

Delårsrapport januari–september 2025

MIKAEL ÅSLUND, VD OCH KONCERNCHEF

TOBIAS BJURLING, EKONOMI- OCH FINANS DIREKTÖR

22 OKTOBER 2025



80
1945
2025



Sammanfattning

Förutsättningar för återhämtning har stärkts

Fortsatt geopolitisk osäkerhet påverkar kunderna

Färre sålda och produktionsstartade bostäder i kvartalet

Begynnande marknadsoptimism

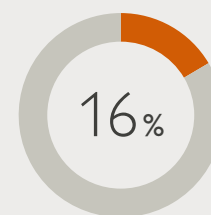
Minskat antal färdigställda osålda bostäder

Effektivisering och kostnadsminskningar

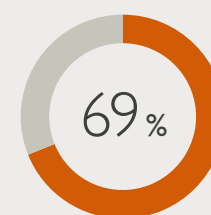
Koncernen i sammandrag

JULI–SEPTEMBER 2025

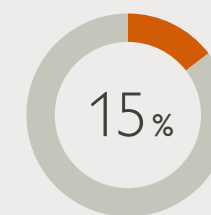
- Antalet sålda bostäder minskade till 562 (649).
- Antalet produktionsstartade bostäder minskade till 296 (637).
- Antalet bostäder i produktion minskade till 4 341 (4 978).
- Byggrättsportföljen uppgick till 36 600 bostadsbyggrätter (37 000).



Norge ¹⁾



Sverige ¹⁾



Finland ¹⁾

1 845

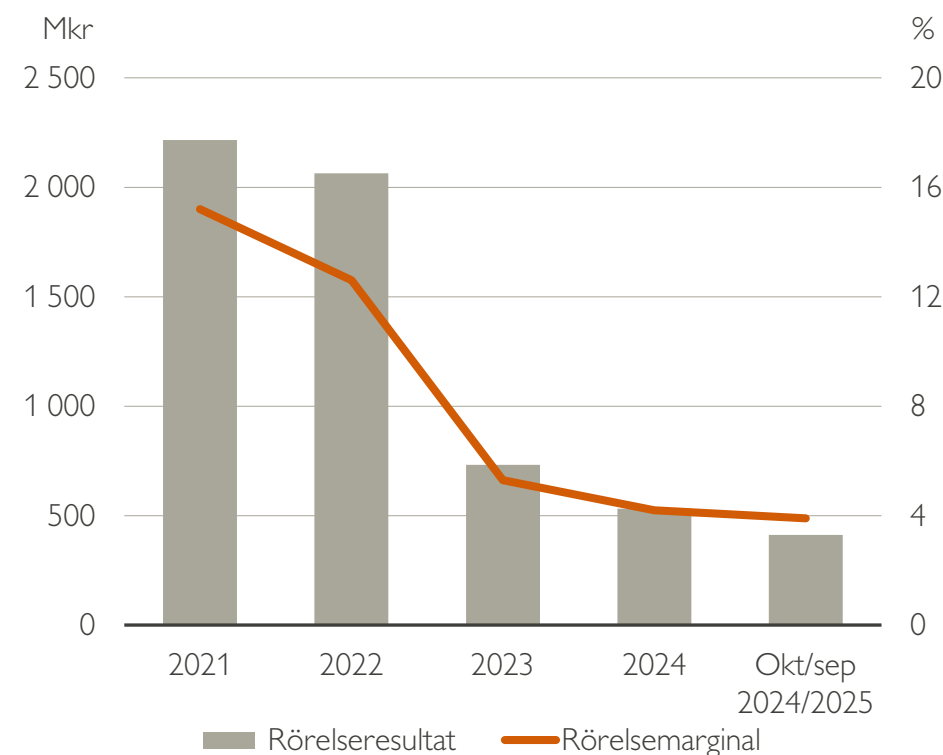
Antal anställda

¹⁾ Intäkter inom koncernen, rullande 12 mån

Koncernen i sammandrag ¹⁾

JULI–SEPTEMBER 2025

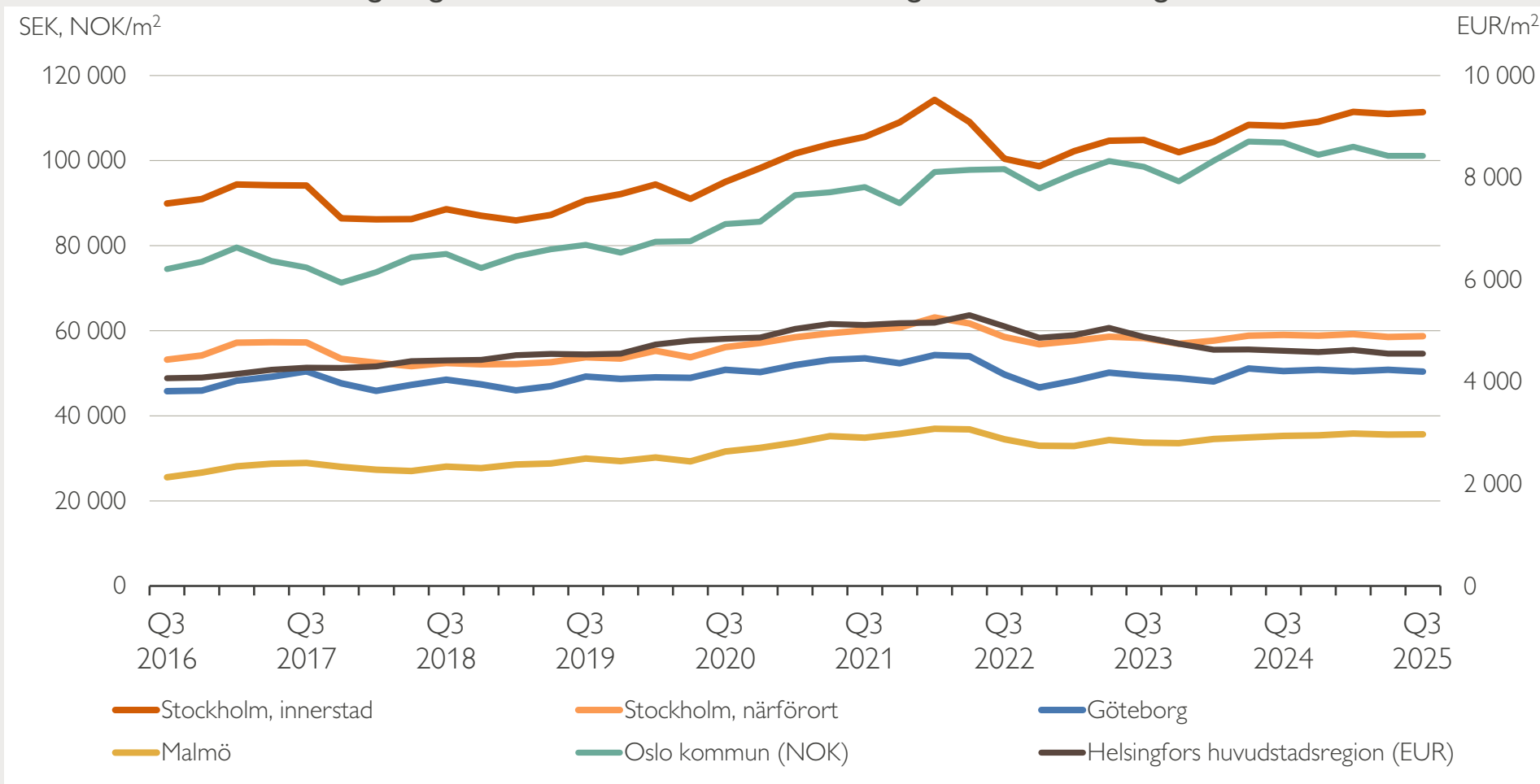
- Intäkterna uppgick till 2 137 mkr (2 515).
- Rörelseresultatet minskade till 59 mkr (95) och rörelsemarginalen minskade till 2,8 procent (3,8).
- Resultatet före skatt minskade till 14 mkr (71).
- Resultatet per aktie uppgick till –0,10 kronor (0,55).
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 1,7 procent (0,6).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 323 mkr (418).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 2 309 mkr (2 839) och resultat per aktie till –0,51 kronor (0,61).



¹⁾ Enligt segmentsredovisning

Stabila priser på JMs marknader

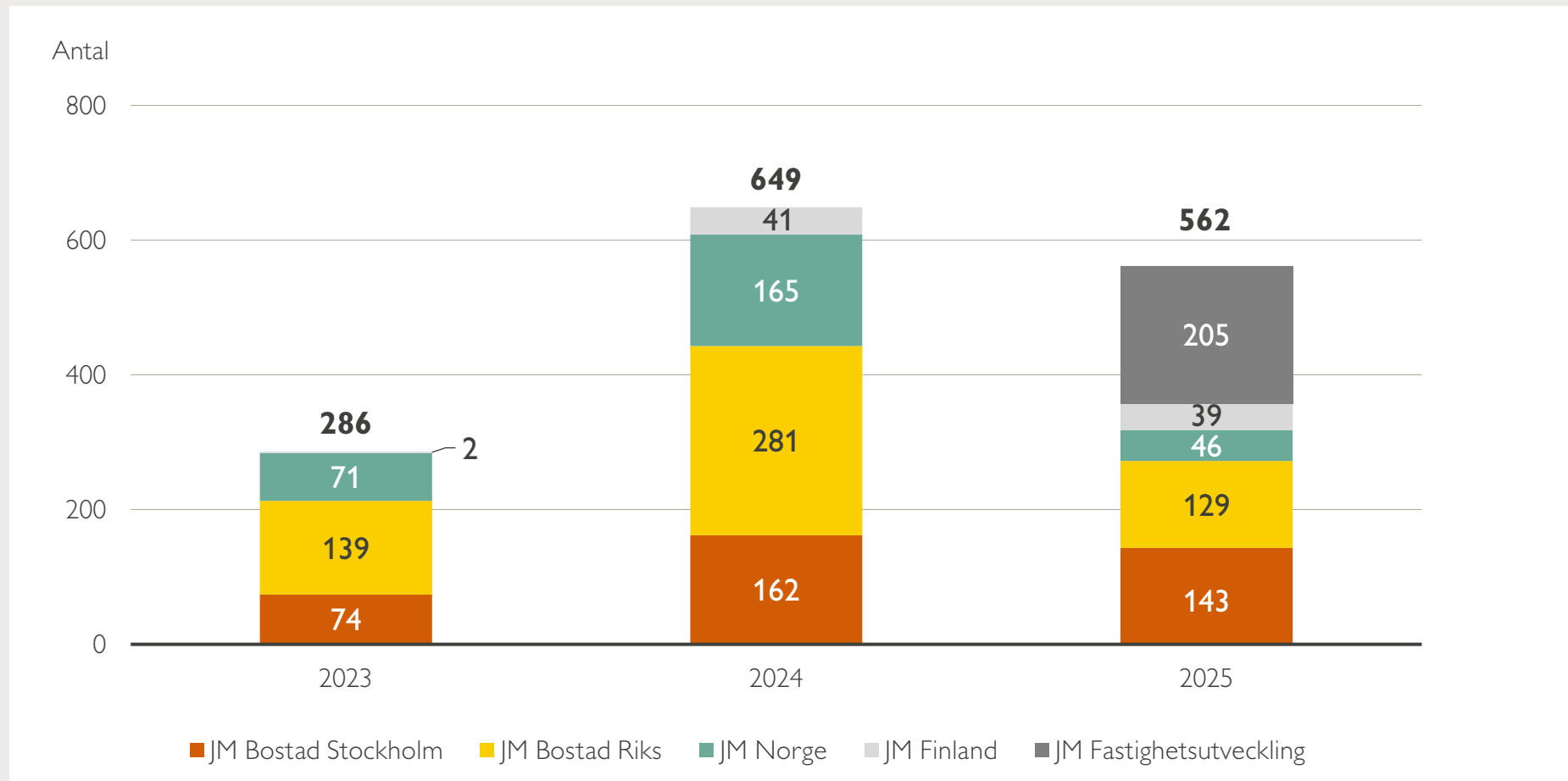
Priser på andrahandsmarknaden för bostadsrätter i storstäder i Sverige och ägarlägenheter i Oslo kommun och Helsingfors huvudstadsregion



Källa: Mäklarstatistik och WSP, för Q3 2025 Oslo Eiendom Norge och Helsingfors Finska statistikcentralen

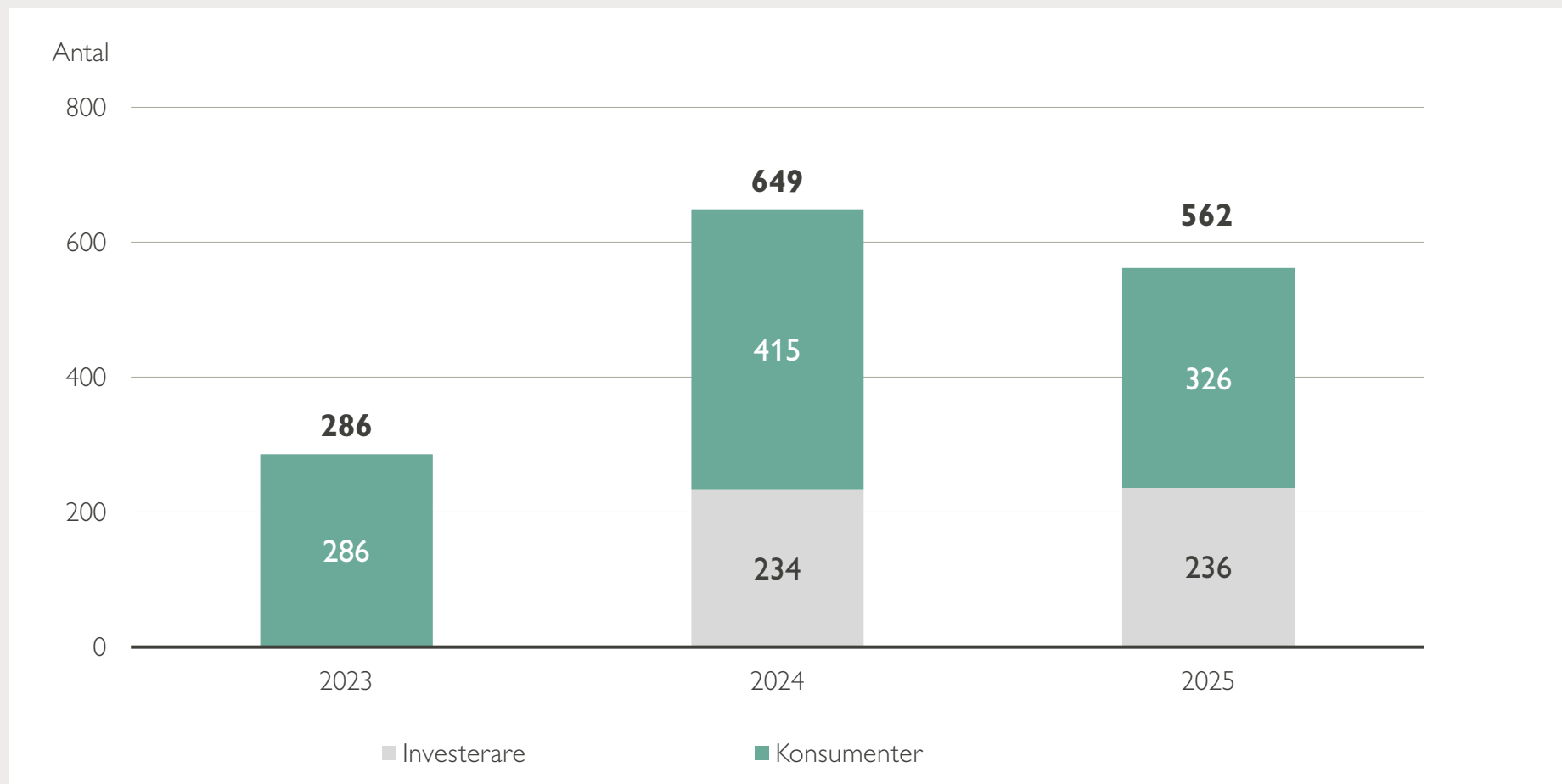
Minskad försäljning i kvartalet

JULI – SEPTEMBER



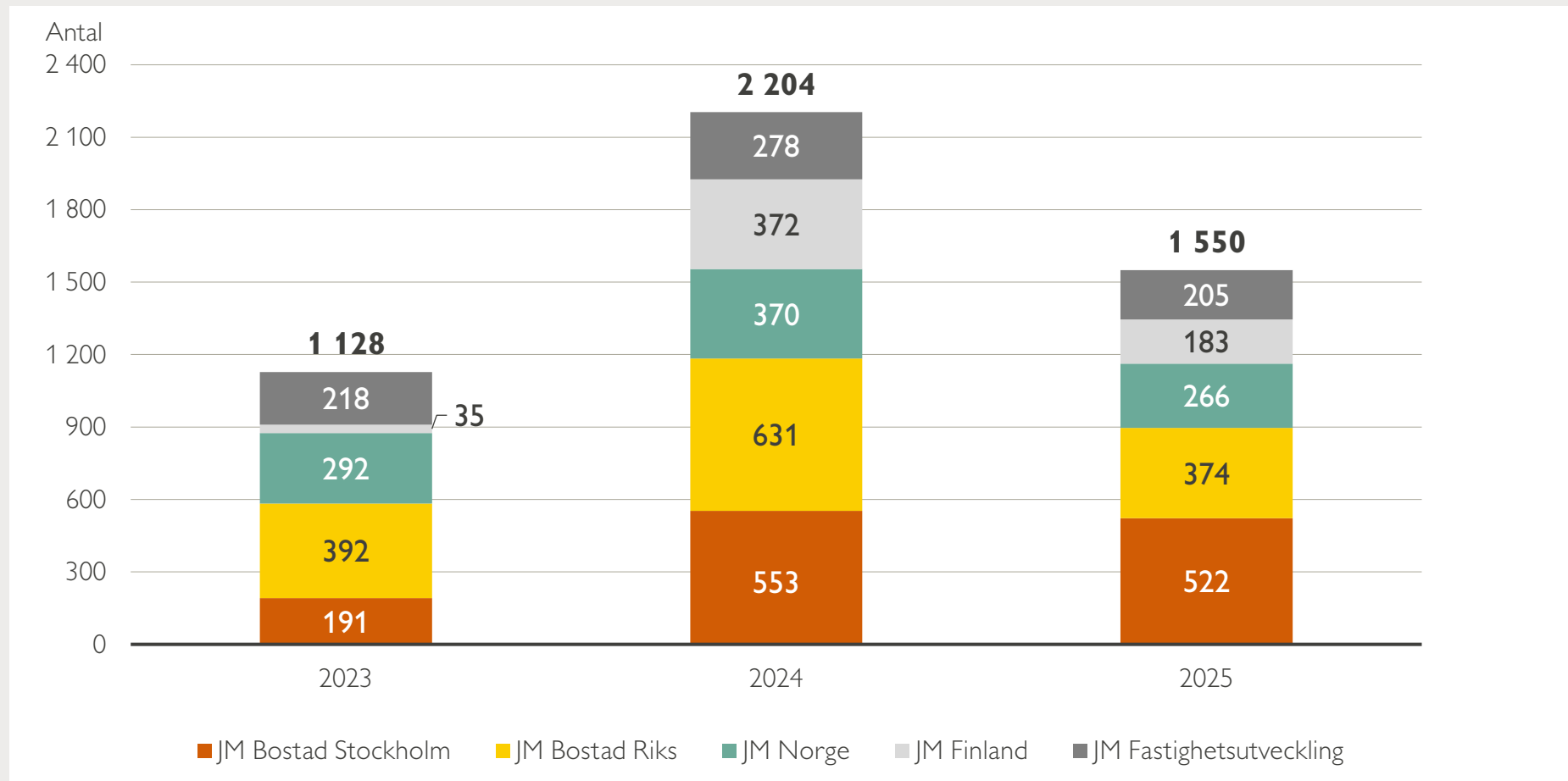
Försäljning till investerare i nivå med föregående år

JULI – SEPTEMBER



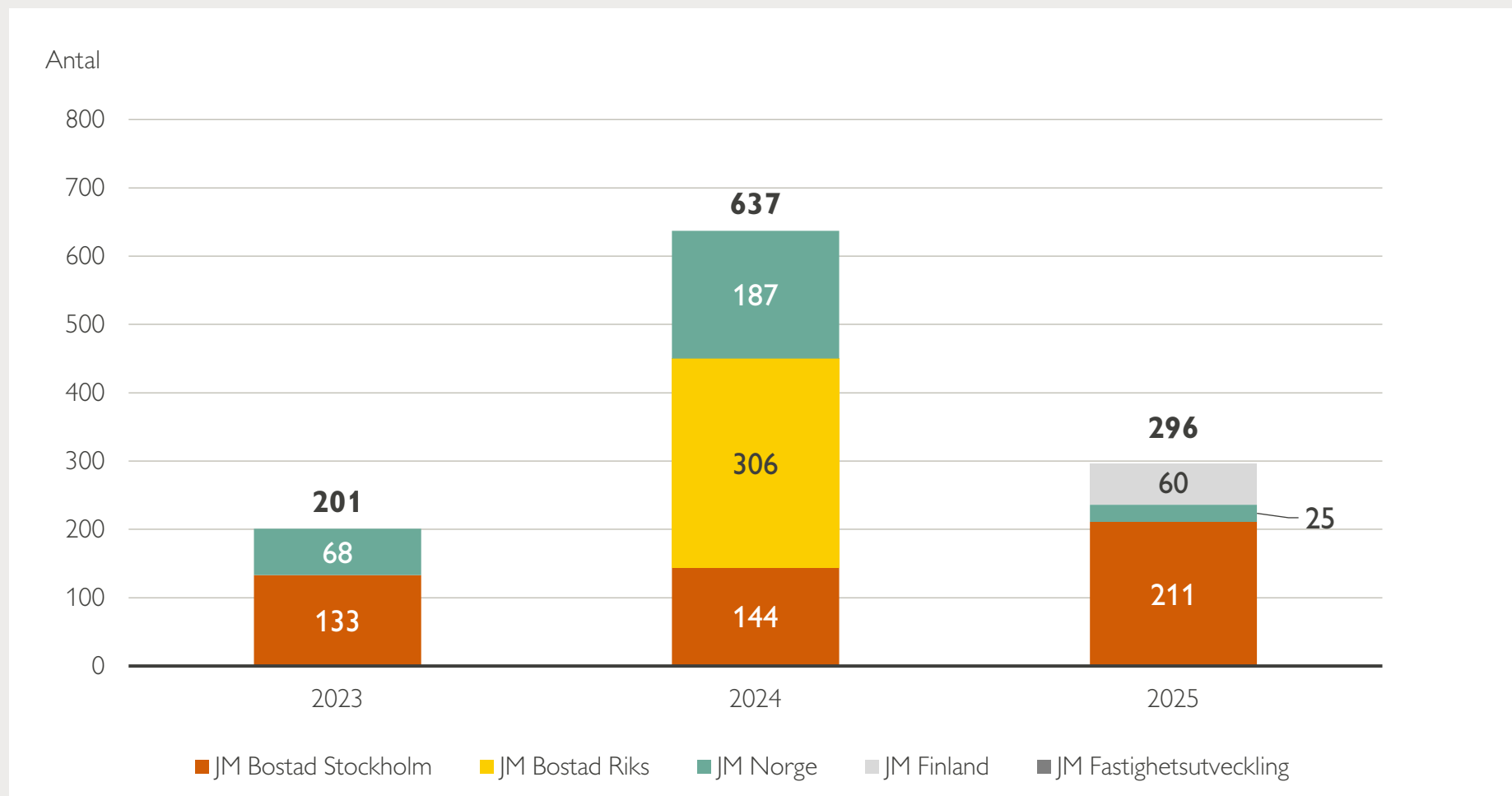
Minskat antal sålda bostäder 2025

JANUARI – SEPTEMBER



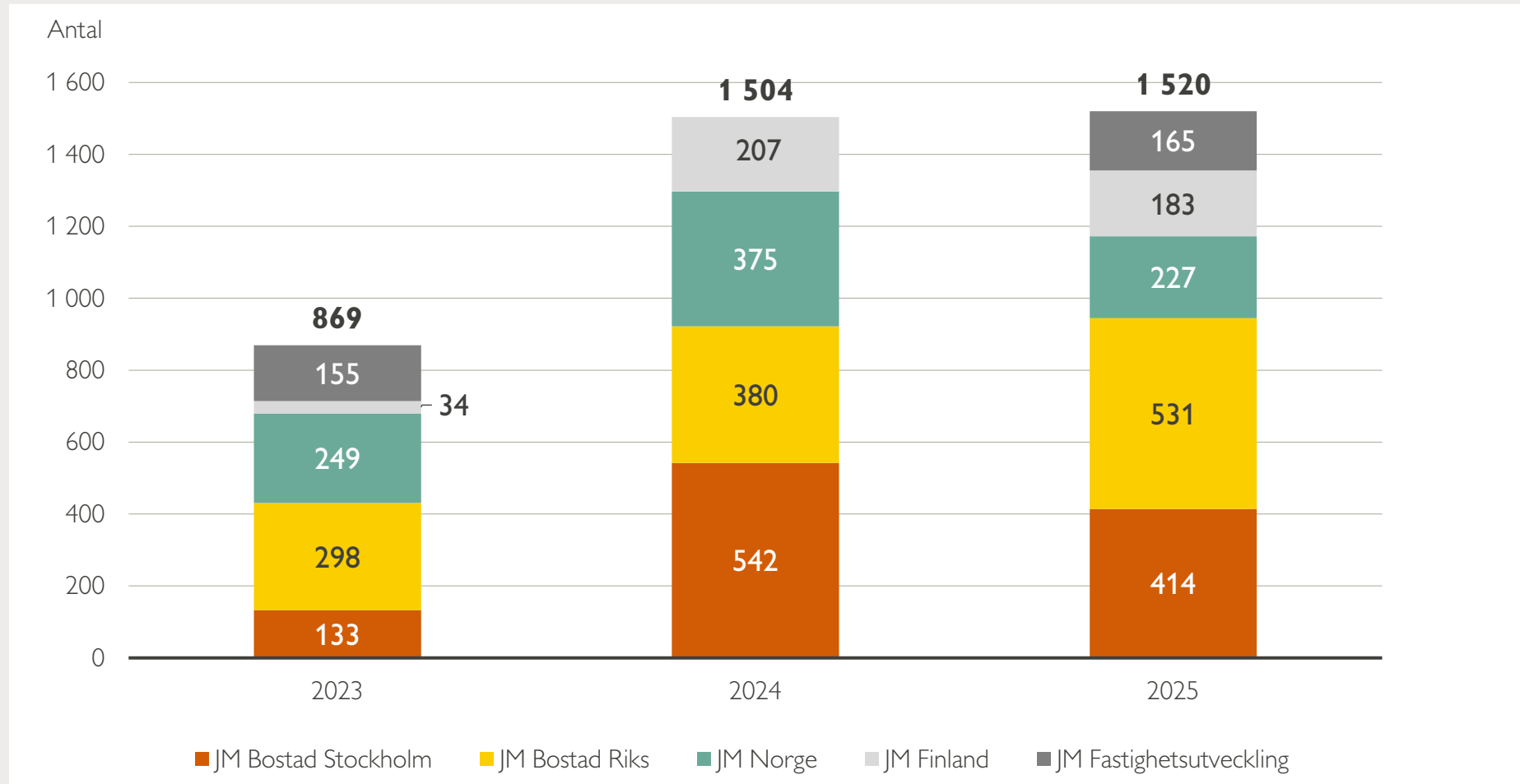
Minskat antal produktionsstartade bostäder i kvartalet

JULI – SEPTEMBER



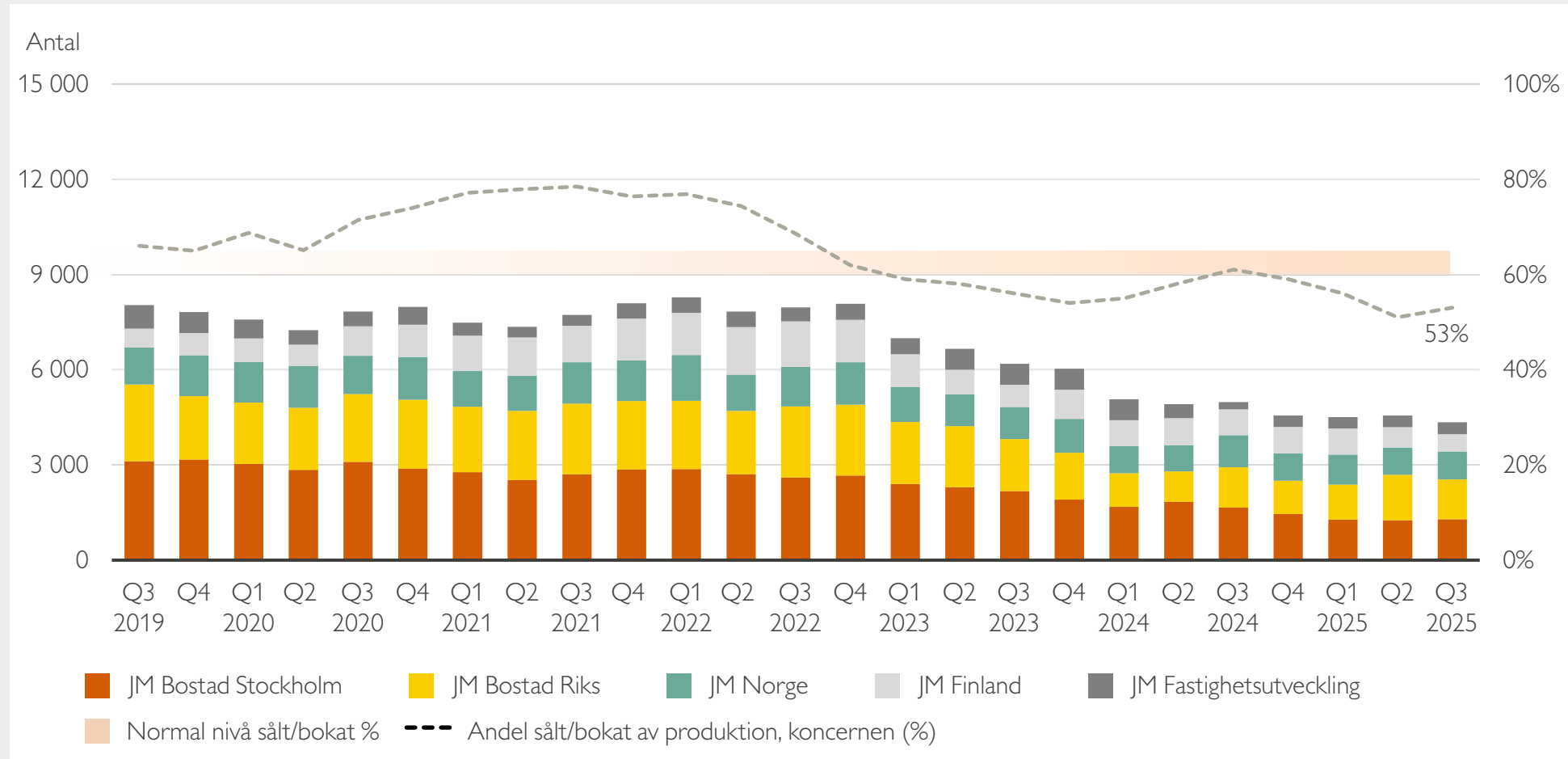
Antal produktionsstartade bostäder i nivå med föregående år

JANUARI – SEPTEMBER



Stigande försäljningsgrad under tredje kvartalet. Bostäder i produktion har minskat

ANTAL PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER OCH ANDEL SÅLDA OCH BOKADE BOSTÄDER I PRODUKTION



Attraktiv byggrättsportfölj

REGION	ANTAL BOSTADSBYGGGRÄTTER ¹⁾	
	2025-09-30	2024-09-30
Stockholm ²⁾	12 400	13 500
Malmö/Lund ³⁾	3 500	3 500
Göteborg ³⁾	3 000	3 500
Uppsala ³⁾	4 200	4 100
Norge	5 600	6 000
Finland	7 900	6 400
Totalt	36 600	37 000

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

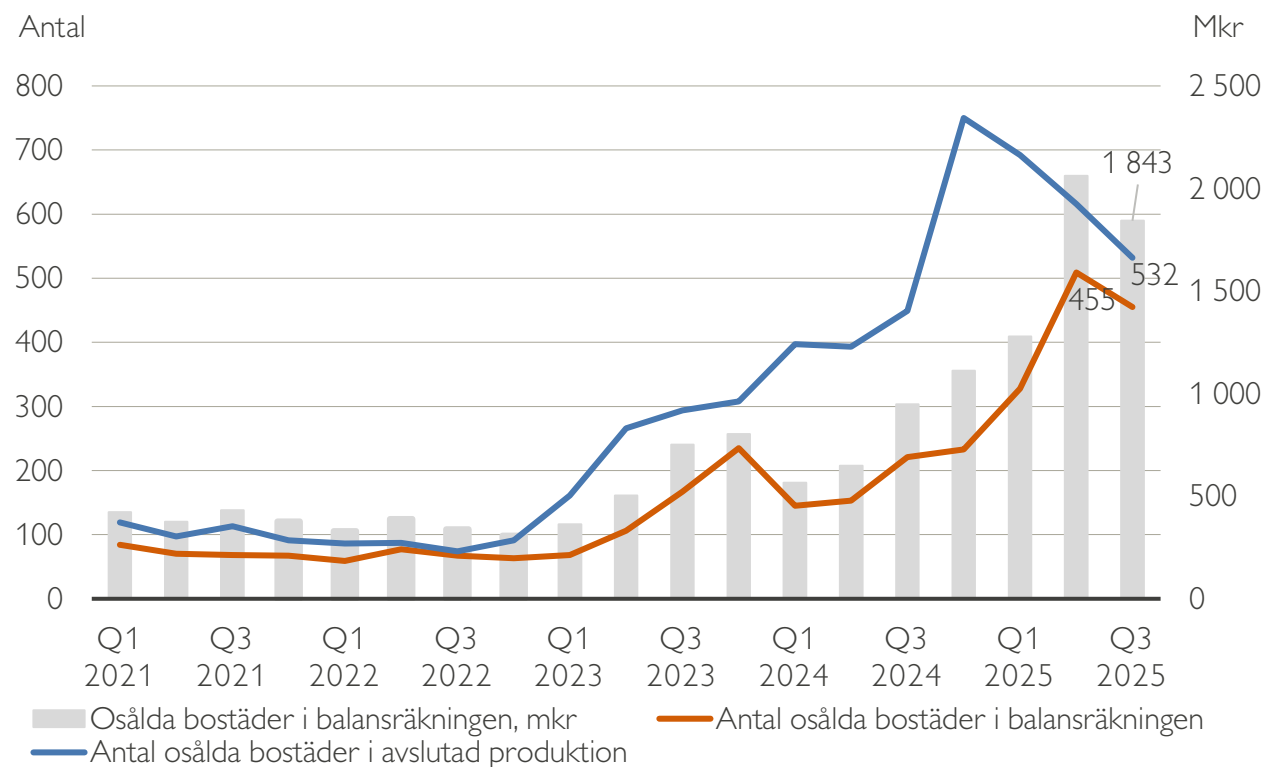
BYGGRÄTTER

2025-09-30	MKR I BALANS- RÄKNINGEN	ANTAL I BALANS- RÄKNINGEN	PRODUKTIONS- STARTER ¹⁾	GENOMLOPPS- TID, ÅR ²⁾
JM Bostad Stockholm	3 239	6 100	630	9,7
JM Bostad Riks	1 877	7 800	689	11,3
JM Norge	958	2 600	227	11,5
JM Finland	1 264	4 200	337	12,5
JM Fastighetsutveckling	237	600	370	1,6
Koncernen	7 575	21 300	2 253	9,5

¹⁾ Rullande 12 mån

²⁾ Riktvärde 5 år

Minskat antal färdigställda osålda bostäder

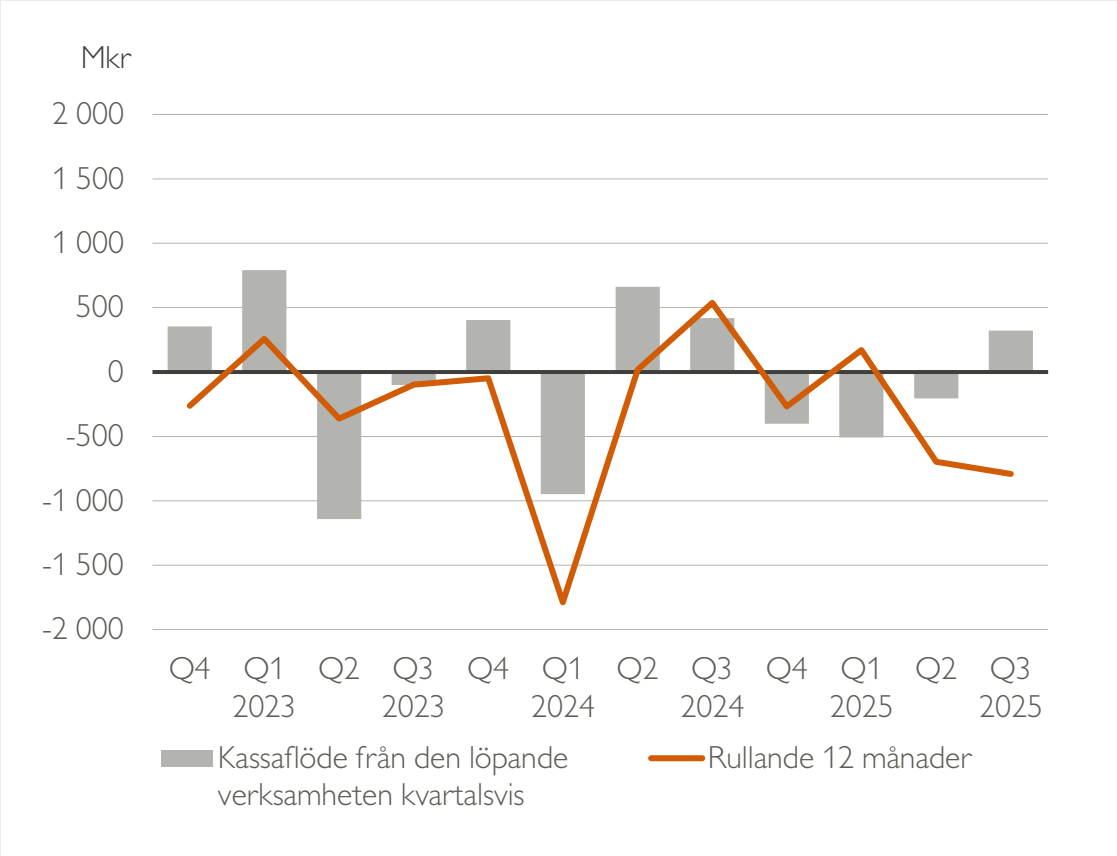


Enligt segmentsredovisning



Minskat lager av osålda bostäder i balansräkningen gav positivt kassaflöde

KONCERNENS KASSAFLÖDE

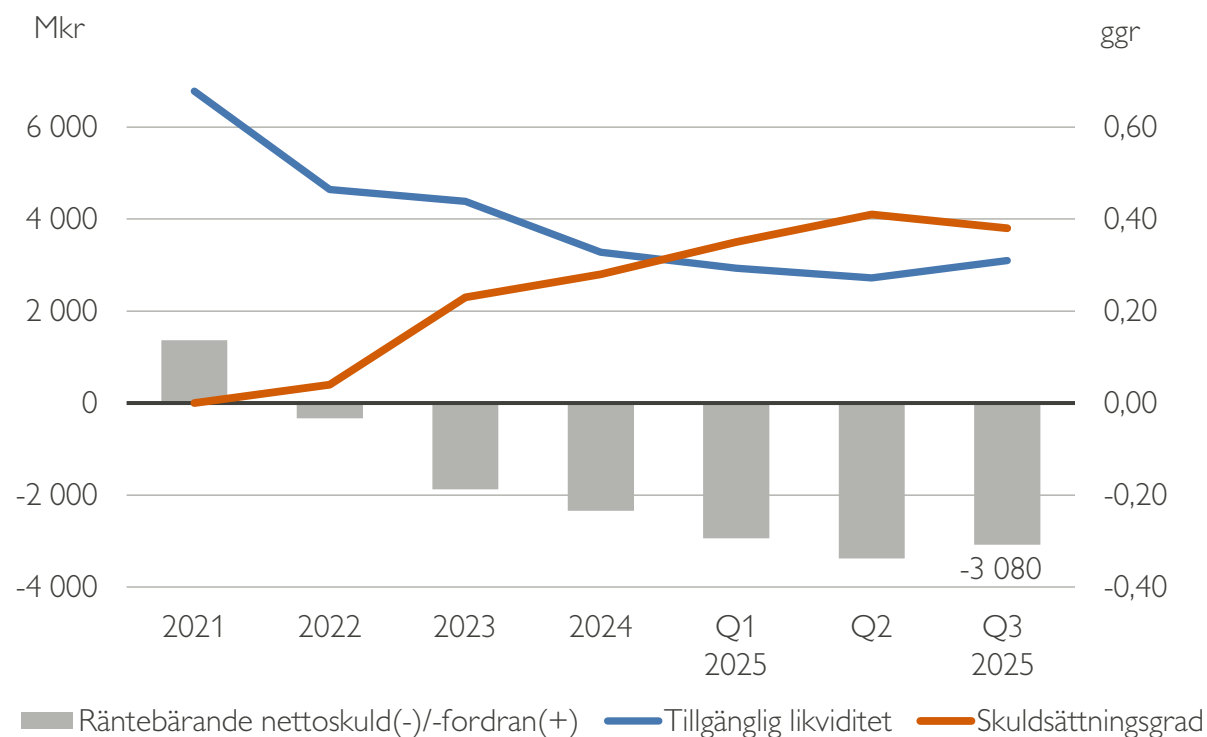


MKR	JULI – SEP		HELÅR	
	2025	2024	R12	2024
Löpande verksamheten	323	418	–791	–268
Investeringsverksamheten	–3	–1	–55	–69
Finansieringsverksamheten	–26	–364	834	–827
Periodens kassaflöde	294	53	–12	–1 164

Enligt segmentsredovisning

Fortsatt god likviditet

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



- Soliditet 56 procent (55).
- Tillgänglig likviditet 3 099 mkr (3 615) varav likvida medel 449 mkr (465).
- Outnyttjade checkkrediter och kreditavtal om 2 650 mkr (3 150).
- Kreditavtalen om 2 800 mkr har en genomsnittlig löptid om 2,6 år (2,2).

¹⁾ Enligt segmentsredovisning

²⁾ Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgår till 163 mkr (644)

Låg upparbetning och prisjusteringar påverkade resultatet

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTO) Q3 2025 (Q3 2024)



Prisjusteringar i JM Bostad Stockholm höll tillbaka omvärderingseffekten

OMVÄRDERINGSEFFEKT – BOSTADSAFFÄREN

MKR	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025
Koncernen	97	117	87	202	40
AFFÄRSSEGMENT	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025
JM Bostad Stockholm	9	30	7	59	–45
JM Bostad Riks	47	64	46	79	43
JM Norge	26	31	22	36	27
JM Finland	15	–8	12	29	15

JM Bostad Stockholm

MKR	JULI – SEPTEMBER		JANUARI – SEPTEMBER	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	619	783	2 232	2 945
Rörelseresultat	–11	–2	–9	–45
Rörelsemarginal, %	–1,7	–0,2	–0,4	–1,5
Antal sålda bostäder	143	162	522	553
Antal produktionsstartade bostäder	211	144	414	542

- Konsumenters benägenhet att teckna kontrakt tidigt var fortsatt under normal nivå.
- Ökat antal produktionsstartade bostäder men färre sålda under det tredje kvartalet.
- Lägre intäktsnivå och något lägre rörelseresultat och rörelsemarginal i kvartalet jämfört med föregående år.
- Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna förbättrades jämfört med föregående år.
- Under det tredje kvartalet produktionsstartades 211 bostäder i flerbostadshus i Nacka och Stockholm.
- Två fastigheter i Nacka och Nynäshamn har avyttrats och frånträtts i kvartalet. Försäljningarna uppgick till totalt cirka 80 mkr med ett resultat från fastighetsförsäljning om cirka 42 mkr.



Akva, Centrala Nacka, 83 ägarlägenheter

JM Bostad Riks

MKR	JULI – SEPTEMBER		JANUARI – SEPTEMBER	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	533	557	1 785	1 741
Rörelseresultat	17	23	58	55
Rörelsemarginal, %	3,2	4,2	3,2	3,2
Antal sålda bostäder ¹⁾	129	281	374	631
Antal produktionsstartade bostäder ¹⁾	–	306	531	380
¹⁾ Varav bostäder till investerare	–	134	–	134

- Konsumenters benägenhet att teckna kontrakt var under normal nivå, med undantag för nya projekt.
- Lägre antal sålda bostäder och inga produktionsstarter under det tredje kvartalet.
- Intäkter och rörelsemarginal något lägre än föregående år.
- Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna var högre än föregående år.



Verkstan på Västerbro, Lund, 133 bostäder

JM Norge

MKR	JULI – SEPTEMBER		JANUARI – SEPTEMBER	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	395	366	1 236	1 513
Rörelseresultat	23	24	76	121
Rörelsemarginal, %	5,8	6,6	6,2	8,0
Antal sålda bostäder ¹⁾	46	165	266	370
Antal produktionsstartade bostäder ¹⁾	25	187	227	375
¹⁾ Varav bostäder till investerare	–	100	–	100

- Under det tredje kvartalet avstannade försäljningen på den norska bostadsmarknaden och var i nivå med motsvarande period föregående år.
- Lägre antal sålda bostäder och produktionsstarter under det tredje kvartalet.
- Något högre intäktsnivå och rörelseresultat i nivå med föregående år varför rörelsemarginalen minskar en aning i kvartalet.
- Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna var lägre än föregående år.
- Under det tredje kvartalet produktionsstartades 25 bostäder i flerbostadshus i Ørnafjellet i Askøy kommun.



Ørnafjellet etapp 2, Askøy, 25 bostäder

JM Finland

MKR	JULI – SEPTEMBER		JANUARI – SEPTEMBER	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	336	345	1 165	1 227
Rörelseresultat	17	21	75	85
Rörelsemarginal, %	4,9	6,0	6,4	6,9
Antal sålda bostäder ¹⁾	39	41	183	372
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	60	–	183	207
¹⁾ Varav bostäder till investerare	31	–	102	292
²⁾ Varav bostäder till investerare	31	–	102	207

- Aktiviteten på andrahandsmarknaden i Finland ökade under det tredje kvartalet.
- Ökat antal produktionsstartade till både investerare och konsumenter i kvartalet. Antal sålda bostäder i nivå med föregående år.
- Kvartalets intäkter och rörelsemarginal minskar något jämfört med föregående år.
- Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna var lägre föregående år.
- Under det tredje kvartalet produktionsstartades 60 bostäder i flerbostadshus varav 29 bostäder i Nokia och 31 bostäder i Helsingfors.
- Under det tredje kvartalet tecknades avtal om att förvärva cirka 60 byggrätter i Helsingfors.



Kartanonrannan Kuunliija, Nokia, 29 äganderätter

JM Fastighetsutveckling

MKR	JULI – SEPTEMBER		JANUARI – SEPTEMBER	
	2025	2024	2025	2024
Intäkter	166	313	462	1 288
Rörelseresultat	28	42	159	243
Rörelsemarginal, %	16,6	13,4	34,5	18,9
Antal sålda bostäder	205	–	205	278
Antal produktionsstartade bostäder	–	–	165	–

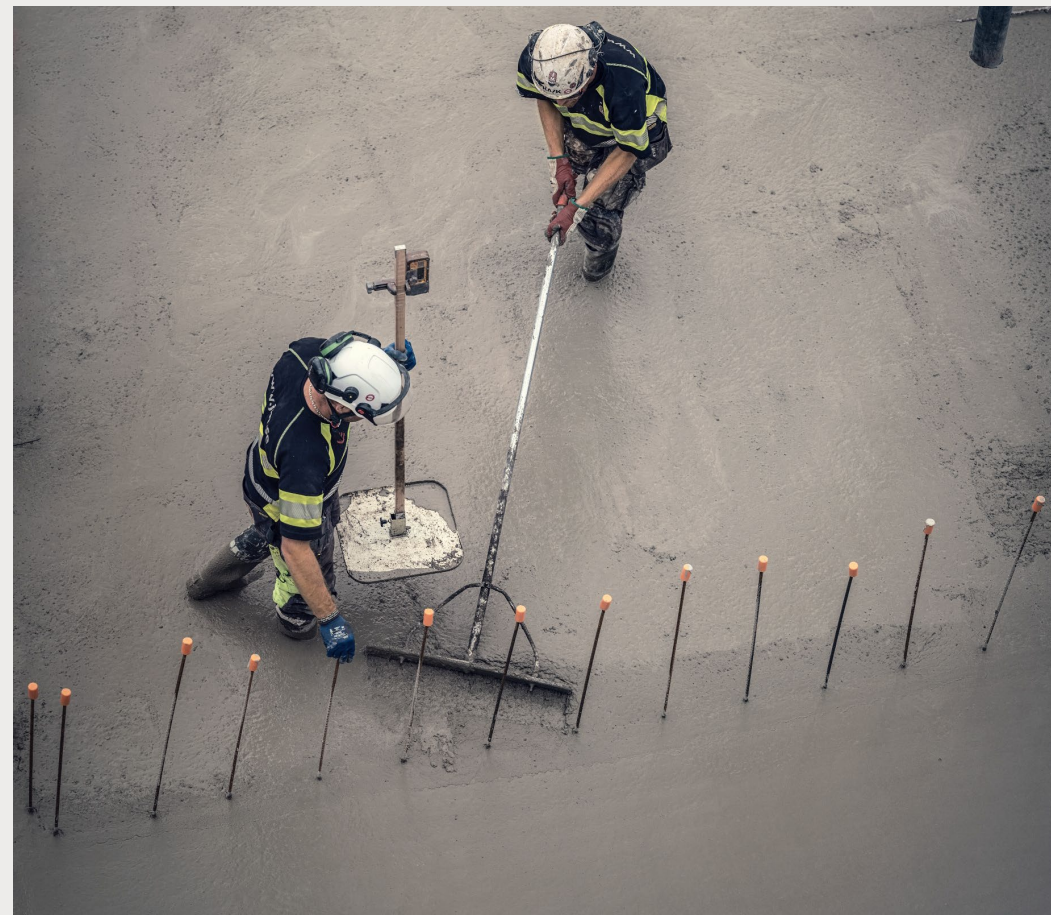
- Marknaden för nyproducerade hyresbostäder präglas fortsatt av höga direktavkastningskrav.
- Fler positiva tendenser börjar märkas, vilket har resulterat i en gradvis ökad transaktionsaktivitet.
- Lägre intäktsnivå och rörelseresultat.
- Avkastning på operativt kapital för de senaste tolv månaderna förbättrades jämfört med föregående år.
- Under det tredje kvartalet har projektet Bovetet i Söderdalen, omfattande 205 hyresbostäder, sålts till investerare med planerat färdigställande och frånträde under det fjärde kvartalet 2027.



Väsjö Port, Sollentuna, 165 hyresrättsbostäder

En mer hållbar bostadsutveckling

- Beslutat införa nytt arbetssätt för förbättrad analys och planering av klimatförbättrande åtgärder i projektportföljen.
 - Genom att bryta ner klimatfärdplanen i byggdelar skapas bättre förutsättningar för faktabaserade beslut och prioriteringar.
 - Ökad förståelse och lärande i organisationen gällande klimatpåverkan i byggprocessen.
- Fullskaliga tester med klimatförbättrad betong fortsätter, med resultat som indikerar goda möjligheter till fortsatt minskad klimatpåverkan från byggnaderna.
- Samtliga avslutade projekt i egen regi har erhållit svanenmärkning.



Goda långsiktiga förutsättningar

Nöjda kunder
– starkt varumärke

Väl avvägd riskprofil

36 600 byggrätter
i attraktiva lägen

Begynnande optimism
på bostadsmarknaden

Konkurrenskraftiga
produktionskostnader

80 år av
samhällsbyggande
– ledande i Norden



Vi lägger grunden
till ett bättre liv.

