Delårsrapport januari–september 2026

MIKAEL ÅSLUND, VD OCH KONCERNCHEF
TOBIAS BJURLING, CFO
21 OKTOBER 2026



Förbättrat resultat och ökad försäljning till konsumenter

Positiv utveckling på svensk bostadsmarknad trots geopolitisk osäkerhet

Fler produktionsstarter och ökad försäljning till konsumenter

Förbättrat rörelseresultat och stärkt kassaflöde

Balanserad risknivå i bostadsportföljen

Fortsatt utveckling av byggrättsportföljen

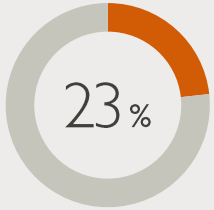
Kortare ledtider och lägre kostnader

Koncernen i sammandrag

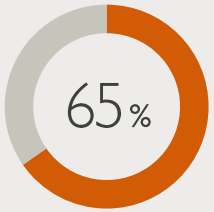
JULI–SEPTEMBER 2026

- Antal sålda bostäder minskade till 462 (562).
- Antal produktionsstartade bostäder ökade till 440 (296).
- Antal bostäder i produktion ökade till 5 054 (4 341).
- Byggrättsportföljen uppgick till 35 300 bostadsbyggrätter (36 600).

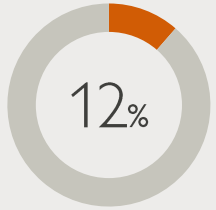




Norge [1)]



Sverige [1)]



Finland [1)]

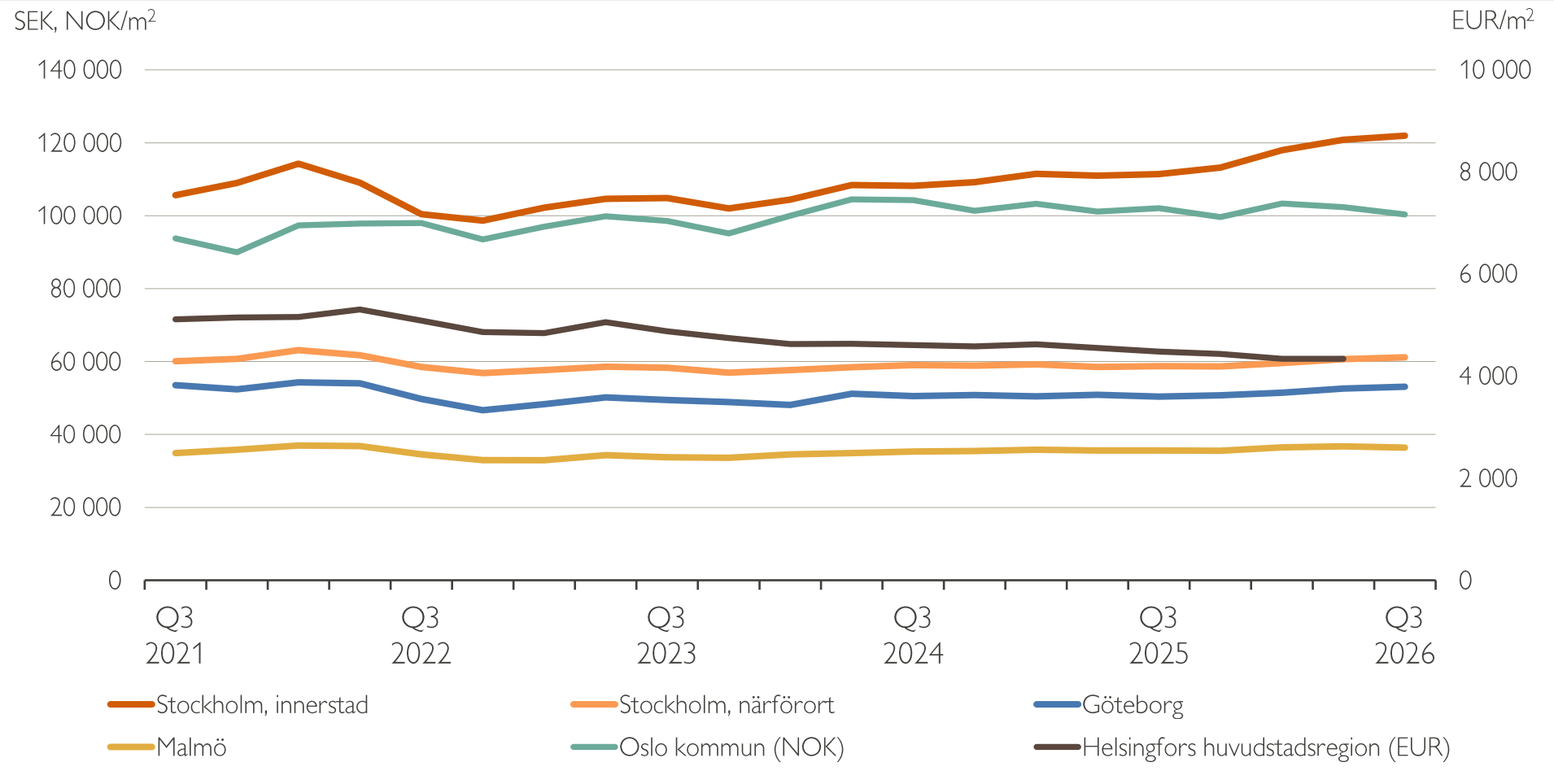
1 822

Antal medarbetare

[1)] Koncernens intäkter, rullande 12 mån

Stigande priser i Stockholm och Göteborg

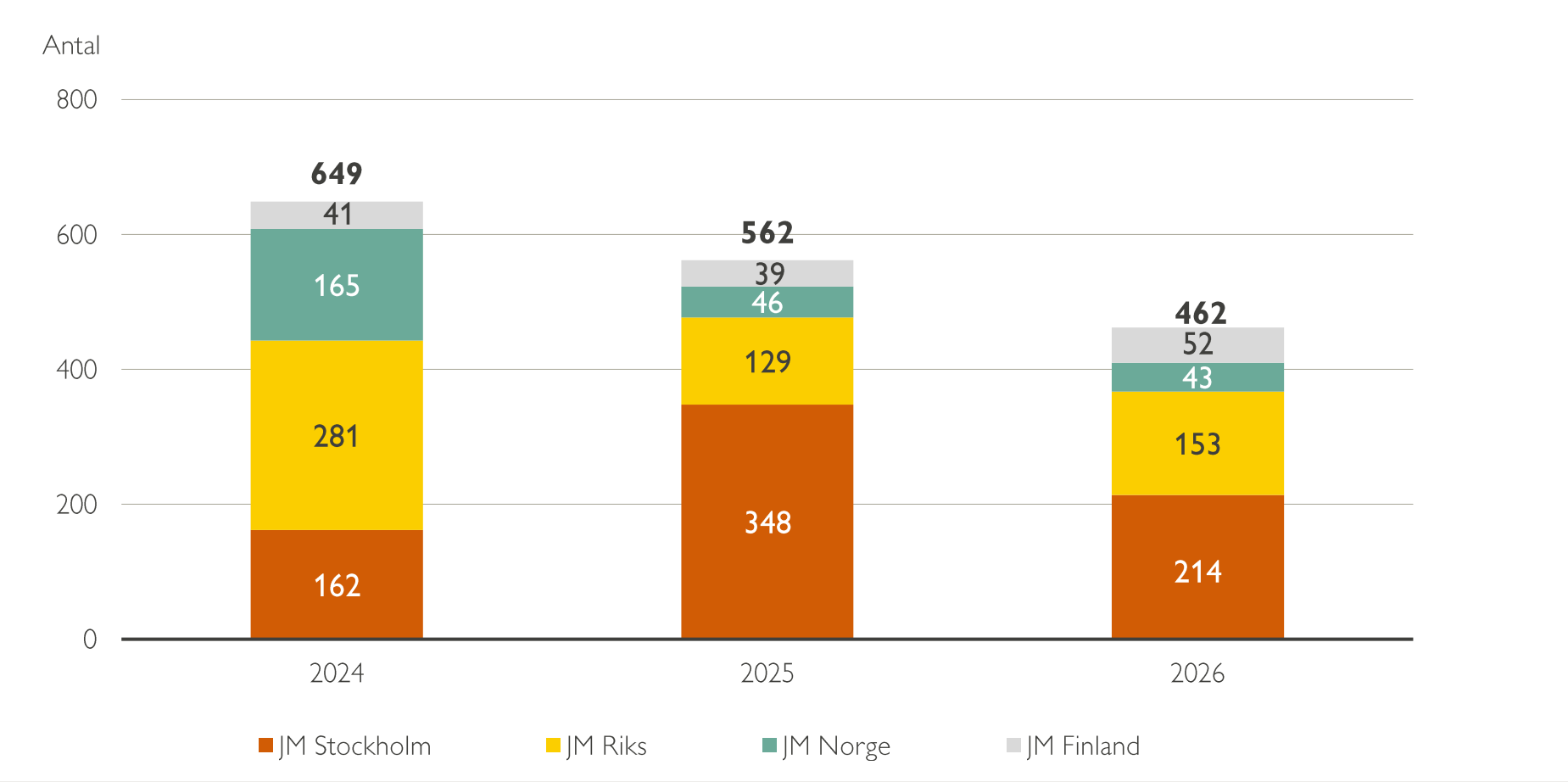
PRISER PÅ ANDRAHANDSMARKNADEN



Källa: Mäklarstatistik och WSP

Minskad försäljning i kvartalet, ingen försäljning till investerare

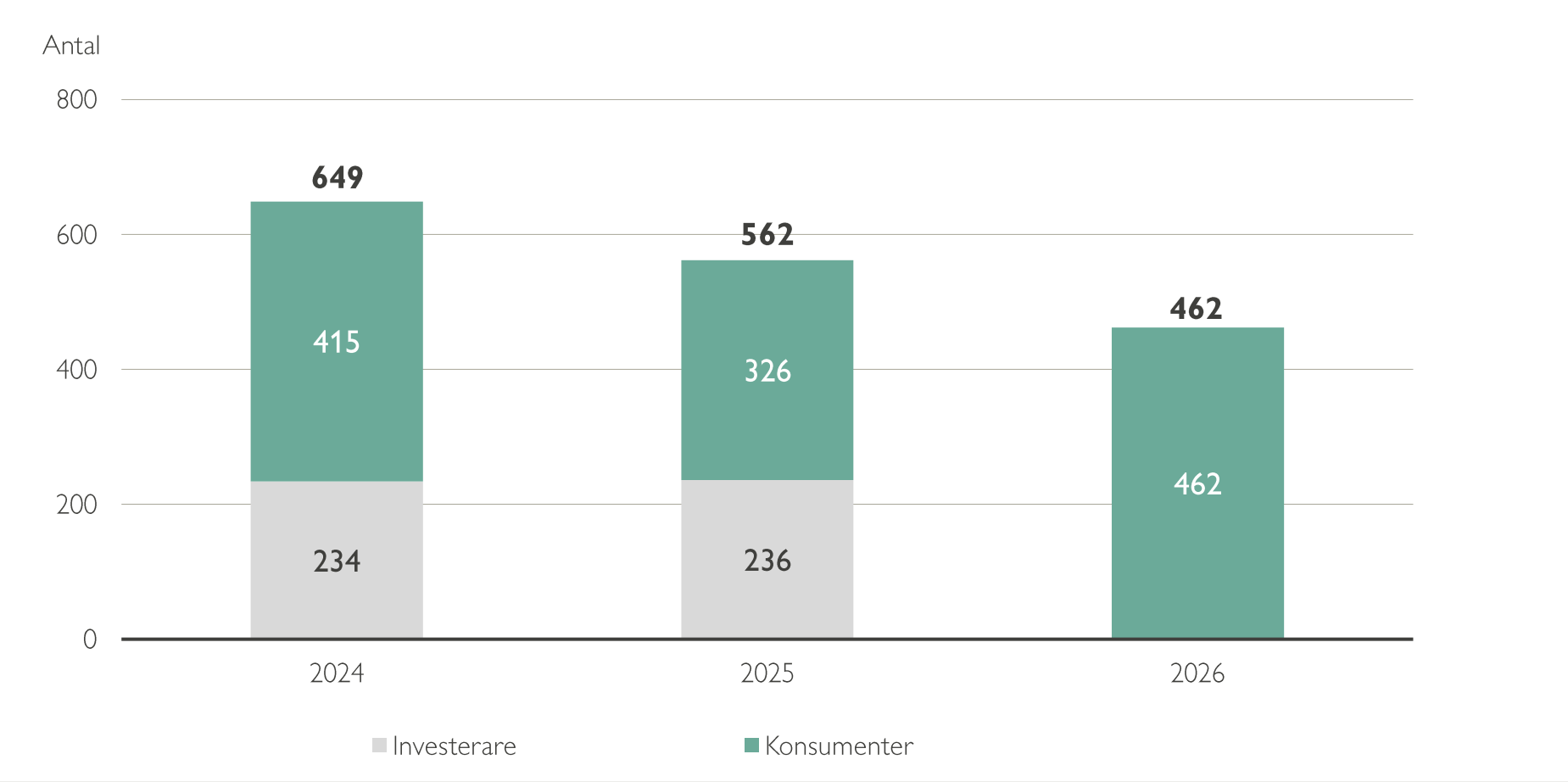
SÅLDA BOSTÄDER | JULI – SEPTEMBER



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.

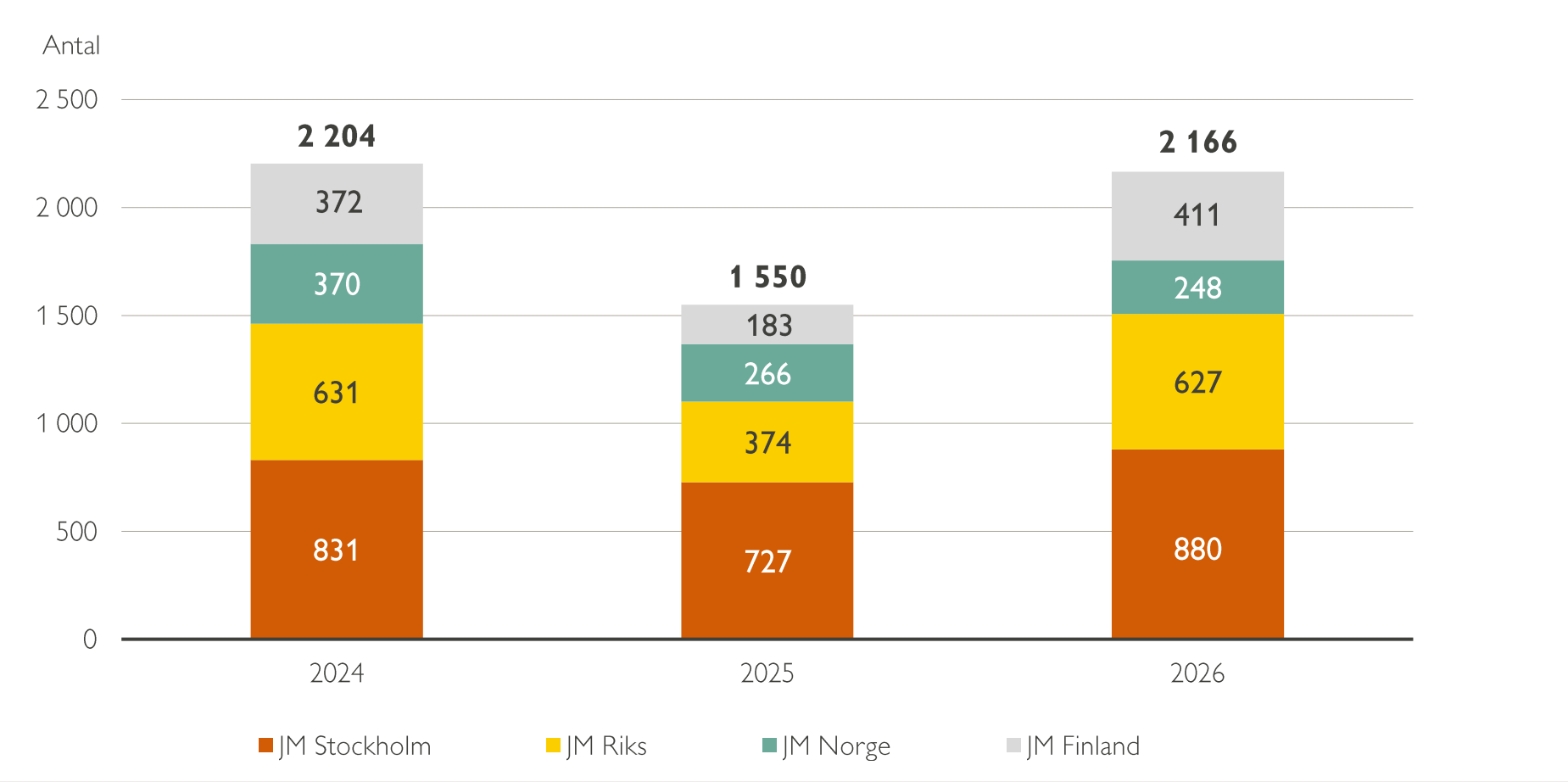
Ökad försäljning till konsument

SÅLDA BOSTÄDER | JULI – SEPTEMBER



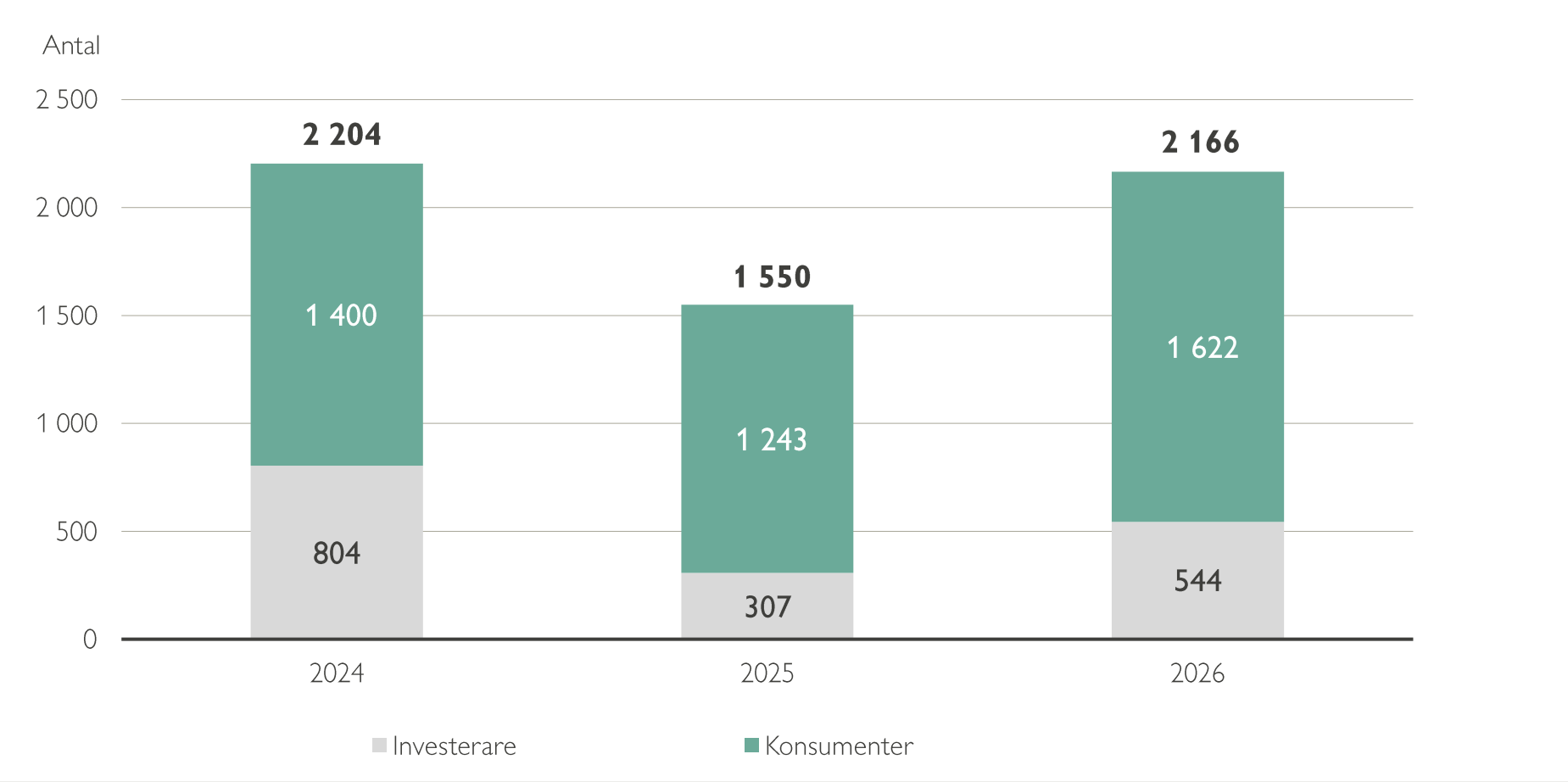
Ökad försäljning driven av de svenska och finska affärssegmenten

SÅLDA BOSTÄDER | JANUARI – SEPTEMBER



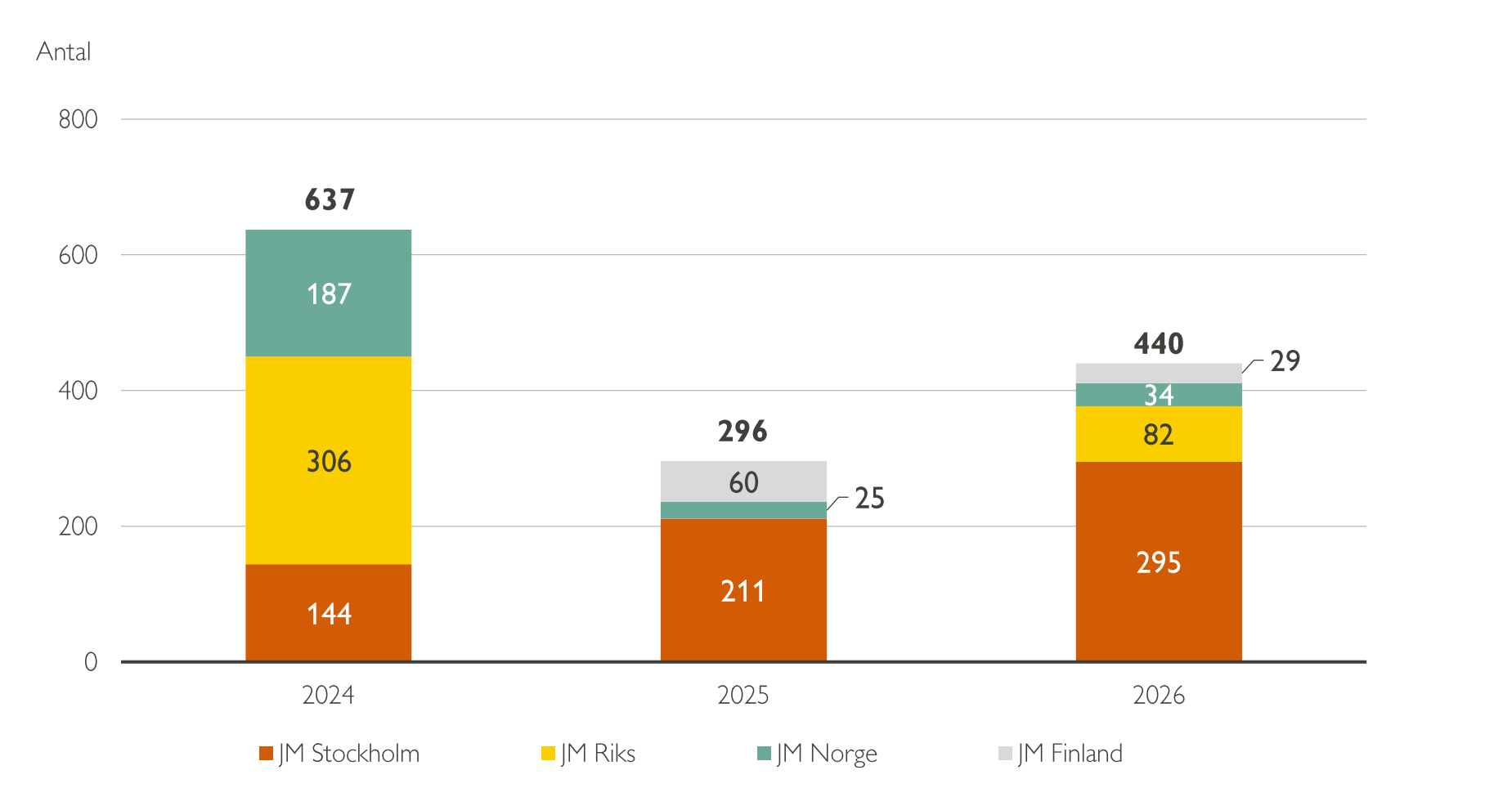
Ökad försäljning till både konsument och investerare

SÅLDA BOSTÄDER | JANUARI – SEPTEMBER



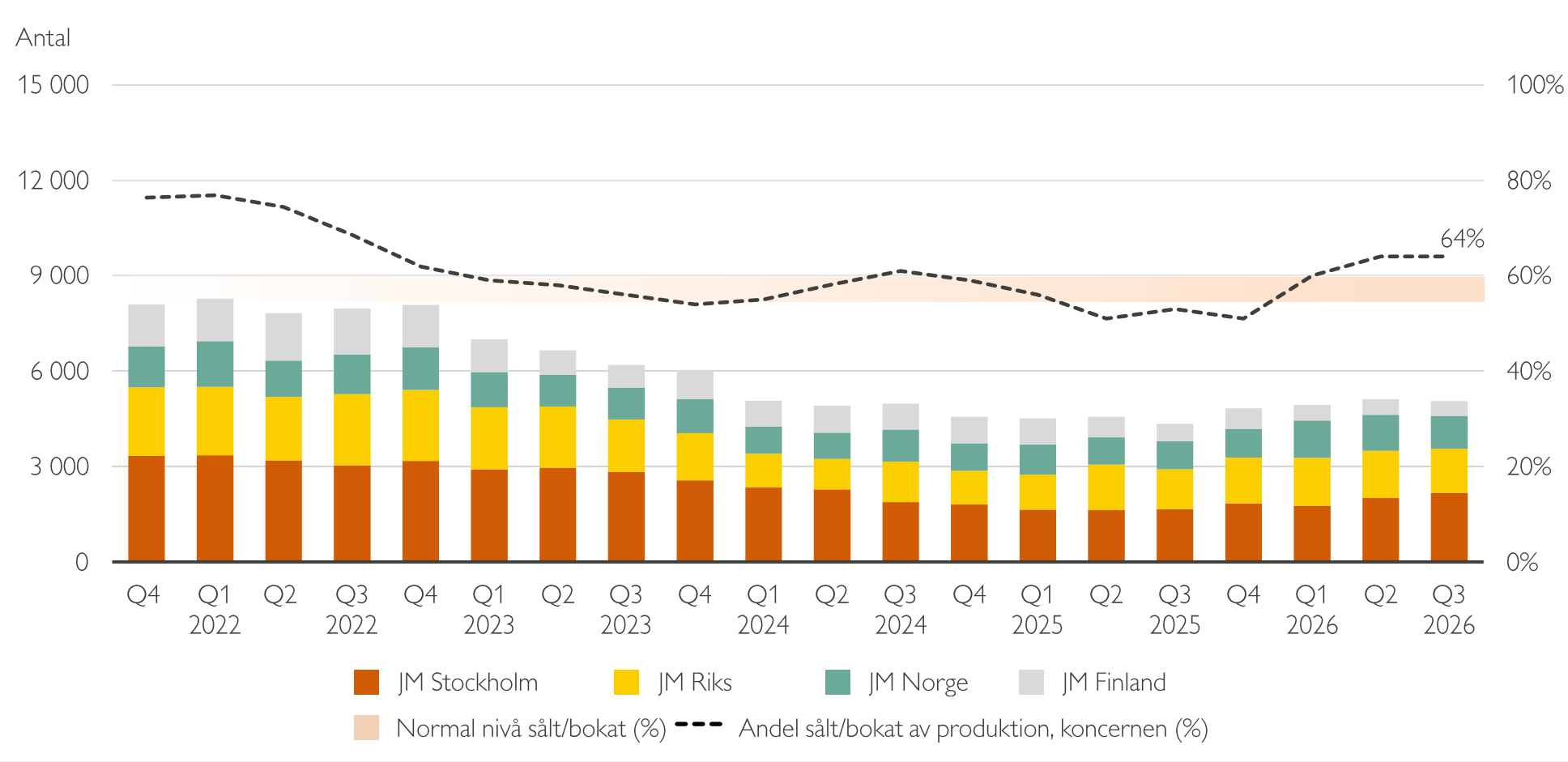
Ökat antal produktionsstarter i kvartalet, främst i Stockholm

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER | JULI – SEPTEMBER



Andel sålda/bokade bostäder – fortsatt hög nivå drivet av ökad försäljning

KONCERNEN

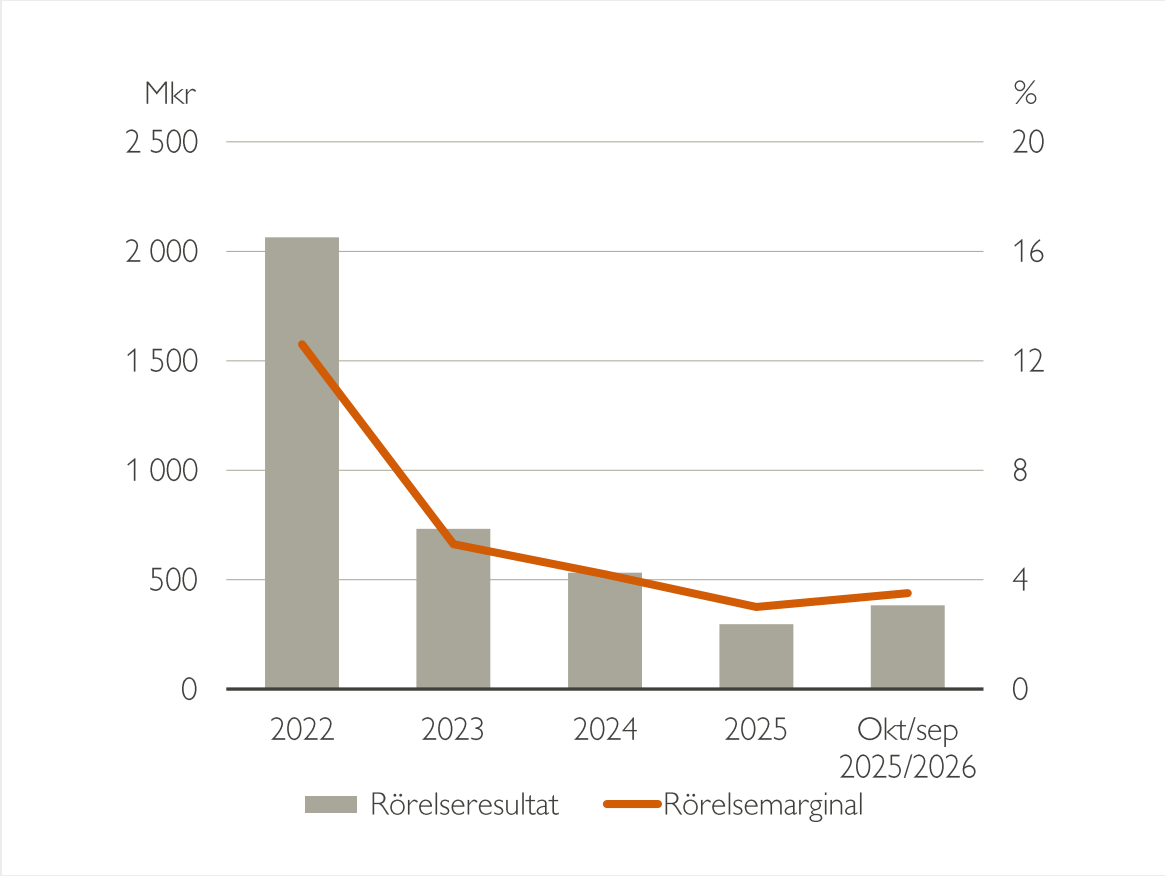


Förbättrat rörelseresultat i kvartalet

JULI–SEPTEMBER 2026

- Intäkterna ökade till 2 509 mkr (2 137).
- Rörelseresultatet ökade till 107 mkr (59) och rörelsemarginalen ökade till 4,3 procent (2,8).
- Resultatet före skatt ökade till 63 mkr (14).
- Resultatet per aktie uppgick till 0,57 kronor (–0,10).
- Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 1,9 procent (1,7).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 548 mkr (323).
- Enligt IFRS ökade intäkterna till 2 830 mkr (2 309) och resultat per aktie till 0,26 kronor (–0,51).

Enligt segmentsredovisning



Kapitaleffektiva förvärv i kvartalet

	ANTAL BOSTADSBYGGRÄTTER	
AFFÄRSSEGMENT	2026-09-30	2025-09-30
JM Stockholm	11 300	12 400
JM Riks	9 600	10 700
JM Norge	6 700	5 600
JM Finland	7 700	7 900
Koncernen	**35 300**	**36 600**



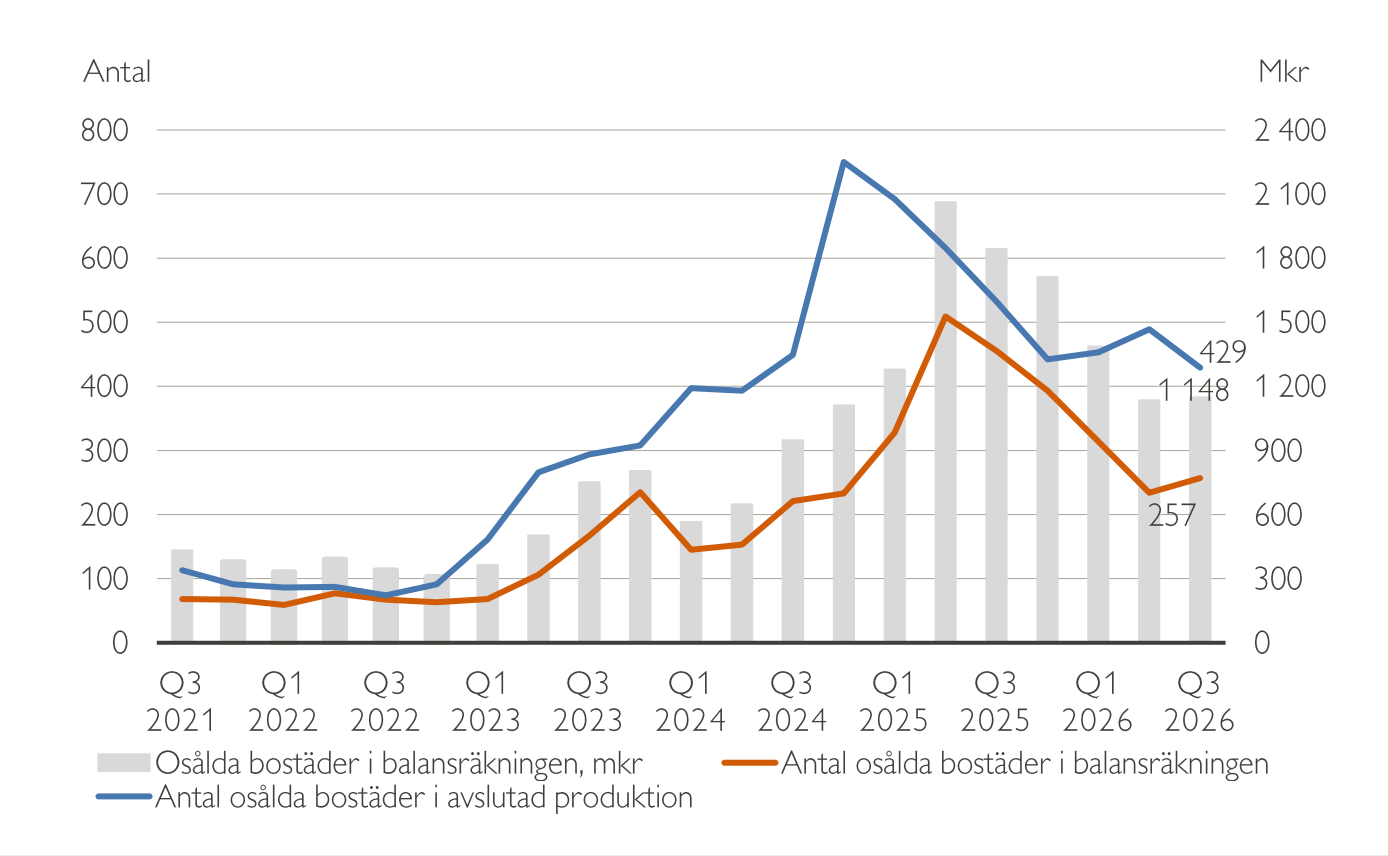
Byggrätternas genomloppstid stabil

BYGGRÄTTER

2026-09-30	MKR I BALANS-RÄKNINGEN	ANTAL I BALANS-RÄKNINGEN	PRODUKTIONS-STARTER [1)]	GENOMLOPPS-TID, ÅR [2)]
JM Stockholm	2 811	6 400	930	6,9
JM Riks	2 362	7 900	598	13,2
JM Norge	1 562	3 400	304	11,2
JM Finland	1 754	5 200	462	11,3
Koncernen	**8 515**	**22 900**	**2 294**	**10,0**

[1)] Rullande 12 mån
[2)] Riktvärde 5-6 år

Minskat antal osålda bostäder i avslutad produktion

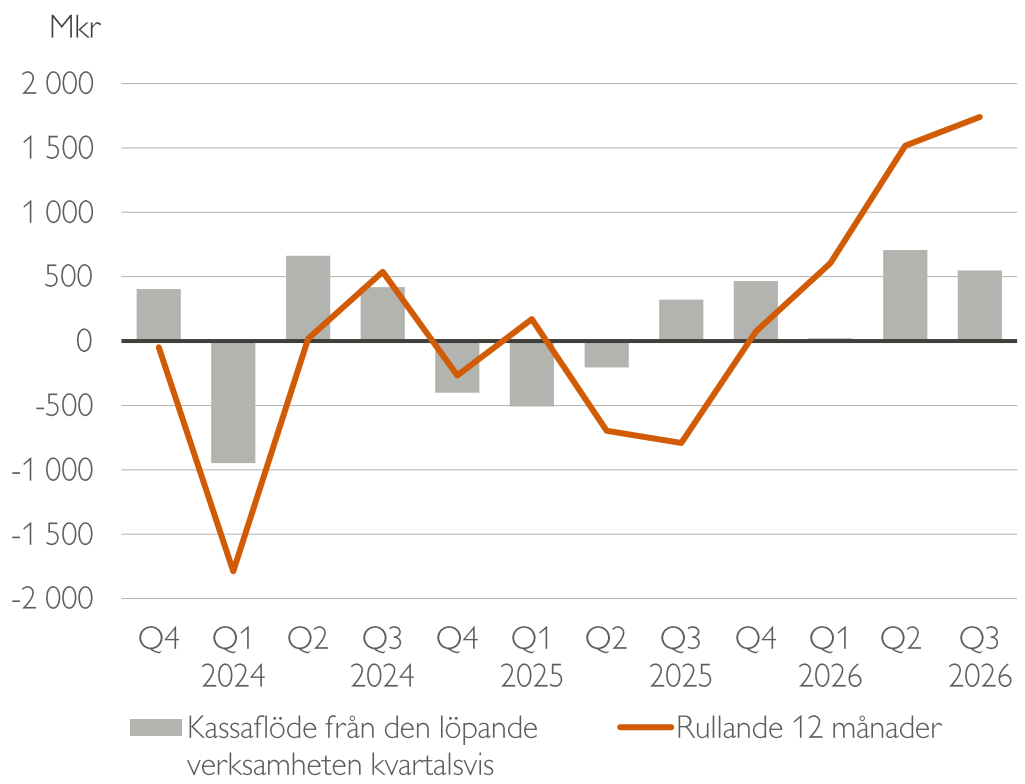




Enligt segmentsredovisning

Fortsatt stärkt kassaflöde

KONCERNENS KASSAFLÖDE

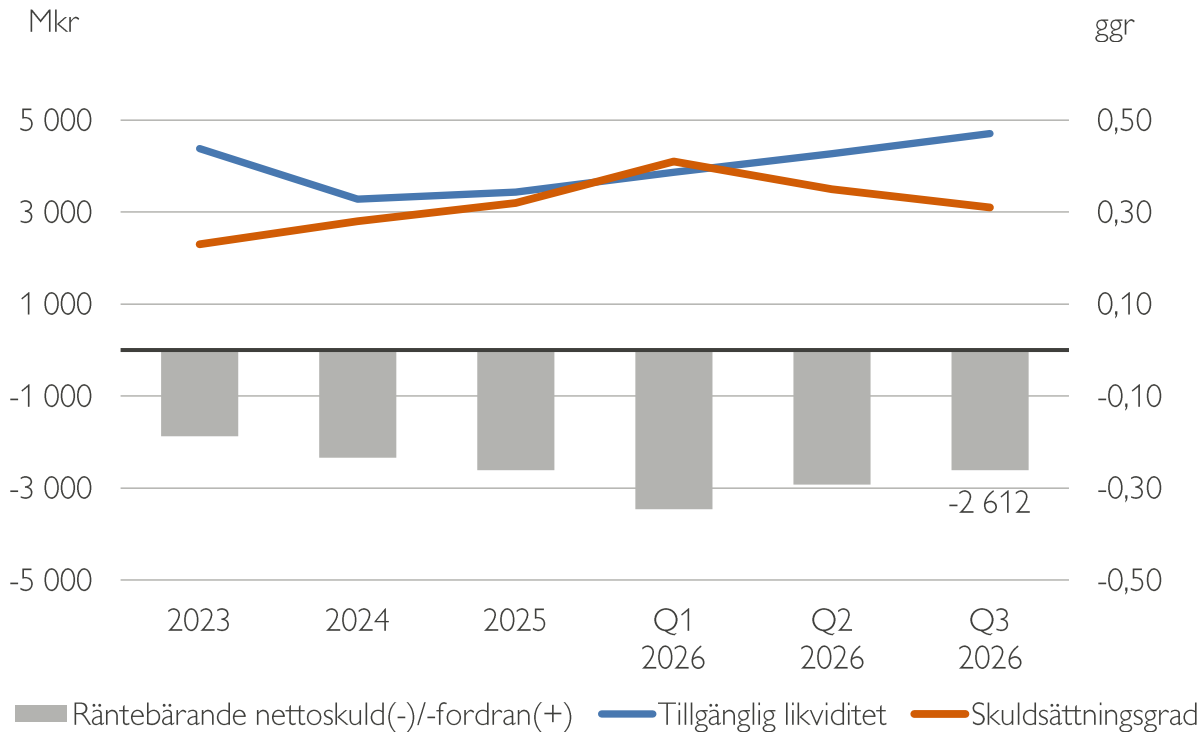


	JULI – SEPTEMBER	
MKR	**2026**	**2025**
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt	29	–16
Betald skatt	–42	–53
Förändring exploateringsfastigheter	–151	146
Förändring bostäder i balansräkningen	318	244
Förändring projektfastigheter	2	83
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	391	–81
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**548**	**323**

Enligt segmentsredovisning

Stark finansiell position

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD(-)/-FORDRAN(+) [1) 2)]



- Soliditet 55 procent (56).
- Tillgänglig likviditet 4 707 mkr (3 099) varav likvida medel 1 013 mkr (449).
- Outnyttjade checkkrediter och kreditavtal om 3 694 mkr (2 650).
- Kreditavtalet om 4 200 mkr har en kvarvarande löptid om 2,5 år (2,6).

1) Enligt segmentsredovisning
2) Räntebärande skulder för fastighetsförvärv uppgick till 538 mkr (39) och ej räntebärande skulder för fastighetsförvärv uppgick till 536 mkr (163)

Ökad produktion och positiva omvärderingar förbättrade resultatet

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTO) Q3 2026 (Q3 2025)

Kostnadsbaserad effekt
180 mkr (105)

Alltid positiv

Upparbetade kostnader × täckningsbidrags-marginal (för den aktuella perioden).

+

Omvärderingseffekt
104 mkr (40)

Normalt positiv

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

+

Försäljningseffekt
29 mkr (33)

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
313 mkr (178)

Förbättrade projektprognoser från samtliga affärssegment

OMVÄRDERINGSEFFEKT – BOSTADSAFFÄREN

MKR	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026
Koncernen	40	181	199	86	104

AFFÄRSSEGMENT	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026
JM Stockholm	–45	70	28	–12	17
JM Riks	43	60	72	39	37
JM Norge	27	31	76	37	48
JM Finland	15	20	23	22	2

Ökad produktion och positiva omvärderingar förbättrade resultatet

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTO) Q3 2026 (Q3 2025)

Kostnadsbaserad effekt
180 mkr (105)

Alltid positiv

Upparbetade kostnader × täckningsbidrags-marginal (för den aktuella perioden).

+

Omvärderingseffekt
104 mkr (40)

Normalt positiv

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

+

Försäljningseffekt
29 mkr (33)

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
313 mkr (178)

JM Stockholm | Ökade intäkter och förbättrat rörelseresultat

	JULI – SEPTEMBER		JANUARI – SEPTEMBER	
MKR	**2026**	**2025***	**2026**	**2025***
Intäkter	1 024	773	3 127	2 656
Rörelseresultat	55	18	236	157
Rörelsemarginal, %	5,4	2,3	7,5	5,9
Antal sålda bostäder [1)]	214	348	880	727
Antal produktionsstartade bostäder [2)]	295	211	707	579
[1)] Varav bostäder till investerare	–	*205*	*165*	*205*
[2)] Varav bostäder till investerare	–	–	–	*165*

- Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt var på normal nivå.
- Kraftigt ökat antal sålda bostäder till konsumenter, fler produktionsstartade bostäder.
- Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal ökade jämfört med föregående år.
- Totalt 295 bostäder i flerbostadshus i Sollentuna, Solna och Stockholm produktionsstartades.
- Under kvartalet tillträddes och produktionsstartades 100 sedan tidigare förvärvade byggrätter i Hägersten.





Bella, Hägersten, 100 bostäder

* I tabellen presenteras historisk omräknad information vilken inkluderar de två tidigare affärssegmenten JM Bostad Stockholm och JM Fastighetsutveckling. En flerårsöversikt finns tillgänglig på koncernens webbplats jm.se. Den omräknade informationen har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisor.

JM Riks | Stabilt kvartal med förbättrad rörelsemarginal

	JULI – SEPTEMBER		JANUARI – SEPTEMBER	
MKR	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**
Intäkter	563	533	1 932	1 785
Rörelseresultat	28	17	84	58
Rörelsemarginal, %	5,0	3,2	4,3	3,2
Antal sålda bostäder [1)]	153	129	627	374
Antal produktionsstartade bostäder [2)]	82	–	383	531
[1)] Varav bostäder till investerare	–	–	*71*	–
[2)] Varav bostäder till investerare	–	–	*71*	–

- Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt var på normal nivå.
- Ökat antal sålda och produktionsstartade bostäder.
- Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal ökade jämfört med föregående år.
- Totalt 82 bostäder produktionsstartades, samtliga småhus i Kungsbacka och Uppsala.
- Under kvartalet förvärvades cirka 340 byggrätter i Uppsala.





Skölsta äng, Uppsala, 33 bostäder

JM Norge | Ökade intäkter och förbättrat rörelseresultat

	JULI – SEPTEMBER		JANUARI – SEPTEMBER	
MKR	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**
Intäkter	585	395	1 999	1 236
Rörelseresultat	44	23	131	76
Rörelsemarginal, %	7,6	5,8	6,6	6,2
Antal sålda bostäder	43	46	248	266
Antal produktionsstartade bostäder	34	25	148	227





Tamburparken, Ås, 34 bostäder

- Försäljning av nyproducerade bostäder på norska marknaden fortsatt på historiskt låga nivåer.
- Antal sålda och produktionsstartade bostäder på samma nivå som föregående år.
- Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal ökade jämfört med föregående år.
- 34 bostäder i flerbostadshus i Ås, söder om Oslo, produktionsstartades.

JM Finland | Ökad försäljning till konsumenter

	JULI – SEPTEMBER		JANUARI – SEPTEMBER	
MKR	**2026**	**2025**	**2026**	**2025**
Intäkter	257	336	900	1 165
Rörelseresultat	-7	17	17	75
Rörelsemarginal, %	-2,6	4,9	1,9	6,4
Antal sålda bostäder [1)]	52	39	411	183
Antal produktionsstartade bostäder [2)]	29	60	306	183
[1)] Varav bostäder till investerare	–	*31*	*308*	*102*
[2)] Varav bostäder till investerare	–	*31*	*243*	*102*

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





Tesomajärven Tesma, Tammerfors, 29 bostäder

Nordens ledande bostadsutvecklare

Nöjdast kunder
– starkt varumärke

35 300 byggrätter
i attraktiva lägen

Väl avvägd riskprofil

Fokus på
produktivitet och
byggrättsportfölj

Vi jobbar säkert
– eller inte alls

Positiv trend
på svensk
bostadsmarknad

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

1945