

Delårsrapport januari–juni 2026

MIKAEL ÅSLUND, VD OCH KONCERNCHEF

TOBIAS BJURLING, EKONOMI- OCH FINANSDIREKTÖR

10 JULI 2026



Positiv försäljningsutveckling och starkt kassaflöde

Positiv utveckling på svensk bostadsmarknad trots geopolitisk osäkerhet

Ökad försäljning och starkt kassaflöde

Minskad risk i bostadsportföljen

Förbättrat resultat i bostadsaffären

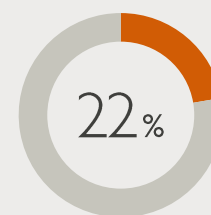
Fortsatt optimering av byggrättsportföljen

Kortare ledtider och lägre kostnader

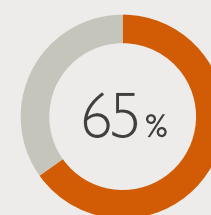
Koncernen i sammandrag

APRIL–JUNI 2026

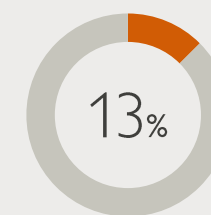
- Antal sålda bostäder ökade till 784 (433).
- Antal produktionsstartade bostäder ökade till 679 (647).
- Antal bostäder i produktion ökade till 5 116 (4 557).
- Byggrättsportföljen uppgick till 35 000 bostadsbyggrätter (36 800).



Norge ¹⁾



Sverige ¹⁾



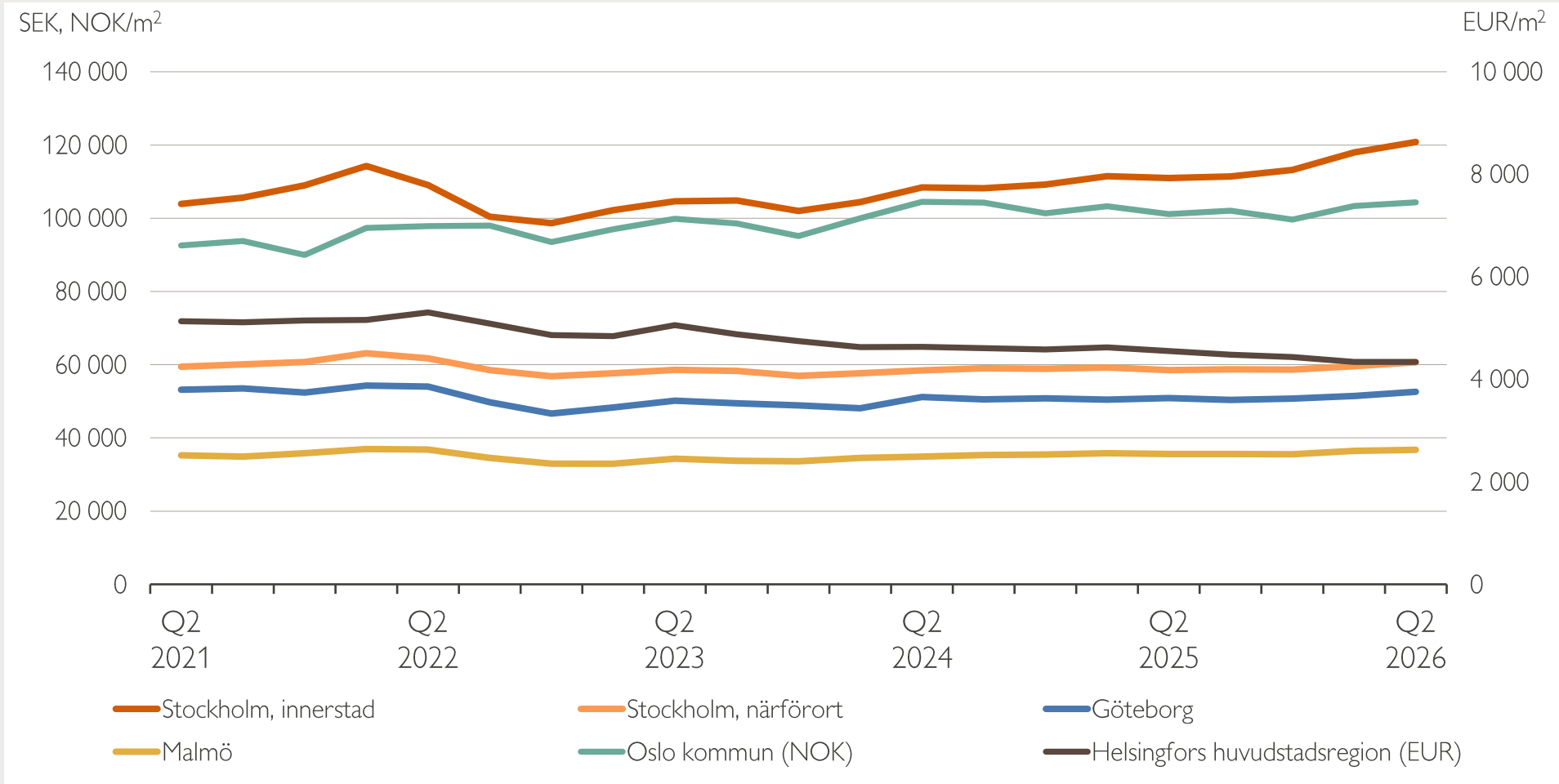
Finland ¹⁾

1 870
Antal medarbetare

¹⁾ Koncernens intäkter, rullande 12 mån

Stigande priser i Sverige och Norge

PRISER PÅ ANDRAHANDSMARKNADEN

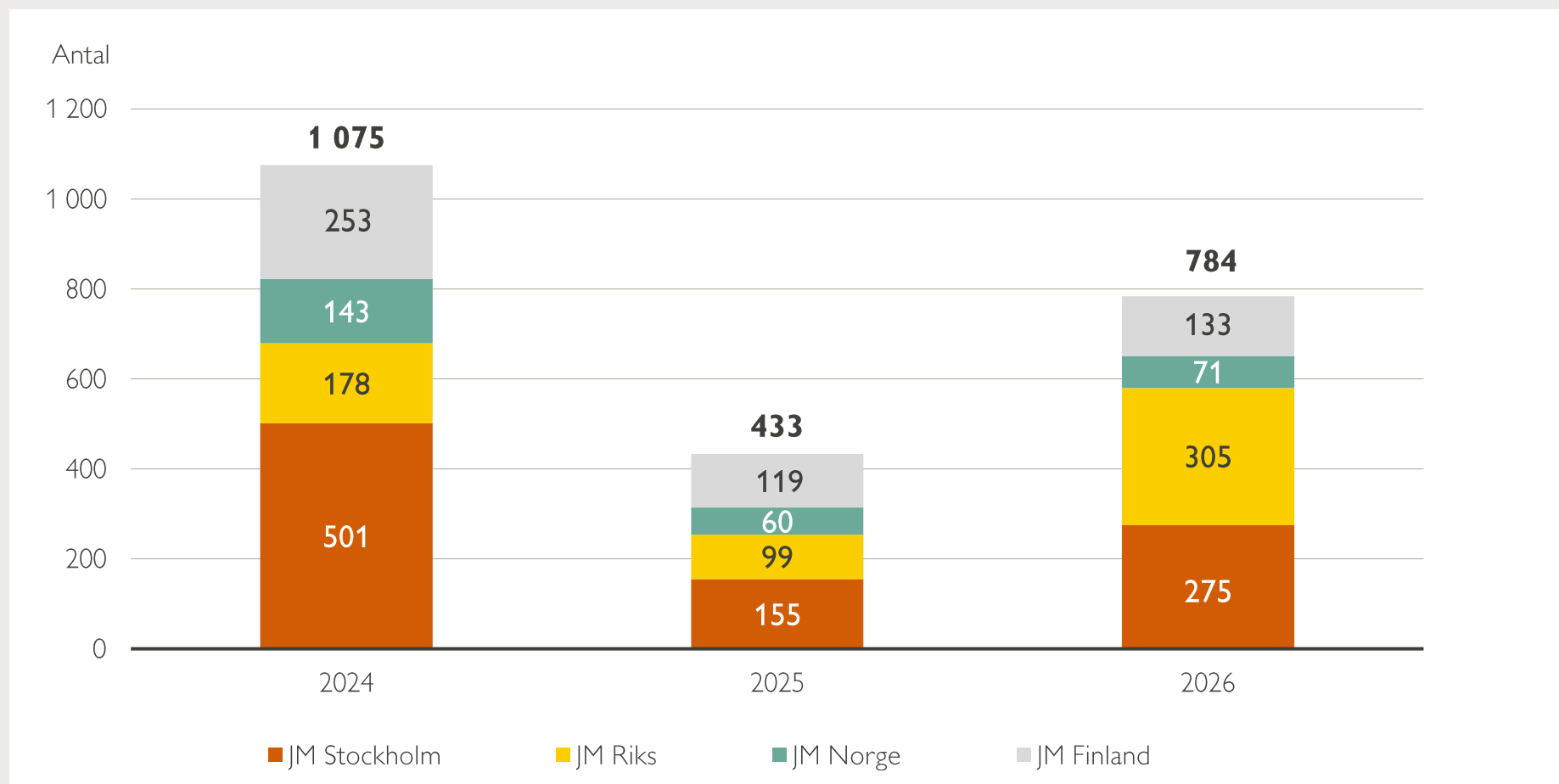


Källa: Mäklarstatistik och WSP



Ökad försäljning i samtliga affärssegment i det andra kvartalet

SÅLDA BOSTÄDER | APRIL – JUNI

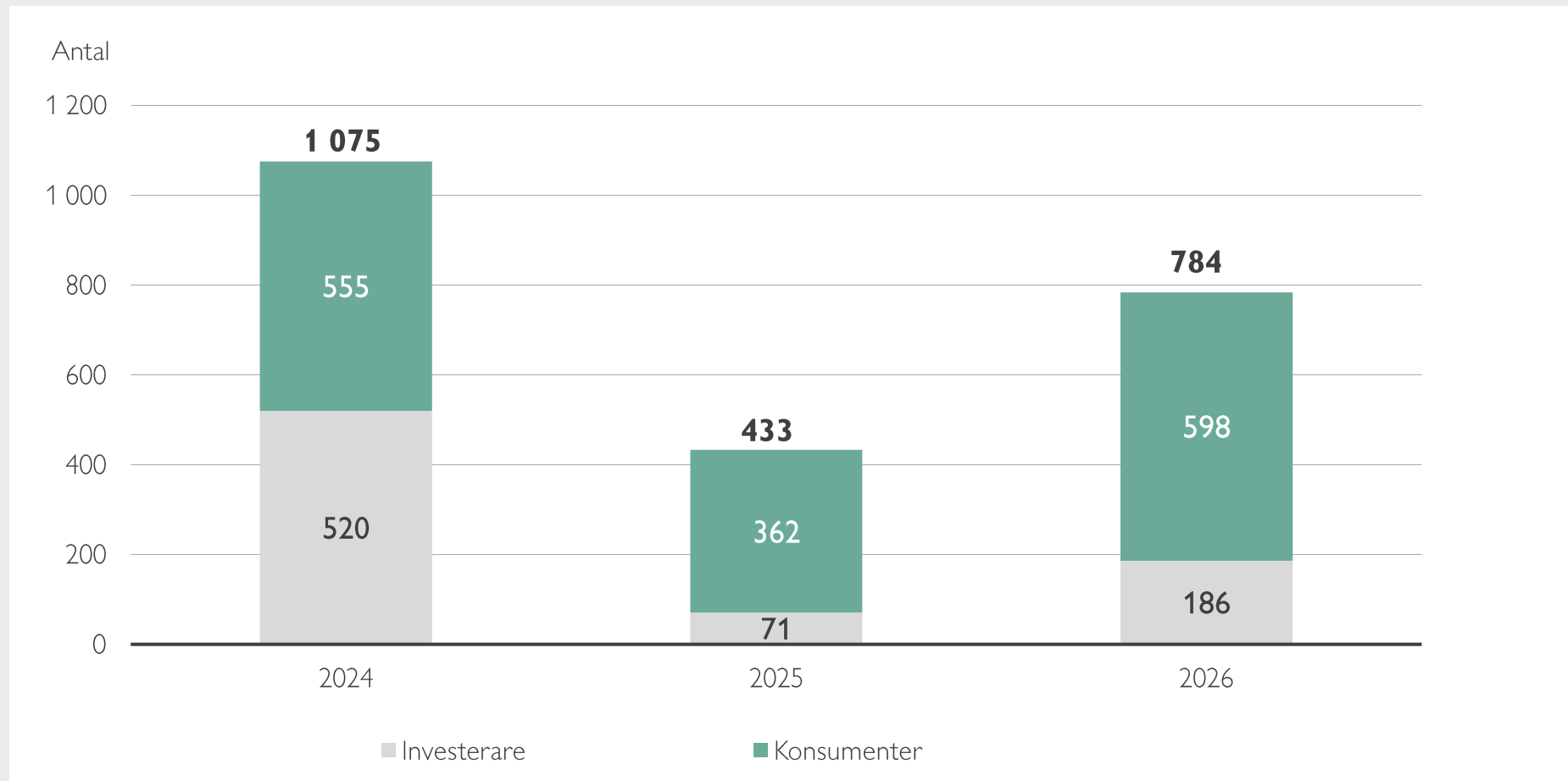


Från och med det första kvartalet 2026 ingår de två tidigare affärssegmenten JM Bostad Stockholm och JM Fastighetsutveckling i JM Stockholm. All historisk information har räknats om i denna presentation.



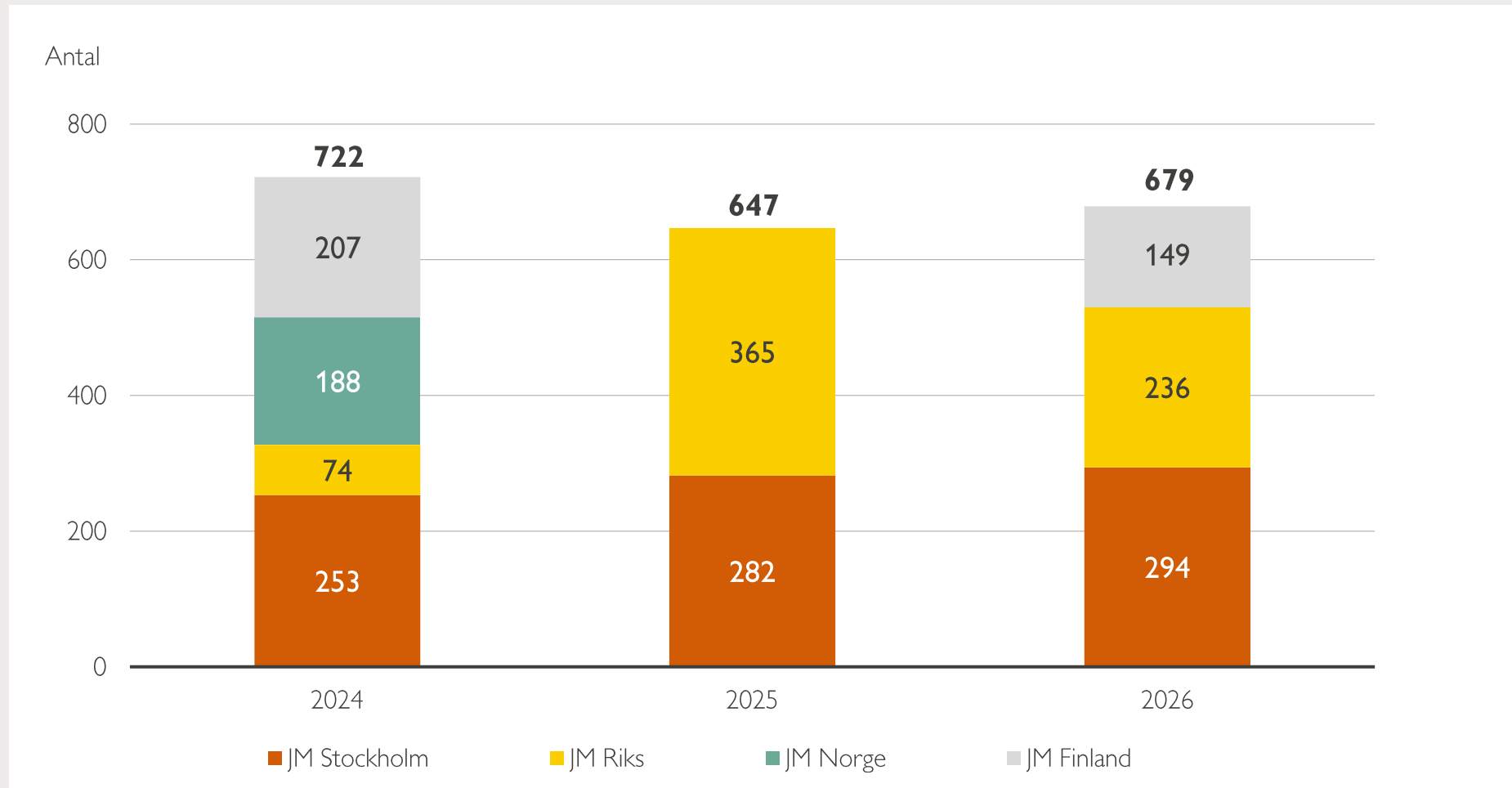
Ökad försäljning till både konsumenter och investerare

SÅLDA BOSTÄDER | APRIL – JUNI



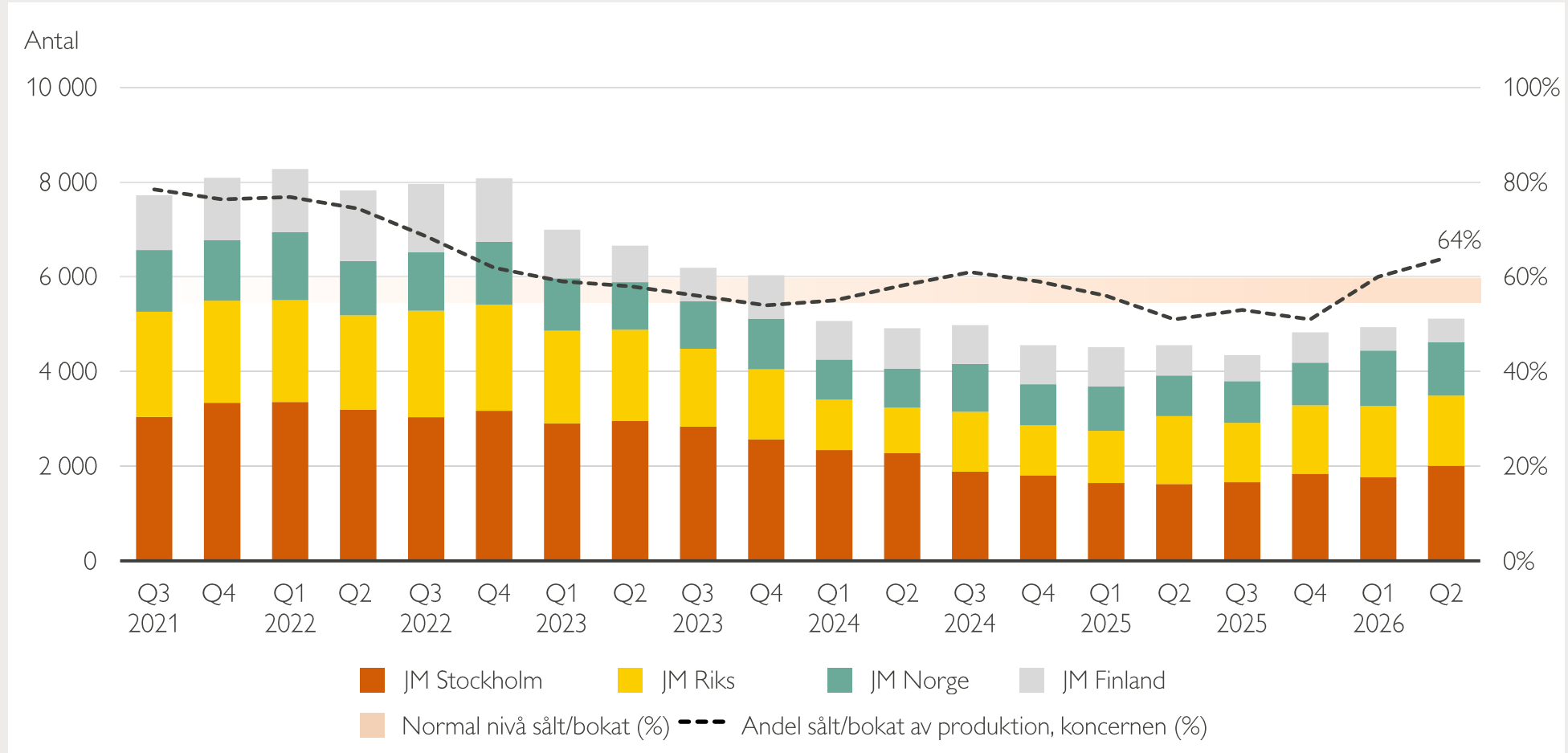
Fler produktionsstartade bostäder i kvartalet

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER | APRIL – JUNI



Bostäder i produktion fortsätter att öka

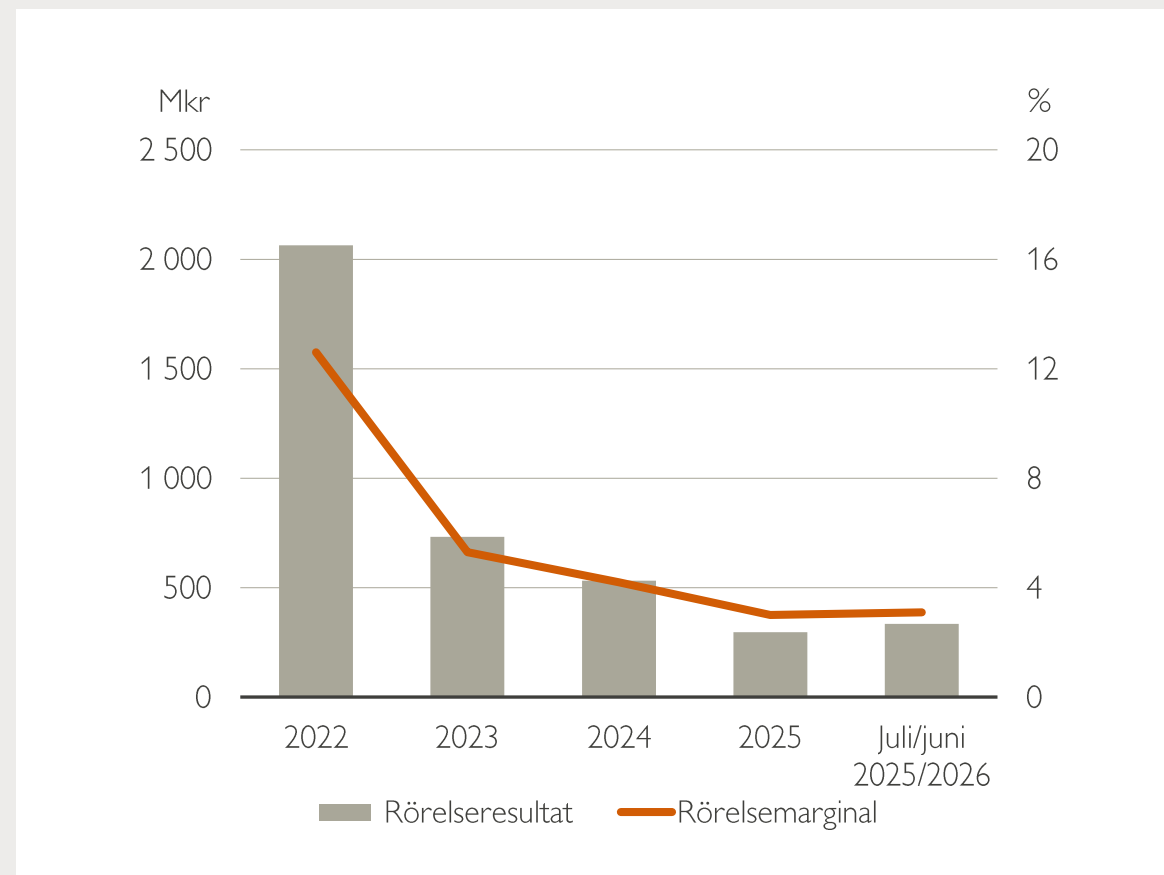
ANTAL BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION SAMT ANDEL SÅLDA OCH BOKADE BOSTÄDER



Förbättrat resultat i bostadsaffären

APRIL–JUNI 2026

- Intäkterna ökade till 2 815 mkr (2 540).
- Rörelseresultatet uppgick till 70 mkr (116) och rörelsemarginalen uppgick till 2,5 procent (4,6). Justerat för poster av engångskaraktär förbättrades det underliggande rörelseresultatet i bostadsaffären.
- Resultatet före skatt uppgick till 16 mkr (69).
- Resultatet per aktie uppgick till –0,08 kronor (0,58).
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 1,4 procent (2,2).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 707 mkr (–204).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 2 348 mkr (3 248) och resultat per aktie till –1,37 kronor (1,18).



Enligt segmentsredovisning

Optimering av byggrättsportföljen

AFFÄRSSEGMENT	ANTAL BOSTADSBYGGRÄTTER	
	2026-06-30	2025-06-30
JM Stockholm	11 300	12 500
JM Riks	9 700	10 700
JM Norge	6 800	5 700
JM Finland	7 200	7 900
Koncernen	35 000	36 800



Byggrätternas genomloppstid stabil

BYGGRÄTTER

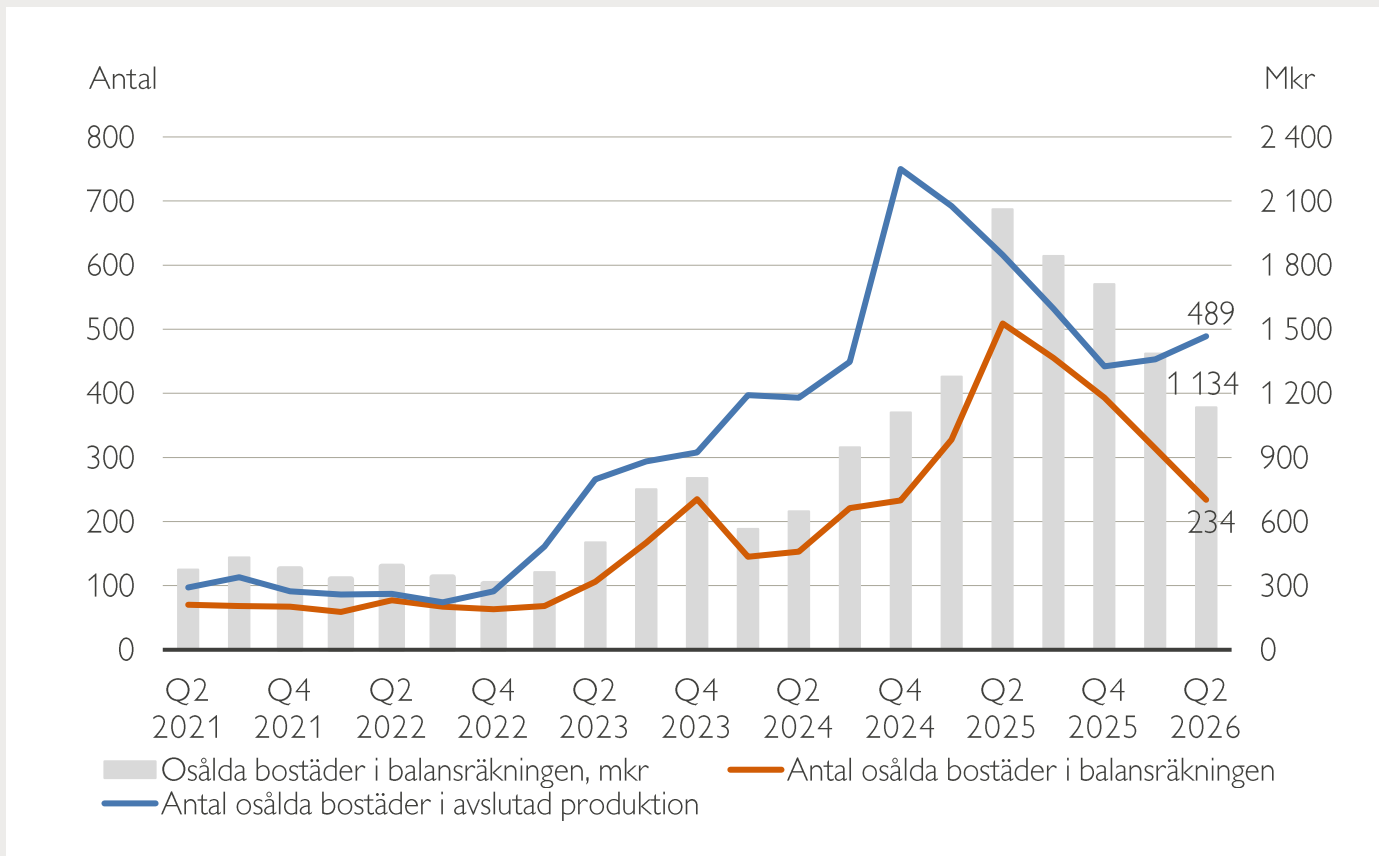
2026-06-30	MKR I BALANS- RÄKNINGEN	ANTAL I BALANS- RÄKNINGEN	PRODUKTIONS- STARTER ¹⁾	GENOMLOPPS- TID, ÅR ²⁾
JM Stockholm	2 940	6 100	846	7,2
JM Riks	1 902	7 900	516	15,3
JM Norge	1 482	3 500	295	11,9
JM Finland	1 715	5 200	493	10,5
Koncernen	8 054	22 700	2 150	10,6

¹⁾ Rullande 12 mån

²⁾ Riktvärde 5-6 år



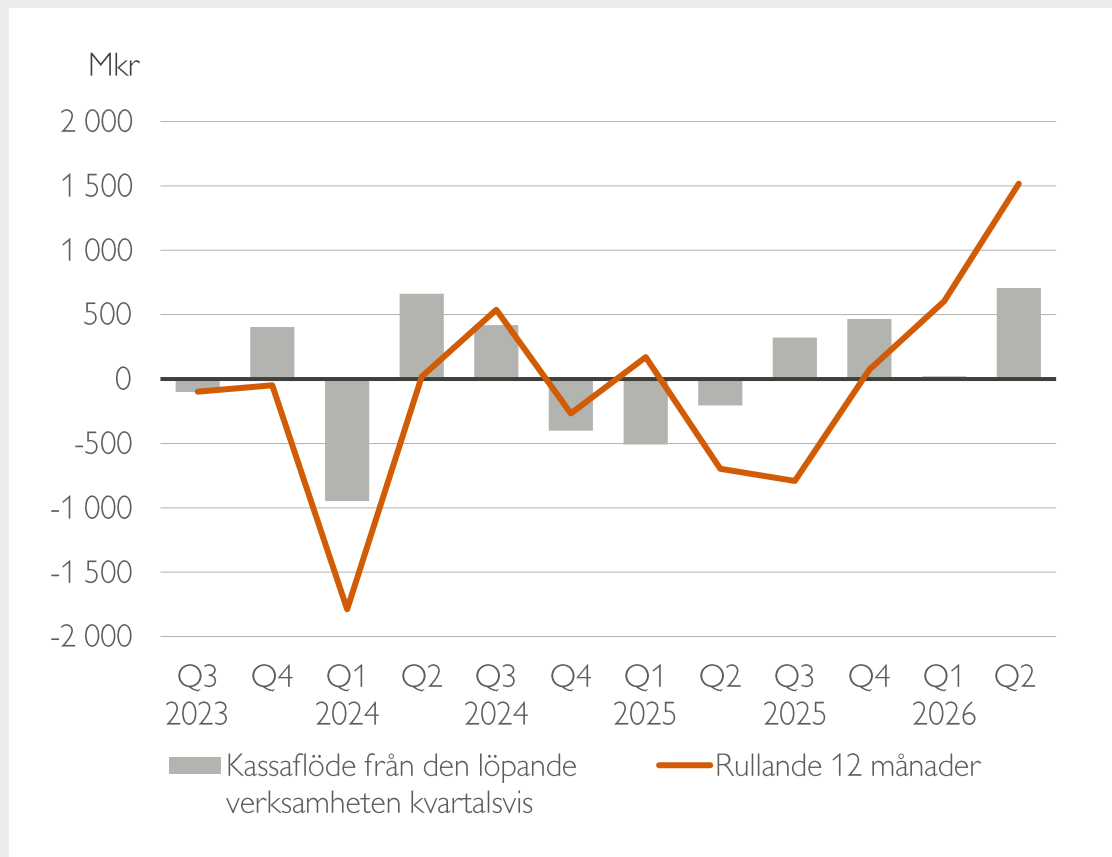
Osålda bostäder i balansräkningen minskade



Enligt segmentsredovisning

Mycket starkt kassaflöde

KONCERNENS KASSAFLÖDE



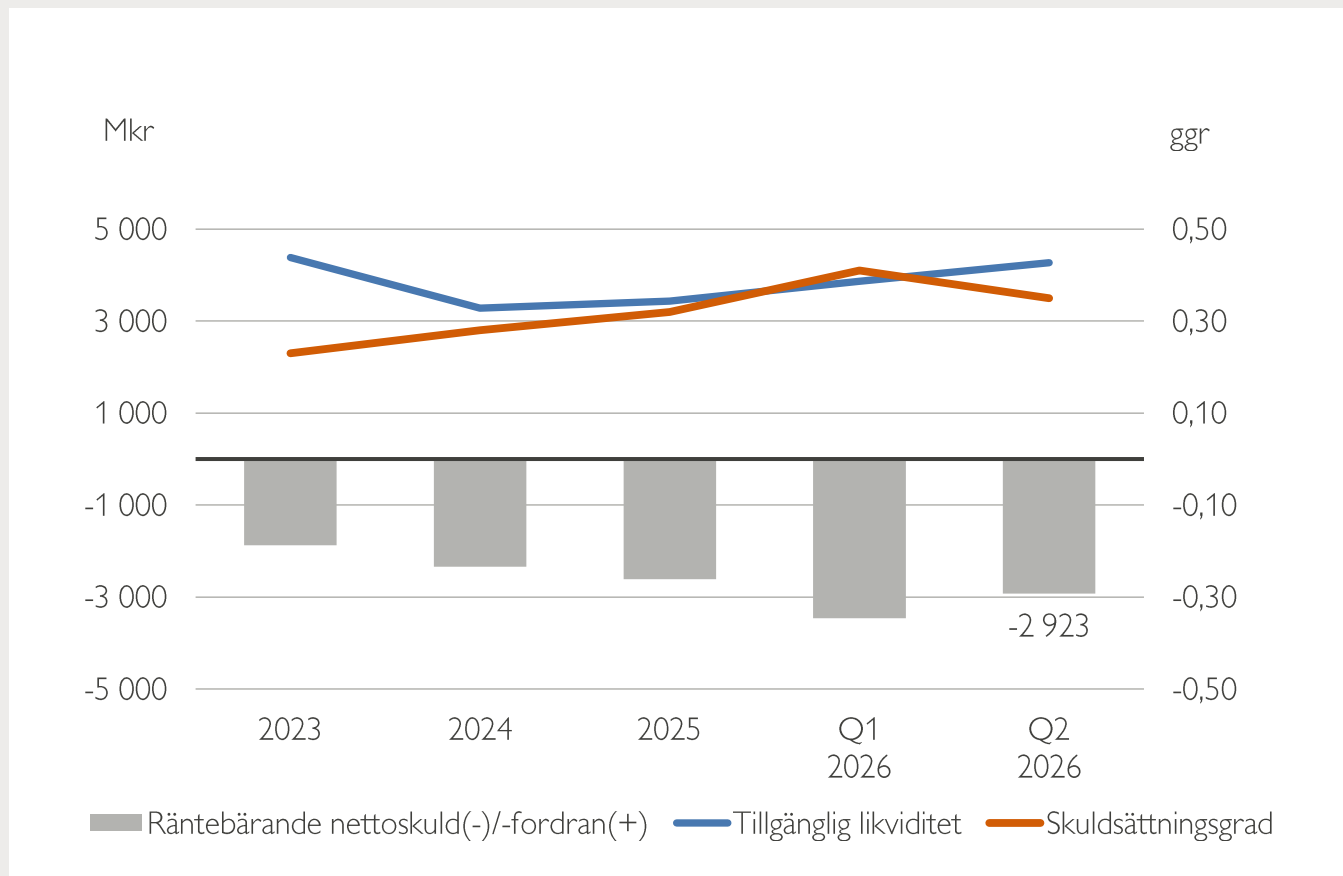
MKR	APRIL – JUNI	
	2026	2025
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	39	121
Betald skatt	-71	-66
Förändring exploateringsfastigheter	-14	-133
Förändring bostäder i balansräkningen	539	59
Förändring projektfastigheter	-	-65
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	213	-120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	707	-204

Enligt segmentsredovisning



Stärkt finansiell position

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



- Soliditet 55 procent (55).
- Tillgänglig likviditet 4 268 mkr (2 721) varav likvida medel 864 mkr (157).
- Outnyttjade checkkrediter och kreditavtal om 3 404 mkr (2 564).
- Kreditavtalet om 4 200 mkr har en löptid om 2,8 år (2,4).

¹⁾ Enligt segmentsredovisning

²⁾ Räntebärande skulder för fastighetsförvärv uppgick till 511 mkr (24) och ej räntebärande skulder för fastighetsförvärv uppgick till 294 mkr (220)

Ökad produktion och stark försäljning förbättrade resultatet

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTO) Q2 2026 (Q2 2025)



Positiva effekter från JM Riks, Norge och Finland

OMVÄRDERINGSEFFEKT – BOSTADSAFFÄREN

MKR	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026
Koncernen	202	40	181	199	86
AFFÄRSSEGMENT	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026
JM Stockholm	59	-45	70	28	-12
JM Riks	79	43	60	72	39
JM Norge	36	27	31	76	37
JM Finland	29	15	20	23	22



Ökad produktion och stark försäljning förbättrade resultatet

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTO) Q2 2026 (Q2 2025)

Kostnadsbaserad effekt
180 mkr (109)

Alltid positiv

Upparbetade kostnader × täckningsbidragsmarginal (för den aktuella perioden).

+

Omvärderingseffekt
86 mkr (202)

Normalt positiv

Förändrad bedömning om prognostiserat totalt täckningsbidrag och/eller totala kostnader för ett projekt som innebär omvärdering av tidigare perioders upparbetade resultat.

+

Försäljningseffekt
57 mkr (-25)

Positiv / negativ

Förändringen i relation mellan upparbetningsgrad och försäljningsgrad inom en period (IB – UB) (Justering av upparbetat resultat avseende ej sålda bostäder).

=

Bruttoresultat
i bostadsaffären
323 mkr (286)

JM Stockholm | Ökad försäljning och fler produktionsstarter

MKR	APRIL – JUNI		JANUARI – JUNI	
	2026	2025	2026	2025
Intäkter	1 109	876	2 103	1 882
Rörelseresultat	39	54	180	139
Rörelsemarginal, %	3,5	6,1	8,6	7,4
Antal sålda bostäder ¹⁾	275	155	666	379
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	294	282	412	368
¹⁾ Varav bostäder till investerare	–	–	165	–
²⁾ Varav bostäder till investerare	–	165	–	165

- Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt var på normal nivå.
- Ökat antal sålda och produktionsstartade bostäder.
- Intäkter ökade medan rörelseresultat och rörelsemarginal minskade. Det underliggande resultatet i bostadsaffären förbättrades kraftigt.
- Totalt 294 bostäder i flerbostadshus i Nacka, Stockholm och Vaxholm produktionsstartades.
- Avtal tecknat om försäljning av hyresrättsprojekt i Solna omfattande 150 bostäder, med planerad produktionsstart i andra kvartalet 2027.



Spiran, Marievik, 128 bostäder

JM Riks | Stabilt kvartal med ökad försäljning

MKR	APRIL – JUNI		JANUARI – JUNI	
	2026	2025	2026	2025
Intäkter	675	654	1 368	1 252
Rörelseresultat	28	22	56	41
Rörelsemarginal, %	4,1	3,4	4,1	3,3
Antal sålda bostäder ¹⁾	305	99	474	245
Antal produktionsstartade bostäder ¹⁾	236	365	301	531
<i>¹⁾ Varav bostäder till investerare</i>	71	–	71	–

- Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt var på normal nivå.
- Ökat antal sålda bostäder, färre produktionsstartade bostäder.
- Intäkter och rörelsemarginal ökade något jämfört med föregående år.
- Totalt 236 bostäder produktionsstartades i Lomma, Göteborg, Partille, Upplands Väsby samt Uppsala.
- Avtal tecknades om försäljning av två hyresrättsprojekt om 154 bostäder i Upplands Väsby och Uppsala, varav ett produktionsstartades under kvartalet.
- Under kvartalet förvärvades cirka 290 byggrätter i Limhamn, Malmö.



Spinnerifabriken, Gamlestaden, 98 bostäder

JM Norge | Ökade intäkter och förbättrat rörelseresultat

MKR	APRIL – JUNI		JANUARI – JUNI	
	2026	2025	2026	2025
Intäkter	584	380	1 413	841
Rörelseresultat	40	27	87	53
Rörelsemarginal, %	6,9	7,2	6,1	6,4
Antal sålda bostäder	71	60	205	220
Antal produktionsstartade bostäder	–	–	114	202

- Försäljning av nyproducerade bostäder på norska marknaden fortsatt på historiskt låga nivåer.
- Ökat antal sålda bostäder, inga produktionsstartade bostäder.
- Intäkter och rörelseresultat ökade och rörelsemarginalen var i linje med föregående år.
- Avtal ingicks om en option att förvärva cirka 140 byggrätter i Økern, Oslo, villkorat av beslut om detaljplan.
- JM Norge tilldelades Svanenpriset 2025 för systematiskt arbete inom klimat och miljö.



Allergotskogen, Ullensaker

JM Finland | Fortsatt stark försäljning till investerare

MKR	APRIL – JUNI		JANUARI – JUNI	
	2026	2025	2026	2025
Intäkter	327	498	643	830
Rörelseresultat	2	39	23	58
Rörelsemarginal, %	0,7	7,8	3,6	7,0
Antal sålda bostäder ¹⁾	133	119	359	144
Antal produktionsstartade bostäder ²⁾	149	–	277	123
¹⁾ Varav bostäder till investerare	115	71	308	71
²⁾ Varav bostäder till investerare	115	–	243	71

- Utbudet på bostadsmarknaden var fortsatt högt med negativ prisutveckling.
- Konsumentförtroendet i Finland förbättrades till den högsta nivån på över fyra år.
- Ökat antal sålda och produktionsstartade bostäder.
- Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal minskade till följd av lägre pågående produktion och en större andel projekt i tidigt skede.
- 149 bostäder i flerbostadshus i Helsingfors och Esbo produktionsstartades.



Munkkiluodonkuja, Esbo, 34 bostäder

Nordens ledande bostadsutvecklare

Nöjdast kunder
– starkt varumärke

35 000 byggrätter
i attraktiva lägen

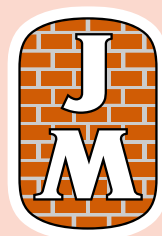
Väl avvägd riskprofil

Fokus på våra
strategiska initiativ

Konkurrenskraftiga
produktionskostnader

Positiv trend
på bostadsmarknaden

Vi lägger grunden
till ett bättre liv.



1945