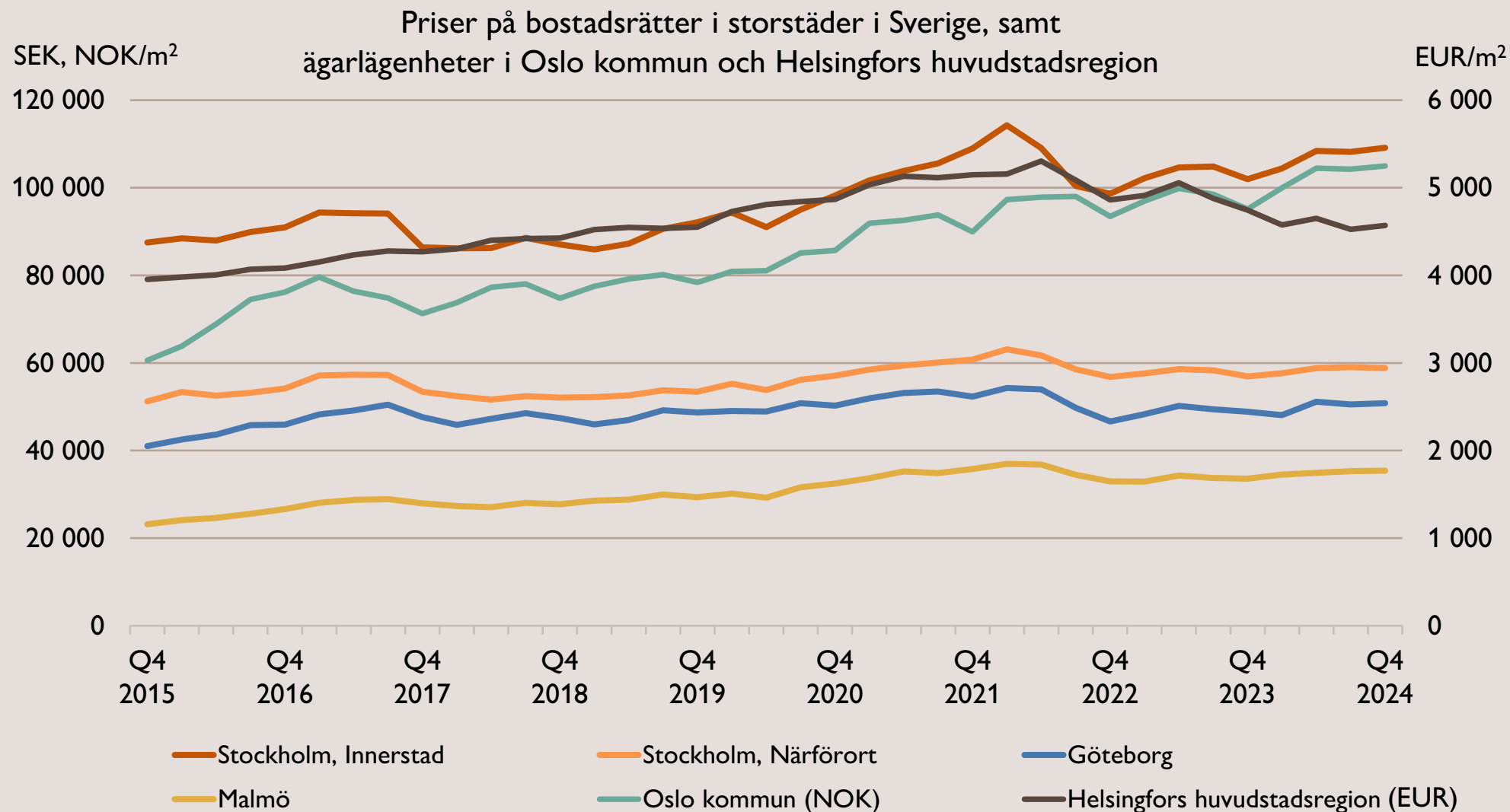
Koncernen i sammandrag

JANUARI–DECEMBER 2024

- Antal sålda bostäder ökade till 2 778 (1 901).
- Antal produktionsstartade bostäder ökade till 2 237 (1 609).
- Antal bostäder i pågående produktion minskade till 4 558 (6 033).
- Byggrättsportföljen uppgick till 37 400 bostadsbyggrätter (39 100).
- Marknadsvärde exploateringsfastigheter uppgick till 12,9 mdkr (14,1), varav övervärde 5,2 mdkr (5,6).
- Styrelsen föreslår 3,25 kronor (3,00) i utdelning för 2024.



Bostadspriserna har vänt upp

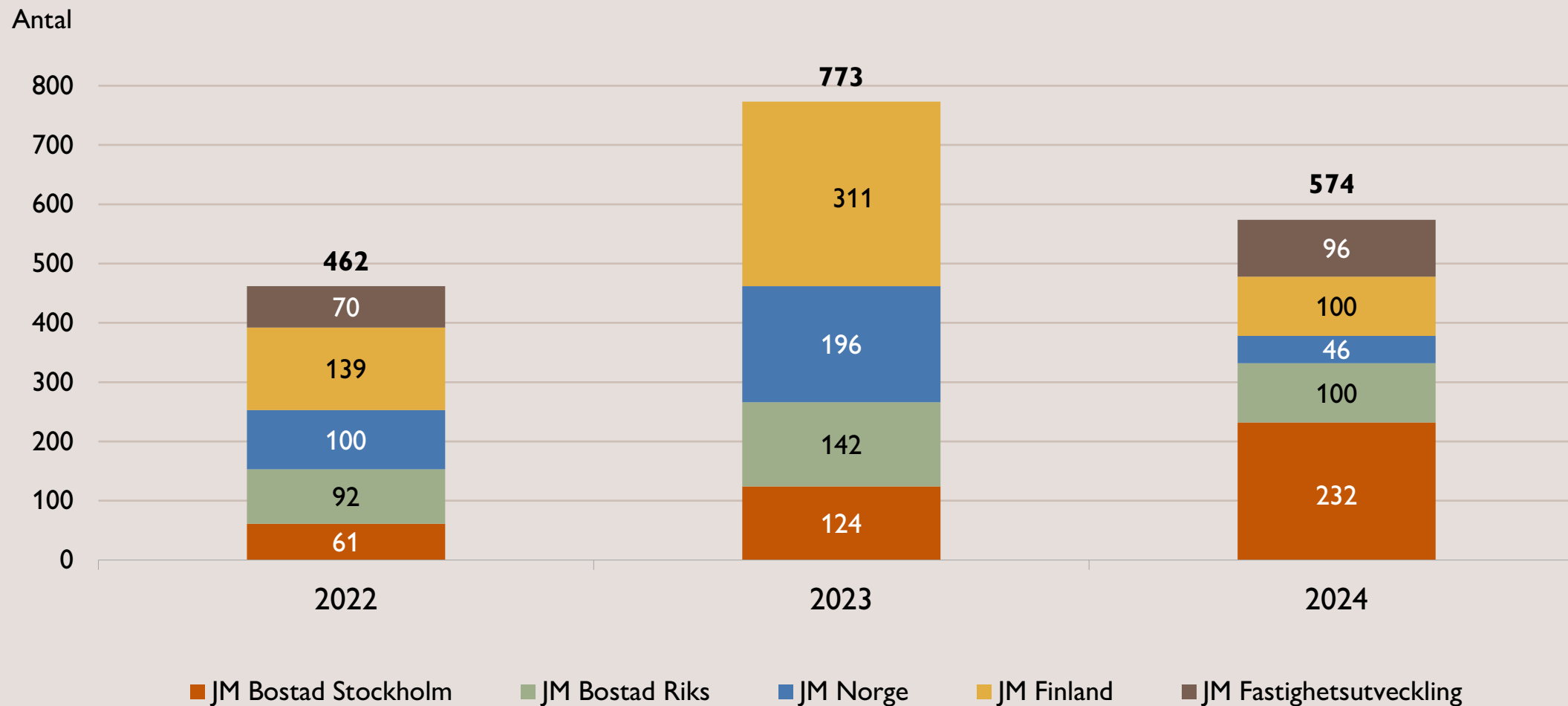


Källa: Mäklarstatistik och WSP, för Q4 2024 Oslo Eiendom Norge och Helsingfors Finska statistikcentralen



Lägre försäljning till investerare i kvartalet

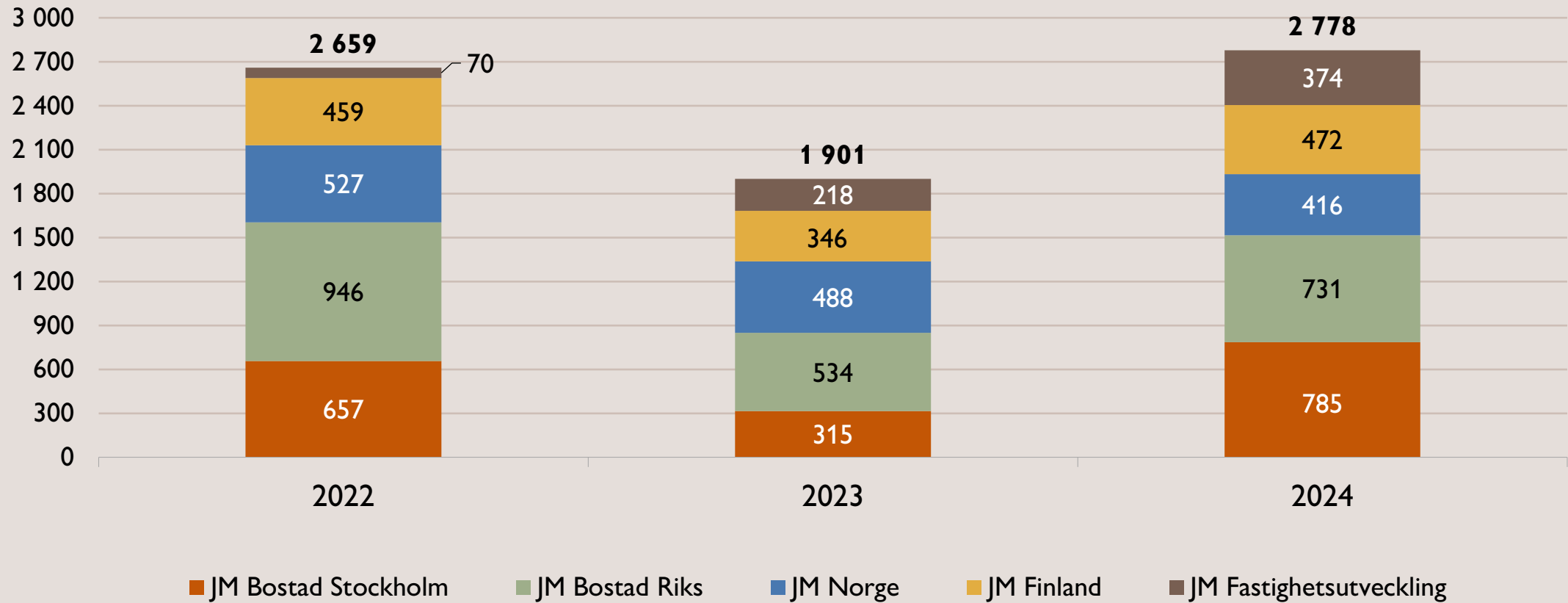
OKTOBER – DECEMBER



Kraftigt ökat antal sålda bostäder 2024

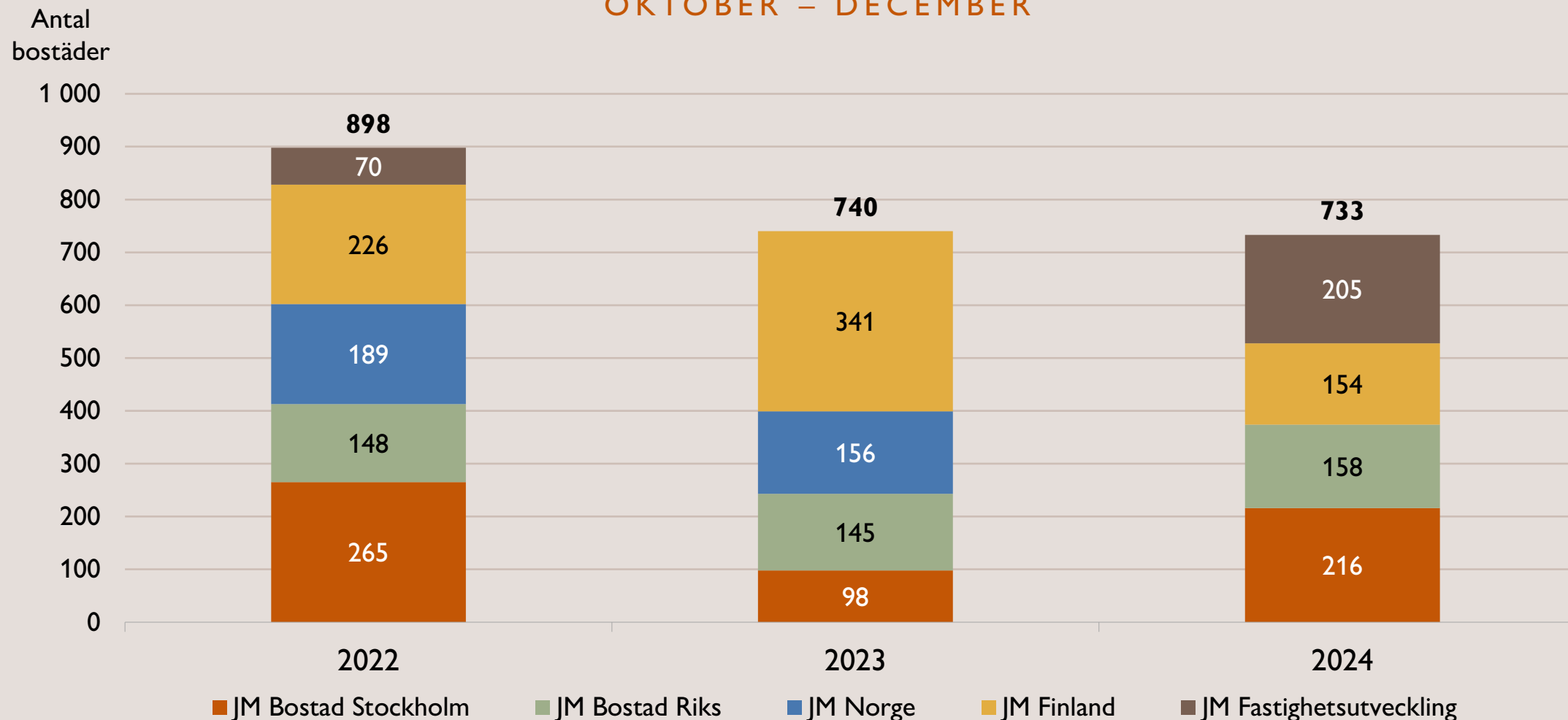
JANUARI – DECEMBER

Antal



Produktionsstarter i kvartalet på samma nivå som föregående år

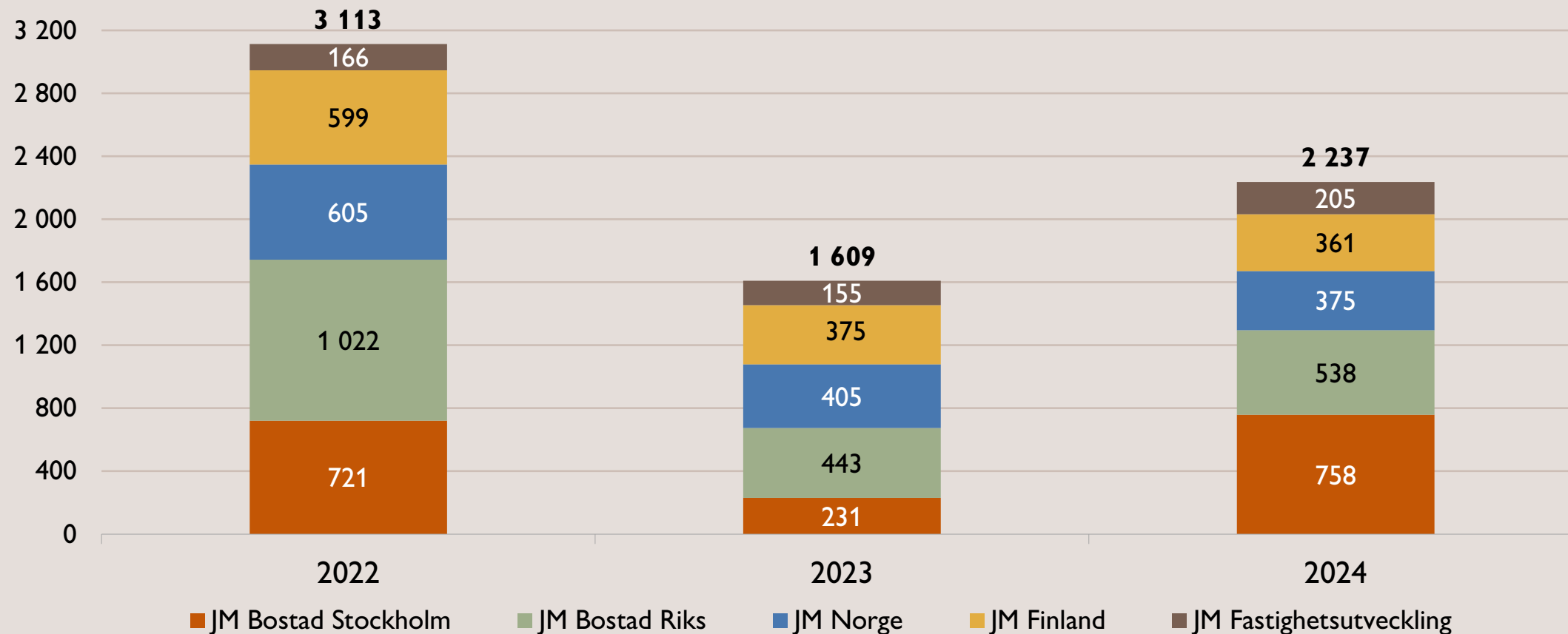
OKTOBER – DECEMBER



Ökat antal produktionsstarter för helåret

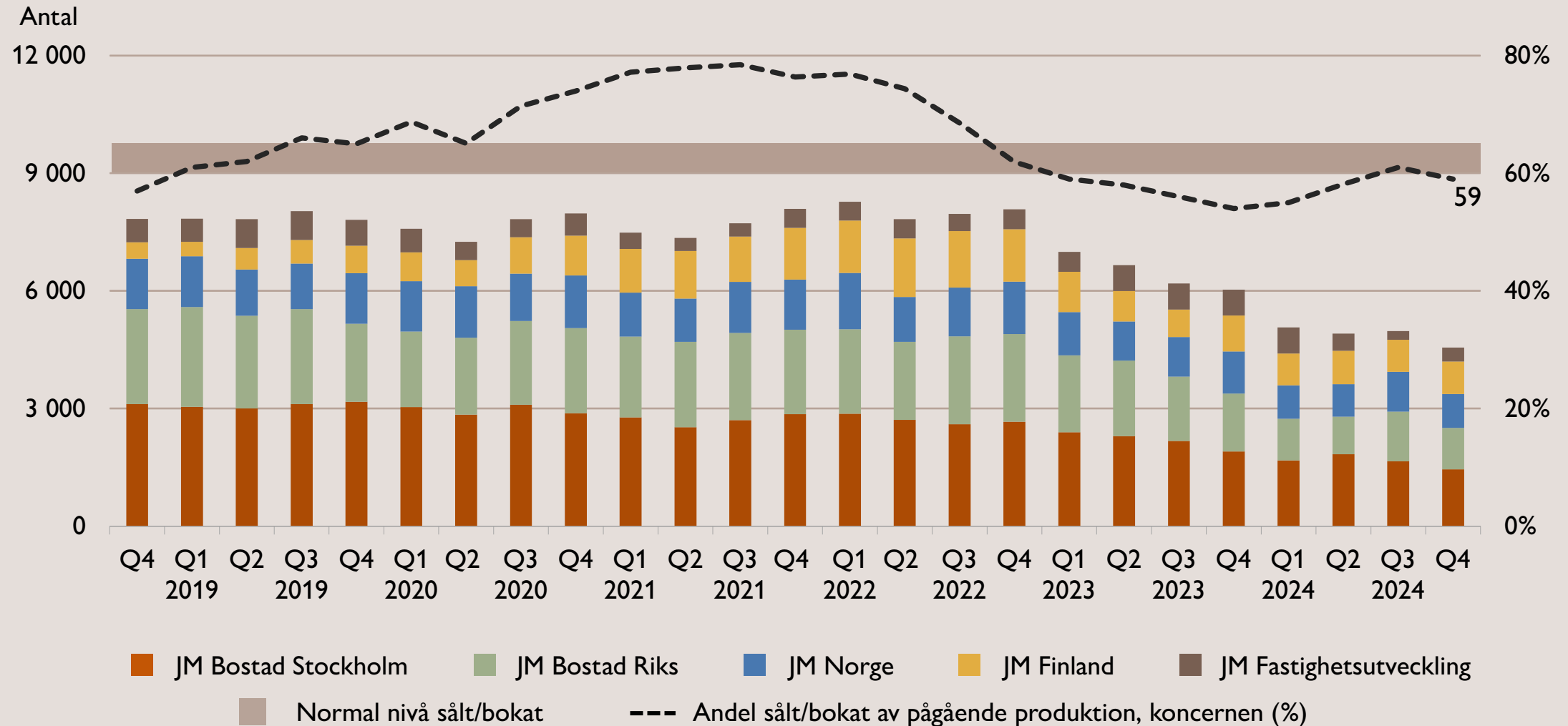
JANUARI – DECEMBER

Antal
bostäder



Färre bostäder i produktion

ANTAL BOSTÄDER I PRODUKTION SAMT ANDEL SÅLDA OCH BOKADE



JM Bostad Stockholm

Mkr	Okt – dec		Jan – dec	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter	1 255	1 022	4 200	4 248
Rörelseresultat ¹⁾	-58	-118	-103	112
Rörelsemarginal, %	-4,7	-11,5	-2,5	2,6
Antal sålda bostäder	232	124	785	315
Antal produktionsstarter	216	98	758	231
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-62	-75	-62	-75

- Högre intäktsnivå och förbättrad rörelsemarginal.
- Ökat antal sålda och produktionsstartade bostäder under fjärde kvartalet.
- Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt har gradvis ökat under året.
- Nedskrivningar om 62 mkr (75) relaterat till tre fastigheter i Stockholms ytterområden har belastat resultatet.
- Det fjärde kvartalets kassaflöde försämrades till följd av ett tillfälligt ökat behov av rörelsekapital och större investeringar i exploateringsfastigheter.
- Under det fjärde kvartalet tillträdde cirka 150 byggrätter på Rindö i Vaxholm och Södermalm i centrala Stockholm.



Kv Passionsfrukten, Stockholm, 87 bostäder



JM Bostad Riks

Mkr	Okt – dec		Jan – dec	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter	641	726	2 382	3 476
Rörelseresultat ¹⁾	21	-71	76	139
Rörelsemarginal, %	3,2	-9,7	3,2	4,0
Antal sålda bostäder ²⁾	100	142	731	534
Antal produktionsstarter ²⁾	158	145	538	443
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-	-75	-	-75
²⁾ Varav bostäder till investerare	-	-	134	-

- Lägre intäktsnivå men förbättrad rörelsemarginal.
- Något lägre antal sålda men ökat antal produktionsstartade bostäder.
- I vissa projekt som produktionsstartats under det senaste året var intresset större att teckna kontrakt tidigt.
- Det fjärde kvartalets kassaflöde försämrades till följd av ett tillfälligt ökat behov av rörelsekapital.
- Under fjärde kvartalet förvärvades cirka 100 byggrätter i Lund, Härryda och Örebro.



Kongahälla Kungälv, 61 ägarlägenheter



JM Norge

Mkr	Okt – dec		Jan – dec	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter	511	751	2 024	2 589
Rörelseresultat ¹⁾	21	34	142	149
Rörelsemarginal, %	4,1	4,5	7,0	5,7
Antal sålda bostäder ²⁾	46	196	416	488
Antal produktionsstarter ²⁾	-	156	375	405
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-	-11	-	-11
²⁾ Varav bostäder till investerare	-	156	100	156

- Lägre intäktsnivå och minskad rörelsemarginal under det fjärde kvartalet.
- Totalt lägre antal sålda bostäder men försäljning till konsumenter på samma nivå som föregående år.
- Efterfrågan på JMs bostäder var i det fjärde kvartalet i linje med föregående år.
- Kassaflödet förbättrades främst hänförligt lägre investeringar i exploateringsfastigheter.
- Inga produktionsstarter eller förvärv av byggrätter under det fjärde kvartalet.



Rydningen, Sandefjord, 6 småhus



JM Finland

Mkr	Okt – dec		Jan – dec	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter	381	437	1 608	1 591
Rörelseresultat ¹⁾	8	46	93	140
Rörelsemarginal, %	2,1	10,5	5,8	8,8
Antal sålda bostäder ²⁾	100	311	472	346
Antal produktionsstarter ³⁾	154	341	361	375
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-5	-3	-5	-3
²⁾ Varav bostäder till investerare	37	290	329	290
³⁾ Varav bostäder till investerare	37	290	244	290

- Lägre intäktsnivå och minskad rörelsemarginal under det fjärde kvartalet.
- Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingforsregionen var låg, men ökade något under det fjärde kvartalet.
- Lägre antal sålda bostäder och produktionsstarter.
- Kassaflödet försämrat till följd av erlagd likvid för tidigare förvärvade exploateringsfastigheter.
- Under det fjärde kvartalet förvärvades cirka 1 350 bostadsbyggrätter i Esbo och Helsingfors.



Tesomajärven Ruoko, Tammerfors, 30 bostäder



JM Fastighetsutveckling

Mkr	Okt – dec		Jan – dec	
	2024	2023	2024	2023
Intäkter	454	336	1 742	1 458
Rörelseresultat ¹⁾	158	46	401	248
Rörelsemarginal, %	34,7	13,7	23,0	17,0
Antal sålda bostäder	96	-	374	218
Antal produktionsstarter	205	-	205	155
¹⁾ Varav nedskrivningar i projektfastigheter	-5	-77	-5	-77

- Högre intäktsnivå och rörelsemarginal.
- Under det fjärde kvartalet överlämnades hyresrättsprojektet Igelsta Trädkrona, kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand samt vård- och omsorgsboendeprojektet Pilhamns Gårdar till köpare.
- Under det fjärde kvartalet produktionsstartades hyresrättsprojektet Bovetet i Söderdalen, Järfälla, om 205 hyresrättsbostäder, i egen balansräkning.
- Kassaflödet förbättrades jämfört med föregående år, till följd av erhållna likvider vid frånträden av färdigställda projekt samt sålda kommersiella fastigheter.
- Ett projekt i pågående produktion, med resultat- och intäktsredovisning successivt under uppförandet.



Bovetet, Söderdalen, Järfälla, 205 hyresbostäder



Attraktiv byggrättsportfölj

Region	Antal bostadsbyggrätter ¹⁾	
	2024-12-31	2023-12-31
Stockholm ²⁾	13 200	13 900
Malmö/Lund ³⁾	3 500	3 800
Göteborg ³⁾	3 100	3 600
Uppsala ³⁾	4 100	4 500
Norge	5 900	6 400
Finland	7 600	6 900
Totalt	37 400	39 100

¹⁾ Avrundat till jämna hundratal

²⁾ varav 1 700 resp. 1 600 avser byggrätter för hyresrätts- och vårdbostäder

³⁾ Avser JM Bostad Riks regioner Syd, Väst och Öst



Sjunkande genomloppstid

BYGGRÄTTER

2024-12-31	Mkr i balans- räkningen	Antal i balans- räkningen	Produktions- starter ¹⁾	Genomlopps- tid, år ²⁾
JM Bostad Stockholm	3 447	6 500	758	8,6
JM Bostad Riks	1 925	7 800	538	14,5
JM Norge	1 081	2 900	375	7,7
JM Finland	1 200	3 900	361	10,8
JM Fastighetsutveckling (projektfastigheter)	360	600	205	2,9
Koncernen	8 013	21 700	2 237	9,7

¹⁾ 12-månaders rullande

²⁾ Riktvärde 5 år



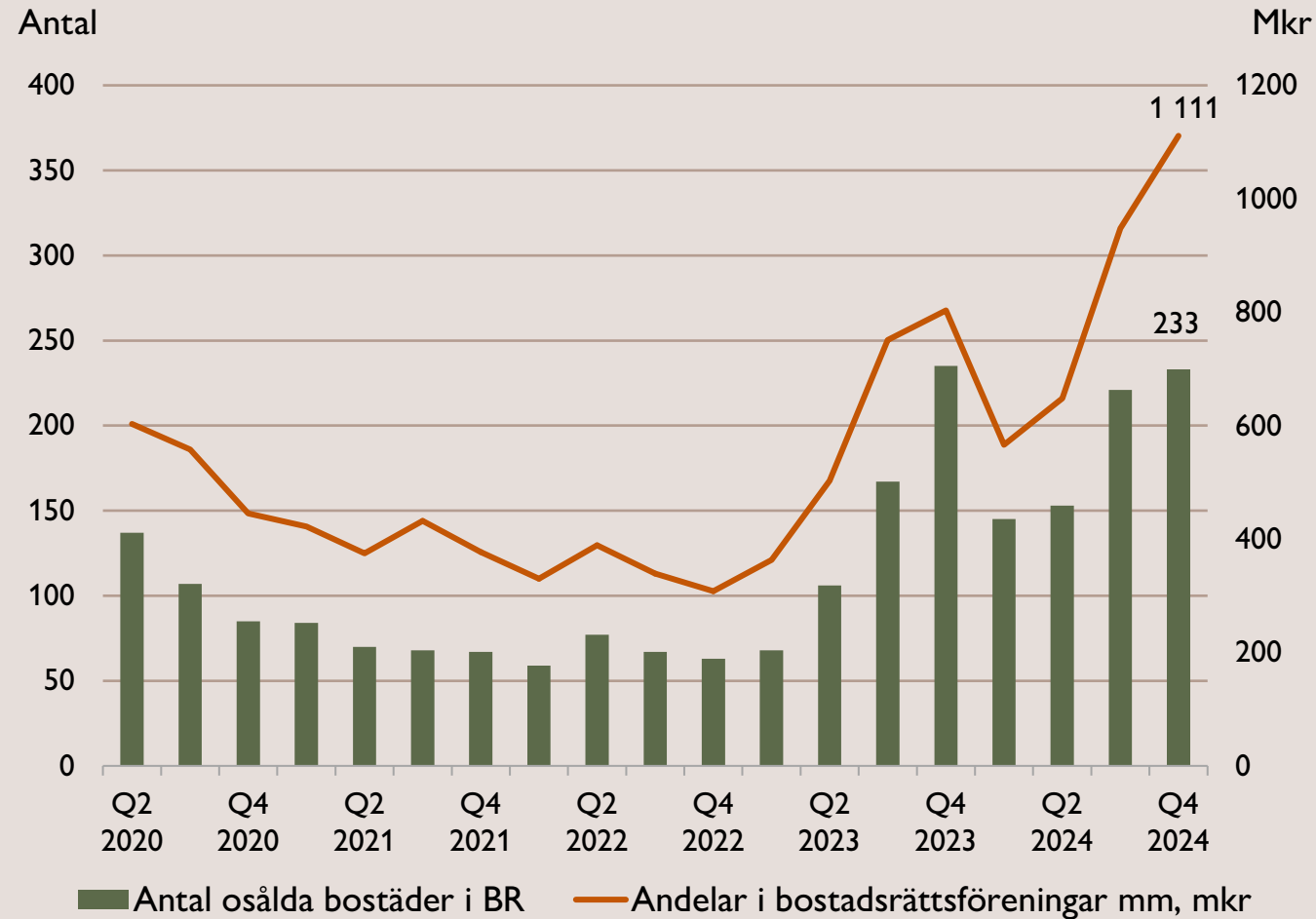
Fortsatt stort övervärde i exploateringsfastigheter

VÄRDERING EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Mdkr	2024-12-31			2023-12-31		
	Marknads- värde	Bokfört värde	Över- värde	Marknads- värde	Bokfört värde	Över- värde
JM Bostad Stockholm	6,7	3,4	3,2	7,8	4,1	3,7
JM Bostad Riks	3,1	1,9	1,2	2,9	1,9	1,0
JM Norge	1,4	1,1	0,4	1,9	1,3	0,5
JM Finland	1,6	1,2	0,4	1,5	1,1	0,4
Totalt	12,9	7,7	5,2	14,1	8,5	5,6



Hög nivå osålda bostäder i balansräkningen, men hög omsättningshastighet

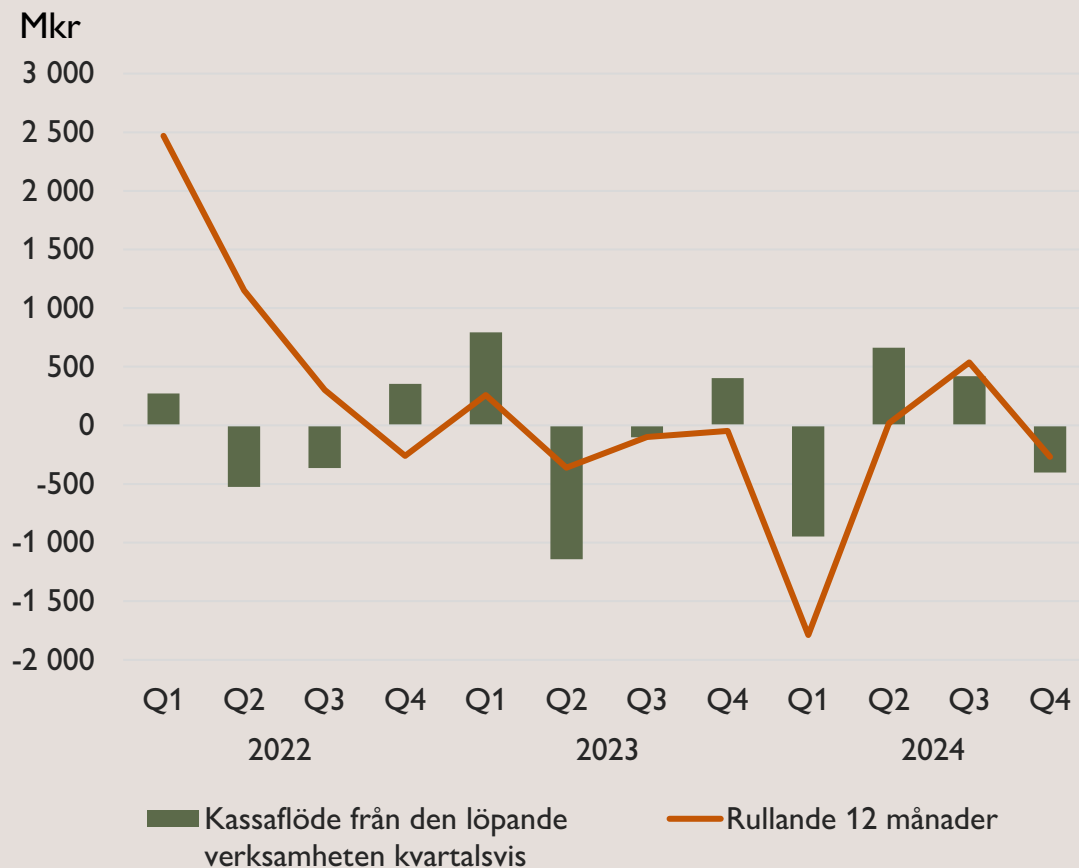


Enligt segmentsredovisning



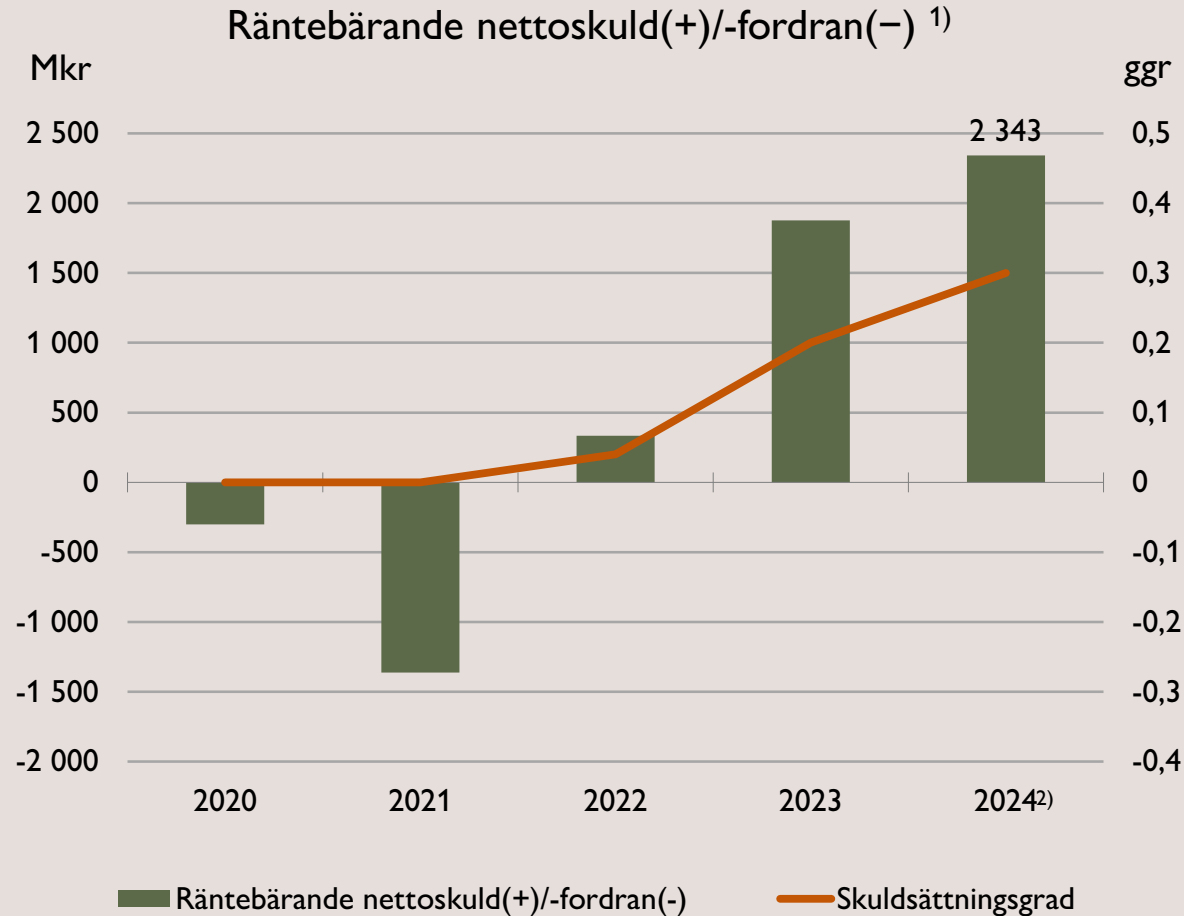
Ökad rörelsekapitalbindning gav lägre kassaflöde

KONCERNENS KASSAFLÖDE



Mkr	Okt - dec 2024	Okt - dec 2023	Helår 2024	Helår 2023
Löpande verksamheten	-401	404	-268	-48
Investeringsverksamheten	-24	-2	-69	-2
Finansieringsverksamheten	389	466	-827	-172
Periodens kassaflöde	-36	869	-1 164	-221

Finansiell handlingsfrihet



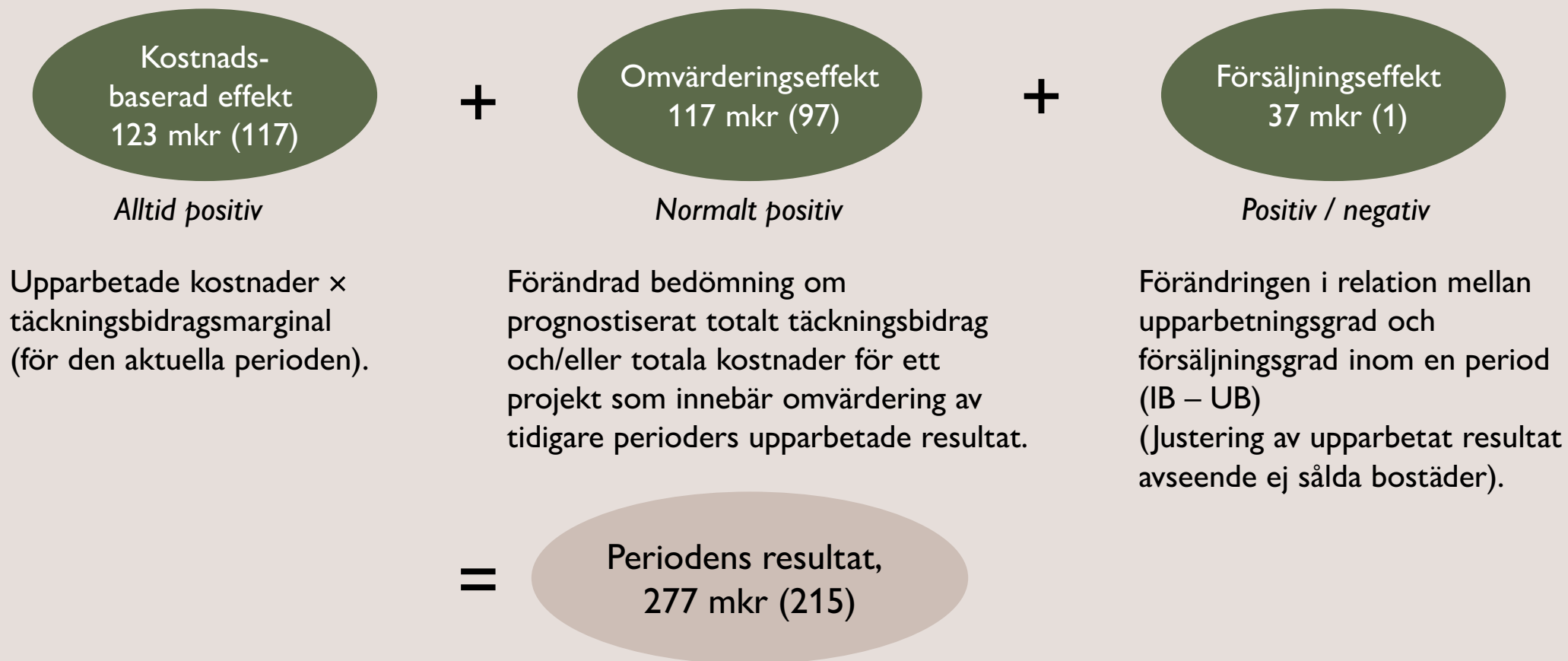
- Soliditet 57 procent (50).
- Tillgänglig likviditet 3 281 mkr (4 382) varav likvida medel 431 mkr (1 582).
- Outnyttjade checkkrediter och kreditavtal om 2 850 mkr (2 800).
- Kreditavtalen om 2 750 mkr har en genomsnittlig löptid om 2,3 år (2,7).

¹⁾ Enligt segmentsredovisning

²⁾ Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgår till 350 mkr (782)

Positiv försäljningseffekt i kvartalet

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTO) Q4 2024 (Q3 2024)



Omvärderingseffekter – bostadsaffären

Mkr	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024
Koncernen	-22	45	85	97	117
Affärssegment	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024
JM Bostad Stockholm	-60	-54	-12	9	30
JM Bostad Riks	12	13	38	47	64
JM Norge	35	65	26	26	31
JM Finland	-9	21	33	15	-8



Kontinuerligt arbete för minskade klimatutsläpp

- Grundlicens för Svanen generation 4 i Sverige, Norge och Finland.
- I Finland inför JM betong med 15% minskad klimatbelastning jämfört med finsk referensbetong.
- I Norge har JM genomfört pilotstudie med betongsten med geopolymers som bindemedel, som ger 85-90% minskade CO₂-utsläpp.
- JM på plats 8 av 130 svenska börsnoterade bolag i rankingen Hållbara bolag 2024.



JM väl positionerat

- Kundfokuserade – starkt varumärke.
- 37 400 byggrätter i attraktiva lägen.
- Konkurrenskraftiga produktionskostnader.
- Fortsatt avvaktande bostadsmarknad och hög kostnadsnivå påverkar lönsamheten.
- Väl avvägd riskprofil.
- 80 år av samhällsbyggande.
- Goda långsiktiga förutsättningar.



Ture Entré, Sollentuna, 51 bostäder

