

Delårsrapport januari–juni 2025

MIKAEL ÅSLUND, VD OCH KONCERNCHEF
TOBIAS BJURLING, EKONOMI- OCH FINANSDIREKTÖR
11 JULI 2025



Sammanfattning

Ökad geopolitisk
osäkerhet

Bostadsmarknadens
återhämtning dröjer

Förbättrade
underliggande
marknadsförutsättningar

Minskat antal osålda
bostäder efter
slutbesiktning

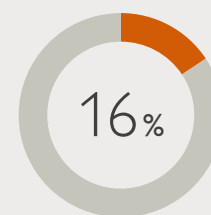
Effektivisering och
kostnadsminskningar

Möjlighet till
gynnsamma förvärv

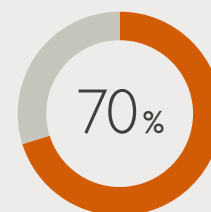
Koncernen i sammandrag

APRIL–JUNI 2025

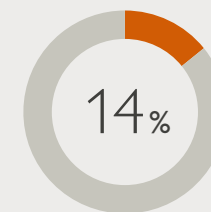
- Antalet sålda bostäder minskade till 433 (1 075).
- Antalet produktionsstartade bostäder minskade till 647 (722).
- Antalet bostäder i pågående produktion minskade till 4 557 (4 914).
- Byggrättsportföljen uppgick till 36 800 bostadsbyggrätter (37 200).



Norge ¹⁾



Sverige ¹⁾



Finland ¹⁾

1 841

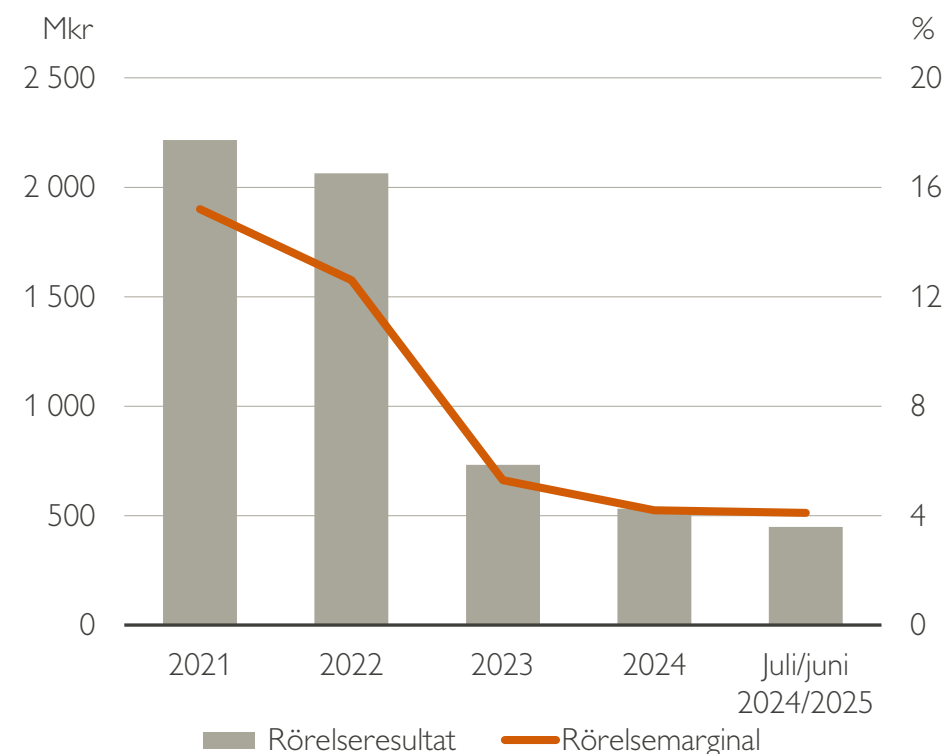
Antal anställda

¹⁾ Intäkter inom koncernen, rullande 12 mån

Koncernen i sammandrag ¹⁾

APRIL–JUNI 2025

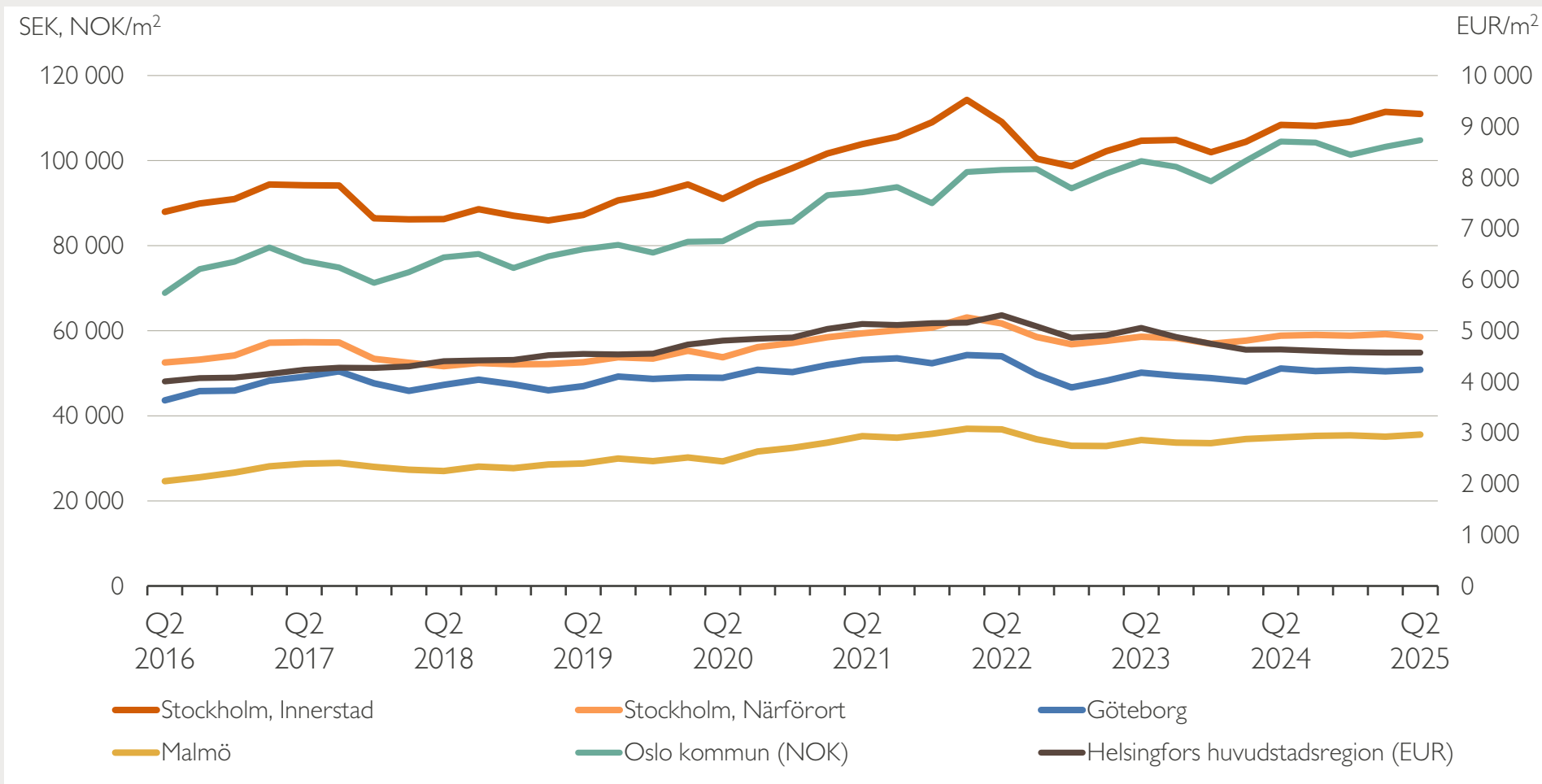
- Intäkterna uppgick till 2 540 mkr (3 583).
- Rörelseresultatet minskade till 116 mkr (169) och rörelsemarginalen minskade till 4,6 procent (4,7).
- Resultatet före skatt minskade till 69 mkr (123).
- Resultatet per aktie uppgick till 0,58 kronor (1,18).
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 2,2 procent (1,1).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –204 mkr (663).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 3 248 mkr (4 668) och resultat per aktie till 1,18 kronor (2,56).



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

Marginellt ökade bostadspriser

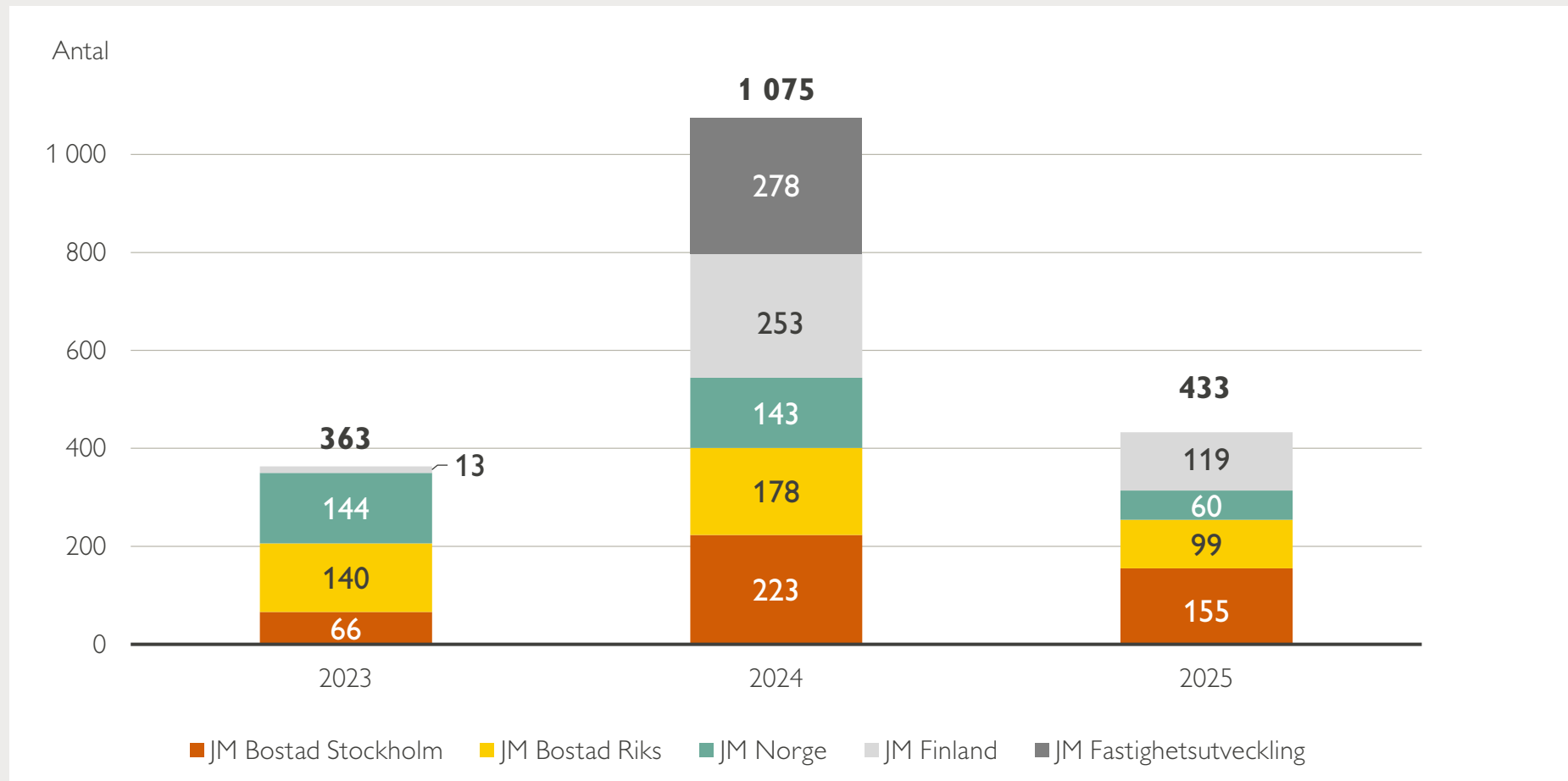
Priser på bostadsrätter i storstäder i Sverige, samt ägarlägenheter i Oslo kommun och Helsingfors huvudstadsregion



Källa: Mäklarstatistik och WSP, för Q2 2025 Oslo Eiendom Norge och Helsingfors Finska statistikcentralen

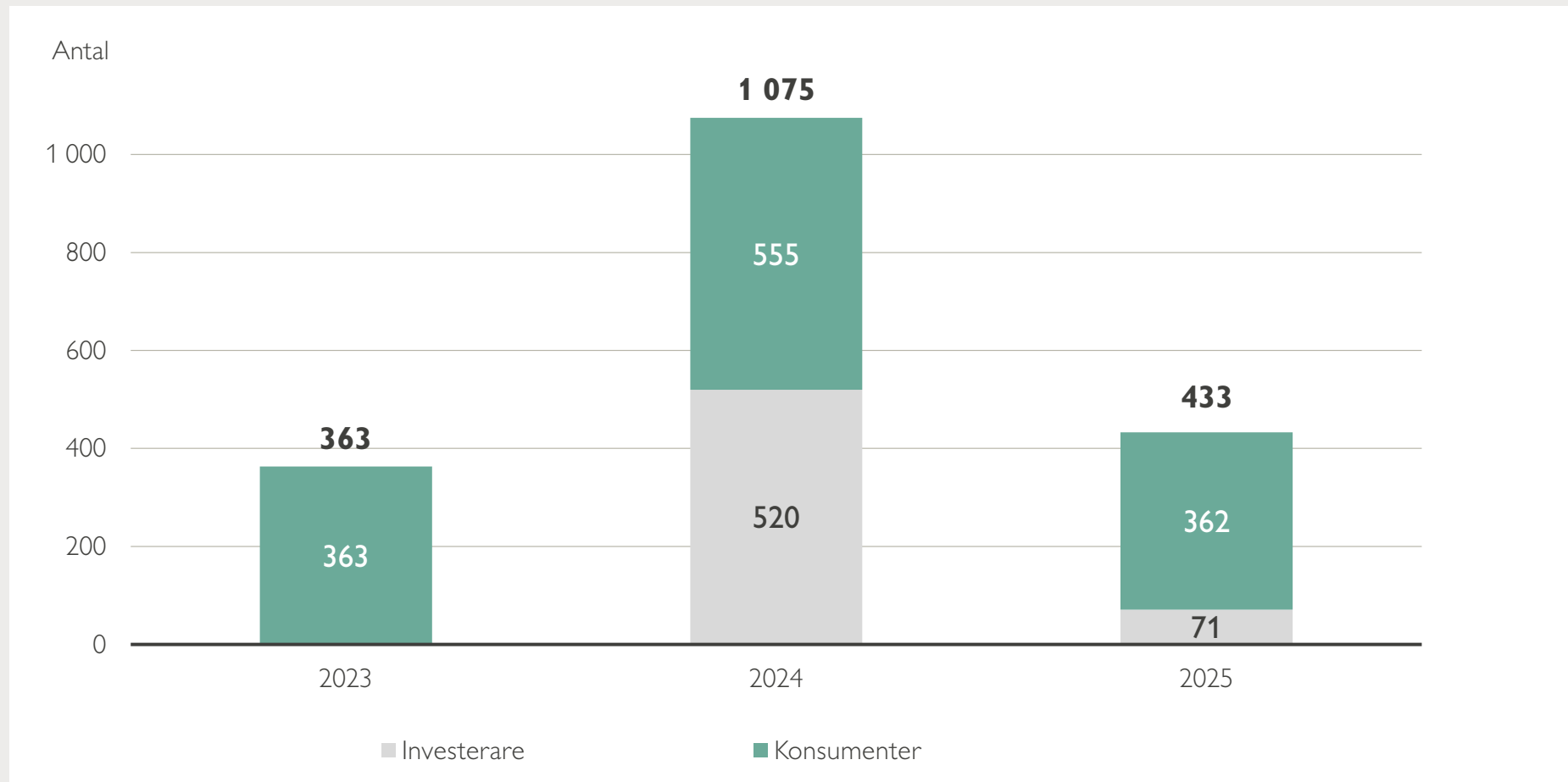
Minskad försäljning

APRIL – JUNI



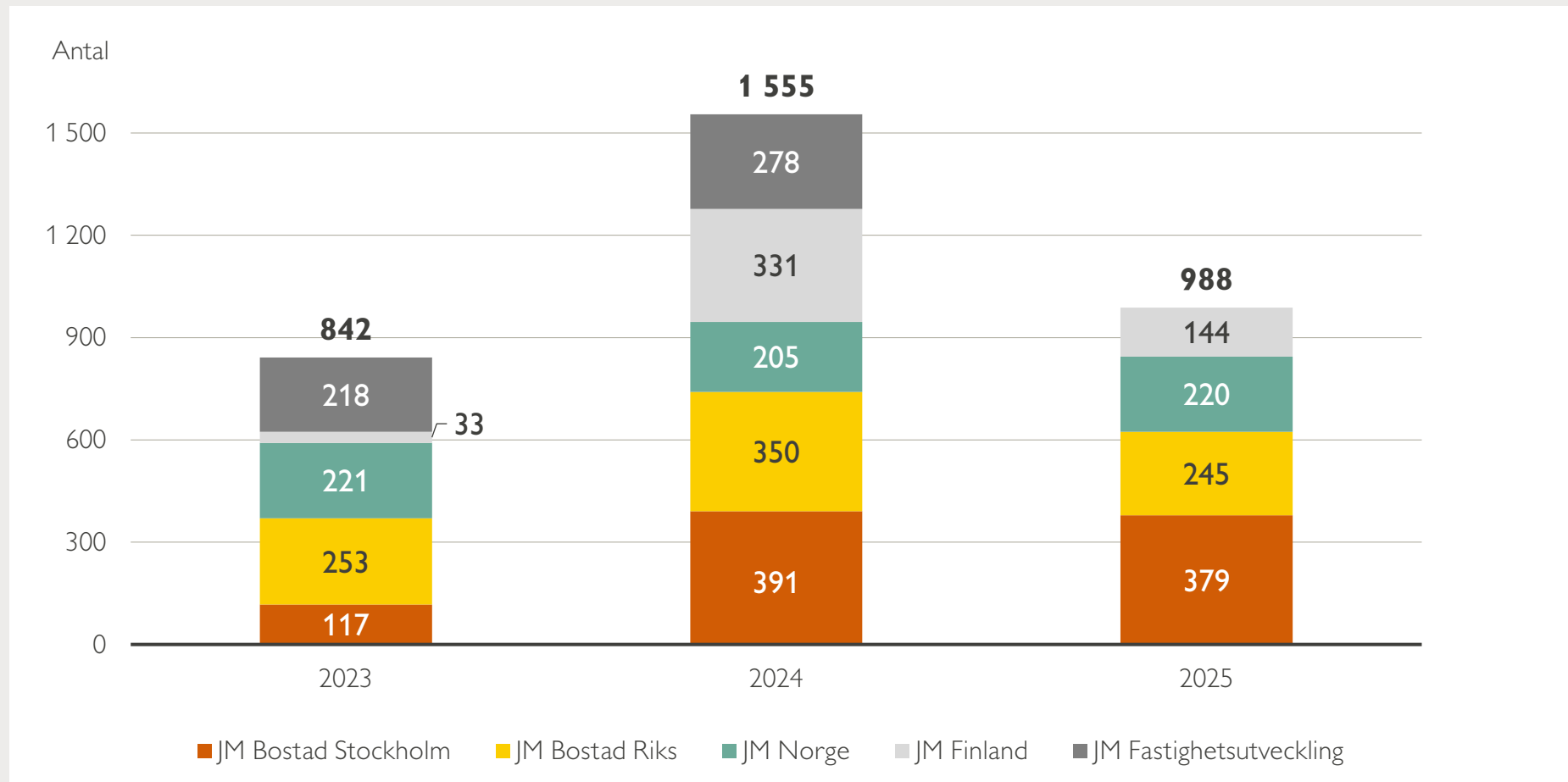
Minskad försäljning till investerare

APRIL – JUNI



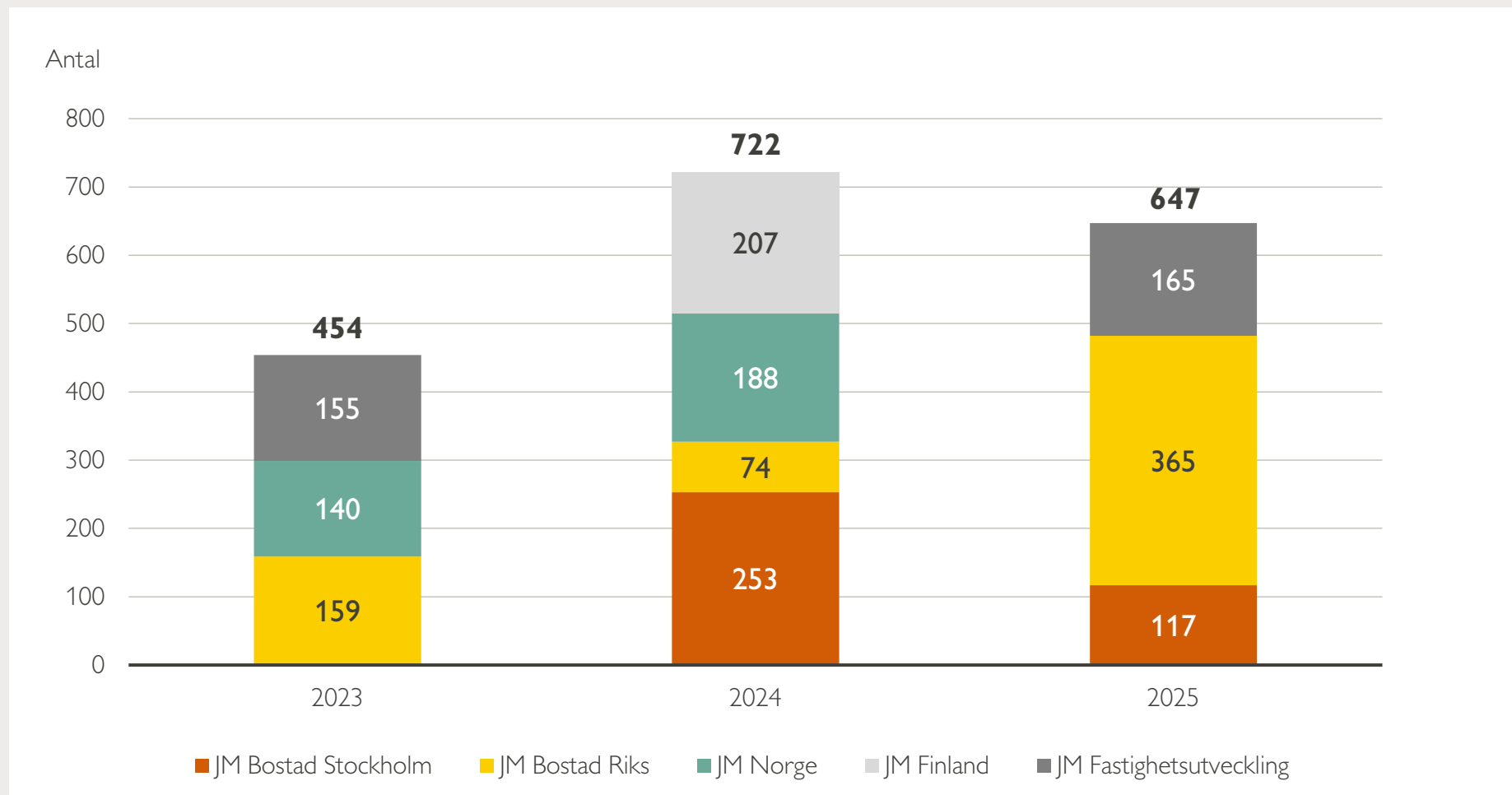
Minskat antal sålda bostäder 2025

JANUARI – JUNI



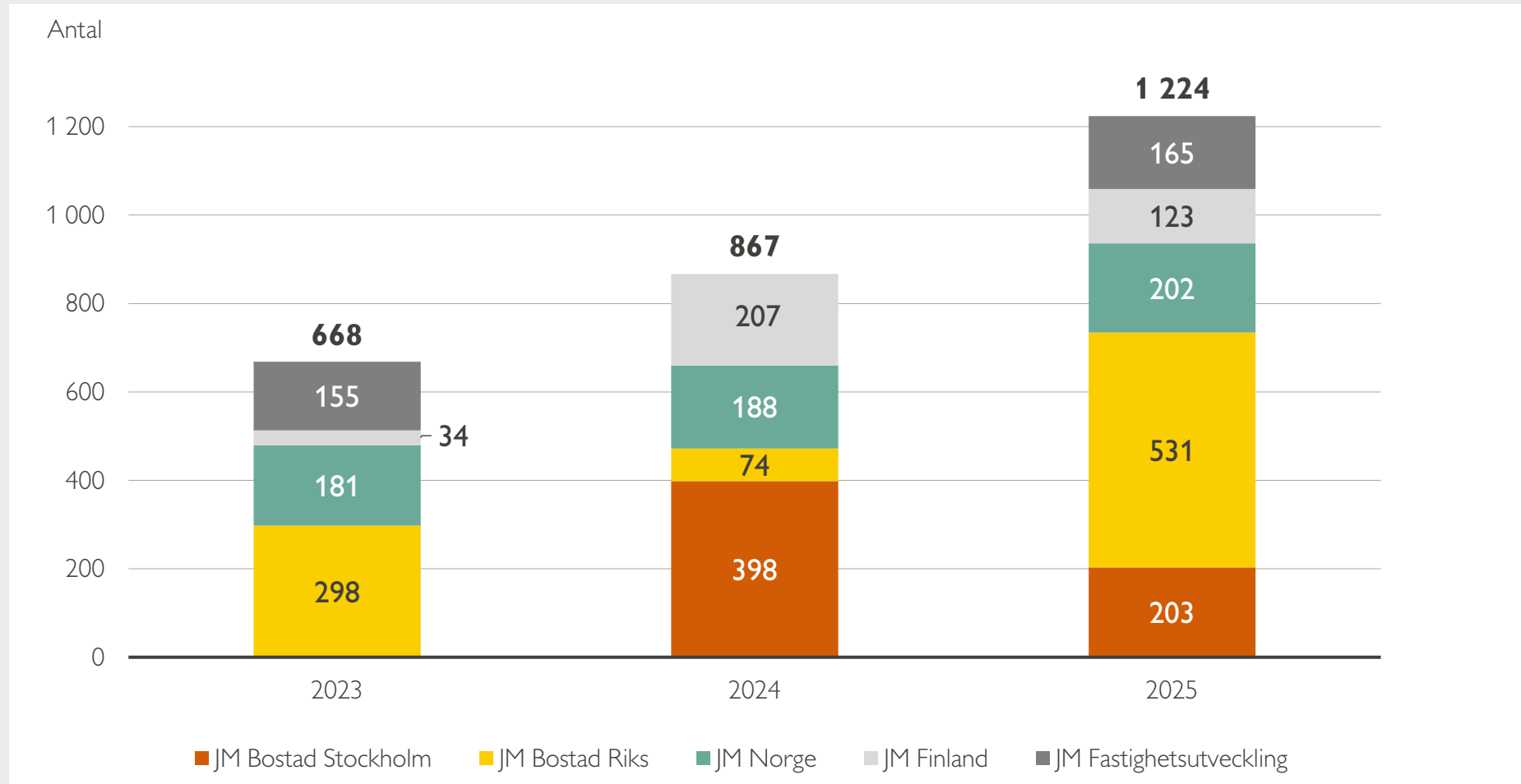
Minskat antal produktionsstartade bostäder

APRIL – JUNI



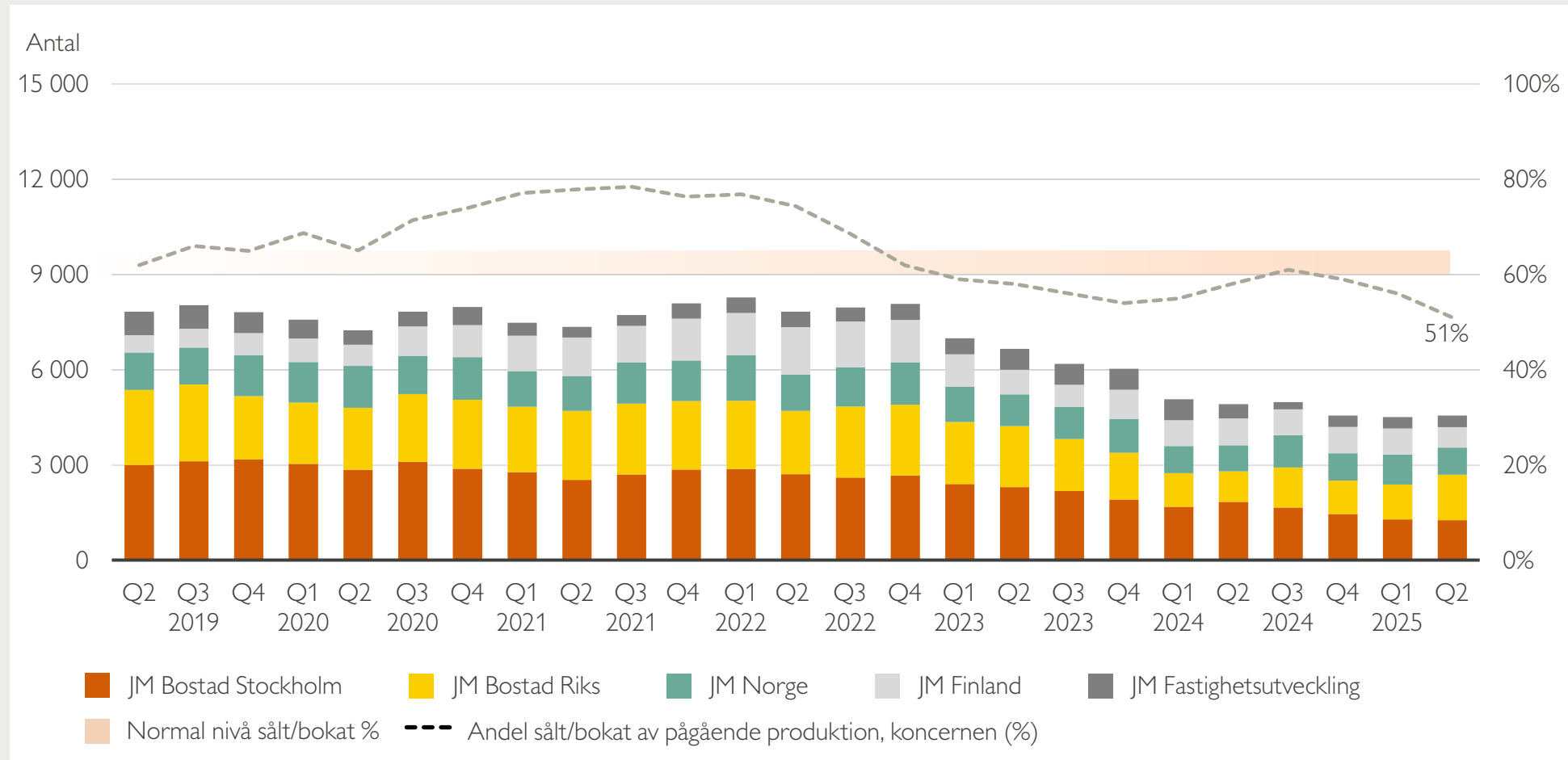
Ökat antal produktionsstartade bostäder 2025

JANUARI – JUNI



Färre bostäder i produktion

ANTAL BOSTÄDER I PRODUKTION SAMT ANDEL SÅLDA OCH BOKADE



Attraktiv byggrättsportfölj

REGION	ANTAL BOSTADSBYGGGRÄTTER ¹⁾	
	2025-06-30	2024-06-30
Stockholm ²⁾	12 500	13 400
Malmö/Lund ³⁾	3 500	3 600
Göteborg ³⁾	3 100	3 600
Uppsala ³⁾	4 100	4 300
Norge	5 700	5 900
Finland	7 900	6 400
Totalt	36 800	37 200

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



Byggrätternas genomloppstid stabil

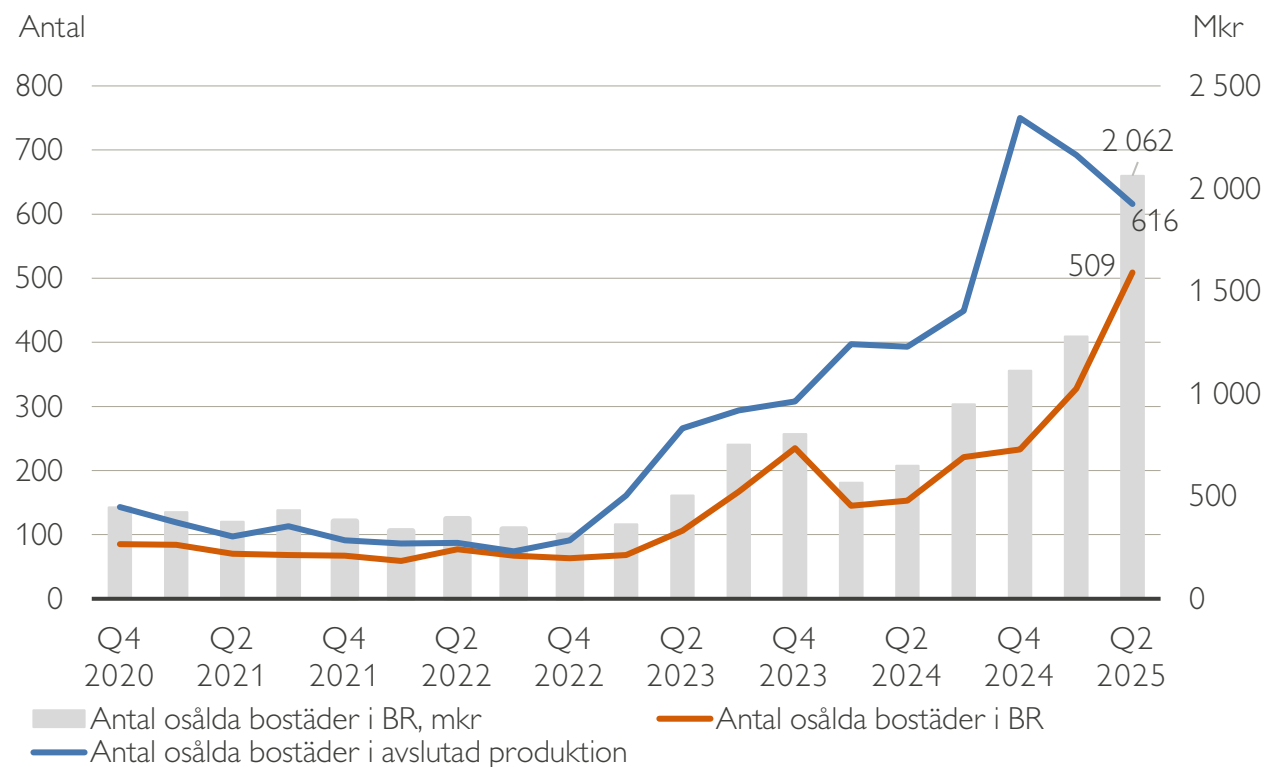
BYGGRÄTTER

2025-06-30	MKR I BALANS- RÄKNINGEN	ANTAL I BALANS- RÄKNINGEN	PRODUKTIONS- STARTER ¹⁾	GENOMLOPPS- TID, ÅR ²⁾
JM Bostad Stockholm	3 338	6 300	563	11,2
JM Bostad Riks	1 894	7 800	995	7,8
JM Norge	971	2 700	389	6,9
JM Finland	1 275	4 300	277	15,5
JM Fastighetsutveckling	237	600	370	1,6
Koncernen	7 716	21 700	2 594	8,4

¹⁾ Rullande 12 mån

²⁾ Riktvärde 5 år

Minskat antal osålda bostäder i avslutad produktion

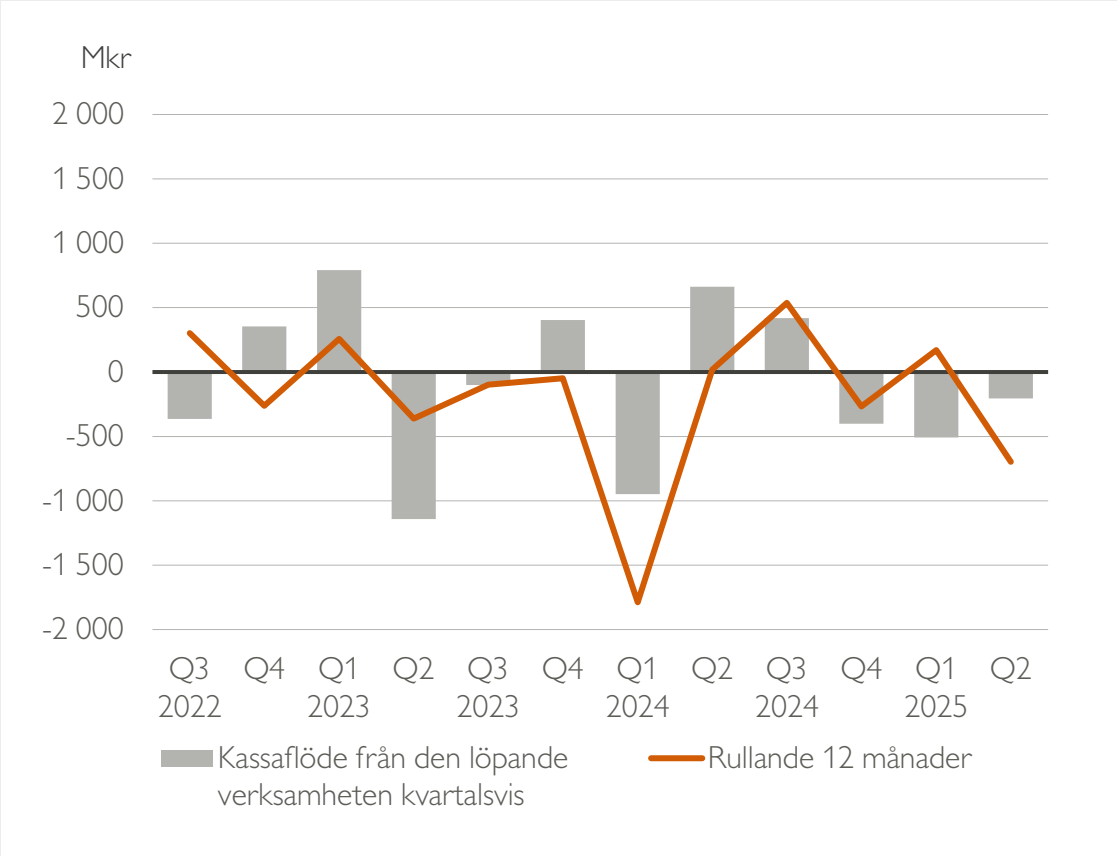


Enligt segmentsredovisning



Färre produktionsstartade bostäder gav försämrat kassaflöde

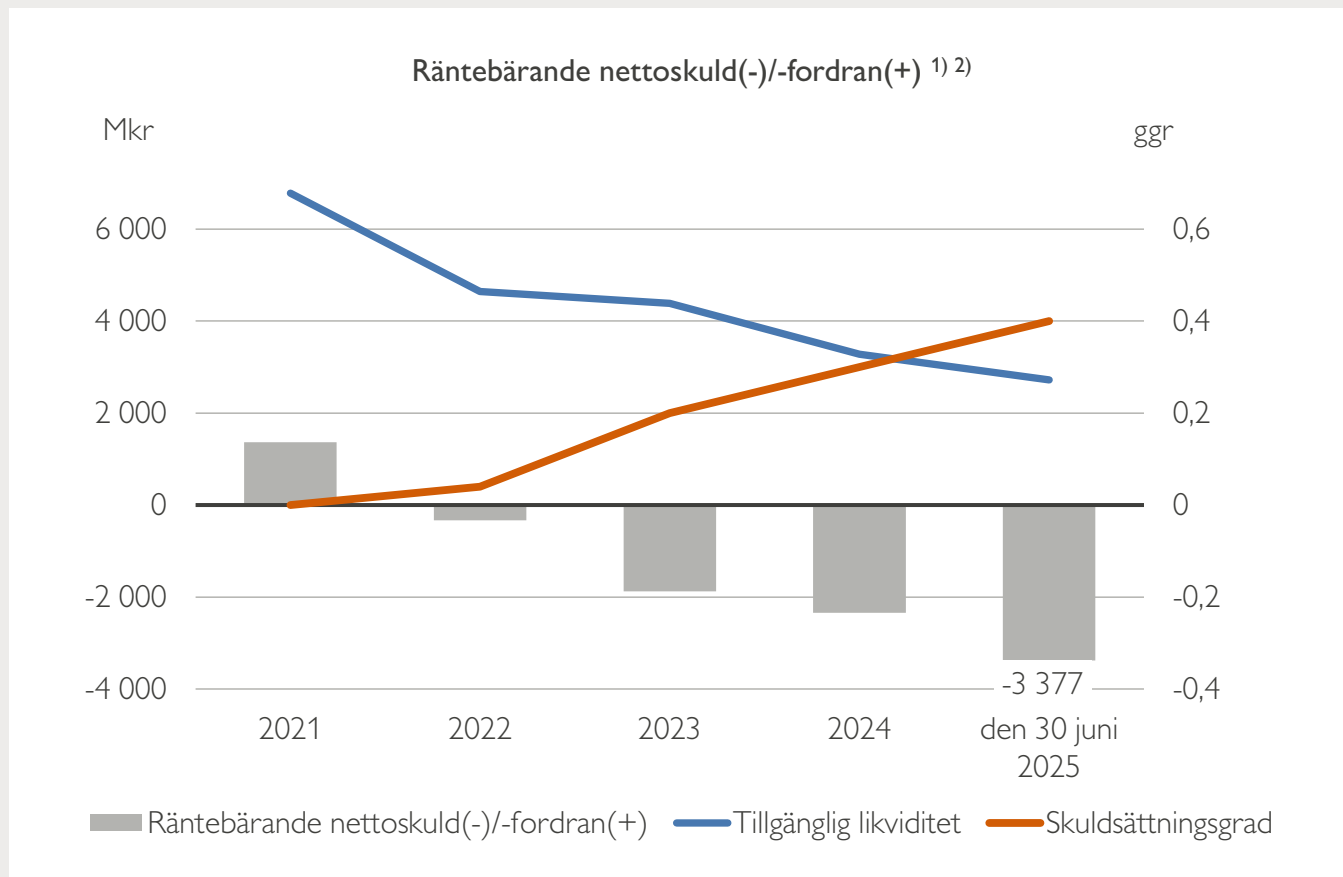
KONCERNENS KASSAFLÖDE



MKR	APRIL – JUNI		HELÅR	
	2025	2024	R12	2024
Löpande verksamheten	-204	663	-697	-268
Investeringsverksamheten	-10	-32	-53	-69
Finansieringsverksamheten	6	-785	496	-827
Periodens kassaflöde	-208	-154	-253	-1 164

Enligt segmentsredovisning

Fortsatt god likviditet



- Soliditet 55 procent (55).
- Tillgänglig likviditet 2 721 mkr (3 267) varav likvida medel 157 mkr (417).
- Outnyttjade checkkrediter och kreditavtal om 2 564 mkr (2 850).
- Kreditavtalen om 2 800 mkr har en genomsnittlig löptid om 2,4 år (2,4).

¹⁾ Enligt segmentsredovisning

²⁾ Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgår till 220 mkr (517)

Ökad omvärderingseffekt i kvartalet

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTO) Q2 2025 (Q2 2024)



Positiva prognosförändringar bidrog till resultatet

OMVÄRDERINGSEFFEKT – BOSTADSAFFÄREN

MKR	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025
Koncernen	85	97	117	87	202
AFFÄRSSEGMENT	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025
JM Bostad Stockholm	–12	9	30	7	59
JM Bostad Riks	38	47	64	46	79
JM Norge	26	26	31	22	36
JM Finland	33	15	–8	12	29

JM Bostad Stockholm

MKR	APRIL – JUNI		JANUARI – JUNI	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	764	1 280	1 613	2 162
Rörelseresultat	1	4	2	–43
Rörelsemarginal, %	0,1	0,3	0,1	–2,0
Antal sålda bostäder	155	223	379	391
Antal produktionsstartade bostäder	117	253	203	398

- Konsumenters benägenhet att teckna kontrakt tidigt var under normal nivå.
- Minskat antal sålda och produktionsstartade bostäder under det andra kvartalet.
- Lägre intäktsnivå men rörelseresultat och rörelsemarginal i linje med föregående år.
- Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna förbättrades jämfört med föregående år.
- Under det andra kvartalet produktionsstartades 117 bostäder i flerbostadshus i Nacka och Täby.



Roden Södra, Täby Park, Täby, 48 bostäder

JM Bostad Riks

MKR	APRIL – JUNI		JANUARI – JUNI	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	654	584	1 252	1 184
Rörelseresultat	22	15	41	32
Rörelsemarginal, %	3,4	2,5	3,3	2,7
Antal sålda bostäder	99	178	245	350
Antal produktionsstartade bostäder	365	74	531	74

- Konsumenters benägenhet att teckna kontrakt var under normal nivå med undantag av nya projekt.
- Ökat antal produktionsstartade bostäder men färre sålda under det andra kvartalet.
- Intäkter och rörelsemarginal något högre än föregående år.
- Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna var högre än föregående år.
- Under det andra kvartalet produktionsstartades totalt 365 bostäder varav 332 bostäder i flerbostadshus i Lund och Kungälv samt 33 bostäder i småhus i Uppsala.



Verkstan på Västerbro, Lund, 133 bostäder

JM Norge

MKR	APRIL – JUNI		JANUARI – JUNI	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	380	457	841	1 147
Rörelseresultat	27	28	53	97
Rörelsemarginal, %	7,2	6,0	6,4	8,5
Antal sålda bostäder	60	143	220	205
Antal produktionsstartade bostäder	–	188	202	188

- Norges Bank sänkte styrräntan med 25 punkter i det andra kvartalet.
- Försäljningen av nyproducerade bostäder på den norska marknaden var högre än föregående år, men på fortsatt mycket låga nivåer.
- Lägre antal sålda bostäder och inga och produktionsstarter under det andra kvartalet.
- Lägre intäktsnivå men högre rörelsemarginal.
- Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna var lägre än föregående år.



Strindalia, Trondheim, 50 bostäder

JM Finland

MKR	APRIL – JUNI		JANUARI – JUNI	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	498	494	830	882
Rörelseresultat	39	38	58	64
Rörelsemarginal, %	7,8	7,7	7,0	7,3
Antal sålda bostäder ¹⁾	119	253	144	331
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	–	207	123	207
¹⁾ Varav bostäder till investerare	71	242	71	292
²⁾ Varav bostäder till investerare	–	207	71	207

- Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingfors-regionen ökade under det andra kvartalet.
- Lägre antal produktionsstartade och sålda bostäder till investerare men fler sålda bostäder till konsumenter under det andra kvartalet.
- Både kvartalets intäkter och rörelsemarginal i linje med föregående år.
- Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna var lägre föregående år.
- Under det andra kvartalet tecknades avtal om att förvärva cirka 160 byggrätter i Helsingfors.



Tesomajärven Villat, Tammerfors 18 bostäder

JM Fastighetsutveckling

MKR	APRIL – JUNI		JANUARI – JUNI	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	127	609	296	976
Rörelseresultat	51	97	132	202
Rörelsemarginal, %	40,6	16,0	44,5	20,7
Antal sålda bostäder	–	278	–	278
Antal produktionsstartade bostäder	165	–	165	–

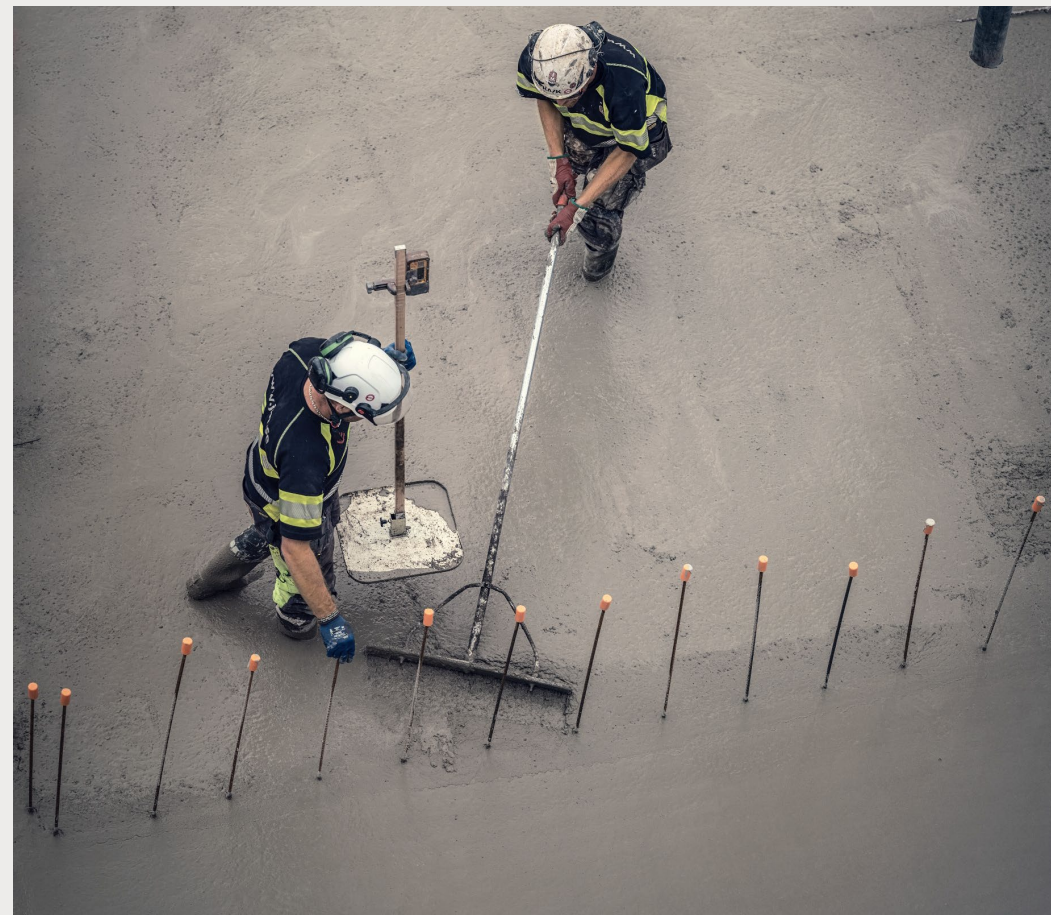
- Ökat antal transaktioner inom bostadssegmentet och marknaden mindre avvaktande under det andra kvartalet.
- Lägre intäktsnivå men förbättrad rörelsemarginal.
- Under det andra kvartalet färdigställdes och överlämnades hyresrättsprojektet Flora till köparen.
- Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna förbättrades jämfört med föregående år.
- Under det andra kvartalet produktionsstartades hyresrättsprojektet Väsjo Port i Sollentuna.



Väsjo Port, Väsjön, Sollentuna, 165 hyresrättsbostäder

En mer hållbar bostadsutveckling

- Pilotstudie med klimatförbättrad betong nivå 4.
 - 40% reducerat CO2-utsläpp jämfört med svensk referensbetong.
- JM en av “Europe’s Climate Leaders” för femte året i rad.
 - Europeiska företag som minskat utsläppen mest i relation till omsättning (Financial Times).
 - JM har minskat klimatsutsläppen med 33 % under 2018 – 2023 (Scope 1 och 2).
 - Utfasning och minskning av fossila bränslen i bilar och arbetsmaskiner.
- Säkra arbetsplatser och god arbetsmiljö.



Goda långsiktiga förutsättningar

Nöjda kunder
– starkt varumärke

Väl avvägd riskprofil

36 800 byggrätter
i attraktiva lägen

Fortsatt avvaktande
bostadsmarknad
påverkar lönsamheten

Konkurrenskraftiga
produktionskostnader

80 år av
samhällsbyggande
– ledande i Norden



Vi lägger grunden
till ett bättre liv.

