

Bokslutskommuniké 2025

MIKAEL ÅSLUND, VD OCH KONCERNCHEF

TOBIAS BJURLING, EKONOMI- OCH FINANSDIREKTÖR

30 JANUARI 2026



JM väl rustat för 2026

Försiktig
marknadsoptimism

Geopolitiska
osäkerheten påverkar
kunderna

Ökat antal produktions-
startade bostäder

Färre färdigställda
osålda bostäder

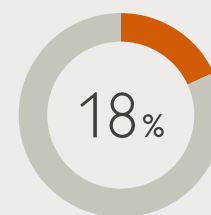
Stärkt fokus på
bostadsaffären

Effektivisering och
kostnadsminskningar

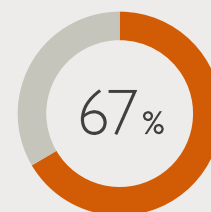
Koncernen i sammandrag

OKTOBER–DECEMBER 2025

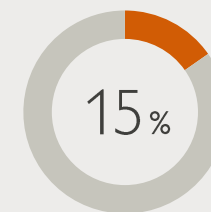
- Antalet sålda bostäder minskade till 478 (574).
- Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 750 (733).
- Antalet bostäder i produktion ökade till 4 829 (4 558).
- Byggrättsportföljen uppgick till 35 400 bostadsbyggrätter (37 400).
- Marknadsvärde exploateringsfastigheter uppgick till 12,4 mdkr (13,1), varav övervärde 5,0 mdkr (5,2).
- Styrelsen föreslår 2,00 kronor (3,25) i utdelning för 2025.



Norge ¹⁾



Sverige ¹⁾



Finland ¹⁾

1 830

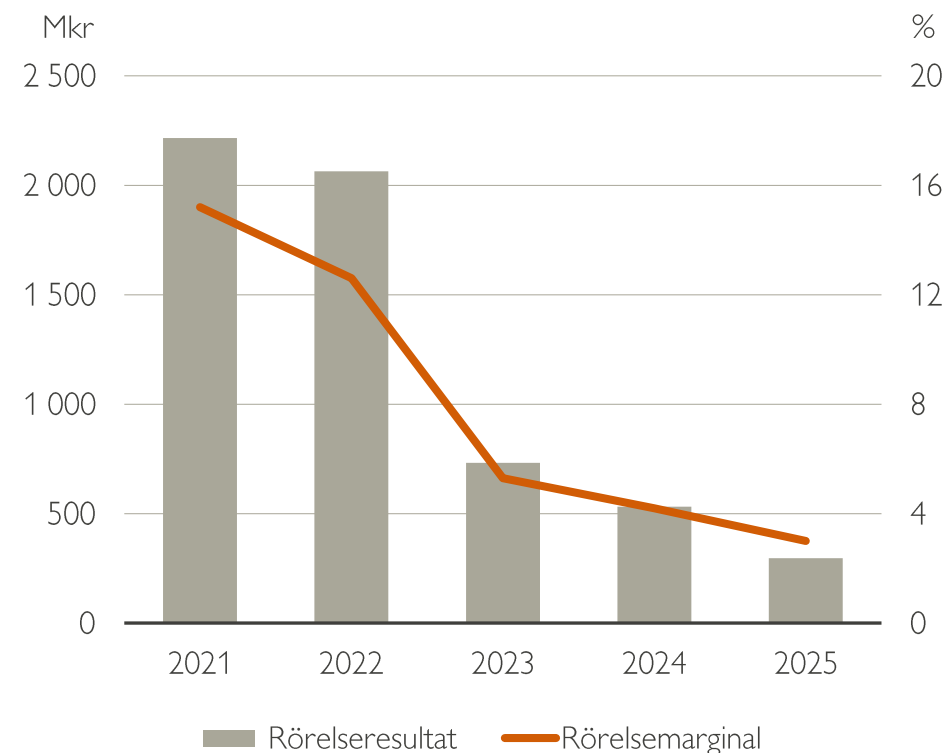
Antal anställda

¹⁾ Koncernens intäkter, rullande 12 mån

Koncernen i sammandrag ¹⁾

OKTOBER–DECEMBER 2025

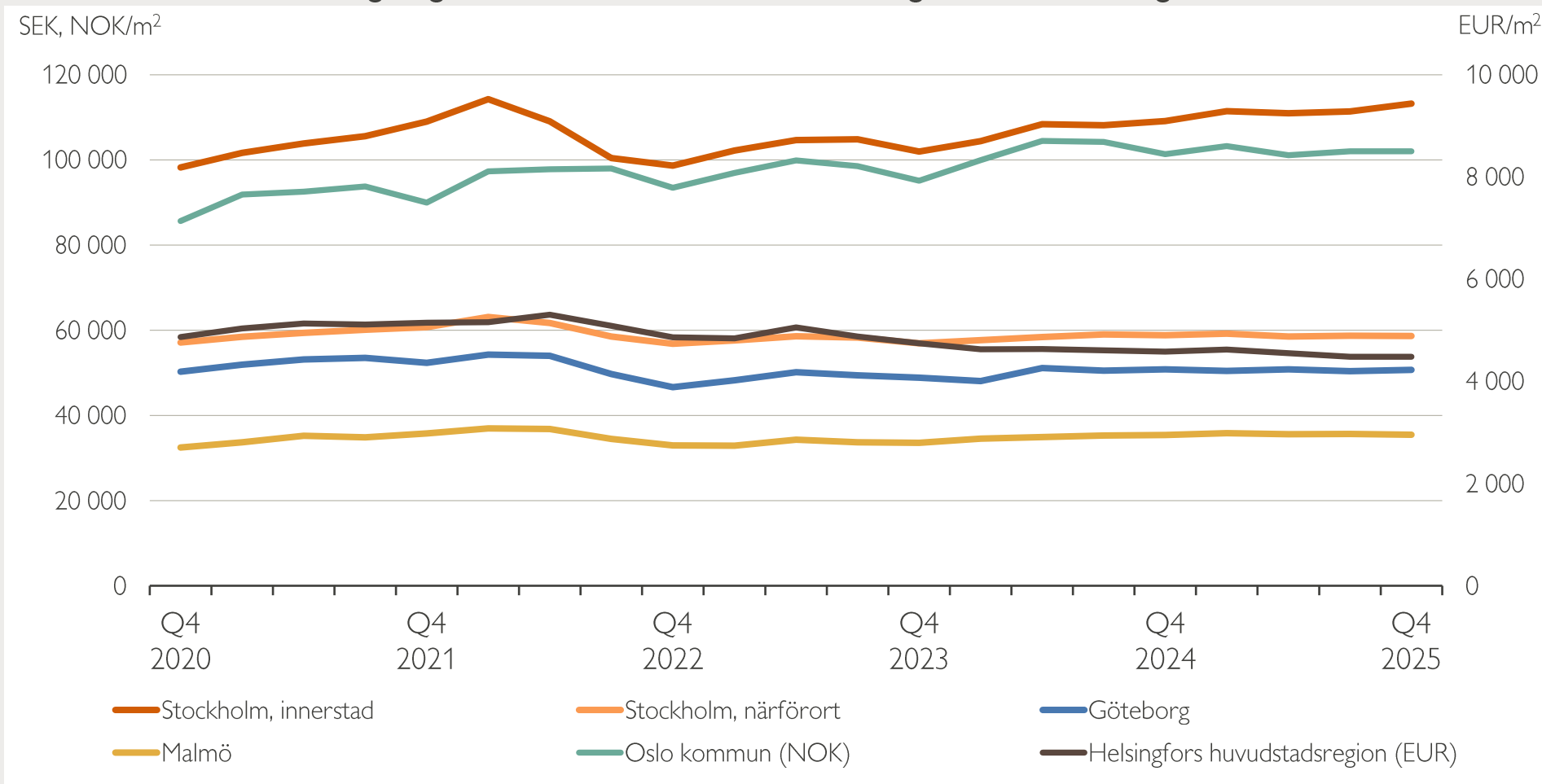
- Intäkterna uppgick till 2 766 mkr (3 375).
- Rörelseresultatet justerat för nedskrivningar av exploateringsfastigheter uppgick till 97 mkr (179) och rörelsemarginalen till 3,5 procent (5,3).
- Resultatet före skatt minskade till –36 mkr (81).
- Resultatet per aktie uppgick till –0,32 kronor (0,86).
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 0,8 procent (2,9).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 467 mkr (–401).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 2 855 mkr (4 001) och resultat per aktie till –0,35 kronor (1,56).



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

Ökade priser i Stockholm innerstad – i övrigt stabilt

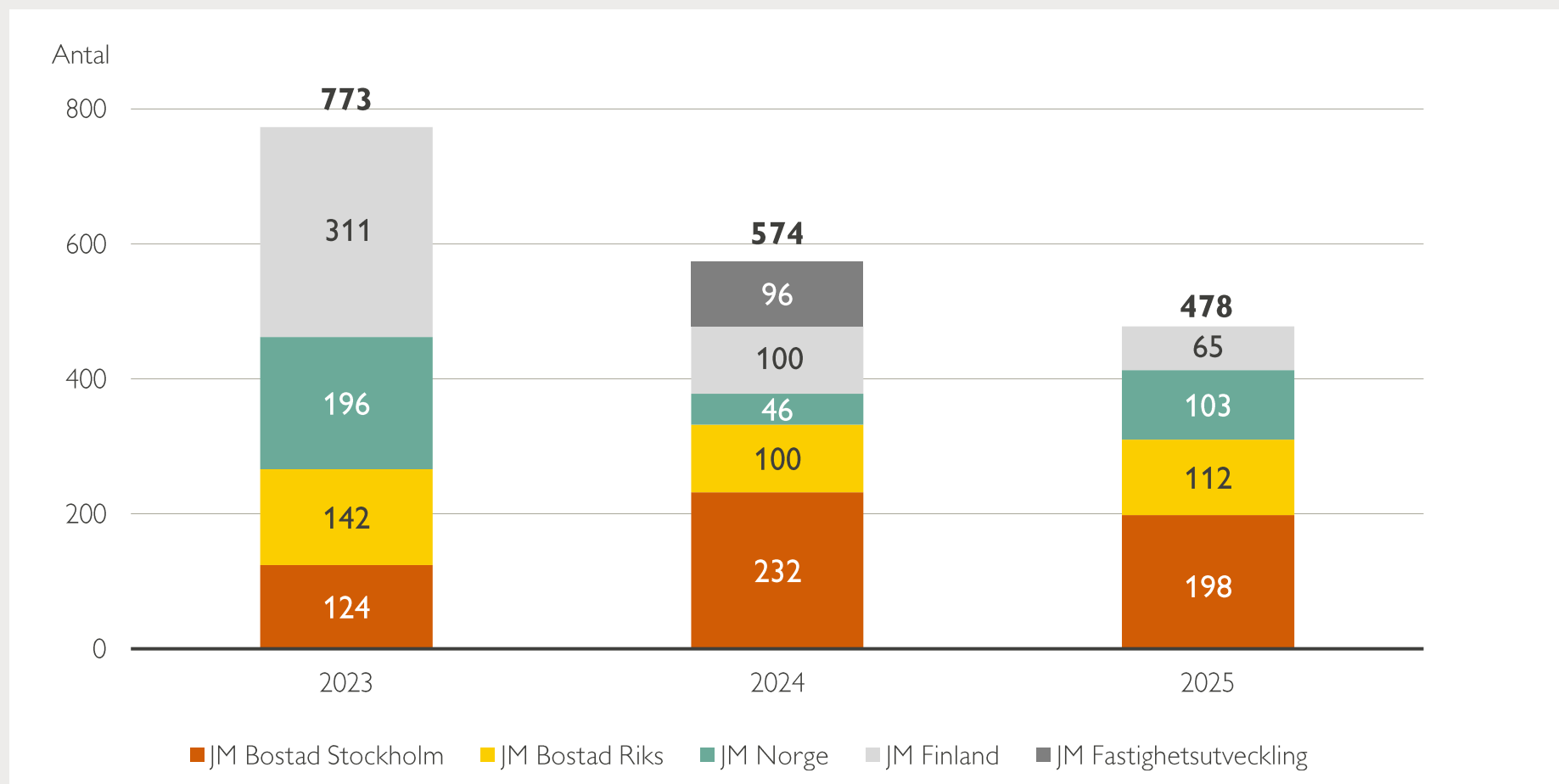
Priser på andrahandsmarknaden för bostadsrätter i storstäder i Sverige och ägarlägenheter i Oslo kommun och Helsingfors huvudstadsregion



Källa: Mäklarstatistik och WSP, för Q4 2025 Oslo Eiendom Norge och Helsingfors Fastighetsföreningens centralförbund

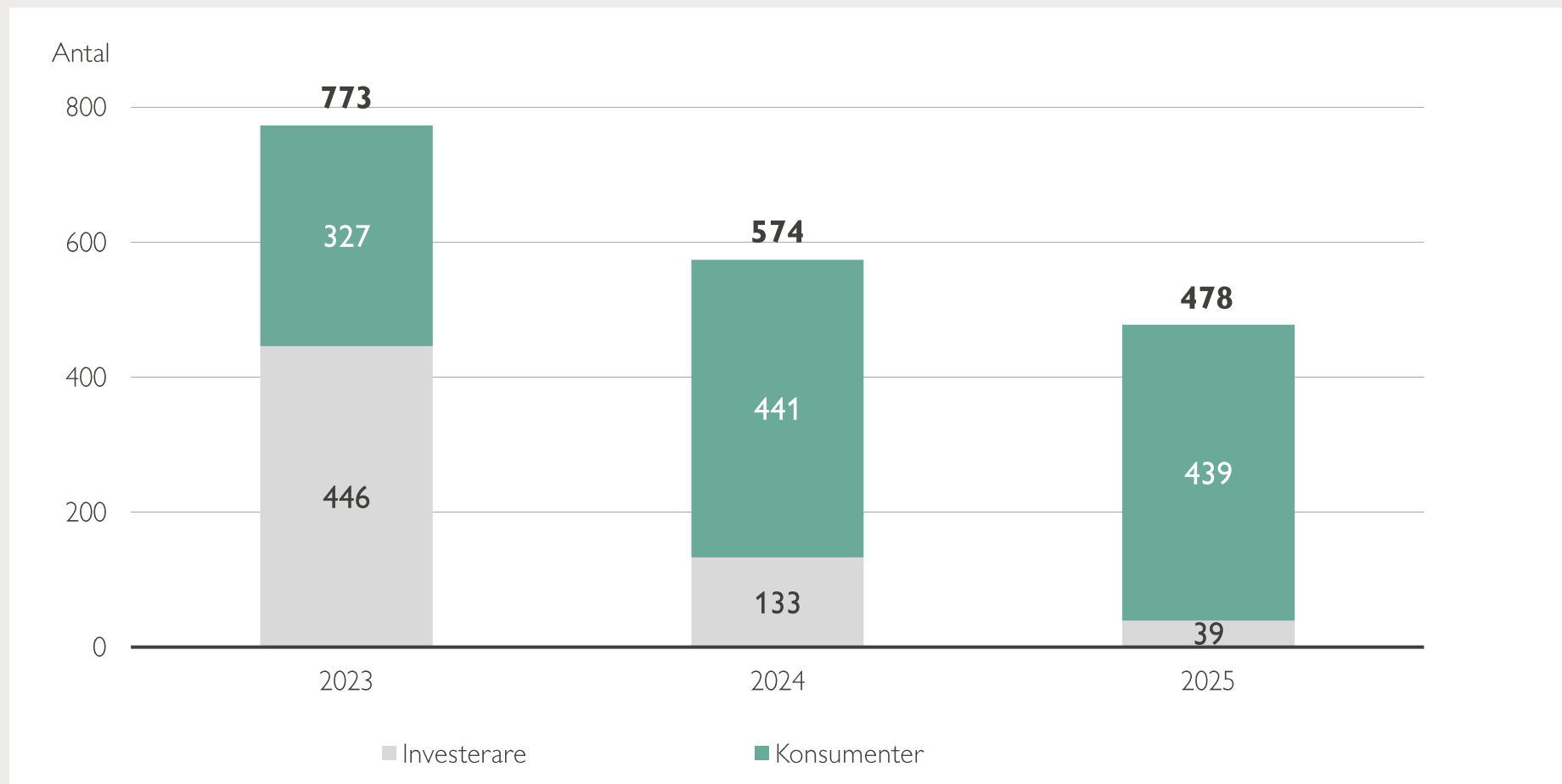
Minskad försäljning till investerare i kvartalet

OKTOBER – DECEMBER



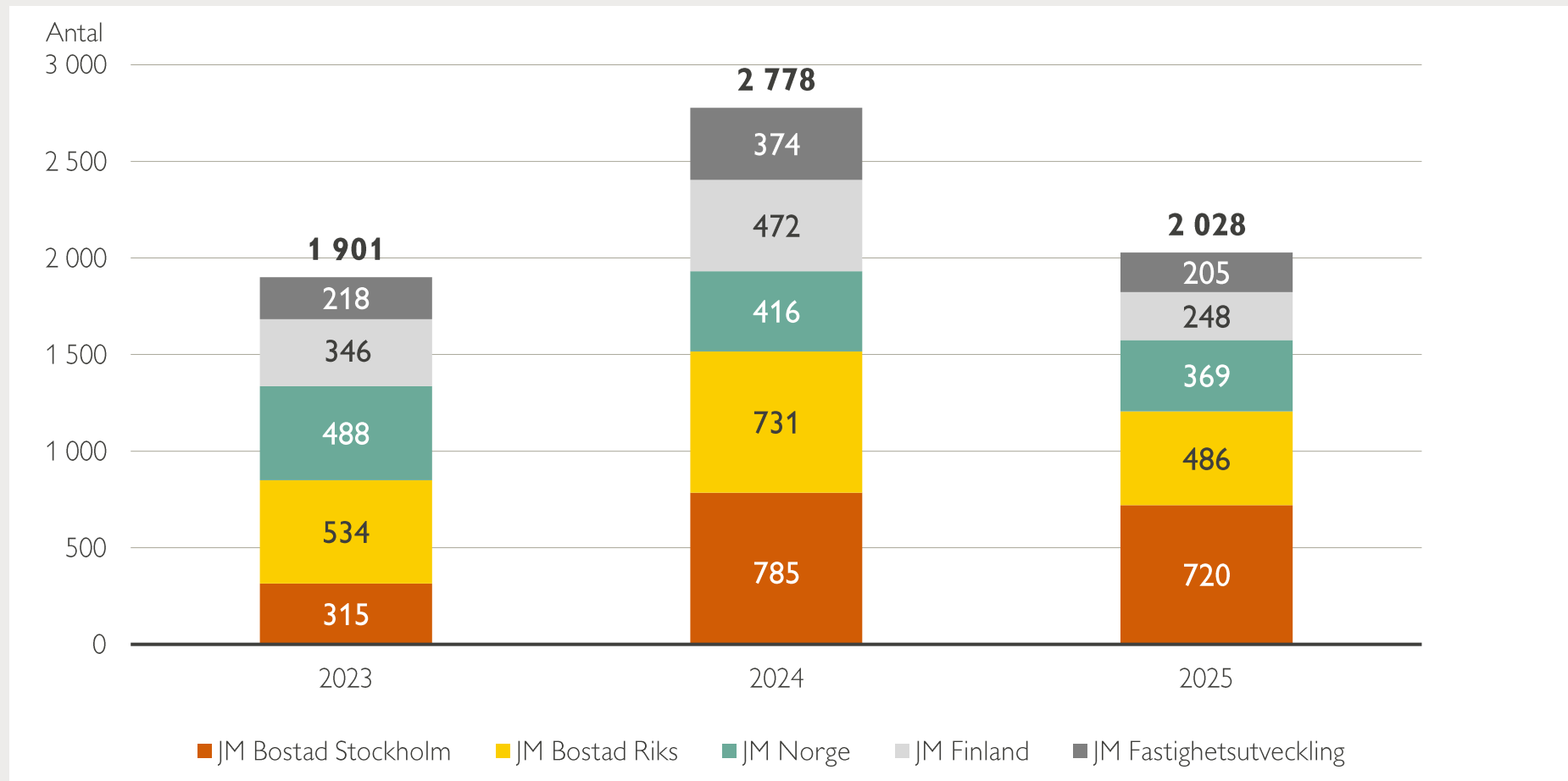
Försäljning till konsumenter – samma nivå som föregående år

OKTOBER – DECEMBER



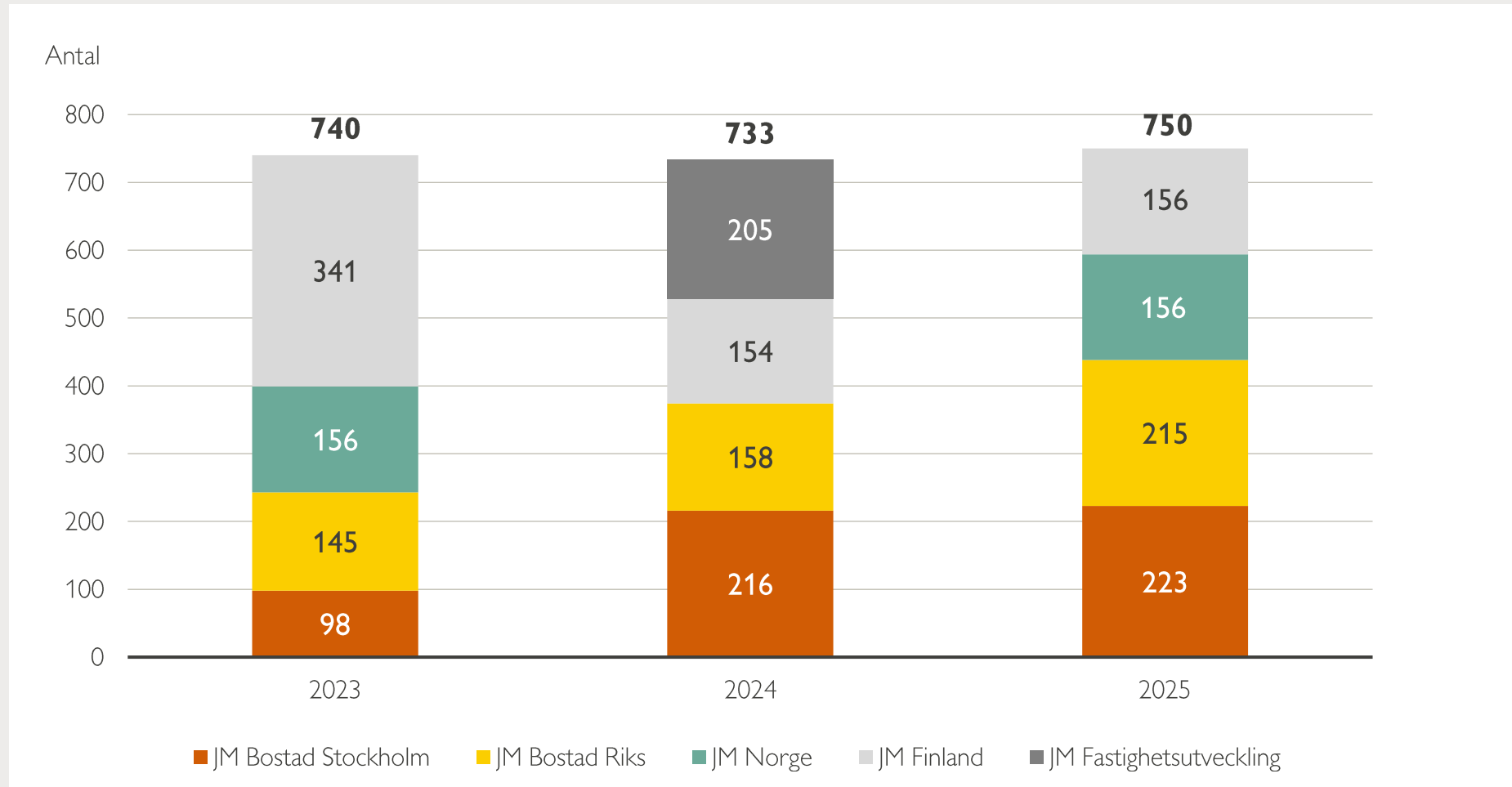
Minskat antal sålda bostäder 2025

JANUARI – DECEMBER



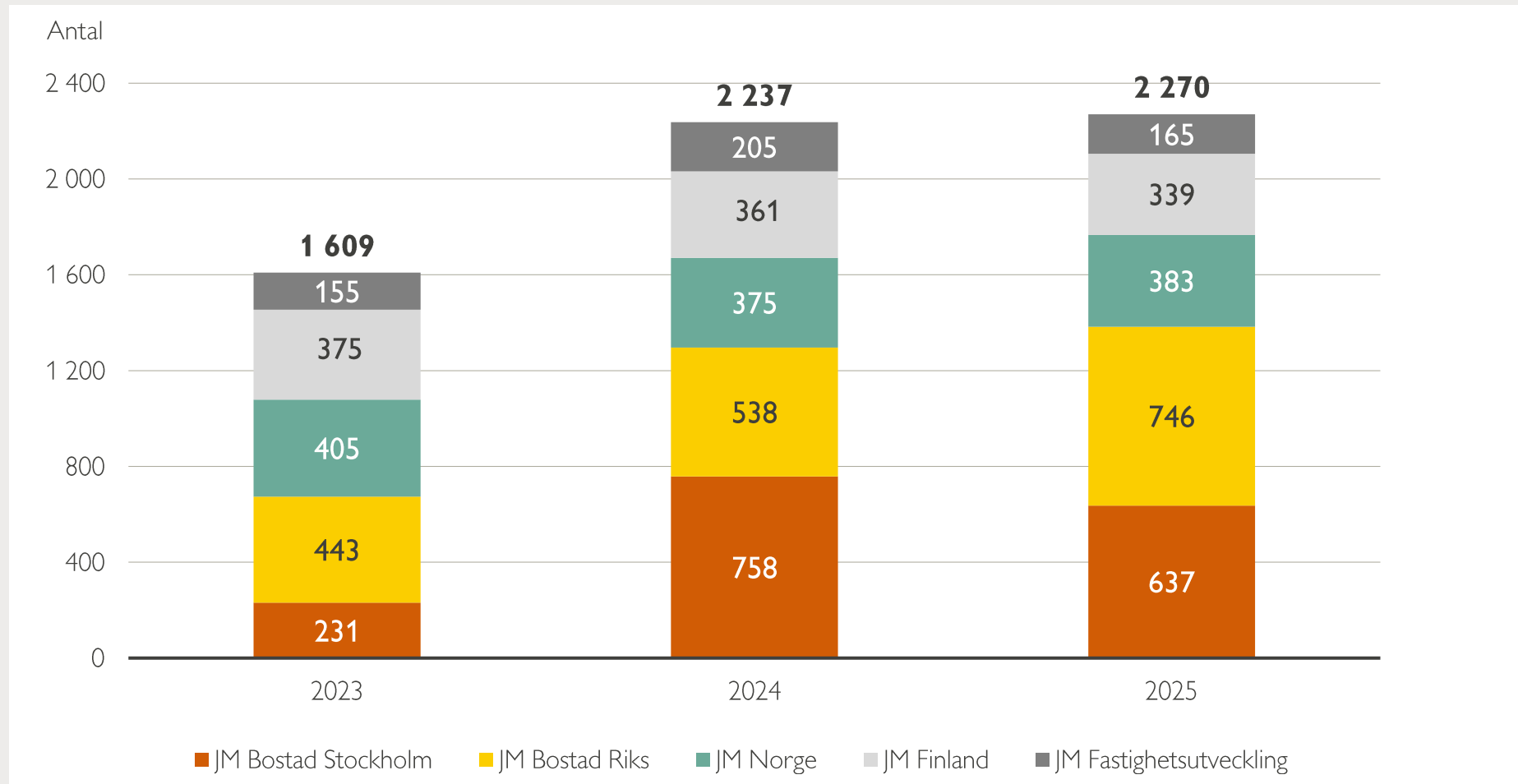
Produktionsstartade bostäder i kvartalet – i nivå med tidigare år

OKTOBER – DECEMBER



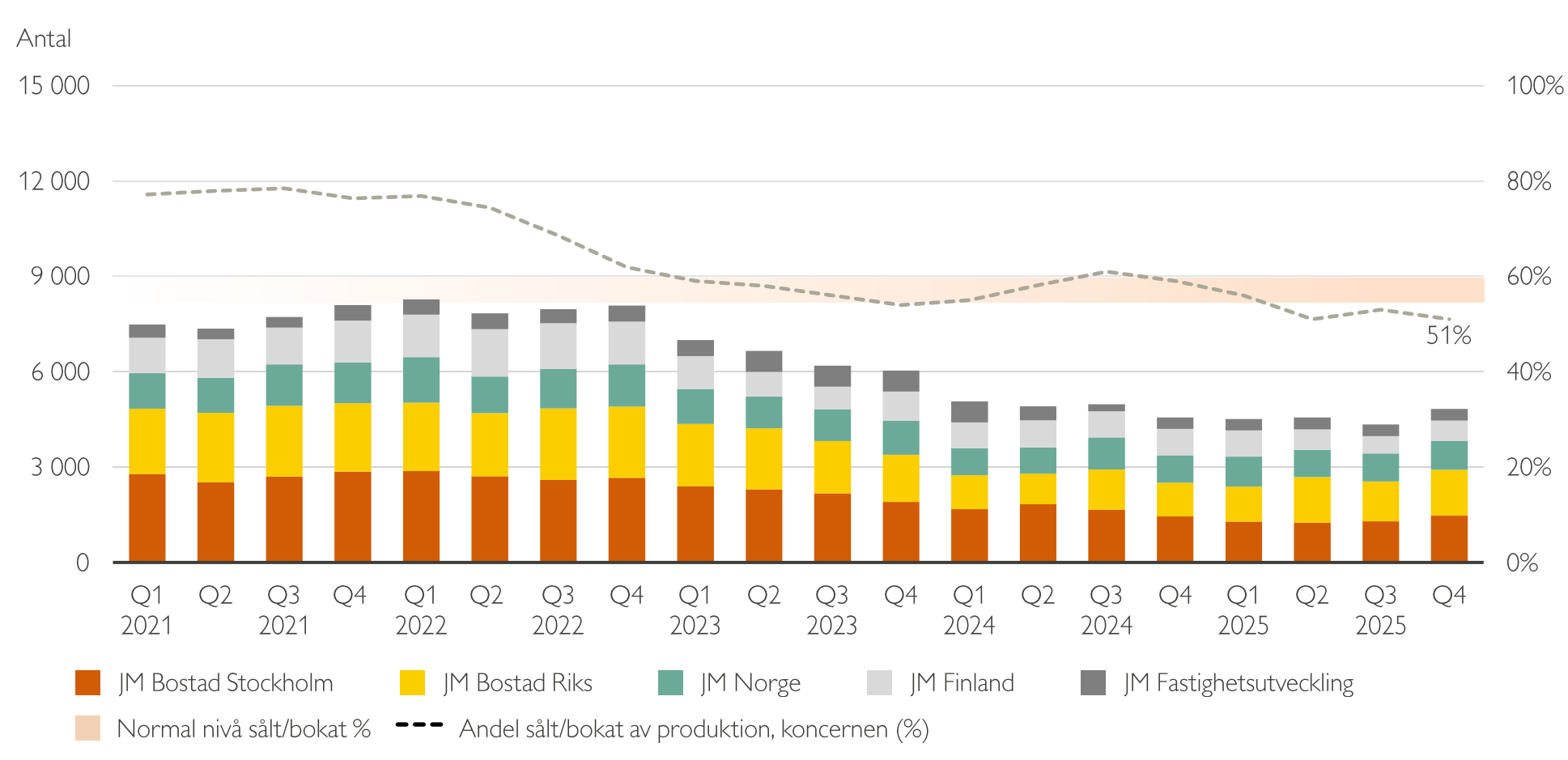
Antal produktionsstartade bostäder – i nivå med föregående år

JANUARI – DECEMBER



Fler produktionsstarter ökade antal bostäder i produktion – resulterade i något lägre andel sålda bostäder

ANTAL BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION OCH ANDEL SÅLDA OCH BOKADE BOSTÄDER



*) Osålda projekt Fastighetsutveckling tas från och med Q4 2024 med i beräkningen



Attraktiv byggrättsportfölj

REGION	ANTAL BOSTADSBYGGGRÄTTER ¹⁾	
	2025-12-31	2024-12-31
Stockholm ²⁾	11 700	13 200
Malmö/Lund ³⁾	3 800	3 500
Göteborg ³⁾	2 900	3 100
Uppsala ³⁾	3 400	4 100
Norge	5 300	5 900
Finland	8 300	7 600
Totalt	35 400	37 400

¹⁾ Avrundat till jämna hundratal
²⁾ varav 1 400 resp. 1 700 avser byggrätter för hyresrätts- och vårdbostäder
³⁾ Avser JM Bostad Riks regioner Syd, Väst och Öst



Förvärv av bostadsbyggrätter och projektportfölj i Norge

- Cirka 1 300 byggrätter i främst Oslo-regionen – värde cirka 600 mkr.
- Fyra projekt i pågående produktion – totalt 299 bostäder i Bergen och Oslo.
- Köpeskilling cirka 1 100 mkr.
- Finansiering genom övertagande av befintliga byggnadskreditiv, befintlig finansiering för förvärvad mark, säljarrevers samt befintlig kassa. Koncernens nettolåneskuld beräknas öka med cirka 600 mkr.
- Förväntas öka årlig omsättning med närmare 1 000 mkr över en period om cirka sju år.



Byggrätternas genomloppstid stabil

BYGGRÄTTER

2025-12-31	MKR I BALANS- RÄKNINGEN	ANTAL I BALANS- RÄKNINGEN	PRODUKTIONS- STARTER ¹⁾	GENOMLOPPS- TID, ÅR ²⁾
JM Bostad Stockholm	2 946	5 800	637	9,1
JM Bostad Riks	1 888	7 500	746	10,1
JM Norge	749	2 400	383	6,3
JM Finland	1 496	5 200	339	15,3
JM Fastighetsutveckling	239	600	165	3,6
Koncernen	7 318	21 500	2 270	9,5

¹⁾ Rullande 12 mån

²⁾ Riktvärde 5 år



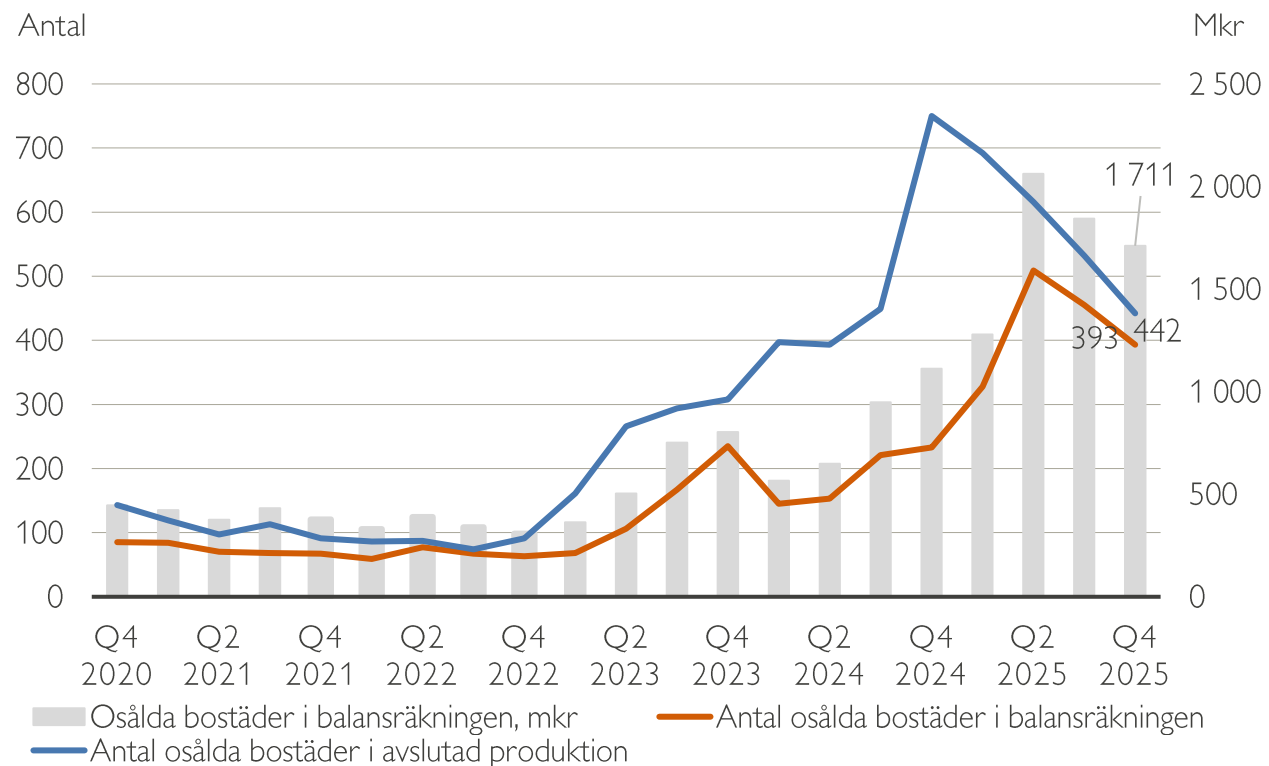
Fortsatt stort övervärde i exploateringsfastigheter

VÄRDERING EXPLOATERINGSFASTIGHETER

MDKR	2025-12-31			2024-12-31		
	MARKNADS- VÄRDE	BOKFÖRT VÄRDE	ÖVERVÄRDE	MARKNADS- VÄRDE	BOKFÖRT VÄRDE	ÖVERVÄRDE
JM Bostad Stockholm	5,9	2,9	3,0	6,7	3,4	3,2
JM Bostad Riks	3,1	1,9	1,2	3,1	1,9	1,2
JM Norge	1,0	0,7	0,3	1,4	1,1	0,3
JM Finland	2,0	1,6	0,4	1,6	1,2	0,4
JM Fastighetsutveckling	0,3	0,2	0,1	0,2	0,2	–
Totalt	12,4	7,3	5,0	13,1	7,9	5,2



Minskat antal osålda bostäder efter avslutad produktion

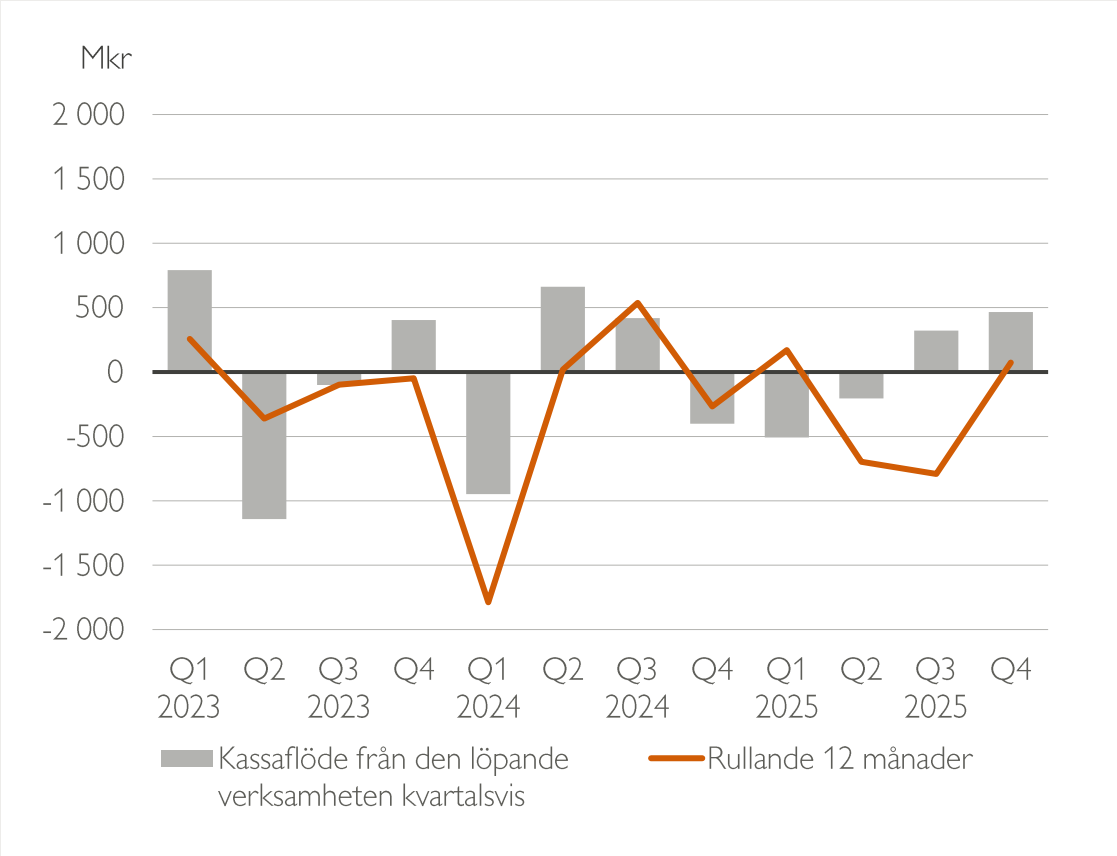


Enligt segmentsredovisning



Fler produktionsstarter gav positivt kassaflöde

KONCERNENS KASSAFLÖDE



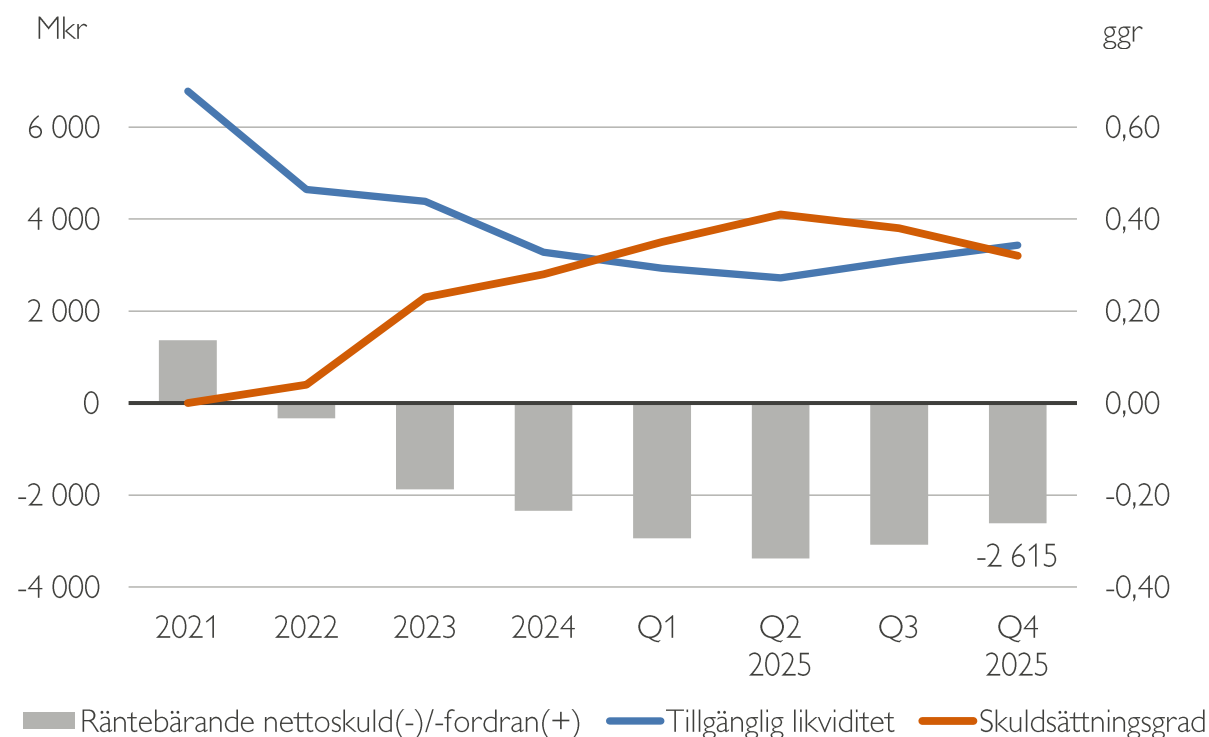
MKR	OKT – DEC		HELÅR	
	2025	2024	2025	2024
Löpande verksamheten	467	–401	74	–268
Investeringsverksamheten	2	–24	–28	–69
Finansieringsverksamheten	–376	389	69	–827
Periodens kassaflöde	93	–36	115	–1 164

Enligt segmentsredovisning



Nettolåneskulden minskade i kvartalet

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD(-)/-FORDRAN(+) ^{1) 2)}



- Soliditet 57 procent (57).
- Tillgänglig likviditet 3 432 mkr (3 281) varav likvida medel 532 mkr (431).
- Outnyttjade checkkrediter och kreditavtal om 2 900 mkr (2 850).
- Kreditavtalen om 2 800 mkr har en genomsnittlig löptid om 2,4 år (2,3).

¹⁾ Enligt segmentsredovisning

²⁾ Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgår till 286 mkr (350)

Förbättrad prognos och upparbetning – lägre försäljning håller tillbaka resultatet

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTO) Q4 2025 (Q4 2024)



Prognosförbättringar i JM Bostad Stockholm lyfter omvärderingseffekten

OMVÄRDERINGSEFFEKT – BOSTADSAFFÄREN

MKR	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025
Koncernen	117	87	202	40	181
AFFÄRSSEGMENT	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025
JM Bostad Stockholm	30	7	59	−45	70
JM Bostad Riks	64	46	79	43	60
JM Norge	31	22	36	27	31
JM Finland	−8	12	29	15	20



JM Bostad Stockholm

MKR	OKTOBER – DECEMBER		JANUARI – DECEMBER	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	955	1 255	3 187	4 200
Rörelseresultat ¹⁾	–19	–58	–28	–103
Rörelsemarginal, %	–2,0	–4,7	–0,9	–2,5
Antal sålda bostäder	198	232	720	785
Antal produktionsstartade bostäder	223	216	637	758
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–50	–62	–50	–62

- Konsumenters benägenhet att teckna kontrakt tidigt var fortsatt under normal nivå.
- Ökat antal produktionsstartade bostäder men färre sålda under det fjärde kvartalet.
- Nedskrivningar i exploateringsfastigheter om –50 mkr (–62) belastade resultatet.
- Rörelseresultat exklusive nedskrivningar uppgick till 31 mkr (4).

- Lägre intäktsnivå men något högre rörelseresultat och rörelsemarginal i kvartalet jämfört med föregående år.
- Avkastning på operativt kapital för de senaste 12 månaderna förbättrades jämfört med föregående år.
- Under det fjärde kvartalet produktionsstartades 223 bostäder i flerbostadshus i Nacka, Solna och Stockholm.



Kattfoten, Järvastaden, Solna, 78 bostäder

JM Bostad Riks

MKR	OKTOBER – DECEMBER		JANUARI – DECEMBER	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	688	641	2 472	2 382
Rörelseresultat ¹⁾	–8	21	50	76
Rörelsemarginal, %	–1,1	3,2	2,0	3,2
Antal sålda bostäder ²⁾	112	100	486	731
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	215	158	746	538
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–30	–	–30	–
²⁾ Varav bostäder till investerare	–	–	–	134

- Konsumenters benägenhet att teckna kontrakt var fortsatt under normal nivå, med undantag för nya projekt.
- Ökat antal produktionsstartade bostäder under det fjärde kvartalet medan antalet sålda bostäder var i linje med föregående år.
- Nedskrivningar i exploateringsfastigheter om –30 mkr (–) belastade resultatet.
- Rörelseresultat exklusive nedskrivningar uppgick till 22 mkr (21).
- Högre intäktsnivå men minskat rörelseresultat jämfört med föregående år.
- Avkastning på operativt kapital för de senaste 12 månaderna var lägre än föregående år.
- Under det fjärde kvartalet produktionsstartades 215 bostäder i flerbostadshus i Malmö, Göteborg och Uppsala.



Bonica, Rosendal, Uppsala, 77 bostäder

JM Norge

MKR	OKTOBER – DECEMBER		JANUARI – DECEMBER	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	578	511	1 814	2 024
Rörelseresultat ^{1) 2)}	34	21	110	142
Rörelsemarginal, %	5,8	4,1	6,1	7,0
Antal sålda bostäder ³⁾	103	46	369	416
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	156	–	383	375
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–10	–	–10	–
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	19	–	19	7
³⁾ Varav bostäder till investerare	–	–	–	100

- Antalet transaktioner på andrahandsmarknaden var fortsatt på rekordnivåer.
- Försäljningen av nyproducerade bostäder var i nivå med motsvarande period föregående år.
- Ökat antal sålda bostäder och fler produktionsstarter under det fjärde kvartalet.
- Nedskrivningar i exploateringsfastigheter om –10 mkr (–) belastade resultatet.
- Rörelseresultat exklusive nedskrivningar uppgick till 44 mkr (21).
- Högre intäktsnivå, rörelseresultat och rörelsemarginal i kvartalet jämfört med föregående år.
- Avkastning på operativt kapital för de senaste 12 månaderna var lägre än föregående år.
- Under det fjärde kvartalet produktionsstartades 156 bostäder i flerbostadshus i Oslo och Bergen.



Granstangen Park, Furuset, Oslo, 81 bostäder

JM Finland

MKR	OKTOBER – DECEMBER		JANUARI – DECEMBER	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	361	381	1 527	1 608
Rörelseresultat ¹⁾	22	8	97	93
Rörelsemarginal, %	6,0	2,1	6,3	5,8
Antal sålda bostäder ²⁾	65	100	248	472
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	156	154	339	361
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–5	–	–5
²⁾ Varav bostäder till investerare	39	37	141	329
³⁾ Varav bostäder till investerare	104	37	206	244

- Aktiviteten på andrahandsmarknaden i Finland fortsatt öka under det fjärde kvartalet.
- Antal produktionsstartade bostäder i nivå med föregående år men färre sålda under det fjärde kvartalet.
- Lägre intäktsnivå men högre rörelseresultat och rörelsemarginal i kvartalet jämfört med föregående år.
- Avkastning på operativt kapital för de senaste 12 månaderna var lägre föregående år.
- Under det fjärde kvartalet produktionsstartades 156 bostäder i flerbostadshus i Helsingfors, Nokia och Esbo varav 65 i egen balansräkning.
- Under det fjärde kvartalet förvärvades cirka 1 167 byggrätter i Helsingfors och Vanda.



Vellamonneito, Tapiola, Esbo, 52 bostäder

JM Fastighetsutveckling

MKR	OKTOBER – DECEMBER		JANUARI – DECEMBER	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	45	454	506	1 742
Rörelseresultat ^{1) 2) 3)}	–21	158	139	401
Rörelsemarginal, %	–46,5	34,7	27,4	23,0
Antal sålda bostäder	–	96	205	374
Antal produktionsstartade bostäder	–	205	165	205
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–15	–5	–15	–5
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	–	22	13	25
³⁾ Varav resultat från joint venture	5	1	14	15

- Marknaden för nyproducerade hyresbostäder präglas fortsatt av höga direktavkastningskrav.
- Fler positiva tendenser börjar märkas, vilket har resulterat i en gradvis ökad transaktionsaktivitet.
- Nedskrivningar i exploateringsfastigheter om –15 mkr (–5) belastade resultatet.
- Lägre intäktsnivå och rörelseresultat.
- Rörelseresultat exklusive nedskrivningar uppgick till –6 mkr (163).
- Avkastning på operativt kapital för de senaste 12 månaderna var lägre föregående år.



Väsjö Port, Sollentuna, 165 bostäder

En mer hållbar bostadsutveckling

- Införande av klimatförbättrad betong nivå 3
JM har beslutat att nivå 3 blir standard för prefabricerade betongelement i Sverige och Norge från Q4 – minskar utsläppen från betong med minst 10 procent årligen.
- Genombrott i test av innovativ cement
Första testgjutningen med innovativt cement – potential att reducera klimatpåverkan med upp till 95 procent. Utvärderingen kommer att ligga till grund för fortsatta tester under 2026.
- Antalet allvarliga arbetsrelaterade olyckor minskade



Nordens ledande bostadsutvecklare

Nöjda kunder
– starkt varumärke

Fokus på våra
strategiska initiativ

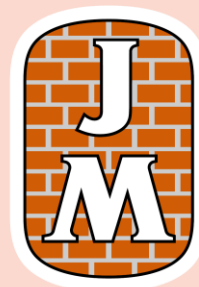
35 400 byggrätter
i attraktiva lägen

Väl avvägd riskprofil

Konkurrenskraftiga
produktionskostnader

Försiktig optimism
på bostadsmarknaden

Vi lägger grunden
till ett bättre liv.



1945