ank=20220628;20220629000533

JM Bostad 2 Holding AB
559284-6108

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2020-11-20 - 2021-12-31

Styrelsen för JM Bostad 2 Holding AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändring i eget kapital	5
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	6-7
Noter	8-9

Styrelsens säte: Stockholm
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Undertecknad styrelseledamot i JM Bostad 2 Holding AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 8 juni 2022. Som framgår av balansräkningen hade stämman varken vinst eller förlust att besluta om.

Stockholm den 8 juni 2022

Pär Vennerström

Transaktion 09222115557466172139 Signerat PV, MB, CB, FK

ank=20220628:20220629005534

JM Bostad 2 Holding AB
559284-6108

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

JM Bostad 2 Holding AB skall äga och förvalta fast och lös egendom samt därmed bedriva förenlig verksamhet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget bildades 2020-10-28 och registrerades 2020-11-20.
Detta är bolagets första räkenskapsår.

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat andelarna i bolagen
Fastighets AB Järvamåran, org nr 559202-8574, Fastighets AB Järvaliljan, org nr 559202-8616,
Fastighets Guldmåran 1 AB, org nr 559344-3038 , Fastighets Guldmåran 2 AB,
org nr 559344-3004.

Bolaget och ledningen följer nära den allmänna utvecklingen av Covid-19 och vidtar nödvändiga åtgärder och aktiviteter.
I dagsläget är bedömningen att den ekonomiska påverkan på bolaget av Covid -19 är begränsad givet bolagets verksamhet. Situationen med Covid-19 motiverar i nuläget inga operationella åtgärder än vad som ligger inom ramen för den normala dimensioneringen utifrån JM:s affärsmodell.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till JM Bostad Holding AB, org nr 559278-9449 med säte i Stockholm

Flerårsöversikt*	**2021**
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0
Balansomslutning (tkr)	360 574
Soliditet (%)	0%

* Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar not 5.

Förslag till resultatdisposition

Det finns inga medel att disponera.

Transaktion 09222115557466172139 Signerat PV, MB, CB, FK

ank=20220628;20220629005335

JM Bostad 2 Holding AB
559284-6108

Resultaträkning

	Not	2020-11-20 -2021-12-31
Rörelseresultat		**0**
Resultat efter finansiella poster		**0**
Resultat före skatt		**0**
Årets resultat		**0**

Transaktion 09222115557466172139 Signerat PV, MB, CB, FK

ank=20220628-20220629005336

JM Bostad 2 Holding AB
559284-6108

Balansräkning

	Not	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	1, 2	360 474
		360 474
Summa anläggningstillgångar		
Kassa och bank		100
Summa omsättningstillgångar		**100**
SUMMA TILLGÅNGAR		**360 574**

Balansräkning

	Not	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital		100
		100
Balanserat resultat		-
Årets resultat		0
		0
Summa eget kapital		**100**
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag		360 474
		360 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**360 574**

Transaktion 09222115557466172139 Signerat PV, MB, CB, FK

ank=20220628-20220629005337

JM Bostad 2 Holding AB
559284-6108

Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Bolagsbildande 2020-10-28	100	-	-	100
Årets resultat	-	-	0	0
Utgående balans 2021-12-31	**100**	**0**	**0**	**100**

Transaktion 09222115557466172139 Signerat PV, MB, CB, FK

ank=20220629-20220629900538

JM Bostad 2 Holding AB
559284-6108

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3):

Koncerntillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är JM AB (org.nr. 556045-2103) med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är JM AB (org.nr. 556045-2103) med säte i Stockholm.

Koncernredovisning

Företaget är ett moderföretag men upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap. 2 §.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet, om inte annat anges nedan.

Om inget annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde och det belopp som beräknas inflyta.Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Transaktion 09222115557466172139 Signerat PV, MB, CB, FK

ank=20220628-20220628#0339

JM Bostad 2 Holding AB
559284-6108

Skatter inklusive uppskjuten skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Aktuell skatt beräknas utifrån per den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjutna skatteskulder och fordringar avser temporära skillnader mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder, skattemässiga underskotts-avdrag samt övriga outnyttjade skatteavdrag. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån per balansdagen beslutad skattesats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgångar och uppskjuten skatteskuld som avsättningar.

Personal

Bolaget har under perioden ej haft någon personal.

Revisionsarvode

Kostnader för revision har belastat moderbolaget JM AB.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Transaktion 09222115557466172139 Signerat PV, MB, CB, FK

ank=20220628;20220629005540

JM Bostad 2 Holding AB
559284-6108

Noter

Not 1 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0
Årets anskaffningar	360 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**360 474**
Ingående nedskrivningar	0
Årets nedskrivningar	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**
Utgående redovisat värde	**360 474**

Not 2 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Järvamåran	100%	100%	500	178 176
Fastighets AB Järvaliljan	100%	100%	500	182 098
Fastighets Guldmåran 1 AB	100%	100%	1 000	100
Fastighets Guldmåran 2 AB	100%	100%	1 000	100
				360 474

	Org.nr.	Säte	Eget kapital*	Årets resultat*
Fastighets AB Järvamåran	559202-8574	Stockholm	50 428	-527
Fastighets AB Järvaliljan	559202-8616	Stockholm	51 208	-547
Fastighets Guldmåran 1 AB	559344-3038	Stockholm	100	0
Fastighets Guldmåran 2 AB	559344-3004	Stockholm	100	0

*Eget kapital samt Årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel.
Med Årets resultat avses resultat efter finansiella poster

Transaktion 09222115557466172139 Signerat PV, MB, CB, FK

ank—20220628;20220629003543

JM Bostad 2 Holding AB
559284-6108

Not 3 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder:	
Företagsinteckningar	inga
Fastighetsinteckningar	inga
Summa	**0**

Eventualförpliktelser	
Eventualförpliktelser	inga
Summa	**0**

Not 4 Händelser efter balansdagen
Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 5 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Pär Vennerström
Ordförande

Maria Bäckman
Styrelseledamot

Carl Bandhold
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala signatur
PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Fotokopia överensstämmelse med original intygas:

Anette Sundin

Transaktion 09222115557466172139 Signerat PV, MB, CB, FK

Verifikat

Transaktion 09222115557466172139

Dokument

JM Bostad 2 Holding AB
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2022-03-30 12:52:42 CEST (+0200) av Sevda Baran (SB)
Färdigställt 2022-04-04 10:22:17 CEST (+0200)

Initierare

Sevda Baran (SB)
JM AB
sevda.baran@jm.se

Signerande parter

Pär Vennerström (PV)
Personnummer 197402136712
par.vennerstrom@jm.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR VENNERSTRÖM"
Signerade 2022-03-30 14:31:54 CEST (+0200)

Maria Bäckman (MB)
Personnummer 197310030023
maria.backman@jm.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA BUSKAS BÄCKMAN"
Signerade 2022-03-30 15:04:43 CEST (+0200)

Carl Bandhold (CB)
Personnummer 197406097597
carl.bandhold@jm.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL BANDHOLD"
Signerade 2022-03-31 09:32:39 CEST (+0200)

Fredrik Kroon (FK)
PricewaterhouseCoopers AB
Personnummer 198504020119
fredrik.kroon@pwc.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Fredrik Kroon"
Signerade 2022-04-04 10:22:17 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557466172139

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

ank=20220628;20220629005544

pwc

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i JM Bostad 2 Holding AB, org.nr 559284-6108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för JM Bostad 2 Holding AB för räkenskapsåret 20 november 2020 till 31 december 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av JM Bostad 2 Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för JM Bostad 2 Holding AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till JM Bostad 2 Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

✔ Signerat 2022-04-04 08:22:48 UTC Oneflow ID 2881451 Sida 1 / 3

ank=20220629&20220628;20220628;20220629065345

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för JM Bostad 2 Holding AB för räkenskapsåret 20 november 2020 till 31 december 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Bolaget saknar vinst att disponera eller förlust att behandla. Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till JM Bostad 2 Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur.

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Anette Sundin

✔ Signerat 2022-04-04 08:22:48 UTC Oneflow ID 2881451 Sida 2 / 3

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2022-04-04 08:22:48 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Datum

Fredrik Kroon

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20220628;20220628085336

Årsredovisning 2021

Verksamhet

2 ÅRET I KORTHET
4 KONCERNCHEFENS KOMMENTAR
7 JM SOM INVESTERING

8 Kunden

9 OMVÄRLDSANALYS OCH MAKRO
11 MARKNADEN

14 Fördel nybyggt

15 JMs ERBJUDANDE
22 STÖRSTA PROJEKTEN

24 Lönsamhet

25 AFFÄRSIDÉ, VISION OCH STRATEGI
26 MÅL OCH UTFALL
27 VÄRDESKAPANDE I JMs AFFÄR
30 BOSTADSBYGGRÄTTER
32 PROJEKTFASTIGHETER
33 STRUKTURERAD PROJEKTUTVECKLING
35 RISKER OCH RISKHANTERING

41 Hållbarhet

42 HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE
50 MEDARBETARE
58 LEVERANTÖRER
60 AFFÄRSETIK

Finansiell information

Koncernen enligt segmentsredovisning:

62 AFFÄRSSEGMENT
67 RESULTATRÄKNING
68 BALANSRÄKNING
70 KASSAFLÖDESANALYS
72 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
73 KVARTALSÖVERSIKT
74 FEMÅRSÖVERSIKT
76 AFFÄRSSEGMENT KVARTALSÖVERSIKT
77 DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Årsredovisningshandlingar enligt ÅRL

81 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Koncernen enligt IFRS:

88 RESULTATRÄKNING
89 BALANSRÄKNING
90 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
91 KASSAFLÖDESANALYS
92 KONCERNENS NOTER

Moderbolaget:

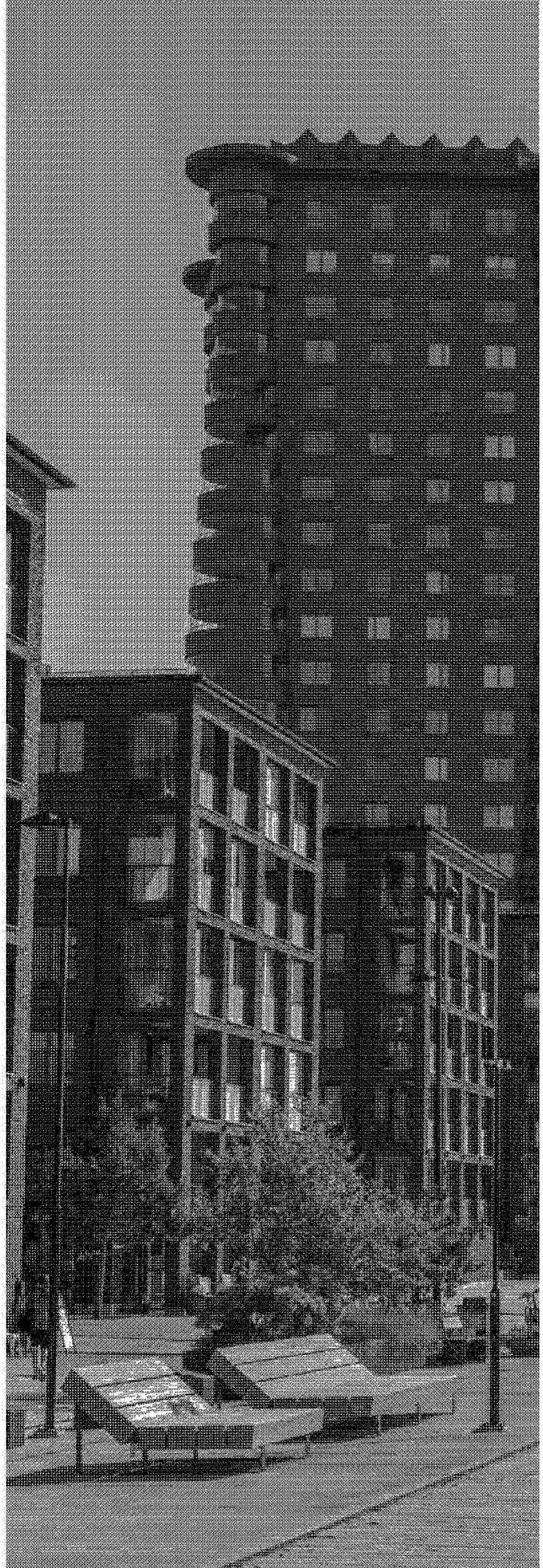
113 RESULTATRÄKNING
114 BALANSRÄKNING
115 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
116 KASSAFLÖDESANALYS
117 MODERBOLAGETS NOTER
121 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
122 REVISIONSBERÄTTELSE

Aktieägarinformation

126 BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
130 STYRELSE, VD OCH REVISORER
136 KONCERNLEDNING
138 JM-AKTIEN
140 KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA OCH FINANSIELL KALENDER

141 Om hållbarhetsredovisningen

142 GLOBAL REPORTING INITIATIVE – GRI
146 GRI-INDEX
148 GLOBAL COMPACT
ADRESSER



Vi är övertygade om att
där människor trivs och mår bra
utvecklas samhällen. Att utveckla
hållbara livsmiljöer är vad vi gör.

I alla våra projekt börjar det med att
sticka mark som vi förvaltar. Inte för att
skaffa. Utan för den enkla
kommer att bo och verka
att vi vet att

En av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden

Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland.

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt hållbarhetsarbete. Vi omsätter cirka 15 miljarder kronor och har cirka 2 500 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Intäkterna minskade till 14 608 mkr (15 388).

Rörelseresultatet ökade till 2 216 mkr (2 028). Rörelsemarginalen ökade till 15,2 procent (13,2).

Resultat från försäljningar av fastigheter och från joint venture om 436 mkr (191) ingår i rörelseresultatet.



Resultatet före skatt ökade till 2 158 mkr (1 955). Resultat efter skatt ökade till 1 798 mkr (1 575).

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 2 287 mkr (1 715).

Antal sålda bostäder ökade till 4 248 (4 026) och produktionsstarterna ökade till 3 972 (3 199).

Räntabilitet eget kapital för de senaste tolv månaderna ökade till 21,9 procent (20,8). Resultatet per aktie under året ökade till 25,90 kronor (22,50).

Övervärden exploateringsfastigheter uppgick till 7,2 mdkr (6,5).

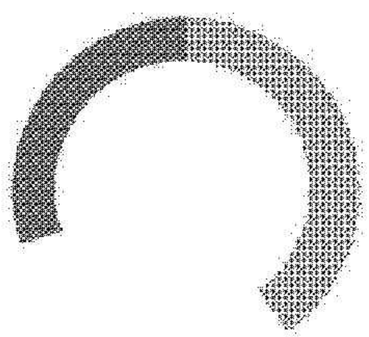
Utdelning Styrelsen föreslår 13,50 kronor (12,75) i utdelning för 2021.

Styrelsen föreslår förnyat bemyndigande för återköp av egna aktier.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor (SEK) som också är moderbolagets rapporteringsvaluta. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Siffrorna i rapporten är baserade på koncernens konsolideringssystem som är i tusentals kronor. Genom avrundning av siffror i tabeller kan det förekomma att totalbelopp inte motsvarar summan av ingående avrundade heltal.

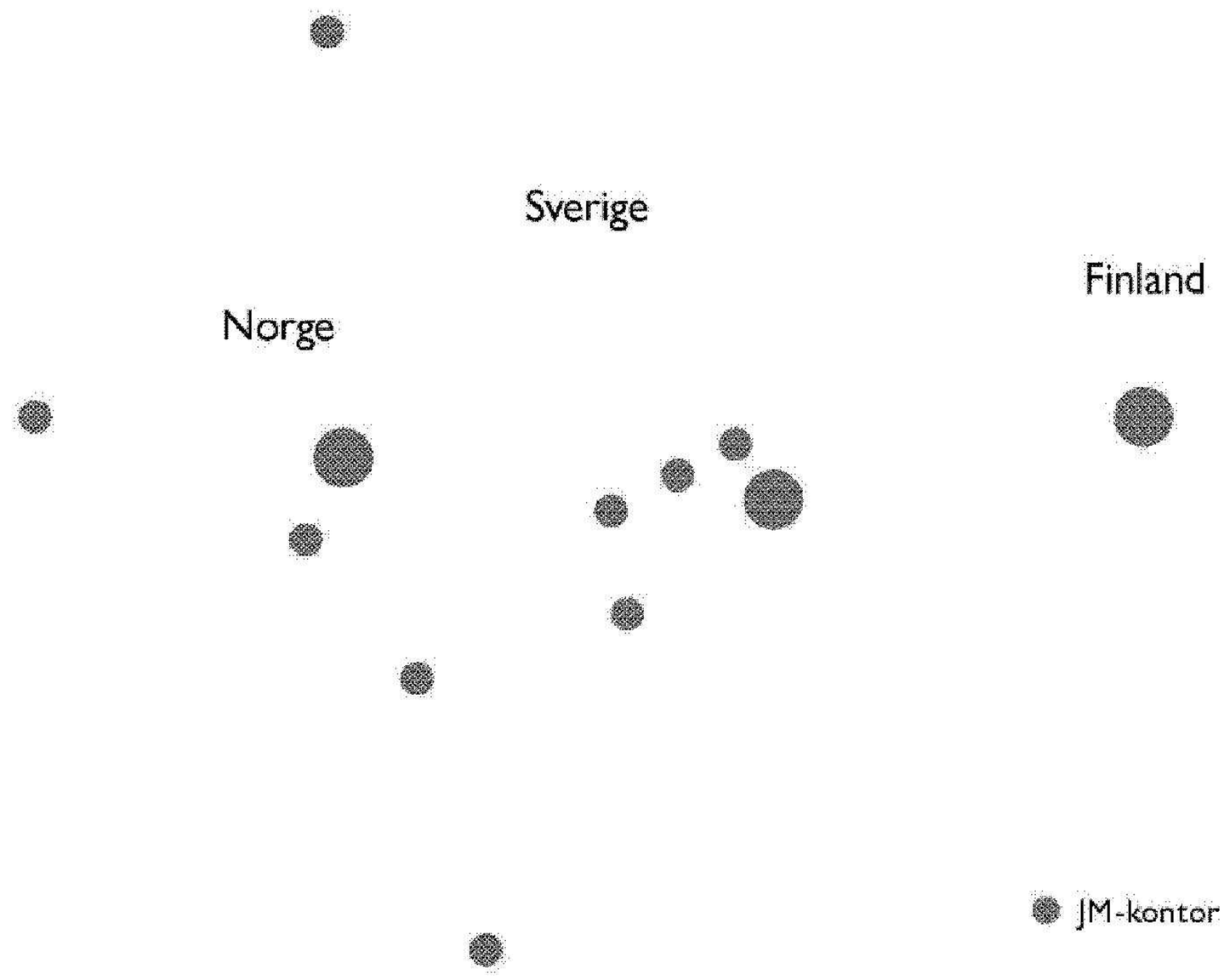
Där inget annat framgår baseras belopp och kommentarer på sidorna 2–3, 26, 67–80 på JMs segmentsredovisning. För skillnaden mellan segmentsredovisning och IFRS, se avsnittet Segmentsrapportering på sidan 95. För definitioner, se sidorna 77–80.

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV INTÄKTER, %

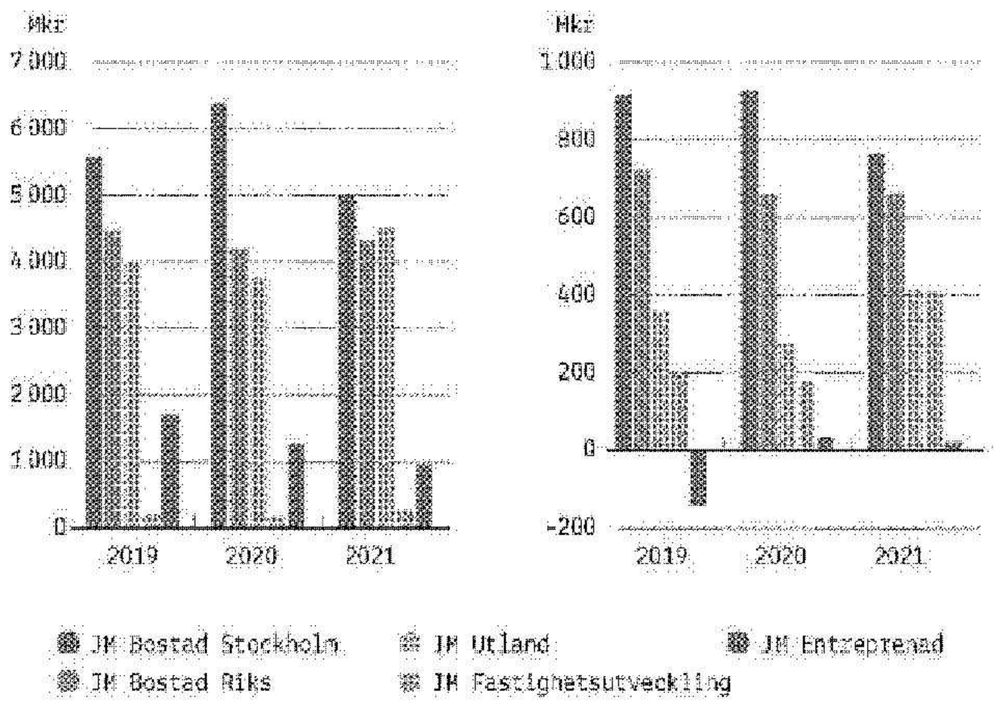


- Stockholm, 40% (47)
- Sverige exkl. Stockholm, 30% (28)
- Norge och Finland, 30% (25)

2020 års siffror inom parentes

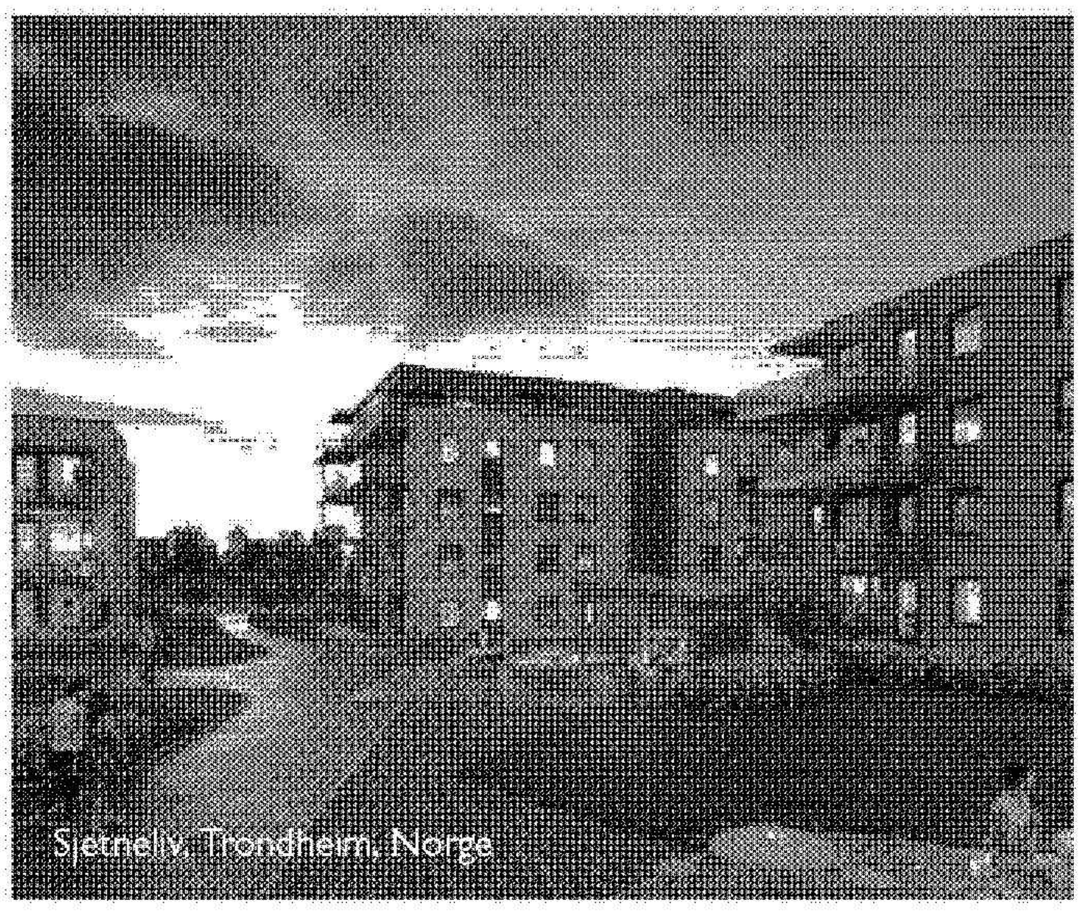


INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT



RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT




Sjetnelliv, Trondheim, Norge

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

Mkr	2021	2020	2019
Intäkter	14 608	15 388	15 692
Rörelseresultat	2 216	2 028	2 008
Rörelsemarginal, %	15,2	13,2	12,8
Resultat före skatt	2 158	1 955	1 928
Kassaflöde från löpande verksamheten	2 287	1 715	1 291
Räntabilitet på eget kapital, %	21,9	20,8	22,2
Soliditet, %	50	47	42
Resultat per aktie, kr	25,90	22,50	22,50
Antal sålda bostäder	4 248	4 026	3 595
Antal produktionsstartade bostäder	3 972	3 199	3 269
Antal bostäder i pågående produktion	8 094	7 976	7 813
Intäkter enligt IFRS	*15 650*	*16 291*	*15 605*
Rörelseresultat enligt IFRS	*2 227*	*2 018*	*1 982*
Resultat per aktie enligt IFRS, kr	*26,00*	*22,00*	*21,90*

Ett annorlunda och framgångsrikt år

Stark efterfrågan och hög nivå produktionsstartade bostäder under ännu ett år i pandemins tecken.

Under 2021 har vi på alla marknader haft en stabilt hög efterfrågan på JMs bostäder, med hög boknings- och försäljningsnivå.

JM startade produktion av 3 972 bostäder under 2021, vilket är 24 procent fler än året innan. Utöver efterfrågan utgör planprocesserna fortsatt en viktig faktor för takten i produktionsstarter.

Bostadsmarknaden i Stockholm förbättrades under året, med fortsatt god lönsamhet i vår affär. Även i övriga Sverige har JM haft en god lönsamhet med bra försäljning i en stabil marknad. I Norge och Finland har bostadsmarknaden utvecklats fortsatt positivt, med mycket fina resultat för JM. Under 2021 har vi fortsatt att successivt bredda vår geografiska marknad, där vi nu förvärvat mark även i Tammerfors i Finland.

Vi ser ett fortsatt stort intresse från kunderna för våra ägarlägenheter i Sverige. JM har cirka 700 ägarlägenheter i pågående produktion och 200 färdigställda ägarlägenheter i Stockholm och Uppsala. Läs mer om denna upplåtelseform på sidorna 18–19.

Under 2021 har vi även sålt två hyresrättsfastigheter med totalt cirka 300 bostäder i Sverige, i Täby och i Järfälla. Produktion pågår av cirka 800 bostäder i ytterligare tre hyresrättsfastigheter i Sverige, varav två startades under det fjärde kvartalet.

Pandemins påverkan

Vår bostadsproduktion har, precis som under pandemins första år, även under 2021 fortlöpt enligt plan utan större påverkan i form av störningar i leverantörskedjor och bemanning. Vi har konsekvent fokuserat på att minska risken för smittspridning på våra arbetsplatser. För att upprätthålla ett högt engagemang hos våra medarbetare har vi genomfört ett antal aktiviteter, bland annat en satsning med syfte att främja fysisk aktivitet och stärka sammanhållningen mellan verksamheten i Sverige, Norge och Finland.

Jag är stolt över våra medarbetares förmåga till fokus och leverans med hög kvalitet under de förhållanden som pandemins restriktioner medfört. Läs mer på sidorna 50–57 om hur JM arbetar med medarbetarskap, säker arbetsmiljö och hållbara medarbetare.

JMs digitala bostadsvisningar, och effektiva lösningar för digital bokning och signering av avtal, fortsätter att vara uppskattade av våra kunder även efter pandemin.

Oklar cementförsörjning och stigande råvarupriser

Under 2021 har cementförsörjning och lokal cementproduktion varit en högaktuell fråga i Sverige till följd av oklar tillståndsprocess mellan marknadsledande producent och berörda myndigheter. I slutet av året antogs en lagändring som möjliggör fortsatt lokal cementproduktion genom en förlängning av aktuella tillstånd.



"Våra digitala lösningar fortsätter att efterfrågas av kunderna även efter pandemin."

Råvarupriset på stål och trä har ökat under 2021. Långa leverantörsavtal begränsar effekten av prisökningarna i JMs resultaträkning. Betongpriserna har varit stabila under 2021 för JM, där prisökningar har aviserats för 2022. För JM bedöms rent stål och trä utgöra cirka 4 respektive 2 procent av kostnadsmassan och materialkostnaden för ren betong bedöms utgöra cirka 2 procent. Kostnadsökningarna på råvaror motverkas delvis av löpande rationaliseringar.

Hållbarhetsarbete och minskad klimatpåverkan

Klimatpåverkan i vår bransch kommer främst från tillverkning av material och produkter samt från utsläpp kopplade till energianvändning i de färdiga byggnaderna. JMs mål är att de klimatpåverkande utsläppen ska vara nära noll år 2030, vilket betyder att vi behöver minska utsläppen med 85 procent från dagens nivåer.

JM har under 2021 fortsatt med flera testprojekt med klimatreducerad betong, med både 10 och 25 procent klimatförbättring. Betong står för cirka 60–75 procent av den totala klimatpåverkan i byggprocessen. Testprojekten undersöker hur de klimatförbätt-

24%

fler produktionsstartade bostäder

rade betongsorterna skiljer sig från standardbetongen och hur eventuella skillnader påverkar effektivitet i byggprocessen och eventuella avvikelser från produktionstidsplaner.

Vi genomför även ett antal testprojekt med fossilfri byggarbetsplats, med utvärdering av elektrifierade maskiner och användning av fossilfria bränslen. En stor del av JMs användning av fossila bränslen sker i de drivmedel som används i transporter och maskiner på byggarbetsplatserna. I testprojekten byts den fossila dieseln och gasolen som används i transporter och maskiner inom byggområdet ut till förnybar diesel respektive biogasol. I de fall det är möjligt ersätts bränsledrivna maskiner mot eldrivna. Andra exempel på våra initiativ för minskad klimatpåverkan:

- Utökning av verksamheten med logistikcenter med helt förnybart bränsle för fordonen som effektiviserar transportflöden till och från byggarbetsplatserna
- Utveckling och implementering av digitalt system för prognostisering av avfallsmängder
- Testprojekt med förskurna gipsplattor för att minska mängden spill.

Alla JM-bostäder som projekteringsstartats från och med 2018 miljömärks med Svanen. Under 2021 har JM erhållit Svanenmärkning för 30 projekt på alla våra marknader. För kunderna innebär en Svanenmärkt bostad flera fördelar såsom låg energianvändning, hälsosam inomhusmiljö och produkter med virke från hållbart skogsbruk.

Läs mer om Svanenmärkning och JMs hållbarhetsarbete på sidorna 15 och 41–60.

Kundinsikter

Det är framför allt livssituationen som påverkar valet av bostad. JM genomför kontinuerligt olika kundundersökningar för att förstå vilka behov och preferenser som finns gällande boende och bostäder.

Under 2021 publicerades JMs första Nordiska Boendebarometer, en rapport om hur personer i Sverige, Norge och Finland ser på sitt boende och vad man önskar i ett framtida boende. Boendebarometern hjälper oss att förstå likheter och skillnader mellan de nordiska länderna för att kunna utveckla de bästa bostäderna på våra olika marknader.

Hemmets nya roll

Pandemin har medfört nya beteenden och hemmakontor och separata arbetsytor har i många hem blivit viktiga inslag. Mycket tyder på att ett delvis hemarbete kommer att fortsätta även efter pandemin, där utformningen av bostäder måste tillgodose behov och funktioner för både fritid och arbete.

För att möta dessa nya förväntningar på hemmet arbetar vi inom JM aktivt med utformningen av våra bostäder, där genomtänkt inredning, smart teknik och hållbarhet står i fokus.

Digitala inredningsval

Digital inredningsväljare, ett verktyg som pilottestats under två år, implementerades under 2021 i full skala på alla våra marknader.

Förutom möjligheten att visualisera resultatet säkerställer inredningsväljaren att kunden gör val som verkligen fungerar i den aktuella bostaden, vilket minskar risken för felinstallationer.

Nöjda kunder

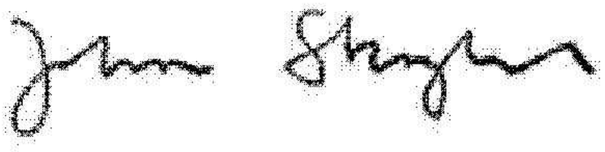
Vi fortsätter att glädja oss över stabilt höga betyg från kunderna när det gäller bostadskvalitet, service och pålitlighet. JM har haft topplaceringar i mer än tolv år i bostadsbranschen i respektive land. Koncernens sammantagna Nöjd Kund Index är 78, vilket är ett mycket högt värde.

Det är ett fint kvitto på våra ansträngningar att vara lyhörda för kundernas behov, i kombination med ett stort engagemang från JMs medarbetare att ge alla kunder en riktigt bra upplevelse i samband med deras bostadsköp.

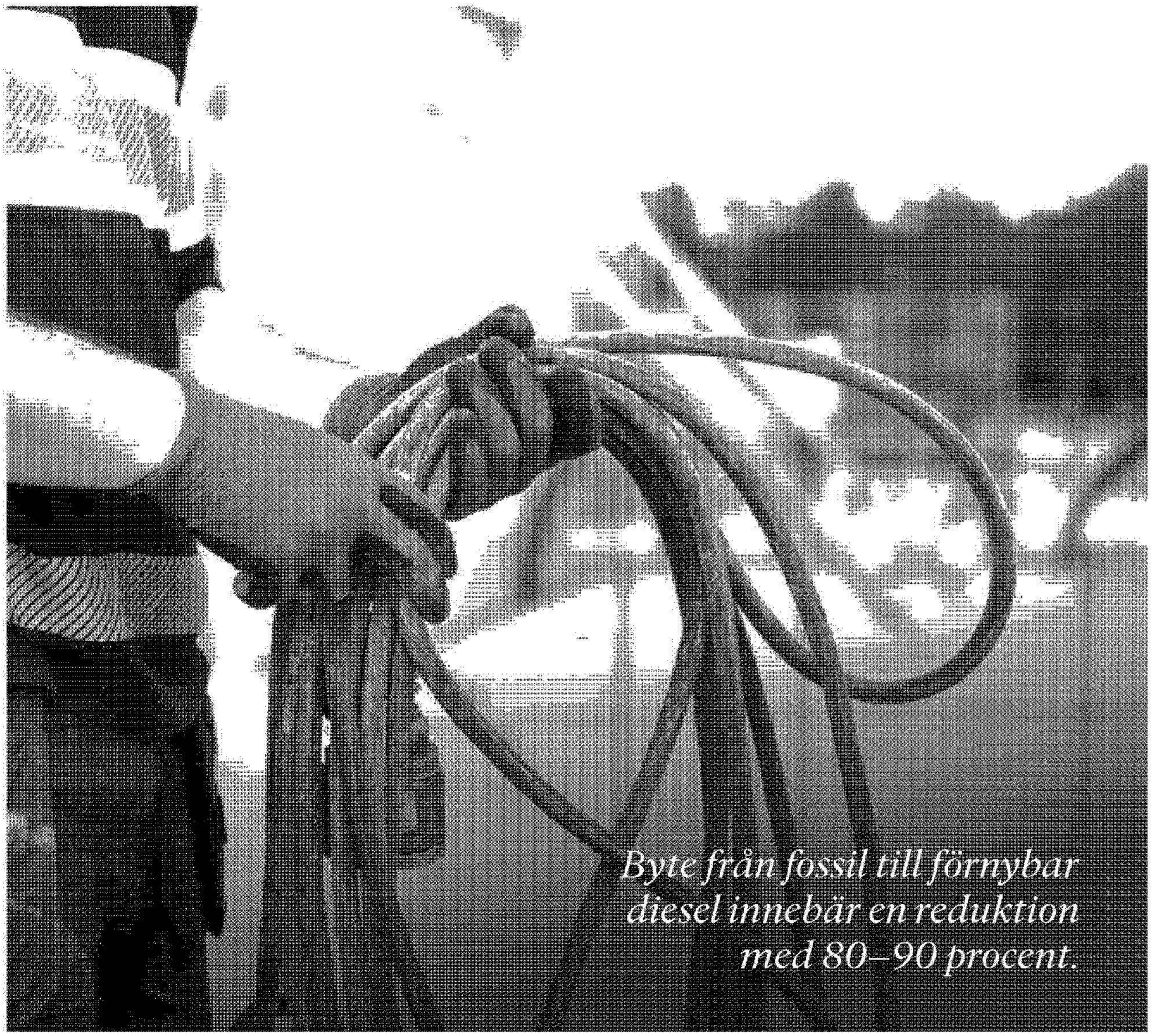
Stark position och goda förutsättningar

Efterfrågan på bostäder stöds, tillsammans med ett förväntat fortsatt lågt ränteläge, av befolkningstillväxten på våra marknader. JMs bredd i boendekoncept och upplåtelseformer ger oss flexibilitet i den fortsatta projektutvecklingen av bostäder och bidrar till stabilitet över konjunkturcykler.

Vi har ett starkt strukturkapital i bolaget och en balansräkning som medger både tillväxt i affären och stabil överföring till aktieägarna. Styrelsen föreslår därför en höjd utdelning för 2021 samt fortsatt mandat för återköp av aktier.



Johan Skoglund
Verkställande direktör och koncernchef



På väg mot fossilfria transporter och maskiner

JM har ett konkret och ambitiöst mål om att de klimatpåverkande utsläppen ska vara nära noll till år 2030. En viktig insats för att nå målet är att minska användningen av material från fossila källor som olja, kol och gas eftersom de genererar koldioxidutsläpp.

En stor del av JMs användning av fossila bränslen sker genom de drivmedel som används i transporter och maskiner på byggarbetsplatserna. De behöver bytas ut till förnybart drivmedel eller ersättas med transporter och maskiner som är eldrivna.

JM har under 2021 startat testprojekt på två byggarbetsplatser i Sverige, Bunkhagen i Täby Park och Kaptenen i Malmö, med siktet inställt på att i samarbete med leverantörerna ställa om transporter och maskiner till att drivas med enbart förnybart drivmedel och/eller el. I projekten undersöks förutsättningar som exempelvis tillgång på efterfrågad maskinell utrustning, förnybara drivmedel och uppvärmningsmetoder. Skiftet från fossilt till förnybart innebär inte att koldioxidutsläppen från transporter och maskiner upphör helt, eftersom även det förnybara genererar utsläpp. Mängden utsläpp reduceras dock kraftigt. Exempelvis innebär byte från fossil till förnybar diesel en reduktion med 80–90 procent.

Erfarenheter från testprojekten i Täby Park och Malmö ska vara vägledande för hur JM ska arbeta vidare för att kunna ha fossilfria transporter och maskiner på byggarbetsplatserna.

JM som investering

Ambitionen är att över tid ge våra aktieägare en högre totalavkastning än företag med liknande verksamhet och riskprofil.

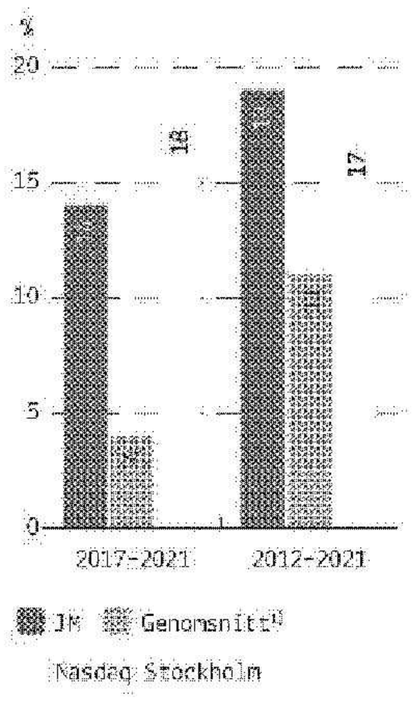
JM utvecklar bostäder och hållbara livsmiljöer på större tillväxtorter i Sverige, Norge och Finland. Ambitionen är att över tid ge JMs aktieägare en högre totalavkastning än företag med liknande verksamhet och riskprofil. Aktieägarna i JM ska ges möjlighet till god långsiktig totalavkastning från en riskmässigt balanserad tillväxt i affären, med optimerat utnyttjande av riskkapital över konjunkturcykeln och ökande värdeöverföringar till aktieägarna med fokus på vinst per aktie och utdelning per aktie. Detta uppnås genom hög operationell förmåga, god riskkontroll, finansiell styrka och attraktiv byggrättsportfölj, med stor värdepotential, som löpande förädlas och förnyas.

God långsiktig totalavkastning

Under de senaste fem åren har JM haft en genomsnittlig totalavkastning om 14 procent. Aktien är volatil men har skapat god totalavkastning långsiktigt. Över de senaste tio åren har totalavkastningen varit 19 procent, jämfört med 11 procent för genomsnittet för jämförbara bolag.

1) Besqab*, Bonava*, NCC, PEAB, Selvaag*, Skanska, Veidekke, YIT
* ej 2012–2021

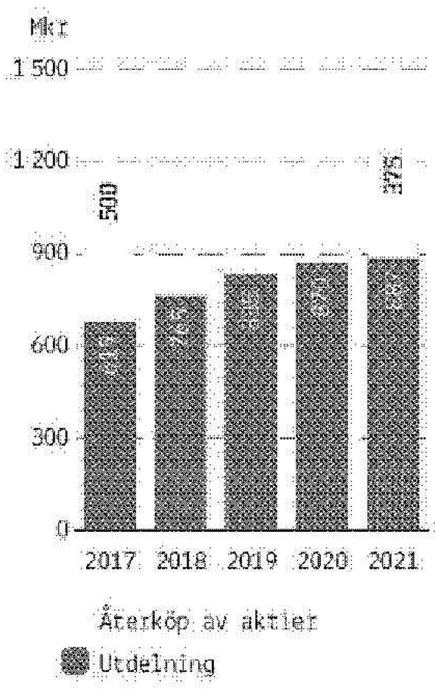
AKTIENS GENOMSNITTLIGA TOTALAVKASTNING



Ökande utdelning över lång tid

JM har haft en ökande utdelning över lång tid i kombination med ett flertal kapitalutskiftningar över åren. Värdeöverföringarna till aktieägarna har under de senaste tio åren uppgått till 10,1 mdkr, varav 6,9 mdkr genom utdelning och 3,2 mdkr genom förvärv och indragning av egna aktier (återköp).

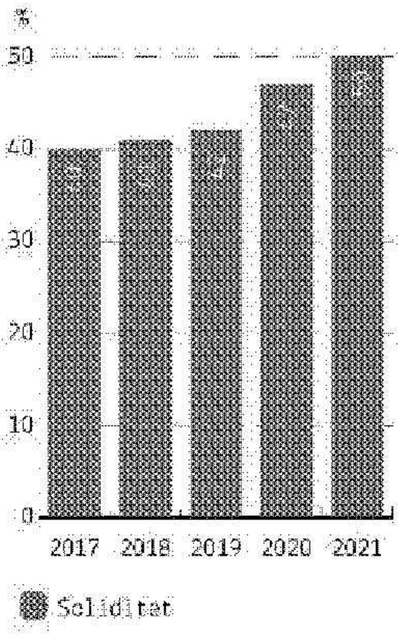
ÅTERFÖRING TILL AKTIEÄGARE



Stark balansräkning

JM har en stark finansiell ställning med en soliditet om 40–50 procent (exklusive övervärden) under de senaste fem åren. En stark soliditet är en förutsättning för stabil och kostnadseffektiv finansiering av pågående bostadsproduktion. Samtidigt ska riskkapitalet inklusive övervärden vara optimerat över konjunkturcykeln.

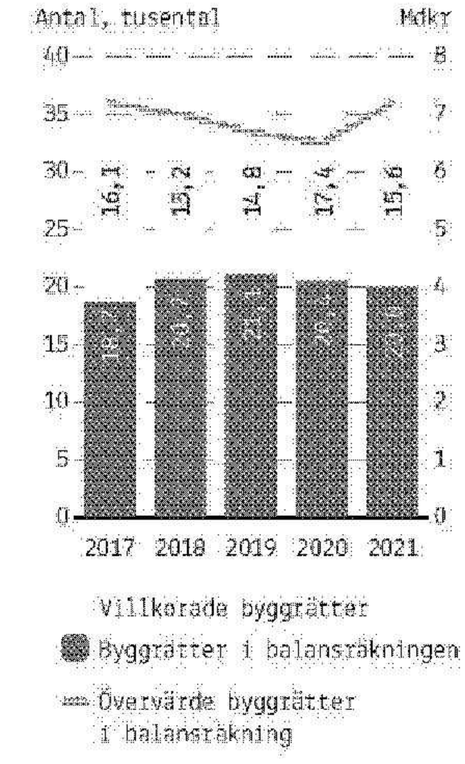
SOLIDITET



Byggrättsportfölj med stor värdepotential

JM har 35 600 byggrätter för framtida projektutveckling, varav 20 000 redovisas i balansräkningen. Övervärdet jämfört med bokfört värde på byggrätterna i balansräkningen uppgår till 7,2 mdkr utifrån extern värdering. Övervärdet är del av JMs riskkapital och ger indikation om framtida vinstpotential.

BYGGRÄTTER



Kunden

JM lever nära kunden. Vi strävar efter att förstå hur drivkrafter som urbanisering och demografi påverkar kunderna, samt vilka krav och behov som är viktiga för dagens och morgondagens kunder.

Trenderna som påverkar framtidens boende

Genom att analysera såväl globala megatrender som lokala tendenser kan vi förstå hur våra kunder vill leva – och skapa framtidens drömhem.

JM ska vara kundens förstahandsval vid köp av en ny bostad. För att nå det målet måste vi förstå och förutse hur människor lever, bor och arbetar. Detta är givetvis faktorer som skiftar i takt med att våra samhällen förändras. Och den förändringen drivs i sin tur av teknologiska, sociala, politiska, demografiska, ekonomiska och klimatmässiga trender över lång tid.

Precis som föregående år har 2021 varit omvälvande. Coronapandemin har fortsatt att påverka vår omvärld på fler plan än de flesta kunnat ana. En tydlig effekt av pandemin är att en snabbt ökande digitalisering och mer hemarbete har lett till nya boendepreferenser. Men uppenbart är också att behovet av flexibilitet och transformation är större än någonsin.

Megatrender är globala utvecklingslinjer som definierar vår framtida värld och med vilken hastighet den förändras. De påverkar affärer, ekonomi, samhälle, kulturer och vardagsliv – och har olika betydelser och effekter för olika branscher, företag och individer såväl som för urbanisering. Vi har identifierat fem megatrender som är särskilt viktiga för JMs verksamhet:

- Digitaliseringstakten ökar
- Ökat fokus på hållbarhet
- Världens befolkning blir äldre
- Friare val ger större mångfald
- Globalisering förenar världen.

Digitaliseringstakten ökar

Digitaliseringen har förändrat våra samhällen i grunden. Den digitala omvandlingen av allt från arbete till vård, boende och utbildning påbörjades för många år sedan, men pandemin har tvingat fram en allt snabbare omställning. Detta ger inte bara stora vinster i form av effektivisering och kvalitetshöjning, utan också omvälvande förändringar i arbetsmarknaden genom framför allt ökad automatisering av arbetsprocesser och artificiell intelligens.

I många branscher har pandemin också medfört en snabb omställning till arbete på distans, vilket möjliggjorts av den digitala omställning som har förberetts under lång tid. Trots att många nu kunnat återvända till ett mer normalt liv har pandemin skapat nya vanor som kommer att leva kvar. Och som fått oss tänka om kring hur vi bor och arbetar.

Det nya digitala landskapet utmanar etablerade affärsmodeller och strukturer, vilket ställer krav på anpassning och förnyelse i många branscher. Med ökad digitalisering ökar också sårbarheten för dataintrång och infrastruktur. Det kommer att leda till större fokus på datasäkerhetsfrågor samt stabilitet och kapacitet i digitala system.

Ökat fokus på hållbarhet

Klimatförändringarna är en av vår tids stora ödesfrågor. Mot den bakgrunden är det inte konstigt att hållbarhet blivit ett nyckelord för i stort sett alla branscher. Men begreppet hållbarhet omfattar flera olika delar: miljömässig, social och ekonomisk utveckling.

I det miljömässiga perspektivet handlar det för bostadsutvecklingsbranschen främst om att bygga energi- och klimateffektivt, använda sunda materialval, minska avfall och att vårda våra naturresurser långsiktigt. Ur det sociala perspektivet handlar det om mångfaldsarbete och skapandet av ett samhälle med hög tolerans där människors lika värde står i centrum. För detta krävs förtroende mellan människor och en delaktighet i samhällsutvecklingen. Slutligen handlar ekonomisk hållbarhet om att tillgodose människors behov i dag utan att äventyra framtida generationers möjligheter.

Inom både näringsliv och samhälle ökar nu fokus på konkreta lösningar och åtgärder kopplat till begreppet hållbarhet. Reella frågor hamnar högst på agendan och det blir allt viktigare att visa handlingskraft. Ett konkret exempel på detta är den växande miljöpåverkan till följd av digitaliseringen, som ställer stora krav på ökad energiförsörjning.

Världens befolkning blir äldre

En åldrande befolkning är en global trend som påverkar hela världen. Men medellivslängden varierar stort mellan olika länder. I Norden stiger medelåldern och allt fler arbetar längre upp i åldrarna.

När gruppen äldre växer kommer fler människor att behöva arbeta inom vård och omsorg för multisjuka äldre. Samtidigt ökar efterfrågan på service och fritidsaktiviteter bland de friska äldre. Livsfasförändringar är också en tydlig trend, där traditionella stora livshändelser sker allt senare i livet – som giftermål, barnafödande och köpet av första bostaden.

Friare val ger större mångfald

I miljöer som underlättar möten och kontakter mellan människor växer samhällen och näringar. De senaste decennierna har allt fler, i takt med regionförstoring, bosatt sig i förorter längre bort från stadskärnan, men nära spårbunden trafik eller motorväg för att enkelt kunna pendla till och från arbete och skola. Detta har inneburit en större belastning på kollektivtrafiken och ökad biltrafik, med ökad upplevd stress hos många.

Pandemin har gett en paus i denna utveckling, när hemarbete blivit mer utbrett och accepterat. Troligen kommer pandemin att påverka oss under lång tid framöver och göra oss mer medvetna

om smittspridningar i trånga utrymmen med mycket människor. Att fler kommer fortsätta arbeta hemifrån i viss utsträckning även efter pandemin är också sannolikt. Vi har dock ett behov av socialt samspel där den gemensamma fysiska arbetsplatsen är en viktig arena för utbyte av erfarenheter och idéer. Redan i dag ser vi att många arbetar några dagar i veckan på kontoret och resterande tid på distans från hemmet.

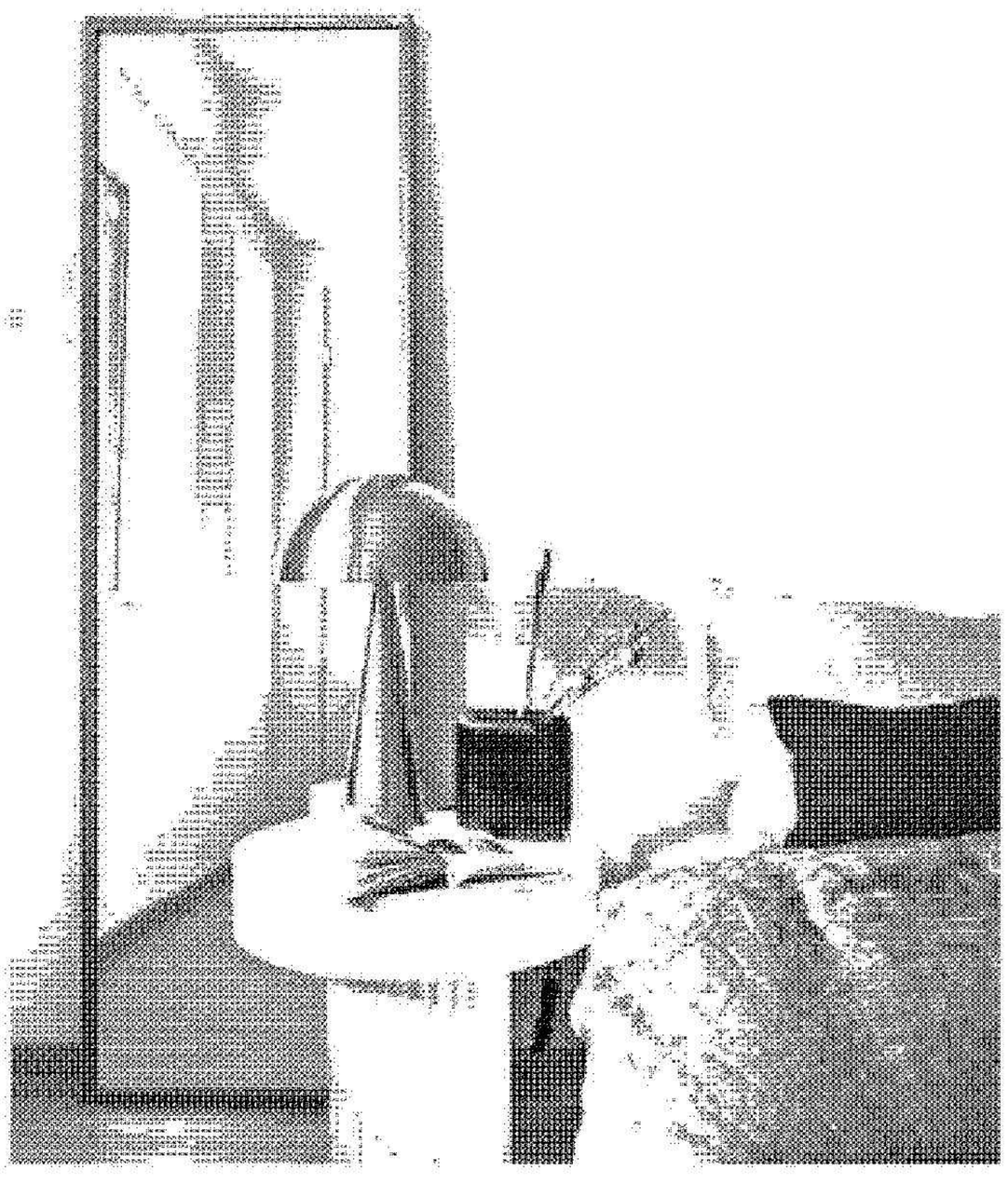
Tillgång och närhet till service och sociala mötesplatser är fortsatt mycket viktigt. I en framtid där människor i högre grad arbetar hemifrån är det troligt att man i större utsträckning söker bostäder i mer perifert läge, men ändå med bra service och rimligt pendlingsavstånd till centralorter.

Globalisering förenar världen

I det långa perspektivet kommer sannolikt globaliseringen att fortsätta. Detta trots den tillfälliga reträtten i samband med pandemin och trots att flera stora nationer under senare år har fokuserat mer på egna intressen och säkerhet. Tillgången till och det ökande användandet av informations- och kommunikationsteknologi knyter samman världen. Det leder till att människor kan tillgodogöra sig information som ger ökad kunskap och medvetenhet.

Minskad fattigdom och ökad transparens är några av globaliseringens viktigaste drivkrafter och effekter. En annan är den ökade efterfrågan på kvalificerad arbetskraft, där vi i Norden ser detta framför allt inom forskning, innovation och utveckling. Förmågan att exportera högteknologiska varor och tjänster kommer att vara stommen för den ekonomiska utvecklingen framöver.

Allt detta påverkar var investeringarna sker och hur framtidens arbets- och bostadsmarknad kommer att utvecklas. Bättre ekonomiskt välstånd och skapandet av fler högkvalificerade jobb ökar efterfrågan på bostäder, både i centrala lägen och i lägen inom pendlingsavstånd.



Så förändras vi i takt med omvärlden

Vårt utvecklingsarbete följer en tydlig modell. Den pågår året om och omfattar allt från omvärldsbevakning och marknadsanalyser till ständig dialog med leverantörer och kunder.

Den stora världen speglas i den lilla. Behovet av enkelhet och harmoni i boendemiljön märks nu alltmer och vi satsar därför på att skapa än mer genomtänkta planlösningar i bostaden, liksom i de gemensamma ytorna utanför den. Genom att fokusera på flexibilitet, smart förvaring, öppna sällskapsytor, rofyllda rum samt ytor för återhämtning har vi mycket nöjda kunder.

När det handlar om bostäder och lokalsamhället spelar JM en viktig roll som långsiktig och etablerad aktör. JM har funnits sedan 1945 då byggmästare John Mattson bildade bolaget och har sedan dess tagit en allt större roll från bostadsbyggare till projektutvecklare av hållbara stadsdelar. Våra höga krav och vårt genuina samhällsengagemang genomsyrar hela företaget och vägleder oss i vårt arbete.

Lyssna på kunden

Vår erfarenhet visar att det framför allt är livssituationen som styr valet av bostad och dess utformning. För att förstå vilka behov och preferenser som finns kring våra kunders boende genomför vi kontinuerligt olika kundundersökningar, såsom fokusgrupper, djupintervjuer och webbpaneler.

Vi strävar också mot en ökad öppenhet och lyhördhet för kunder när de köper sin bostad. Kunderna erbjuds därför att medverka i arbetet på ett så tidigt stadium som möjligt. Det finns en rad områden där kunden kan vara med och påverka – exempelvis kring förslag på bostadens utformning, önskvärd kringservice i bostadsområdet, eller alternativa sätt att använda gemensamhetslokaler på.

Hemmets nya roll

Pandemin har skapat nya beteenden och ju längre tiden går desto mer sannolikt är det att nya beteenden blir etablerade vanor. Hemmakontor och separata arbetsytor har i många hem blivit ett bestående inslag. Mycket tyder på att vi med stor sannolikhet kommer att fortsätta med delvis hemarbete.

Vi vet sedan tidigare att det finns ett tydligt behov av lugn och ro i ett ständigt uppkopplat samhälle. Hemmets roll är att vara en plats för avkoppling och återhämtning, samtidigt som det ska kunna omvandlas till sociala umgängesytor och numera även arbetsplatser. För att kunna möta dessa nya förväntningar på hemmet arbetar JM aktivt med utformningen av bostaden. Den ska vara en genomtänkt helhet där inredning, smart teknik och hållbarhet står i fokus. Rofyllda och praktiska utemiljöer som till exempel innergård, balkong eller uteplats är också mycket viktiga aspekter vid utformning av våra bostadsprojekt.

Hemmets nya roll är kort sagt att vara en bas för betydligt fler aktiviteter än tidigare. Att utforma framtidens boende, som samtidigt ska värna om balansen mellan fritid och arbete, blir en utmaning som kommer göra stor skillnad för framtidens spekulanter.

JM är en av Nordens ledande utvecklare av nya bostäder

Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostäder med tyngdpunkt på storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland.

Totalt startade JM produktion av 3 972 bostäder under 2021, att jämföra med 3 199 bostäder året innan. I Sverige var siffran 2 671 varav 95 procent var bostäder i flerbostadshus (2 194 bostadsrätter och 341 hyresrättsbostäder) och 5 procent småhus. I Norge produktionsstartades 636 bostäder, varav 91 procent var bostäder i flerbostadshus och 9 procent småhus, och i Finland produktionsstartades 665 bostäder.

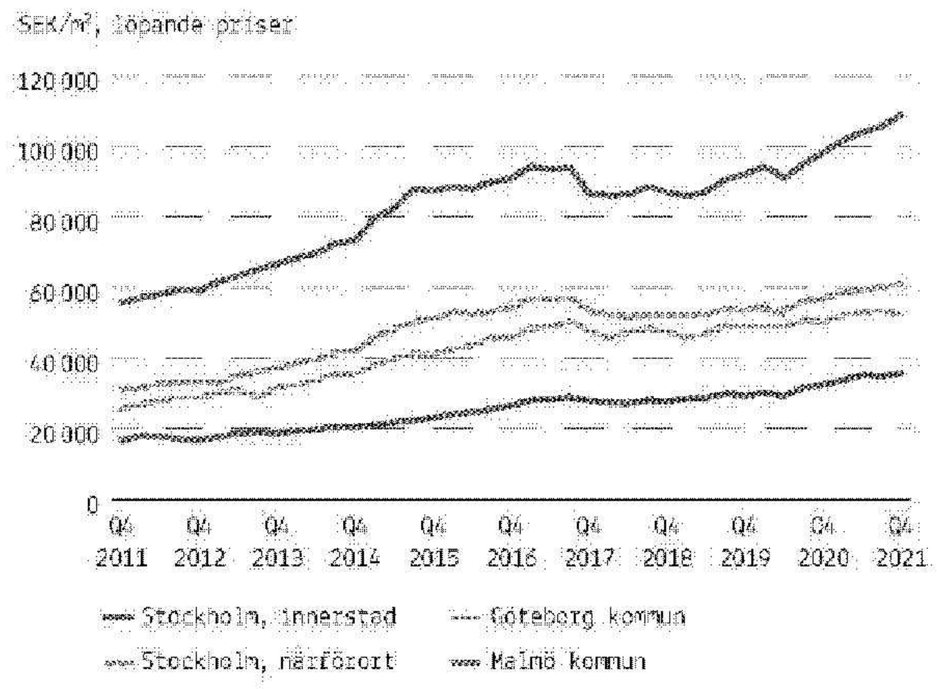
Sverige

Efter ett turbulent 2020 med rekordstort fall i BNP präglades konjunkturen i Sverige under 2021 av återhämtning. Under tredje kvartalet ökade både BNP och sysselsättningen snabbt då restriktionerna fasades ut på grund av minskad smittspridning och högre vaccinationsgrad. Under slutet av året steg dock smittspridningen igen och den nya virusvarianten omikron gjorde entré vilket medförde nya restriktioner och osäkerhet. BNP ökade totalt med cirka 4,5 procent under 2021. Enligt Konjunkturinstitutet var lågkonjunkturen över i slutet av 2021 då resursutnyttjandet i ekonomin var balanserat. Även arbetsmarknaden återhämtade sig under 2021 och sysselsättningen var under slutet av 2021 tillbaka på de nivåer som rådde innan pandemin. Efterfrågan på både varor och tjänster varierade kraftigt under 2021 vilket till slut ledde till obalanser och flaskhalsar och därmed högre inflationstryck. Det totala antalet färdigställda bostäder minskade 2021, främst på grund av färre färdigställda bostadsrätter. Antal påbörjade bostäder var på ungefär samma nivå som året innan. Både bostadsrättspriserna och framför allt villapriserna fortsatte att stiga under 2021. I Sverige bedöms JM ha en marknadsledande position. De största delmarknaderna är storstadsområdena Stockholm, Uppsala, Malmö/Lund och Göteborg.

Stockholm

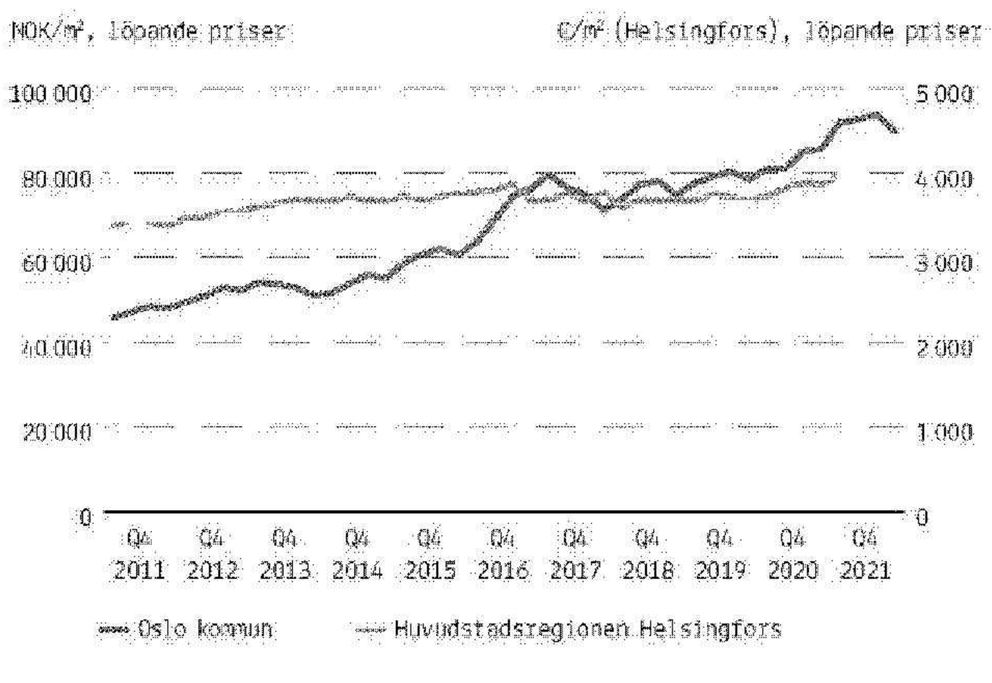
Stockholmsregionen som drabbades mycket hårt av pandemin under 2020 har under 2021 återhämtat sig. Tillväxten i lönesumma var stark under hela året och sysselsättningen började stiga igen under andra kvartalet och var snabbt uppe på högre nivåer än innan pandemin. Nyanmälda platser ökade kraftigt och antalet varsel sjönk tillbaka till normal nivå. Befolkningstillväxten i Stockholmsregion har fallit sedan 2019 men vände uppåt under 2021. Detta berodde främst på att utrikes flyttnetto ökade men även på ett ökat födelsenetto då perioden av överdödlighet var över.

BOSTADSRÄTTSPRISER I SVERIGES STORSTADSOMRÅDEN UNDER DE SENASTE 10 ÅREN



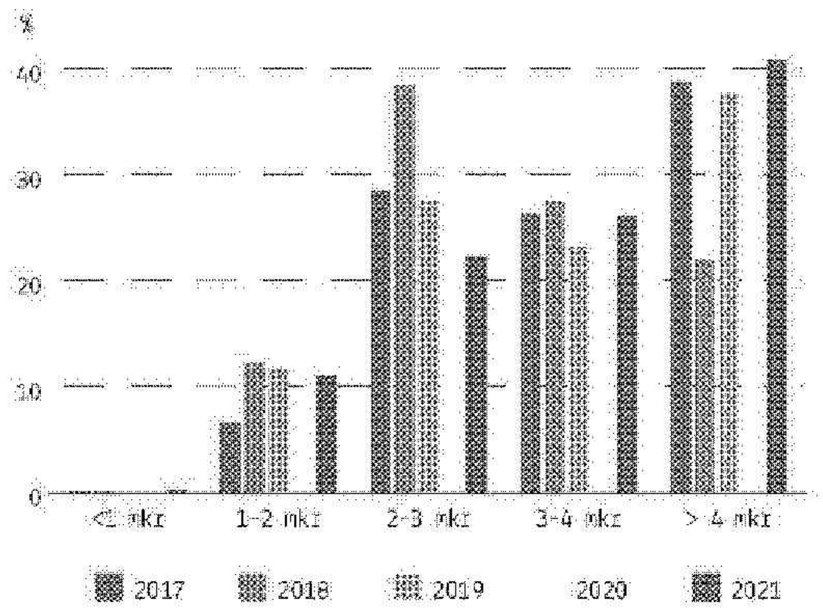
Källa: Mäklarstatistik. Sammanställt av WSP Advisory.

LÄGENHETSPRISER I OSLO OCH HELSINGFORS UNDER DE SENASTE 10 ÅREN

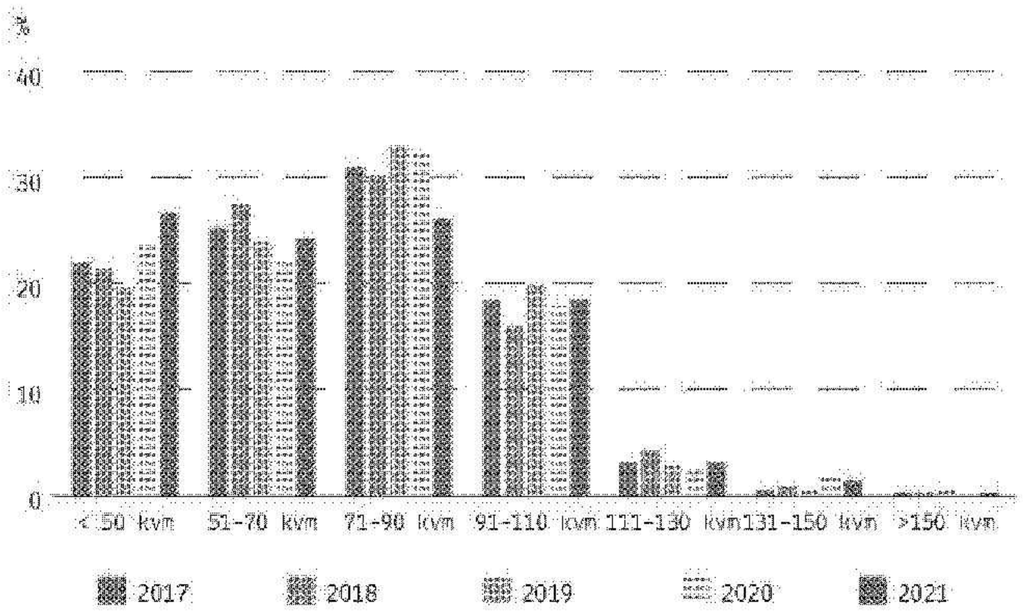


Källa: Respektive lands statistikbyrå. Sammanställt av WSP Advisory.

ANDEL AV JMs SÄLJSTARTADE BOSTADSRÄTTER I OLIKA PRISINTERVALL 2017–2021, SVERIGE



ANDEL AV JMs SÄLJSTARTADE BOSTADSRÄTTER I OLIKA STORLEKSINTERVALL 2017–2021, SVERIGE



Bostadsrättspriserna i både Stockholms innerstad och närförort steg under 2021 med drygt 5 procent. Villapriserna ökade ännu snabbare, i Stockholms kommun var ökningstakten närmare 10 procent. Ingen större förändring skedde under året i Stockholm och närförort vad gäller påbörjade bostäder. Nivån var ungefär den samma för både bostadsrätter och hyresrätter som 2020. Antalet färdigställda hyresrätter ökade däremot under 2021. JM är marknadsledande på nyproduktion av bostadsrätter i Storstockholm. Bland de större projekten kan nämnas Liljeholmskajen och Älvsjöstaden i Stockholm, Kvarnholmen i Nacka, Söderdalen i Järfälla, Dalénum på Lidingö och Täby Park i Täby.

Göteborg

Göteborgsregionen drabbades också hårt av pandemin under 2020 och hade en stark återhämtning 2021. Lönesumman ökade under hela året men däremot föll arbetsmarknaden tillbaka något och antalet sysselsatta var under tredje kvartalet 2021 ännu inte uppe på den nivå som rådde innan pandemin. Den negativa trenden i befolkningstillväxt vände uppåt under 2021. Det största bidraget till ökad befolkningstillväxt kom från utrikes flyttnetto. Inrikes flyttnetto har sjunkit sedan 2018 och var under 2021 negativt. Bostadspriserna i Göteborg ökade under året. Bostadsrättspriserna i centrum steg med 6 procent och i närförort något långsammare. Priserna på villor steg betydligt snabbare, med cirka 13 procent i kommunen. Påbörjade bostäder i Storgöteborg låg kvar på samma nivå under 2021 som 2020. Färdigställda bostadsrätter var betydligt färre 2021 än året innan.

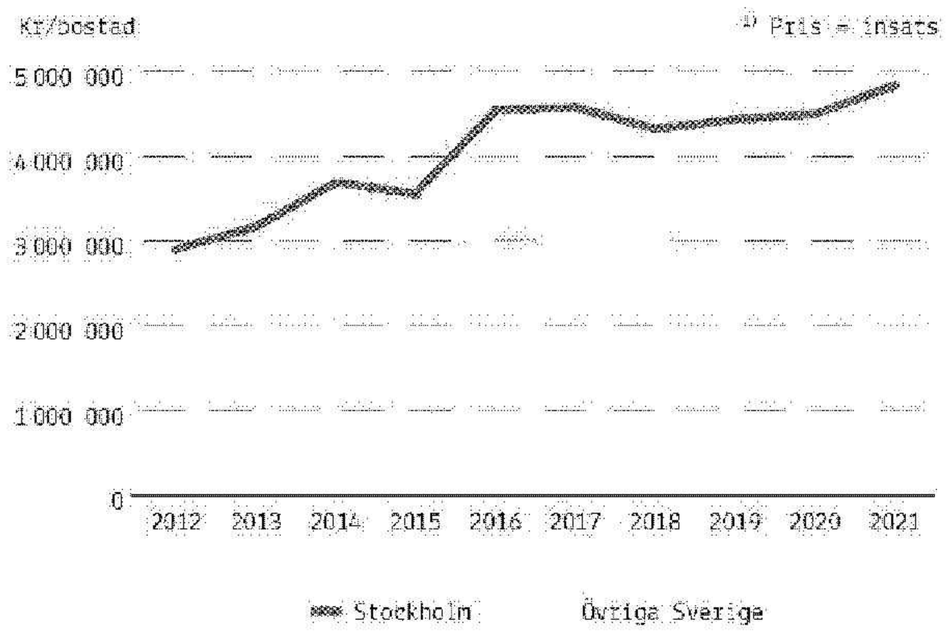
Malmö/Lund

Malmöregionen klarade sig bättre under pandemin 2020 än Stockholm och Göteborg och hade en kraftig tillväxt under 2021 både vad gäller lönesumma och arbetsmarknad. Befolkningstillväxten i Malmöregionen vände precis som i övriga storstadsregioner uppåt under 2021 till följd av ökat utrikes flyttnetto. Bostadsrättspriserna ökade inte riktigt i samma takt i Malmö som i övriga storstäder. I Malmö centrum var ökningstakten 3 procent under 2021. I Lund var ökningstakten snabbare och priserna steg med cirka 9 procent. Villapriserna i Malmö kommun ökade med 10 procent. I Stor-Malmö ökade antalet påbörjade bostäder under 2021 framför allt vad gäller hyresrätter. Även färdigställda hyresrätter ökade men färdigställda bostadsrätter låg kvar på samma nivå som 2020.

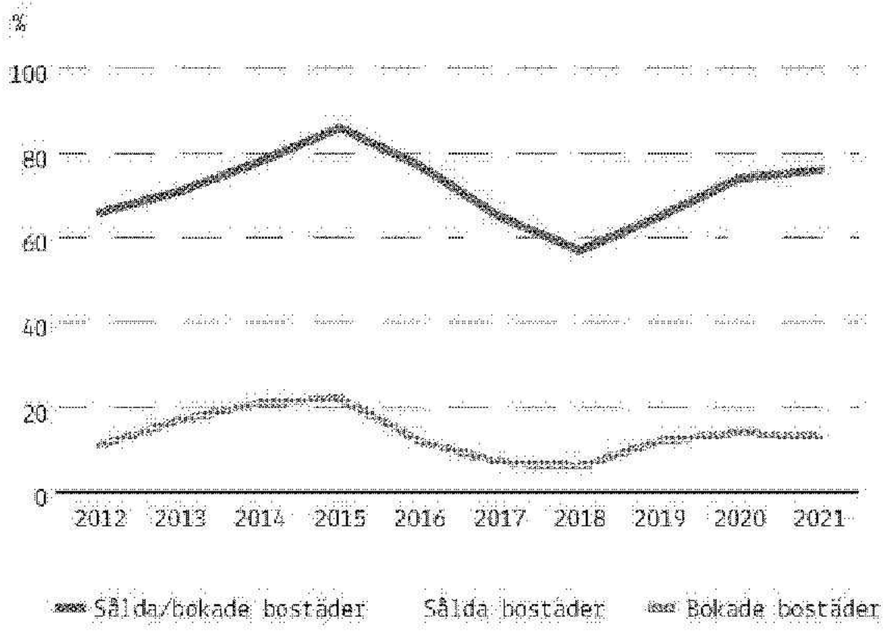
Uppsala, Linköping, Västerås och Örebro

I Uppsalaregionen var effekterna av pandemin tydliga och arbetsmarknaden tog rejält stryk under 2020 men återhämtningen tog aldrig riktigt fart under 2021 vad gäller antalet sysselsatta i regionen. Nedgången i lönesumma var inte lika stor som i till exempel Stockholmsregionen men ändå var tillväxttalen under 2021 höga. Befolkningen ökade snabbare i Uppsalaregionen än i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionen under 2021 vilket framför allt var tack vare ett starkt inrikes flyttnetto. Även bostadspriserna i Uppsala ökade under året. Bostadsrättspriserna steg med knappt 5 procent och villapriserna med drygt 10 procent. I Linköping och Västerås ökade priserna på bostadsrätter med 7–8 procent medan prisnivån i Örebro var något lägre under fjärde kvartalet 2021 jämfört med motsvarande kvartal året innan. Detta på grund av en svacka under sista kvartalet 2021. Villapriserna steg med mellan 10–15 procent i Linköping, Västerås och Örebro.

GENOMSNITTSPRIS[1] JMs SÄLJSTARTADE BOSTÄDER, SVERIGE



ANDEL AV JMs SÅLDA OCH BOKADE BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION, KONCERNEN



Norge

Norsk ekonomi var i slutet av 2021 i stort sett helt återhämtad från pandemin och fastlands-BNP var i slutet av året högre än innan krisen, mycket till stor del tack vare expansiv finans- och penningpolitik samt en avveckling av restriktionerna. Fastlands-BNP ökade med ungefär 3,5 procent under 2021. Norges Bank inledde en höjningscykel i september och räntan höjdes två gånger under andra halvan av 2021, från 0 till 0,5 procent. Priserna för äganderätter i Oslo steg kraftigt under första kvartalet 2021 och låg kvar på en hög nivå fram till sista kvartalet då priserna föll tillbaka till samma nivå som sista kvartalet 2020. Bostadsbyggandet förändrades inte nämnvärt, antal igångsatta bostäder i Oslo var ungefär på samma nivå 2021 som 2020. Detsamma gällde färdigställda bostäder. JMs största delmarknader är Oslo, Tønsberg med omnejd samt Bergen.

Finland

BNP i Finland ökade med cirka 3,5 procent 2021 drivet av totala investeringar och hushållens konsumtion. Arbetsmarknaden återhämtade sig oväntat snabbt och sysselsättningen låg i slutet av året på en högre nivå än innan krisen. Bostadspriserna för aktiebostäder i Helsingfors kommun ökade med cirka 5 procent under 2021. Under 2021 skedde en nedgång i antal färdigställda bostäder i Finland men påbörjade bostäder ökade däremot. JM bedriver verksamhet i huvudstadsregionen.

STÖRRE KONKURRENTER, PRIVATA BOSTADSMARKNADEN

Land	Större konkurrenter
Sverige	Peab, Skanska, HSB och Bonava
Norge	OBOS, Selvaag Bolig, Skanska och Bonava
Finland[1)]	YIT, Bonava, Skanska och SRV

1) Huvudstadsregionen

BOSTADSBYGGANDET – ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER

Land	2021	2020	2019
Sverige	63 700	54 800	48 400
Norge	30 100	29 900	31 700
Finland	48 100	40 600	38 300

Källa: Respektive lands statistikbyrå sammanställt av WSP Advisory. 2021 års värden är preliminära och fastställs våren 2022.

JMs SÅLDA BOSTÄDER

Land	2021	2020	2019
Sverige	2 747	2 966	2 580
Norge	674	587	582
Finland	827	473	433
Totalt	**4 248**	**4 026**	**3 595**

JMs PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

Land	2021	2020	2019
Sverige	2 671	2 104	2 227
Norge	636	550	614
Finland	665	545	422
Totalt	**3 972**	**3 199**	**3 269**

JMs BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Antal bostäder i pågående produktion[1)2)]	8 094	7 976	7 813
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %[3)]	64	60	53
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	13	14	12
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	76	74	65
1) Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	484	463	600
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande	341	320	457

2) Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.
3) Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

Fördel nybyggt

Att köpa en bostad från JM har många fördelar. Våra bostäder är anpassade efter hur man lever och bor idag, och JM tar ansvar för social, etisk och miljömässig hållbarhet. Sedan 2018 projekteras alla JM-bostäder så att kraven för miljömärkning med Svanen uppfylls.

Vi Svanenmärker alla bostäder

JM bidrar till utvecklingen mot ett långsiktigt och hållbart samhälle. Svanenmärkningen innebär bland annat krav på miljögodkännande och dokumentation av stora delar av de material som används i konstruktionen.

Alla våra bostäder som projekteringsstartats från och med 2018 miljömärks med Svanen. Ett Svanenmärkt hus måste leva upp till högt ställda miljökrav. JM är det första byggföretag som Svanenmärker alla sina bostäder på samtliga marknader i Norden.

När huset är färdigbyggt måste JM kunna bevisa att Svanens hårt ställda krav på såväl energi, inomhusmiljö som material är uppfyllda, och att vi har genomfört de kontroller och har den dokumentation som krävs.

För kunderna innebär en Svanenmärkt bostad flera fördelar, såsom låg energianvändning, hälsosam innemiljö och produkter med virke från hållbart skogsbruk.

Att köpa en bostad är att planera för framtiden. Vi vill skapa de bästa förutsättningarna för miljön och en ökad livskvalitet för dem som bor i våra hus. Det ligger i vårt DNA. Hållbarhet är inte något nytt för JM.

Om vi ska kunna möta de omfattande utmaningar som inte bara vi, utan hela samhället står inför, räcker det inte att utgå från det som redan finns. Genom att sätta höga mål behöver JM och alla medarbetare 'tänka nytt'. Vi måste hitta nya vägar, nya sätt att tänka och agera. De ambitiösa målen tvingar oss att göra det. Läs om målen inom hållbarhet på sidan 44.



Djupare samarbete med Svanen

Eftersom alla JM-bostäder som projekteras sedan januari 2018 miljömärks med Svanen så har nu allt fler av JMs bostäder märkningen, och det gäller alla våra tre marknader, Sverige, Norge och Finland. I september 2019 flyttade de första familjerna in i det först färdigställda Svanenmärkta JM-projektet, Gustavslund utanför Helsingborg och sedan dess har JM levererat hundratals Svanenmärkta hem till kunderna i såväl Sverige, Norge som Finland.

– Nu har vi kommit så långt att Svanen är en självklar del av JMs vardag, vår process, vårt dagliga arbete, vårt varumärke och vårt erbjudande, säger Maria Sandell, hållbarhetschef JM.

Att JM uppfyller alla krav för Svanenmärkningen är ett kvitto på att vi jobbar med att minska vår miljöbelastning.

– Tidigare genomförda kundundersökningar visar att våra kunder prioriterar bostäder med en hög hållbarhetsprestanda. Vi har all anledning att tro att detta är en trend som kommer växa sig starkare i takt med ett ökat fokus på hållbarhet i hela samhället.

En fördel för kunderna är att en Svanenmärkt bostad kan ge mer fördelaktiga lånevillkor hos ett flertal banker, så kallade gröna bolån.

– Vi märker tydligt att miljöaspekten blir allt viktigare vid val av bostad. Arbetet med Svanenmärkning är en hela tiden pågående process, där kriterierna förändras och nya tillkommer. JM är aktiva i den processen och har själva kommit med förslag om tänkbara förändringar till Svanen.

– Tidigare har mycket handlat om energianvändning men nu arbetar vi tillsammans med Svanen också för att förbättra och utveckla kriterierna såväl inom material, energi som innemiljö, säger Maria Sandell.

Under 2021 har JM färdigställt fjorton Svanenmärkta projekt i Sverige, tretton i Norge och tre i Finland. Kommande år kommer nära nog alla projekt som färdigställs att vara Svanenmärkta. De projekt som projekteringsstartats tidigare än 2018 och inte omfattas av kravet på Svanenmärkning omfattas dock av samma krav under produktionen som projekt som Svanenmärks.

SVANENMÄRKET
Byggnad
3089 0083

Produktutveckling och nytänkande

Vad kan vi göra för våra kunder, och hur kan vi förbättra vår verksamhet internt.

JM arbetar ständigt med att utveckla bostäder för att kunna erbjuda sina kunder väl genomtänka, hållbara och efterfrågade inredningslösningar med fina materialval. Detta kombineras med smarta funktioner i bostad och fastighet inom området Intelligenta hem. Inom vår produktutvecklingsorganisation pågår även ett intensivt arbete för att hitta nya lösningar för klimatsmart och hållbar bostadsutveckling.

Bland utvecklingsprojekten kan nämnas:

Kök: Vi ställer höga krav på våra kök – en av hemmets naturliga samlingsplatser för familjen, där vi också tillbringar allt mer tid. Här läser vi läxor, umgås och lagar mat. Allt detta kräver moderna, yteffektiva och funktionella kökslösningar. Dessutom erbjuder vi smarta vitvaror som underlättar matlagning och planering.

Badrum: Det här är ett av de viktigare rummen i bostaden. Därför är våra badrum smarta och funktionella, men samtidigt inbjudande – en plats för avkoppling och egen tid. I badrummen erbjuds rörelsestyrd belysning som anpassas efter tid på dygnet och smarta vitvaror som underlättar klädvård. Framåt ser vi på lösningar för återvinning av exempelvis dusch- och tvättvatten, eller tvättmaskiner som startar när solceller genererar el – vilket gynnar både ekonomin och miljön.

Förvaring: Förvaring är ett ständigt högprioriterat område för de allra flesta. Förvaringsutrymmen tycks aldrig vara tillräckliga. JM fokuserar nu på att skapa nya lösningar och bättre planerade utrymmen för förvaring.



Igelstavik, Solna

Flexibla planlösningar: Nya behov i bostaden som vi har identifierat är flexibla planlösningar för olika aktiviteter som ofta sker samtidigt i ett hem. Detta är ett område där intelligent teknik och interiör skapar möjlighet att transformera rummets funktioner med avskiljande vägglösningar (familjestorlek som kan variera från vecka till vecka), ljussättning och ljuddämpande zoner för hemarbete, läxläsning och lek, samt digitala lås som möjliggör att hallförvaring blir en tillfällig leveransyta för paket.

Inomhusklimat: Värmesystemet i fastigheten styrs genom väderprognosstyrning, som ger en jämnare komfort och optimerad energianvändning. Vi tittar framåt och vill se lösningar i våra bostäder som genom sensorer automatiskt säkerställer optimal luftkvalitet, temperatur och ljusinsläpp efter behov. Det mätbara hemmet är på stark framväxt och det finns ett stort intresse att kunna styra och påverka sin energianvändning för att leva mer hållbart och ekonomiskt.

Smidigare flöden

Vi ser hur allt fler funktioner i fastighet och bostad kan samverka för att underlätta vardagen. Det kan exempelvis vara entréportar som öppnas automatiskt, hissar som körs ner när du kommer och helt beröringsfritt tar dig direkt till ditt våningsplan, eller paketleveranser och returer direkt till fastigheten.

Trähus

Inom ramen för vårt utvecklingsarbete ingår studier av flerbostadshus med trästomme. Det finns flera metoder att bygga med trä som bland annat innebär olika grad av prefabricering. JM önskar en fortsatt hög flexibilitet i det vi bygger, med god anpassning till våra olika byggrätter och till vad kunderna efterfrågar på den lokala marknaden. Vi undersöker i vilken utsträckning trästomme kan vara en bra byggmetod för att på ett hållbart sätt kombinera flexibilitet med en ökad industrialisering och prefabriceringsgrad.

Bostäder från JM – med människan i fokus

Vi erbjuder en bred produktportfölj och olika boendeformer, där kundens behov och upplevelse är hjärtat i utvecklingen av nya lösningar.

Tre olika boendekoncept

- **Smarta kvadrat**
- **Original**
- **Premium**

Tre olika upplåtelseformer

- **Bostadsrätt**
- **Äganderätt**
- **Hyresrätt**

Tre av våra utvecklingsinitiativ

- **Digital inredningsväljare**
- **Smart hälsoteknik**
- **Kundupplevelse i världsklass**

Boendekoncept – ett hem för varje behov

Vårt mål är att alla ska kunna hitta sitt drömhem. Oavsett vilken fas i livet man befinner sig. Därför erbjuder JM tre olika boendekoncept: Smarta kvadrat, Original och Premium.

Det sägs att hemmet är en spegel av vår personlighet. Det är en sanning som blir tydligare för varje år, där trenden går mot bostäder som är alltmer anpassade efter individuella behov och var man befinner sig i livet. Vissa vill ha den senaste smarta tekniken, andra värdesätter att kunna arbeta smidigt hemifrån, medan somliga söker ett unikt hem fullt av personliga detaljer.

Mot bakgrund av denna utveckling har JM tagit fram tre olika boendekoncept: Smarta kvadrat, Original och Premium. Syftet är att erbjuda ett mer kundanpassat och flexibelt produktutbud där ännu fler människor kan hitta ett boende som passar deras specifika behov, önskemål och livsstilar, utan att behöva tumma på JMs höga kvalitet.

Smarta kvadrat

Smarta kvadrat är konceptet för den som vill ha ett enkelt, prisvärt och yteffektivt boende. Här bor man trivsamt och bekvämt. Genom att effektivisera produktionen och köpprocessen kan priserna hållas nere. Perfekt för pensionärsparet som också vill satsa på en lägenhet på solkusten, eller för unga personer som hellre prioriterar annat i livet.

FAKTA: SMARTA KVADRAT

- Prisvärt och funktionellt boende
- Effektiv byggprocess och standardiserade lösningar
- Två möjliga grundval på kök och bad
- Gemensam utomhusmiljö och tvättmöjlighet
- Digital köpresa.



Original

Original är vårt klassiska koncept som skapats för att passa en bred kundgrupp. Här får man ett funktionellt och bekvämt boende med hög kvalitet. Utformningen är tidlös och gjord för att hålla i många år. Den som väljer Original har möjlighet att göra en rad olika tillval när det kommer till den fasta inredningen i bostaden. Om man är ute efter det lilla extra gällande design eller materialval så erbjuder vi vårt Premium-koncept.

FAKTA: ORIGINAL

- Fokus på funktion och form
- Tidlös design som passar många och håller länge
- Möjlighet till en rad tillval i fast inredning
- Främst digital köpresa.

Premium

Premium är konceptet för den som vill ha ett skräddarsytt boende in i minsta detalj. Här bor man i ett unikt hem som formas av den egna personliga stilen. Exklusivitet är ledordet i både design, material och utrustning. Service är en annan viktig del av Premium och kunden får därför hjälp med allt som kan komma upp i samband med köp och flytt. Det kan handla om inredning och möblering, men även om rådgivning kring juridiska eller ekonomiska frågor.

FAKTA: PREMIUM

- Fokus på design och det lilla extra
- Möjlighet att sätta personlig prägel på hemmet
- Exklusivare materialval och varumärken i fast inredning
- Walk-in-closet, extra mycket förvaring och parkering i anslutning till bostaden
- Smart teknik för uppvärmning, belysning och trygghetssystem
- Förmedling av service i form av städning, kemtvätt, catering med mera
- En "personal shopper" lotsar genom hela köpresan.



Boende i flera former – äga eller hyra

I över 75 år har JM byggt attraktiva hem för alla målgrupper. För oss är det självklart att erbjuda flera olika boendeformer – bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter.

Som en av Nordens ledande bostadsutvecklare är det viktigt att ha ett brett utbud av boendeformer. För oss är det en del av ett långsiktigt samhällsengagemang, där JM medverkar till en variation av bostäder för olika målgrupper. Därför är vi stolta över att erbjuda både bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter. Oavsett vilken boendeform kunden väljer erbjuder vi ett hållbart, tryggt, fräscht och smart hem med människan i fokus.

Bostadsrätt

När man köper en bostadsrätt blir man medlem i en bostadsrättsförening (BRF). Det är en ekonomisk förening som äger husen och marken där bostaden finns. Man äger i sin tur en andel av bostadsrättsföreningen.

Som medlem i bostadsrättsföreningen har man stort inflytande över hur fastigheten ska skötas. Man har också besittningsrätt till sin bostad som är obegränsad i tid. Det betyder att man endast kan sägas upp för avflyttning om man inte betalar fastlagda avgifter till föreningen eller bryter allvarligt mot föreningens ordningsregler. Man har dessutom rätt att överlåta sin bostadsrätt till i stort sett vem som helst och till valfritt pris.

I samband med köpet av en bostadsrätt betalas en kontantinsats till föreningen. Därutöver betalar man en årsavgift uppdelad på 12 gånger per år. Avgiften täcker bostadsrättens andel av föreningens

Fortsatt satsning på ägarlägenheter

Med ungefär 700 ägarlägenheter i produktion i Sverige ligger JM i täten när det gäller den nya upplåtelseformen.

Ägarlägenheter blir allt vanligare inom JM, och i Norge och i Finland är det sedan länge etablerat som den huvudsakliga typen av upplåtelseform.

– Ägarlägenheter kan liknas vid ”radhus på höjden” där ägaren har rätt att självständigt förfoga över den egna fastigheten. I JM är och ska vi vara väldigt kundorienterade, och vi ser en stor efterfrågan på ägarlägenheter, och då är det en självklarhet att även kunna erbjuda detta, säger Olof Pettersson Herold, konceptansvarig för ägarlägenheter i JM.

I övriga Europa, och i resten av världen, är motsvarande boendeformer med direkt ägande av lägenheter betydligt vanligare. Men i Sverige har det hittills varit ovanligt. Upplåtelseformen möjliggjordes genom ny lagstiftning år 2009, och JM började erbjuda typen år 2014.

– Ägarlägenheter är ett bra komplement till vårt övriga erbjudande. Målsättningen är att vi ska vara marknadsledande på de orter vi verkar.

Upplåtelseformen gör det möjligt att äga sin egen lägenhet i ett flerbostadshus. En ägarlägenhet ger, till skillnad från en bostadsrätt, ett direkt ägande. Det innebär bland annat att man själv bestämmer när och hur man vill renovera och om man vill hyra ut sin bostad. Även en juridisk person har möjlighet att köpa en ägarlägenhet.

En viktig skillnad mellan en ägarlägenhet och en bostadsrätt är att de gemensamma kostnaderna kan hållas betydligt lägre. Orsaken är främst att ägarlägenheter inte är kopplade till några gemensamma lån. I en ägarlägenhet utgör avgiften endast kostnader för den löpande driften och skötseln av gemensamma utrymmen och byggnadsdelar. Dessa inrättas i gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening.

Produktionsmässigt är upplägget likt det som gäller för bostadsrätter. JM erbjuder inredningsval och stomvisningar, och marknadsföring och försäljning går till som i övriga projekt.

– Vi värderar varje projekt och ser vilken upplåtelseform som passar bäst för det aktuella projektet.

JM har i skrivande stund 193 färdigställda ägarlägenheter i Sverige, varav två på Lidingö i Stockholm och ett i Uppsala.



kostnader för räntor, amorteringar samt drifts- och underhållskostnader. Föreningens medlemmar avgör själva på vilken nivå den ska ligga.

JM bygger nyproducerade bostadsrätter på attraktiva lägen i expansiva storstadsområden och universitetsstäder. Alla med närhet till bra infrastruktur. Varje bostad prissätts utifrån faktorer som läge, utformning, storlek, lokal prisnivå, samt tillgång och efterfrågan.

Äganderätt

Äganderätt innebär, till skillnad från en bostadsrätt, ett direkt ägande. Det är en vanlig upplåtelseform för småhus som JM har erbjudit länge i Sverige, Norge och Finland.

Ägarlägenheter är däremot en relativt ny upplåtelseform i Sverige men som är vanlig i andra länder. Det innebär att man köper och blir lagfaren ägare av sin lägenhet. Denna upplåtelseform har flera fördelar – dels ger den friheten att kunna hyra ut lägenheten utan att ansöka om lov, dels har man full äganderätt precis som en villaägare har. Ägarlägenhet innebär även låga fasta kostnader eftersom man inte betalar för några gemensamma lån till en bostadsrättsförening.

När man köper en ägarlägenhet betalar man, precis som vid ett småhusköp, 100 procent av värdet på bostaden. Vanligen kostar en ägarlägenhet mer att köpa än en bostadsrätt, men månadsavgiften är lägre eftersom man slipper betala räntekostnader till föreningen. Däremot ägs delar av huset gemensamt av de boende, till exempel tak, fasader, trapphus och hissar. Dessa förvaltas av en samfällighetsförening till vilken en avgift betalas månadsvis.

Hyresrätt

Att bo i en hyresrätt innebär att man varaktigt hyr en bostad från en hyresvärd. Hyresvärden kan vara en privatperson, men är vanligen en kommun eller ett företag. Man är alltså inte ägare till någon bostad eller andel i en förening, utan får bo i fastigheten i utbyte mot en månadshyra. Hyran bestäms utifrån lägenhetens storlek, standard och läge.

Det finns flera fördelar med att bo i hyresrätt. Man tar ingen ekonomisk risk, man har inget krav på kontantinsats, man får hjälp av hyresvärden om något går sönder och man har möjlighet att byta bostaden. Hyran täcker även andra omkostnader, såsom värme, slitage och skötsel av bostaden. Å andra sidan har man mer begränsade möjligheter att renovera bostaden och får inte ta del av fastighetens värdeökning under tiden man bor där.

JM bygger, utvecklar och förvaltar hyresrättsbostäder. I vår verksamhet ingår även att bygga hyresrättslägenheter för studenter och ungdomar. Alla våra hyresrätter har en noga utvald insida med hållbara material, funktionell inredning och smart planlösning, och förmedlas av bostadsförmedlingen.

Alltid med kunden i fokus

JM har sedan många år topplaceringar i branschens mätningar av kundnöjdhet. Förklaringen är enkel – kunden är hjärtat i allt vi gör.

År efter år får JM toppbetyg av kunderna när det gäller bostadskvalitet, service och pålitlighet. Ingenting gör oss mer stolta. Nyckeln till våra nöjda kunder är vår långsiktiga strategi att alltid vara lyhörda och sätta kunden i centrum, i kombination med ett stort engagemang från alla JMs medarbetare. Här är tre exempel på vad vi gör för att ge våra kunder bästa tänkbara upplevelse.

Digital inredningsväljare

Vår nya tjänst Inredningsväljaren ger kunden chansen att verkligen sätta en personlig prägel på sitt hem. När man köpt en nyproducerad bostad från JM får man en inloggning till vår digitala inredningsväljare. Där kan kunden i lugn och ro botanisera bland de alternativ som är tillgängliga för just sitt hem. Man kan laborera med olika kombinationer av material och färger tills man är helt nöjd. Och man kan 3D-visualisera hur valen av inredning samspelar.

Målet med tjänsten är att alla JMs kunder ska kunna se, göra och signera sina inredningsval digitalt. De kunder som inte vill göra egna val av inredning kan helt eller delvis utgå från tre färdiga designlinjer som har tagits fram av våra erfarna inredare. Redan i försäljningsskedet använder vi oss dessutom av en inredningssimulator, där intressenter till våra bostäder kan testa och inspireras av olika inredningsstilar till sitt framtida hem.

Smart hälsoteknik

Till alla nya bostäder från JM kan våra kunder välja konceptet Intelligenta hem. Här erbjuds ett brett utbud av smarta funktioner som gör vardagen enklare, tryggare och mer hållbar. Under pandemin har många också börjat se på sina bostäder ur ett hälsoperspektiv. Allt fler kunder vill att deras hem ska bidra till bättre hälsa och hygien.

Det kan handla om allt från sensorstyrda ventilationer som ger bättre luftkvalitet och beröringsfria ytor som minskar risken för spridning av virus och bakterier, till att enbart använda hälsosamma byggmaterial eller om att bygga bostäder som är tystare än vad svensk standard kräver. Andra exempel på smart hälsoteknik i hemmet är fallsensorer och hjärtövervakning.

Kundupplevelse i världsklass

JM lever nära kunderna. Vi strävar hela tiden efter att förstå deras drömmar, drivkrafter och behov kring boendet. För att lyckas genomför vi regelbundet olika kundundersökningar. Vi bjuder också in kunden att i hög grad påverka sitt boende – exempelvis gällande bostadens utformning eller önskemål på service i närområdet.

Digitala inredningsval

Alla JMs bostadsprojekt använder sig numera av en så kallad digital inredningsväljare.

Bland bygg- och bostadsbranschens allt fler digitala lösningar märks särskilt digitala inredningsval, alltså där de som snart ska flytta in i sin nyproducerade bostad kan välja saker som vattenblandare, bänkskivor och köksluckor. En lösning som helt ersätter den gamla pappersbroschyren.

– Vi ser tydligt att det finns en mognad bland våra kunder, att många av dem numera ser den här typen av lösning som en självklarhet, säger Johanna Lidesjö, strategisk produktutvecklare på JM.

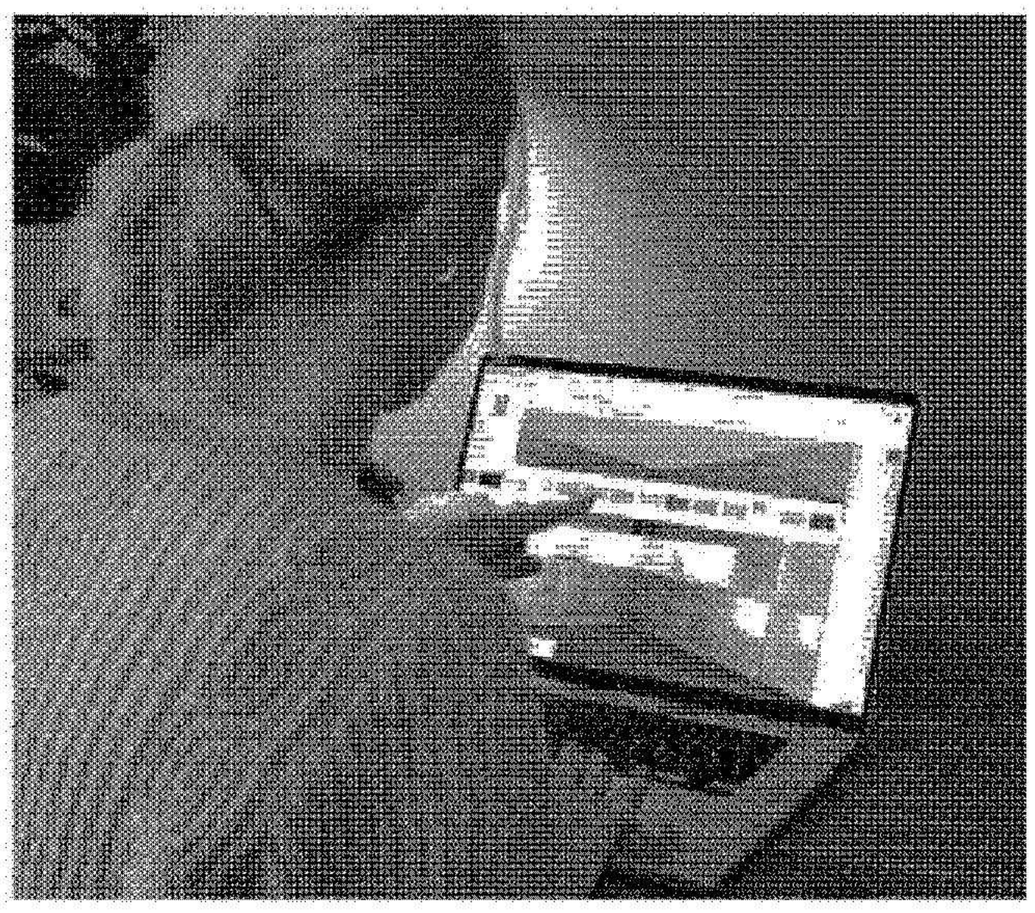
Under 2019 testades verktyget i pilotprojekt i Norge och Sverige, och under 2020 även i Finland. Under 2021 rullades det ut på riktigt i alla tre länder och numera används den digitala inredningsväljaren i alla säljstartade projekt.

Förutom möjligheten att visualisera resultatet betyder digitaliseringen också att man som kund själv kan välja när man vill göra sina val, kanske mitt i natten eller på helgen, oavsett inredningsstudions öppettider. Samtidigt får man en direkt och tydlig kostnadssammanställning för de eventuella tillvalen.

– Vi ser den digitala inredningsväljaren som en stor fördel både för oss och våra kunder. Vi kan enkelt hålla sortimentet uppdaterat och kund har alltid tillgång till tillgängliga produkter. Det blir också en kvalitetssäkring i och med att kunden bara kan välja det som fungerar i den aktuella bostaden. Detta påverkar också installationen där vi minimerar risken för fel.

I och med att kunden lägger in sina val kommer inredningsansvariga att kunna förbereda sig inför ett eventuellt möte med kunden på ett helt nytt sätt. All kommunikation med kunden gällande inredningsval går genom Inredningsväljaren. Satsningen på digital inredningsväljare är en självklar del i JMs ambition att vara digital ledare och man har också kunnat ta lärdom av de många digitala bostadsvisningar som genomförts under pandemin.

– Det är viktigt att vara lyhörd gentemot kundernas behov och önskemål, och självklart erbjuder vi hjälp för den som behöver och önskar det. Samtidigt ser vi att många kunder klarar av processen helt själva och därmed lägger vi en mindre belastning på våra inredningsansvariga och blir också mer kostnadseffektiva.

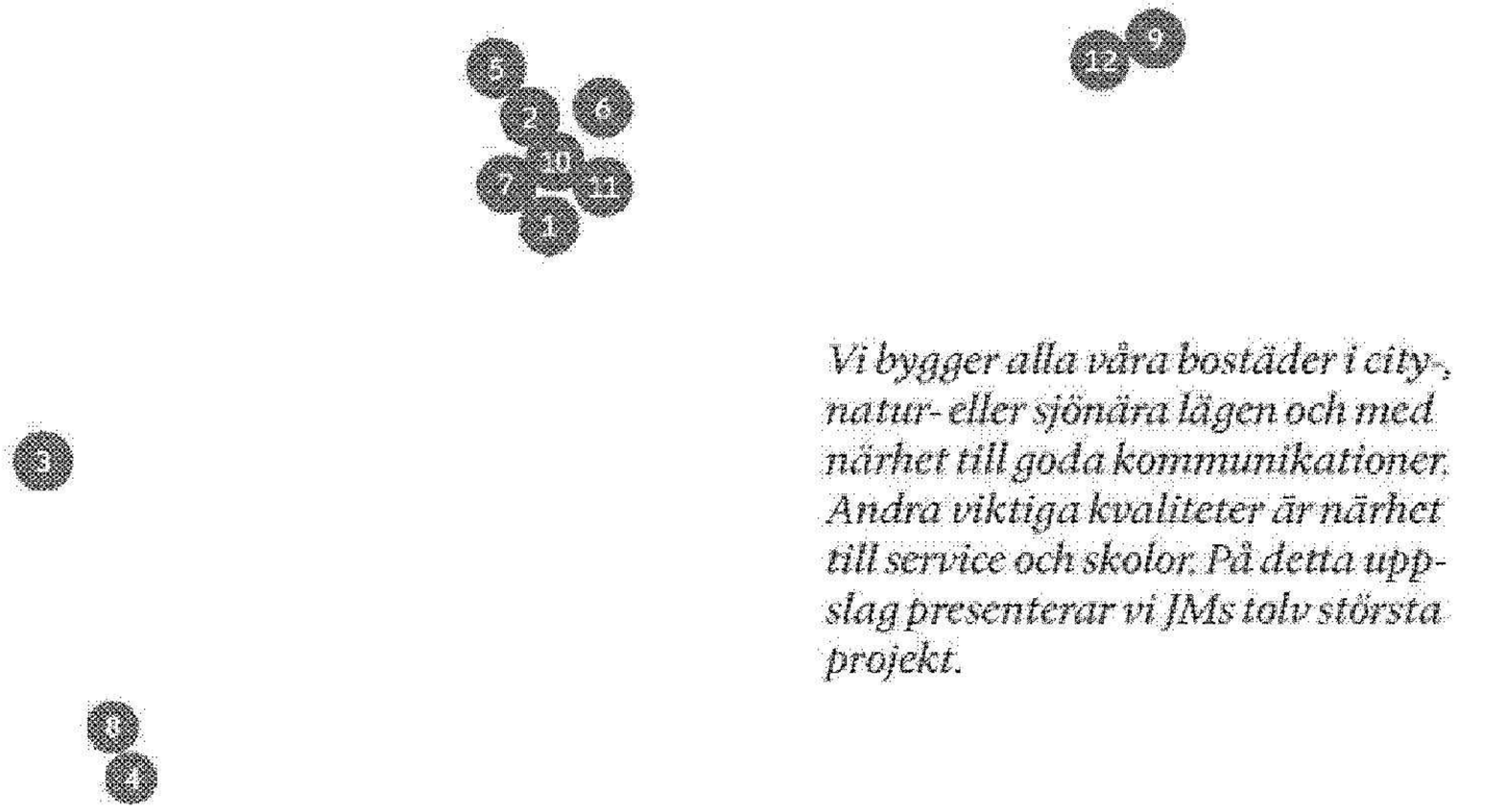


En annan viktig aspekt av kundupplevelsen är möten och visningar. Pandemin har påskyndat den digitala utvecklingen och förändrat kundernas beteenden i grunden. JM har därför erbjudit digitala bostadsvisningar, digitala kundmöten och nya digitala tjänster såsom avtalsskrivning. Det har varit mycket uppskattat och vi fortsätter att vidareutveckla den digitala köpprocessen.

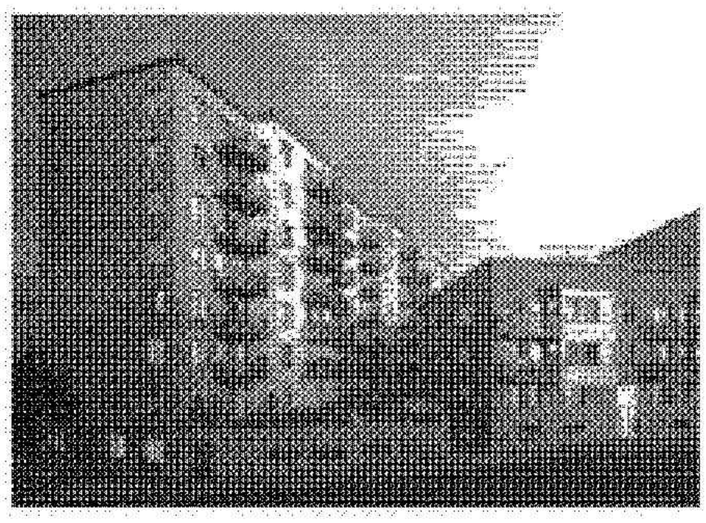
För att säkerställa att alla medarbetare förstår hur de själva kan bidra till nöjda kunder har vi startat JMs egen Kundskola. Här utbildar vi personal i Sverige, Norge och Finland i JMs syn på kundvård och kundrelationer. Målet är en kundupplevelse i världsklass där JM ska vara förstahandsvalet för både dagens och morgondagens bostadskunder. Därför är kunden hjärtat i allt vi gör.



JMs största projekt



Vi bygger alla våra bostäder i city-, natur- eller sjönära lägen och med närhet till goda kommunikationer. Andra viktiga kvaliteter är närhet till service och skolor. På detta uppslag presenterar vi JMs tolv största projekt.



1. Liljeholmskajen, Stockholm
Utvecklingsperiod: 2001-2029
Bostadstyp: flerbostadshus
Antal bostäder:
- totalt cirka 4 300, påbörjade 3 694
- produktionsstartade under 2021: 151
Antal kvarvarande byggrätter: cirka 650
Läge: centralt, 5 km till Stockholm centrum

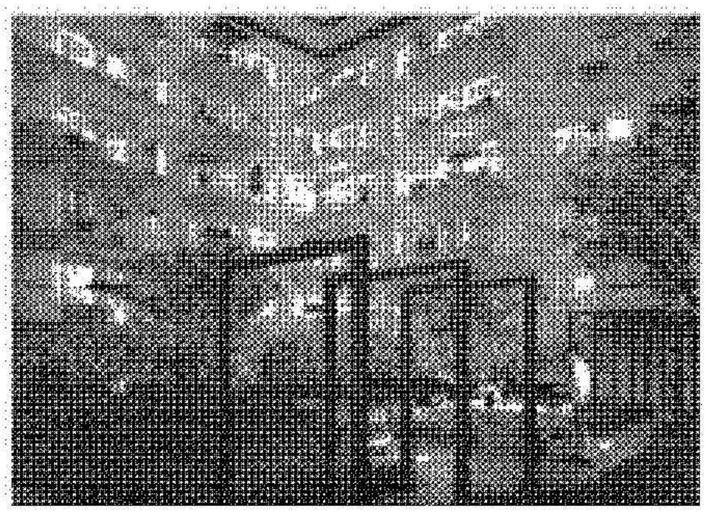


2. Täby Park, Täby
Utvecklingsperiod: 2018-2035
Bostadstyp: flerbostadshus
Antal bostäder:
- totalt cirka 2 500[1)], påbörjade 376[1)]
- produktionsstartade under 2021: 155
Antal kvarvarande byggrätter: cirka 2 125
Läge: 20 km till Stockholm centrum

1) Därutöver finns 128 startade hyresrätter.

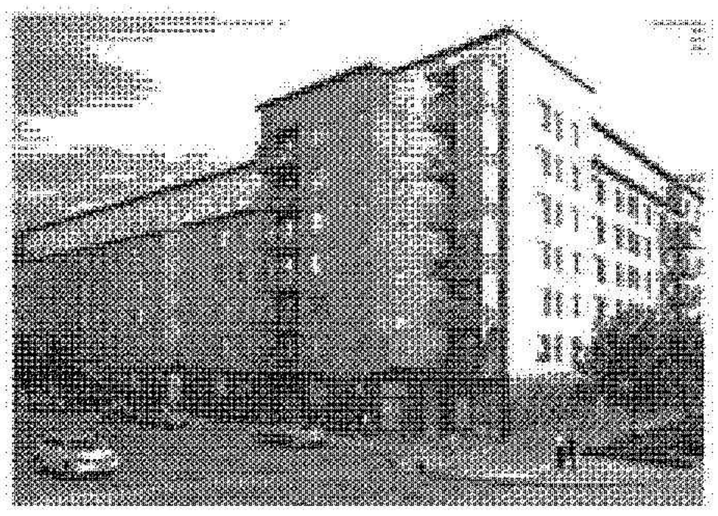


3. Norra Älvstranden, Göteborg
Utvecklingsperiod: 1998-2028
Bostadstyp: flerbostadshus
Antal bostäder:
- totalt cirka 2 200, påbörjade 2 000
- produktionsstartade under 2021: 107
Antal kvarvarande byggrätter: cirka 200
Läge: vattennära, 5 km till Göteborg centrum



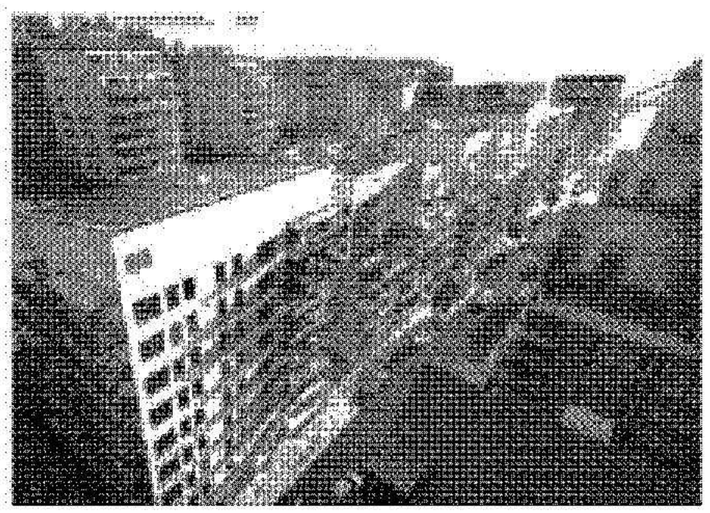
4. Dockanområdet, Malmö
Utvecklingsperiod: 2003-2026
Bostadstyp: flerbostadshus
Antal bostäder:
- totalt cirka 1 450, påbörjade 1 100
- produktionsstartade under 2021: 0

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 350
Läge: centrumnära, intill havet



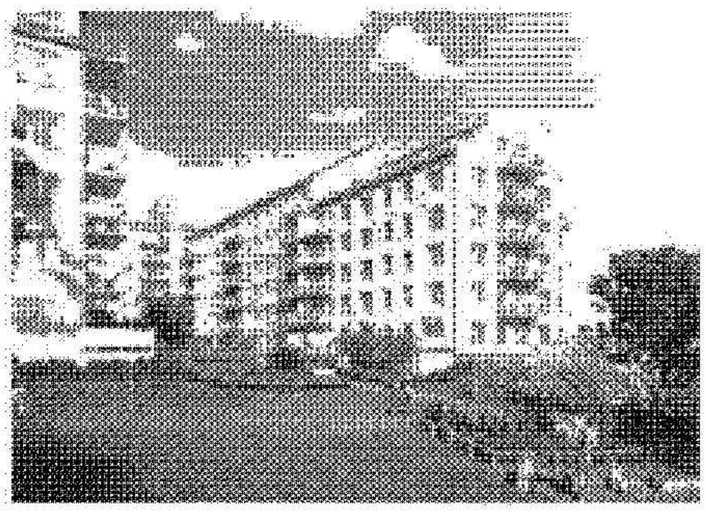
5. Kungsängen, Uppsala
Utvecklingsperiod: 2003-2024
Bostadstyp: flerbostadshus
Antal bostäder:
- totalt cirka 1 400, påbörjade 1 330
- produktionsstartade under 2021: 67

Antal kvarvarance byggrätter: cirka 70
Läge: centrumnära



6. Kvarnholmen, Nacka
Utvecklingsperiod: 2010-2030
Bostadstyp: flerbostadshus
Antal bostäder:
- totalt cirka 1 400, påbörjade 807
- produktionsstartade under 2021: 99

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 600
Läge: centralt, 6 km till Stockholm centrum



7. Söderdalen, Järfälla
Utvecklingsperiod: 2013-2035
Bostadstyp: flerbostadshus
Antal bostäder:
- totalt cirka 1 400[1], påbörjade 682[1]
- produktionsstarade under 2021: 60

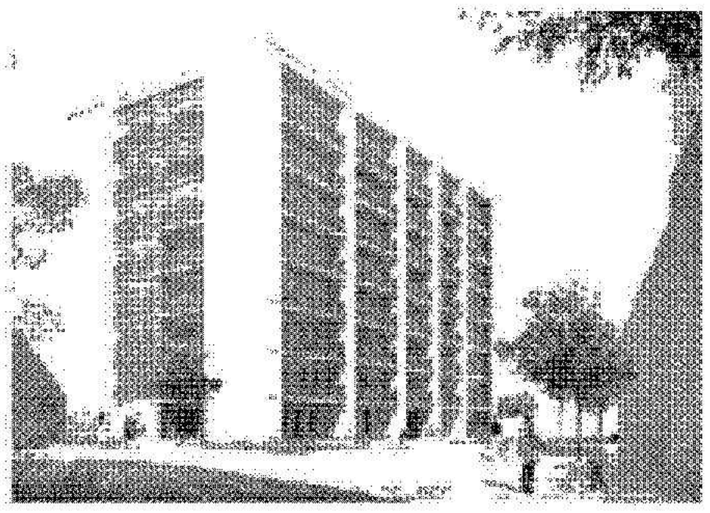
Antal kvarvarande byggrätter: cirka 700
Läge: cirka 20 km till Stockholm centrum

[1] Därutöver finns 410 startade hyresrätter.



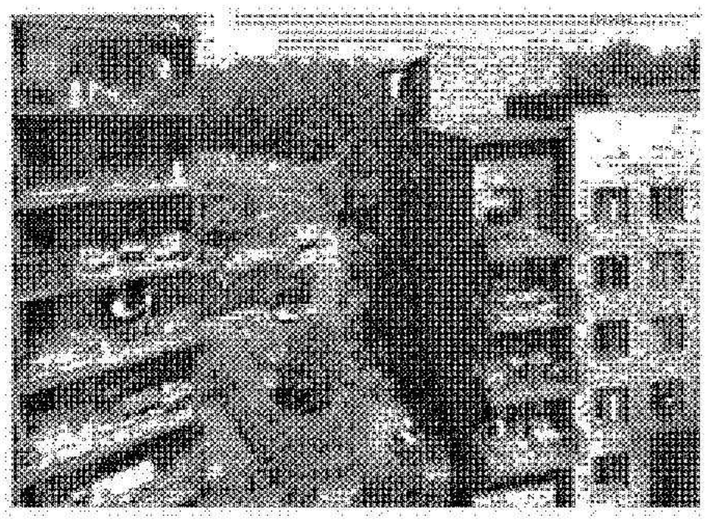
8. Lomma Strandstad, Lomma
Utvecklingsperiod: 2003-2023
Bostadstyp: flerbostadshus/småhus
Antal bostäder:
- totalt cirka 1 130, påbörjade 910 varav 100 småhus
- produktionsstartade under 2021: 65

Antal kvarvarance byggrätter: cirka 220
Läge: intill havet, 8/10 km till Lund/Malmö centrum



9. GWS Hertonäs, Helsingfors, Finland
Utvecklingsperiod: 2019-2027
Bostadstyp: flerbostadshus
Antal bostäder:
- totalt cirka 1 080, påbörjade 576
- produktionsstartade under 2021: 334

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 770
Läge: cirka 6 km till Helsingfors centrum



10. Älvsjöstaden, Stockholm
Utvecklingsperiod: 2016-2025
Bostadstyp: flerbostadshus
Antal bostäder:
- totalt 1 050, påbörjade 935
- produktionsstartade under 2021: 291

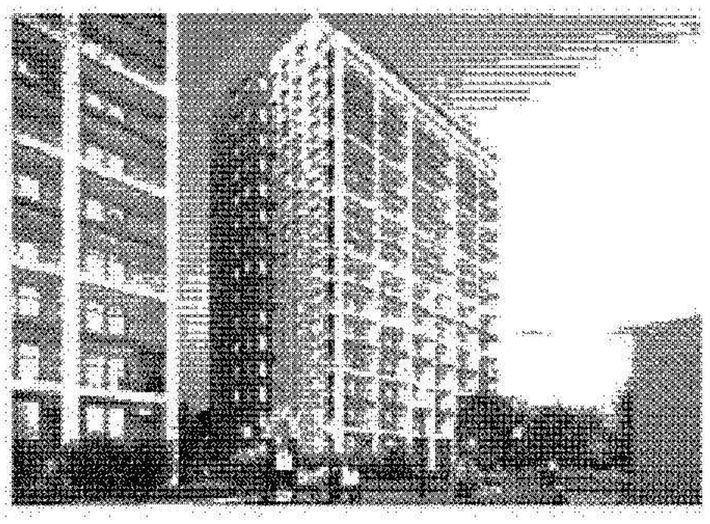
Antal kvarvarande byggrätter: cirka 115
Läge: centralt, 10 km till Stockholm centrum



11. Dalénum, Lidingö
Utvecklingsperiod: 2010-2023
Bostadstyp: flerbostadshus
Antal bostäder:
- totalt cirka 881[1], påbörjade 881[1]
- produktionsstartade under 2021: 0

Antal kvarvarance byggrätter: 0
Läge: cirka 9 km till Stockholm centrum

[1] Därutöver finns 243 startade hyresrätter.



12. Puustellinkallio, Esbo, Finland
Utvecklingsperiod: 2018-2027
Bostadstyp: flerbostadshus
Antal bostäder:
- totalt cirka 870, påbörjade 522
- produktionsstartade under 2021: 245

Antal kvarvarande byggrätter: cirka 340
Läge: cirka 11 km till Helsingfors centrum

Lönsamhet

JM skapar värde genom projektutveckling av bostäder. Genom god riskkontroll och effektiv kapitalanvändning skapar vi lönsamhet och värde för våra aktieägare. Enhetliga produktionssätt och effektivare logistik bidrar också till värdeskapandet.

Affärsidé, vision och strategi

AFFÄRSIDÉ:
Med människan i fokus och genom ständig utveckling skapar vi boenden och hållbara livsmiljöer.

VISION:
Vi lägger grunden till ett bättre liv.

ÖVERGRIPANDE AKTIEÄGARMÅL:
Att ge en högre totalavkastning än företag med liknande verksamhet och riskprofil. Med totalavkastning avses värdeökning och utdelning.

Strategi

För att inom ramen för affärsidén uppnå det övergripande aktieägarmålet, har JM följande strategi:

- Ledande projektutvecklare av bostäder i Norden – avseende både marknadsposition och kvalitet i produkten
- Verksamhet på tillväxtorter med goda långsiktiga demografiska och ekonomiska förutsättningar
- Tydlig inriktning mot högkvalitativa och miljöanpassade bostäder och arbetsplatser med högt kundvärde och i attraktiva lägen
- Tillväxt med bibehållande av god lönsamhet och marknadsledande position som mål
- Tillväxt ska främst ske organiskt, men även via bolagsförvärv som kan stärka JMs position på prioriterade marknader
- Företagskultur som präglas av goda värderingar, ansvarstagande, långsiktighet, hållbarhetstänkande och respekt för individen.

Ledande projektutvecklare av högkvalitativa bostäder i Norden

JM är en av Nordens ledande utvecklare av nya bostäder. Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostäder med tyngdpunkt på storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland. Gemensam nämnare är områden där en växande befolkning och god köpkraftsutveckling ger möjlighet att nå framgång i vår affär.

JMs projektutveckling täcker alla led av värdekedjan, från förvärv av mark till försäljning av den nya bostaden. I många fall innebär JMs projekt att nya stadsdelar skapas.

I Sverige upplåts bostäderna i första hand till bostadsrättsföreningar, men inkluderar även hyresrättsbostäder och ägarlägenheter. Projektutveckling av kontorsfastigheter ska vara begränsad och i första hand stödja JMs bostadsutveckling i större projekt där inslag av kontor ingår som en naturlig planförutsättning. Förvaltning och boendetjänster erbjuds i JM@home.

Till grund för JMs strategi för värdeskapande och tillväxt ligger tydligt fokus på kassaflöden och ett effektivt utnyttjande av balansräkningen. Detta uppnås genom hög takt i igångsättning, genomförande och försäljning av projekten.

Riskkontroll och fokus på kassaflöden innebär att produktionsstarter sker först när tillräcklig nivå på bokning och kontraktsskrivning har uppnåtts.

Kvalitetssäkring av projektering och produktion sker genom en begränsad och effektiv egen produktionskapacitet.

KAPITALHANTERING

Strategin omfattar både tillgångs- och kapitalstruktursidan och är anpassad till JMs projektutveckling. Fokus på kassaflöden och ett effektivt utnyttjande av balansräkningen innebär bland annat:

- Byggrättsportföljen – exploateringsfastigheter i balansräkningen bör motsvara fem års produktion
- Projektfastigheter – ska bestå av främst egenutvecklade bostadsfastigheter eller fastigheter som kan utvecklas genom ombildning eller förtätning. Portföljens värde ska realiseras genom försäljning eller bytesaffär och storleken på portföljen kan variera över en konjunkturcykel
- Mål för avkastning på eget kapital som genomsnittligt över tid ska uppgå till 25 procent. Målet är satt utifrån att kapitaleffektivitet är en fundamental förutsättning för värdeskapande i en projektutvecklingsaffär.

Mål och utfall

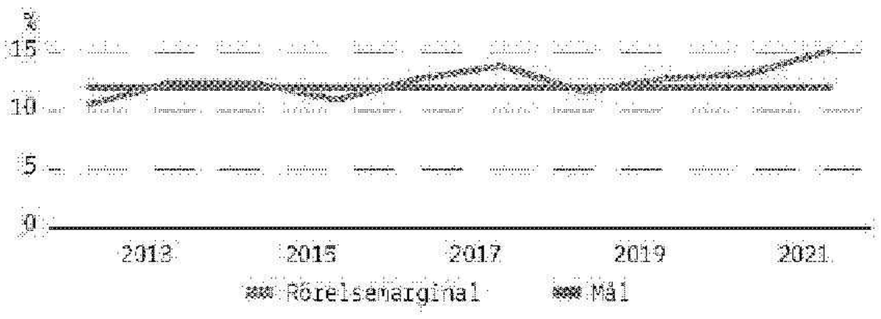
För att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande har JM formulerat övergripande mål. JMs finansiella mål definieras utifrån segmentsredovisningen.

Finansiella mål

Rörelsemarginal

Mål: Rörelsemarginalen ska genomsnittligt uppgå till 12 procent, inklusive resultat från fastighetsförsäljningar

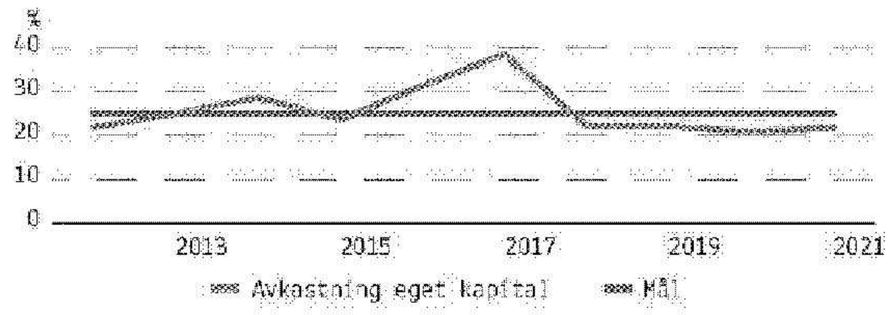
Utfall: Under 2021 uppgick rörelsemarginalen till 15,2 procent. Under 5-årsperioden 2017–2021 har rörelsemarginalen i genomsnitt uppgått till 13,4 procent.



Avkastning eget kapital

Mål: Avkastningen på eget kapital ska genomsnittligt över tid uppgå till 25 procent.

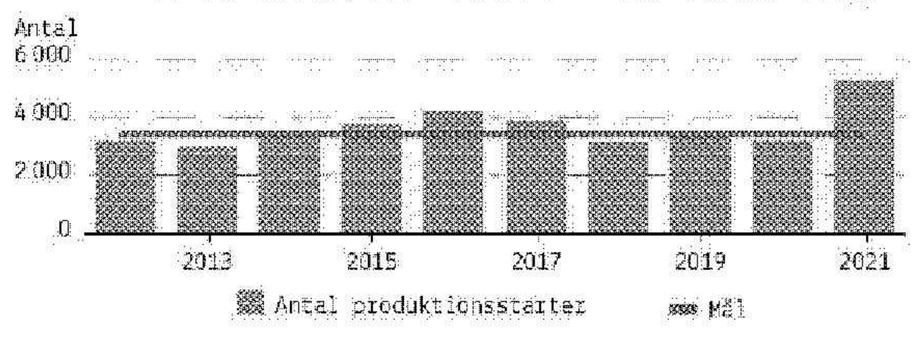
Utfall: Under 2021 uppgick avkastningen på eget kapital till 21,9 procent. Under 5-årsperioden 2017–2021 uppgick genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital till 25,2 procent.



Tillväxt

Mål: Långsiktig tillväxt med genomsnittlig ökning om 4 procent per år i antal produktionsstarter av bostäder, med utgångspunkt från cirka 3 800 produktionsstarter per år.

Utfall: Under 2021 ökade antal produktionsstarter av bostäder med 24 procent. Under perioden 2017–2021 var den årliga tillväxten i produktionsstarter av bostäder 0 procent.



Icke-finansiella mål

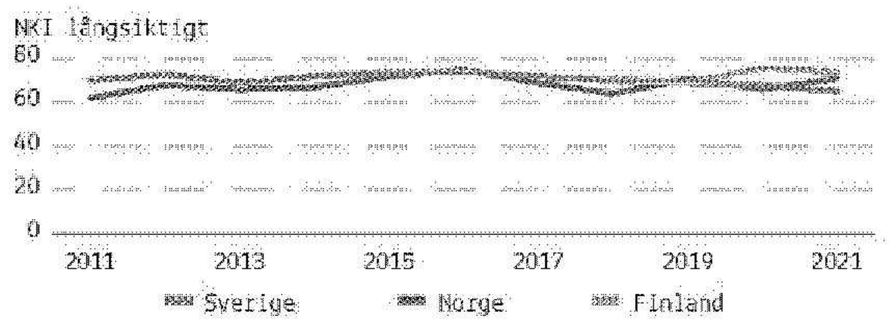
Kunder

Målsättningen är att ha branschens nöjdaste kunder.

Mål: Nöjdkundundersökning två år efter inflyttning (NKI långsiktigt) ska överstiga 70 till år 2023.

JM/Branschsnitt 2021: Sverige 65/63, Norge 71/68 Finland 74/*

**Branschsnitt saknas för Finland*

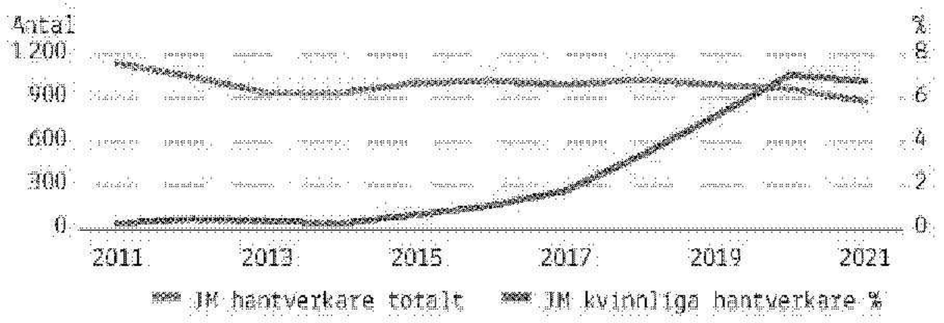


Medarbetare

Jämställdheten i verksamheten är en långsiktig framgångsfaktor för JM.

Mål: Antalet kvinnor bland JMs hantverkare målsätts att öka till 10 procent till 2023.

2021: 6,8 procent.

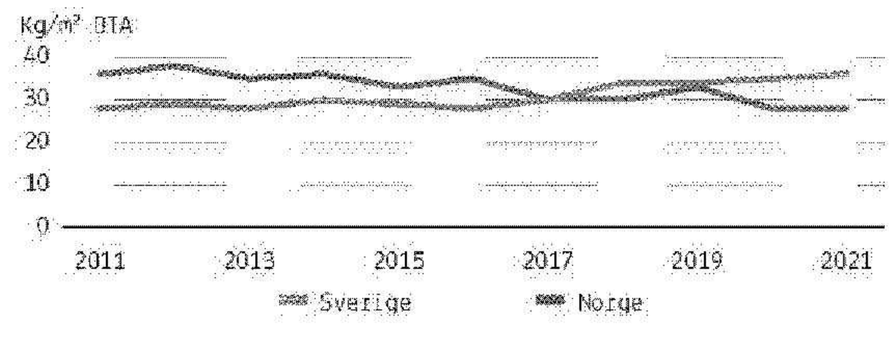


Miljö

Byggavfallet är en av branschens viktigaste resurs-, miljö- och kvalitetsfrågor.

Mål: Målsättningen är att minska den totala mängden byggavfall till 25 kg per producerad m² till år 2023.

2021: Sverige 36, Norge 28 kg/m² bruttoarea (BTA).



UPPDATERING AV DE FINANSIELLA MÅLEN

JM uppdaterade och etablerade nya finansiella mål, 1 januari 2021, för att tydligare stödja tillväxt i verksamheten och kontinuerlig ökning i vinst per aktie. De sammantagna finansiella målen syftar till att balanserat stödja den långsiktiga finansiella utvecklingen i koncernen och samtidigt vara anpassade till verksamhetens cykliska karaktär.

RIKTVÄRDE FÖR KAPITALSTRUKTURER OCH UTDELNINGSPOLICY

Riktvärde för kapitalstruktur där den synliga soliditeten bör uppgå till minst 35 procent över en konjunkturcykel.

Utdelningspolicy där aktieutdelningen i genomsnitt ska utgöra 50 procent av koncernens resultat efter skatt över en konjunkturcykel.

JMs riktvärde för kapitalstrukturer och utdelningspolicy definieras utifrån segmentsredovisningen.

Värdeskapande i JMs affär

Kunskap om kundernas behov och efterfrågan, och hur dessa behov förverkligas genom effektiva processer, är grunden för JMs värdeskapande. Vi har utvecklat effektiva processer för byggande och samlat gedigen erfarenhet av stora och komplexa projekt.

Ända sedan starten 1945 arbetar JM med projektutveckling av bostäder vilket innebär att obebyggd eller bebyggd mark förvärvas och förädlas till attraktiva bostäder eller kommersiella lokaler. Projektutveckling täcker alla led i värdekedjan, från förvärv av mark till försäljning av den nya bostaden. I många fall innebär JMs projekt att helt nya stadsdelar skapas. Eftersom vår verksamhet i första hand är inriktad på nyproduktion av bostäder har vi genom åren kunnat förfina våra processer, samtidigt som vi arbetat för att öka boendekvaliteten.

En god riskkontroll, fokus på kassaflöden och ett effektivt utnyttjande av balansräkningen är förutsättningar för att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande.

Hållbarhetsarbetet är en central och integrerad del i vår projektutveckling. Vi formar framtidens bebyggelse och städer och tar hänsyn till miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter för att skapa förutsättningar för människors hållbara livsstilar.

Värdekedjan

Värdekedjan inkluderar mark- och fastighetsförvärv, planprocess och projektering, produktion, försäljning samt förvaltning. Denna kompetens att hantera hela värdekedjan är en viktig konkurrensfördel för JM och avgörande för det framgångsrika värdeskapandet.

Varje steg i projektutvecklingen följer de krav på så kallade beslutsgrindar som ställts upp och som syftar till att säkerställa god lönsamhet samt en effektiv och kontrollerad process (se illustration sidan 35).

Värdeutvecklingen sker stegvis i takt med att markanvändningen definieras. När detaljplanen är fastställd och bygglov erhållits – detta kan ta allt ifrån ett till över fem år – och projektet sålts till kund, har det fulla markvärdet uppnåtts.

Rätt kapitalstruktur

JMs affär är kapitalkrävande och förutsätter ett effektivt utnyttjande av balansräkningen. För att maximera värdeskapandet, krävs att en optimerad kapitalstruktur tar utgångspunkt i att de olika verksamhetsområdena har olika kapitalbehov för att möta de specifika riskerna inom respektive verksamheter.

JM gör varje år en analys, med stöd av en kapitaliseringsmodell, över vilket riskkapital som behövs för de olika verksamhetsområdena.

Kapitaliseringsmodellen kvantifierar tillgång till, och behov av riskkapital inom JMs respektive verksamhetsområden och baseras på bedömda marknadsvärden. Analysen tar även hänsyn till likviditetsaspekterna i olika tillgångsslag.

Genomgången av bedömt kapitalbehov och allokerat riskkapital för de olika verksamhetsområdena utifrån kapitalallokeringsmodellen, är ett av de verktyg som ledning och styrelse använder i syfte att löpande analysera JMs totala kapitalbehov. Denna analys av kapitalbehovet ligger sedan tillsammans med andra kvalitativa aspekter, som inte beaktas av kapitaliseringsmodellen, till grund för styrelsens beslut om lämplig kapitalstruktur vid var tidpunkt och förutsättning för värdeöverföring till aktieägarna.

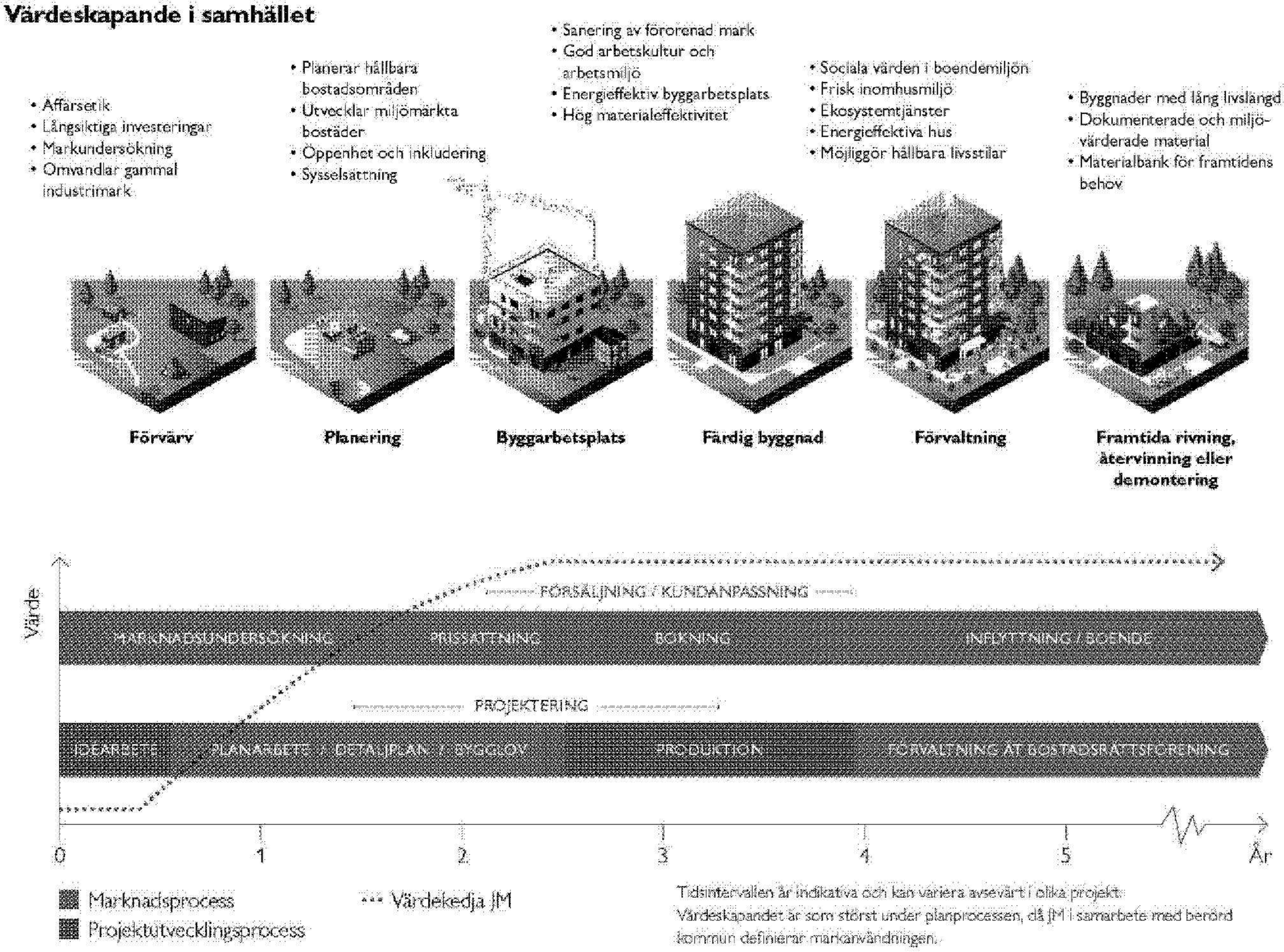
Avkastningskrav för projekt

För värdeskapande krävs att varje investering genererar en avkastning som överstiger kapitalkostnaden. JM arbetar med ett antal investeringsanalysmetoder och kriterier (såsom WACC, IRR och nuvärdeskvot) för att utvärdera såväl varje specifikt projekts lönsamhet som vilka projekt som ska prioriteras. Dessa metoder och kriterier utgör verktyg och styrmedel för att möta koncernens krav på avkastning.

- **Den vägda kapitalkostnaden (WACC) efter skatt för nya projekt** uppgår till 5,5–6,5 procent och används för att nuvärdesberäkna prognosticerade kassaflöden för ett specifikt projekt
- **Skuldsättningsgraden i enskilda projekt** bedöms uppgå till 1,0
- **Genomsnittlig kapitalkostnad – lånat kapital** [1] En 2-årig ränta (motsvarande en genomsnittlig projektlöptid) om totalt 2,3–2,8 procent baserat på underliggande riskfri ränta om 0,3 procent och en riskpremie om 2,0–2,5 procent. Med hänsyn tagen till avdragsrätt för räntekostnader uppgår därmed den genomsnittliga kapitalkostnaden för lånat kapital till 1,8–2,2 procent
- **Genomsnittlig kostnad – eget kapital** [1] Avkastningskravet på eget kapital uppgår, när man väger samman de olika utvärderingskriterierna CAPM (Capital Asset Pricing Model) och IRR (Internal Rate of Return), till cirka 11–13 procent
- **Avkastningen på eget kapital** har under 10-årsperioden 2012–2021 i genomsnitt uppgått till 25,6 procent och för 5-årsperioden 2017–2021 till 25,2 procent.

[1] Riskfri ränta och riskpremie bedömt i ett längre perspektiv.

Värdeskapande i samhället



OBEROENDE BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR BYGGER LÅNGSIKTIGT FÖRTROENDE

JMs projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs väsentligen i form av att JM utvecklar och säljer bostadsrättsfastigheter där JM ingår avtal, med bostadsrättsföreningar som beställare, om ett totalåtagande att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet. De enskilda bostadsköparna ingår upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningarna. Det är fundamentalt för JMs affär att bostadsrättsföreningarna är oberoende.

JMs framgång bygger till stor del på att säkerställa ett långsiktigt förtroende för affären i förhållande till våra intressenter. Det gäller inte minst för att enskilda bostadsrättsköpare ska ha förtroende för JM som en långsiktig, stabil och trygg bostadsutvecklare. För att skapa ett sådant förtroende krävs att den styrelse som under produktionsfasen företräder de enskilda bostadsrättsköparna är oberoende från JM och ingår avtal som värnar om deras intressen. För att kunna tillvarata dessa intressen, likväl som JMs affärsmässiga intresse av en professionell beställare, måste föreningens styrelseledamöter besitta relevant erfarenhet och kompetens. Även för ledamöternas föreningsrättsliga ansvar är detta viktigt. Av dessa skäl bildas bostadsrättsföreningarna av från JM fristående styrelseledamöter med stor erfarenhet och kompetens inom alla för en bostadsrättsförening relevanta områden. Enligt föreningens stadgar ska majoriteten av styrelsen under hela produktionsfasen utses av en från JM oberoende part. JM har ingen rätt att utse föreningens styrelse och har aldrig någon representation i den.

Bostadsrättsföreningens styrelse fattar det för föreningen och enskilda bostadsrättköpare viktiga beslutet om och ingår avtal med JM om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet.

Vidare är JMs affärsmodell på detaljnivå anpassad för god styrning och uppföljning med höga affärskrav. Redovisningen av JMs bostadsutveckling med bostadsrättsföreningar som beställare avspeglar detta förhållande på ett relevant och transparent sätt. Väsentliga kriterier i denna affärsmodell och dess redovisning kan summeras:

- Bostadsrättsföreningens stadgar stipulerar från JM oberoende tillsättning av styrelseledamöter i föreningen där JM inte har rätt att utse styrelse
- Alla väsentliga och relevanta beslut fattas självständigt av styrelsen i bostadsrättsföreningen
- Avtal om totalåtagande där JM levererar nyckelfärdig fastighet ingås av den oberoende styrelsen i bostadsrättsföreningen före produktionsstart
- Bostadsrättsföreningen har egen finansiering genom byggnadskreditiv bland annat med säkerhet i bostadsrättsföreningens fastighet. JM ställer temporär borgensförbindelse som partiell kreditförstärkning
- Fristående mäklare genomför försäljning av bostadsrätterna baserat på avtal direkt med bostadsrättsföreningen.

Dessa huvudkriterier är centrala ur såväl ett legalt perspektiv som för ekonomi- och redovisningsaspekter med transparent uppföljning över projektens livscykel såväl internt som externt. Uppföljning i systematisk form inkluderar löpande prestation, risk- och marknadsförändringar samt förändrade intäkts- och kostnadsbedömningar i projekten. Hela projektprocessen, från avtal med bostadsrättsföreningarna om JMs totalåtagande att leverera nyckelfärdig fastighet till upplåtelseavtal med de slutliga bostadsköparna och färdigställande av projekten, omhändertas konsekvent i den finansiella rapporteringen med hög precision över tid. Den för affären fundamentala oberoendefrågan utgör också grunden för att bostadsföreningarna inte bara ur ett civilrättsligt utan även redovisningsmässigt perspektiv kan anses vara självständiga och därmed ur detta perspektiv utgör JMs kund. Se vidare not 1 på sidorna 93–97.

Projektutvecklingen och värdeskapandet sker i olika faser

Idéfas – marknadsanalyser ger insikt om kundbehov

God kännedom om marknadsutveckling, kundbehov och efterfrågan är grunden för att kunna skapa värde genom projektutveckling. JM genomför därför löpande marknadsundersökningar bland kundgrupperna om deras behov och preferenser avseende allt från boendeformer till läge och utformning. Analysen av kundbehoven och marknadsutvecklingen ger idéer om hur erbjudandet bör utformas för att vara attraktivt.

Mark med rätt utvecklingspotential – till rätt pris

Projekten startar i regel med markförvärv. Ett viktigt beslutsunderlag vid förvärv av mark och inför projektstart är de marknadsundersökningar som genomförs för att analysera kundpreferenser.

Att kunna förvärva mark med utvecklingspotential – till rätt pris – blir avgörande för att kunna förverkliga dessa planer till attraktiva bostäder och att driva projektutvecklingen med god lönsamhet. Markförvärv och idéfas är därför centrala inom projektutveckling.

Planprocessen – definierar markanvändning

Nästa steg är att definiera markanvändningen, vilket innebär att byggrätterna konkretiseras till sitt innehåll. Arbetet sker i dialog med kommunen som tillsammans med JMs projektledare arbetar för att definiera hur marken kan och får användas. En aktiv fastighetsägare kan påverka planprocessen, men den är också beroende av den kommunala planeringen och eventuella överklaganden.

Det är i detta skede – när idéerna för den obrutna marken ska realiseras och förvandlas till konkreta planer för attraktiva bostadsområden – som merparten av värdeskapandet sker.

Projekteringsfas – med arkitekter

Därefter startar en projekteringsfas under ledning av JMs projekteringsledare. En arkitekt tar fram ritningar och när ett förslag godkänts kopplar vi in konsulter inom konstruktion, mark, el, ventilation, värme, sanitet med mera. Inköpsansvarig gör upphandlingar och beställningar av material och arbete medan platschefen planerar bygget.

Försäljningsprocessen – via flera olika kanaler

är försäljningen startar får VIP-kunder förhandsinformation och förtur till JMs bostäder. Kanalerna är webbplatser, bostadsbutiker, Stora visningsdagar, sociala kanaler med mera.

Produktion – säkra och effektiva processer

Först när andelen av planerade bostäder som har bokats av kunder har nått det förutbestämda måltalet, påbörjas byggandet. Platschefer, arbetsledare med flera ser till att arbetet löper säkert och effektivt. Många av JMs arbetslag har jobbat länge tillsammans och de väl inarbetade och strukturerade processerna är en viktig del av värdeskapandet.

Inflyttning, förvaltning och boendetjänster

Produktion och färdigställande pågår fram till tillträde. Därefter erbjuder JM@home teknisk och ekonomisk förvaltning åt bostadsrättsföreningarna, för att ge dessa en trygg och stabil grund, samt även utvalda boendetjänster. Med våra tjänster via JM@home skapas mervärde efter inflyttning.

Erfarenhetsåterföring

Via enkäter till kund får vi ett Nöjd Kund Index för varje projekt, som tillsammans med erfarenheter från organisationen blir utgångpunkt för förbättringar av det framtida arbetet.

Byggrätter grunden för uthållig lönsamhet

JM investerar kontinuerligt i utvecklingsbar mark för framtida produktion. Vi förvärvar mark i samma takt som vi tar mark till produktion.

För att kunna göra rätt investeringar i byggrätter krävs en god kännedom om kunderna, deras behov och efterfrågan. Stigande bostadspriser har gjort att många söker bostad utanför stadskärnan, vilket underlättats av förbättrade kommunikationer som ökat möjligheterna till längre pendlingsavstånd. Samtidigt ser vi en tydlig trend att centrala stadslägen blir allt mer attraktiva.

Bra sammansättning

JMs planerade bostäder finns både i traditionellt starka bostadsmarknader och i nya framväxande. Sjönära områden och närhet till parker är populärt. Andra viktiga kvaliteter är närhet till kommunikationer, service och skolor. Vid årsskiftet hade JM 35 600 disponibla bostadsbyggrätter (37 800). Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgick till 8 192 mkr (7 815) vid utgången av året.

Värdering av bostadsbyggrätter

Vid årsskiftet gjordes en värdering av JMs samtliga exploateringsfastigheter för bostäder i samarbete med externt värderingsföretag. Den är gjord utifrån ett tänkt försäljningspris av fastigheterna till rådande dagsvärden. Värderingarna baseras på objektens läge, attraktivitet, omfattning och typ av planerad bebyggelse, skede i planprocessen samt den tid som återstår till byggstart.

BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN OMFATTAR BYGGRÄTTER AV TVÅ SLAG:

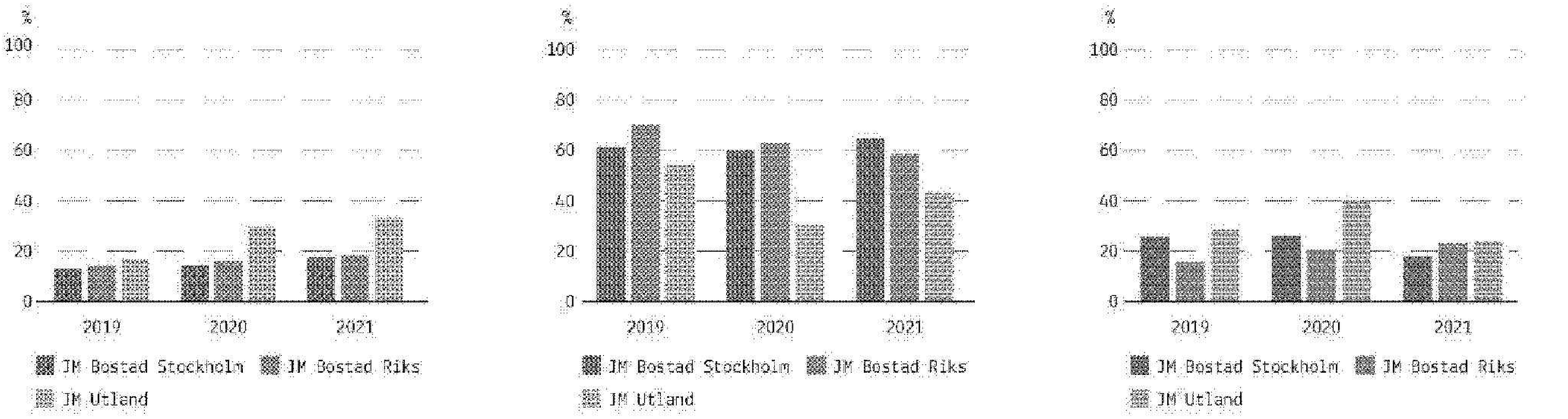
- Byggrätter i balansräkningen, 20 000 (20 400), motsvarande cirka fem års produktion med nuvarande produktionstakt
- Byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal, 15 600 (17 400). I de flesta fall har JM möjlighet att avgöra både om och när marken ska köpas.

Riktmåttet för antal byggrätter i balansräkningen är fem år, utifrån hur många år det skulle ta att producera den byggrättsportfölj JM har i balansräkningen med nuvarande produktionstakt, räknat på rullande tolv månader.

Bedömt marknadsvärde för JMs exploateringsfastigheter för bostäder uppgår till 15,4 mdkr (14,3). Motsvarande bokförda värde är 8,2 mdkr (7,8). De 15 600 byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv omfattas ej av värdebedömningen.

En del av exploateringsfastigheterna har kvarstående äldre bebyggelse som genererar driftnetton och som är planerade att rivas i framtiden. Värdebedömningen för dessa byggnader baseras på nuvarande hyresintäkter samt på objektens kommande användning, där hänsyn tagits till kostnader för eventuell rivning. Marknadsvärdet för dessa byggnader är inkluderade i summeringen ovan.

FÖRDELNING JMs BYGGRÄTTER I OLIKA PLANSKEDEN [1)]

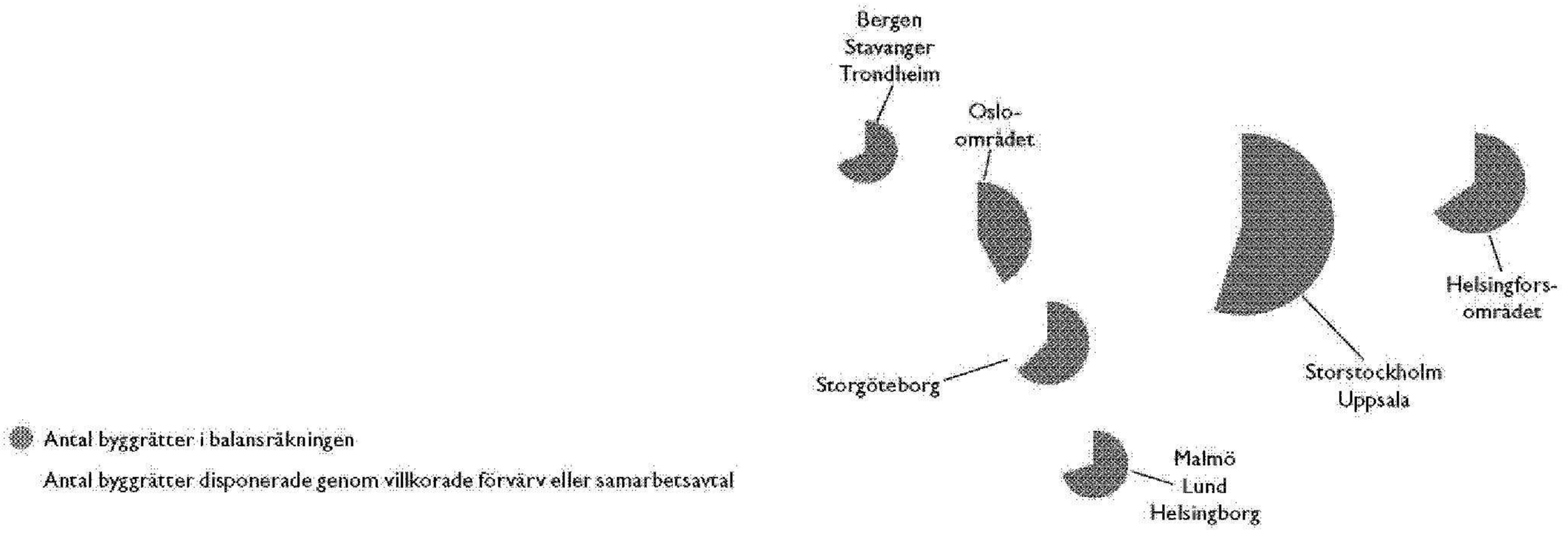


Översiktsplan omfattar tiden innan detaljplanearbete påbörjats.

Detaljplaneskedet omfattar tiden från påbörjat detaljplanearbete till ansökan om bygglov.

Bygglovsskedet startar i samband med ansökan om bygglov.

1) Avser antal byggrätter i balansräkningen.



I diagrammen nedan har marknadsvärdet för JMs exploateringsfastigheter fördelats på olika planskeden beroende på hur långt exploateringsfastigheterna kommit i planprocessen. Planprocessen har delats i tre skeden: översiktsplan, detaljplan och bygglov. I grupperingen översiktsplan ingår även råmark som inte omfattas av översiktsplan. Detaljplaneskedet omfattar tiden från att detaljplanearbetet påbörjas fram till ansökan om bygglov. Bygglovsskedet startar i samband med ansökan om bygglov.

Geografisk fördelning av disponibla bostadsbyggrätter

Byggrätter är utvecklingsbar mark för framtida produktion och redovisas som tillgångar i koncernens balansräkning under rubriken exploateringsfastigheter.

Cirka 52 procent av de bostadsbyggrätter som redovisas i balansräkningen i Sverige finns i Storstockholm. Av dessa finns 14 procent i Stockholms innerstad inkluderat Lidingö och Liljeholmskajen, 42 procent i närförort och 43 procent i Stockholms ytterområden.

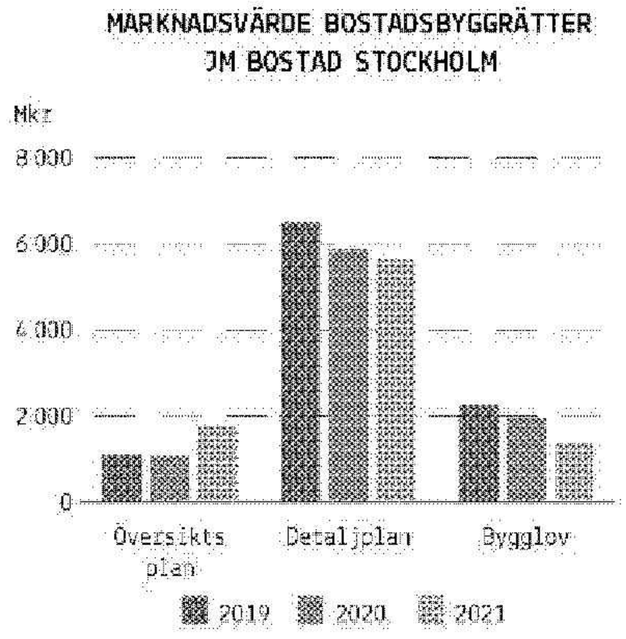
JMs DISPONIBLA BOSTADSBYGGRÄTTER

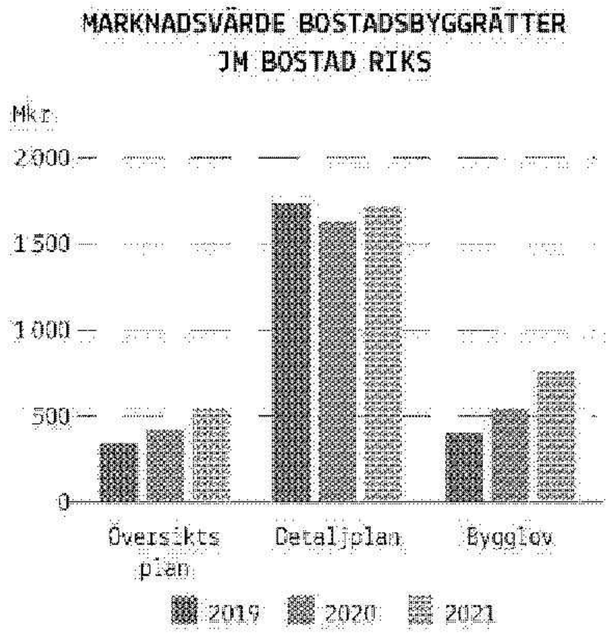
	Antal byggrätter	
Geografiskt område	**2021**	**2020**
Storstockholm (exklusive Sigtuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Norrtälje) [1]	12 800	13 700
Malmö, Lund, Helsingborg	2 300	2 700
Storgöteborg	3 500	3 600
Uppsala, Sigtuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Norrtälje, Linköping, Västerås, Örebro	4 100	3 600
Oslo-området, Norge	4 600	4 800
Tønsberg, Drammen, Larvik och Skien, Norge	1 200	1 300
Bergen, Stavanger och Trondheim, Norge	2 000	2 400
Helsingfors och Esbo, Finland	5 100	5 700
Totalt	**35 600**	**37 800**

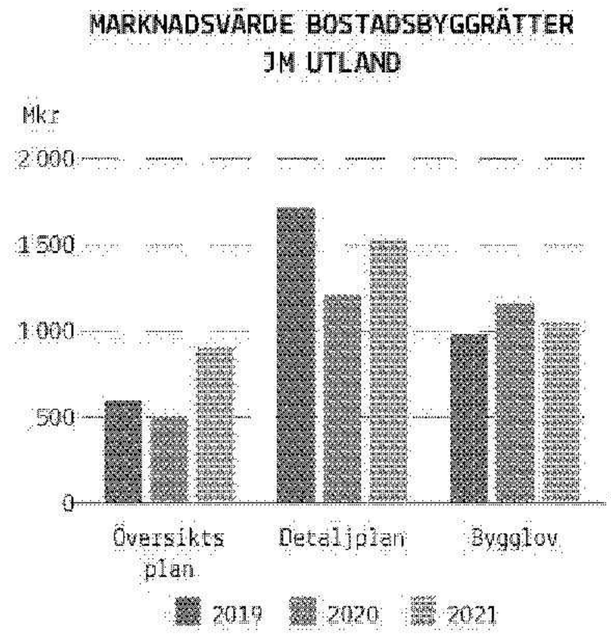
[1] Inklusive fastighetsutveckling.

MARKNADSVÄRDE JMs EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

	2021-12-31			2020-12-31		
Miljarder kr	**Marknadsvärde**	**Bokfört värde**	**Övervärde**	**Marknadsvärde**	**Bokfört värde**	**Övervärde**
JM Bostad Stockholm	8,8	4,1	4,8	8,8	4,2	4,6
JM Bostad Riks	3,0	1,7	1,4	2,6	1,5	1,1
JM Utland	3,5	2,5	1,0	2,9	2,1	0,8
Totalt	**15,4**	**8,2**	**7,2**	**14,3**	**7,8**	**6,5**







Översiktsplan omfattar tiden innan detaljplanearbete påbörjats. Detaljplaneskedet omfattar tiden från påbörjat detaljplanearbete till ansökan om bygglov. Bygglovsskedet startar i samband med ansökan om bygglov.

Hyresrättsbostäder, kommersiella fastigheter och förvaltning

Projektutveckling inom affärsenheten Fastighetsutveckling sker främst av hyresrättsbostäder. I verksamheten ingår även att projektutveckla kommersiella lokaler samt vård- och omsorgsboenden.

Projektutveckling av kommersiella lokaler sker främst i Stockholmsområdet och ska i första hand stödja projektutvecklingen av bostäder. Förvaltning av bostadsrättsföreningar erbjuds i JM@home.

Hyresrättsbostäder

JMs strategi är att ha en kontinuerlig och långsiktig produktion av hyresrättsbostäder inklusive student- och ungdomsbostäder i framför allt Stockholmsregionen. I strategin ingår även möjligheten att bygga hyresrättsbostäder i Uppsala, Göteborg och Malmö.

Under året har två projekt färdigställts, Manegen, med 128 hyresrättsbostäder i Täby Park, Täby samt Havreflingan, med 192 hyresrättsbostäder i Söderdalen, Järfälla. Två projekt har produktionsstartats, Kvarter 8, med 218 hyresrättsbostäder i Söderdalen, Järfälla samt Dyrvers Kulle, med 123 hyresrättsbostäder i Sundbyberg. JM har fortsatt sitt kontinuerliga arbete med att bygga en god byggrättsportfölj för framtida projekt. Beslut har tagits för att utveckla en etapp med 100 hyresrättsbostäder i Igelsta, Södertälje. Dessutom pågår ett löpande arbete inom det samägda bolag som bildades i 2020 tillsammans med Stiftelsen för Strategisk Forskning (SSF) och Stiftelsen för Kunskaps- och Kompetensutveckling (KK-stiftelsen). JM äger 20 procent av bolaget som långsiktigt ska förvalta hyresrättsfastigheter på tomträtt i attraktiva tätorter. Den del av avkastningen från bolaget som tillfaller stiftelserna kommer att användas för att stödja forskning och utveckling inom ramen för stiftelsernas uppdrag.



Vård- och omsorgsboenden

Under 2021 har detaljplanearbete pågått av ett vård- och omsorgsboende, Kaplanen i Uppsala. Projektet omfattar cirka 80 bostäder. 2020 vann JM en markanvisningstävling avseende ett vård- och omsorgsboende omfattande cirka 70 bostäder i Värmdö kommun med planerad produktionsstart 2022.

Kommersiella fastigheter

Under året har kontorsfastigheten K1 Karlbergs strand, Solna produktionsstartats. Fastigheten kommer att omfatta drygt 20 000 kvadratmeter och beräknas vara inflyttningsklar hösten 2024. Fastigheten planeras till hälften utgöra JMs nya huvudkontor.

JM@home

JM@home tillgodoser JM-kundernas efterfrågan av såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. Under 2021 har verksamheten fortsatt utvecklats och vuxit både gällande geografisk marknad och omsättning.

Genom JM@home breddas JMs kunderbjudande och värdefulla erfarenheter återkopplas till nya projekt.

MARKNADSVÄRDERING – PROJEKTFASTIGHETER [1]	2021-12-31 Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m²	Uthyrningsgrad årshyra, %	2020-12-31 Bokfört värde, mkr
Fastigheter under utveckling	1 050	789	22	76	1 215
Färdigställda hyresrättsfastigheter	–	–	–	–	–
Färdigställda kontorsfastigheter	38	23	1	89	31
Totalt	**1 088**	**813**	**23**	**76**	**1 246**

[1] Marknadsvärderingarna är gjorda av externt värderingsföretag.

Industrialiserat byggande och attraktiva bostäder

Strukturerad Projektutveckling är JMs initiativ för industrialisering och effektivisering av projektutvecklingen av bostäder.

JM är samhällsbyggaren som skapar boenden och hållbara livsmiljöer, anpassade efter kundernas behov, omgivande miljö och lokala byggtraditioner. JMs samhällsbyggnadsprojekt pågår över lång tid och omfattar ett stort antal bostäder. Slutresultatet är nya stadsdelar som, förutom bostäder, innehåller, butiker, skolor, restauranger med mera. Ett stadsrum som känns inbjudande, präglas av mångfald, när det gäller formspråk, materialval och byggnadernas placering. För att JM ska kunna möta och bibehålla efterfrågan i ett skärpt konkurrensläge, måste bostäderna vara attraktiva, felfria och projektutvecklas till lägsta totalkostnad. JMs initiativ och program för att möta dessa utmaningar kallas strukturerad projektutveckling.

Produkten

Grunden i strukturerad projektutveckling är standardiserade komponenter, ungefär som legobitar, som bostadshusen sätts samman av. Komponenterna ser likadana ut oavsett var bostadshuset byggs. Beroende på hur de sätts samman skapas en variation såväl när det gäller bostadens som stadsrummets utformning. Komponenterna finns definierade i JMs projekteringsanvisningar, som utgör grunden för vår produktstyrning.

I långsiktiga ramavtal garanteras tillverkning och leverans av komponenterna till JMs samtliga byggprojekt. Logistikvillkor och logistikanvisningar styr flödet av komponenter från tillverkare till JMs byggarbetsplatser. Av monteringsanvisningar och metodbeskrivningar framgår hur komponenterna ska fogas samman till kompletta bostadshus – de utgör ett väsentligt redskap för produktionspersonalen som ska bygga felfria bostäder.

Processer och arbetssätt

Från kundens första kontakt med JM och fram till och med tillträdet av bostaden ska allt fungera på ett enhetligt sätt, oberoende av på vilken ort bostaden är placerad. Detsamma gäller hantering av felanmälningar, service- och garantiåtgärder efter inflyttningen.

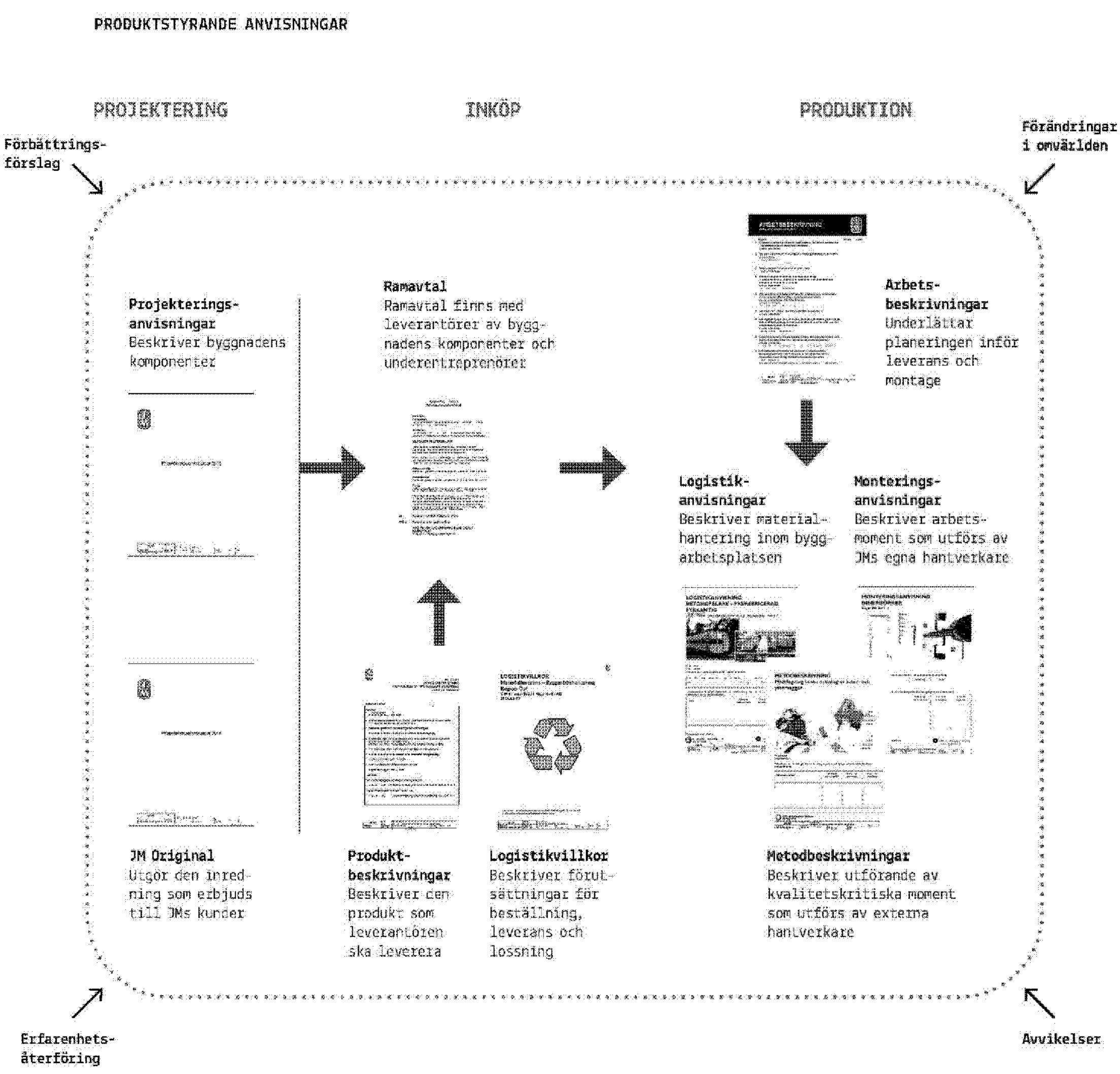
Arbetet som leder fram till en färdig bostad präglas i allt högre grad av digitaliserade metoder. En sådan metod är modellbaserat arbetssätt, även benämnt BIM (Building Information Modeling), som numera tillämpas vid utformning, produktion och på sikt även i garantiskedet. Ur ett kundperspektiv sker kontakter allt oftare genom digitala verktyg, exempelvis vid köp av bostad samt vid val av inredning.

Enhetligt kundbemötande och digitaliserade arbetsmetoder, ställer stora krav på att bakomliggande processer är standardiserade. JMs bostadsaffär är beskriven i ett antal huvudprocesser, med underliggande processkategorier, aktiviteter och detaljerade rutinbeskrivningar. Allt finns samlat i JMs Verksamhetssystem. Processtrukturen följer en internationell standard APQC (American Productivity & Quality Centre). Inom JM läggs stor vikt vid att Verksamhetssystemets processer följs.

Innovation och ständiga förbättringar

Standardisering av produkt och processer gör det möjligt att leverera attraktiva och felfria bostäder till lägsta totalkostnad. Standard får dock inte göra bostadsutvecklingen statisk. Genom ett strategiskt utvecklingsarbete prioriteras och genomförs kontinuerliga förbättringsprojekt som syftar till att JM ska bli kundens





förstahandsval, samtidigt som de leder till effektivisering av bostadsutvecklingen och hållbara bostäder.

Bland JMs alla medarbetare finns många förslag om hur standarden bäst ska utvecklas. Denna kunskap omhändertas via förbättringsförslag. Årligen kommer ett stort antal förbättringsförslag in via JMs digitala system ”Förbättra”. Förbättringsförslagen hanteras av JMs processägare och kan därefter leda till direkta förändringar eller utvecklingsprojekt med förändring på längre sikt.

Med strukturerad projektutveckling bygger JM attraktiva bostäder i en industrialiserad process. För att lyckas med detta krävs standardisering av produkt och processer. Genom ständiga förbättringar utvecklas standarden hela tiden.

Risker och möjligheter

Ett kontrollerat risktagande är avgörande för god lönsamhet och tillväxt. Risker och möjligheter är två sidor av samma mynt. Skicklig hantering av strategiska, operativa, finansiella risker och hållbarhetsrisker skapar möjligheter och konkurrensfördelar. Omvänt kan risker som inte hanteras rätt leda till otillräcklig lönsamhet.

JM skapar värde genom projektutveckling – att optimera kundvärde, intäkter och kostnader genom att identifiera och förvärva mark för att utveckla attraktiva bostadsområden och lokaler. Under processens gång ställs projektutvecklaren inför ett antal risker och möjligheter som rätt hanterade bidrar till värdeskapande och lönsamhet. Vi eftersträvar också att vara transparenta i vår affär utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

Riskhantering – en integrerad del av beslutsfattandet

Tillsammans med den tydliga fokuseringen på långsiktighet och uthålligt värdeskapande som ligger i JMs affärsidé och strategi, bidrar riskhanteringen till att hålla risktagandet i verksamheten på en balanserad nivå. Riskhanteringen är därför en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM. Den är föremål för strategiska insatser från styrelse och ledning och aktuell riskanalys redovisas löpande i Revisionsutskottet.

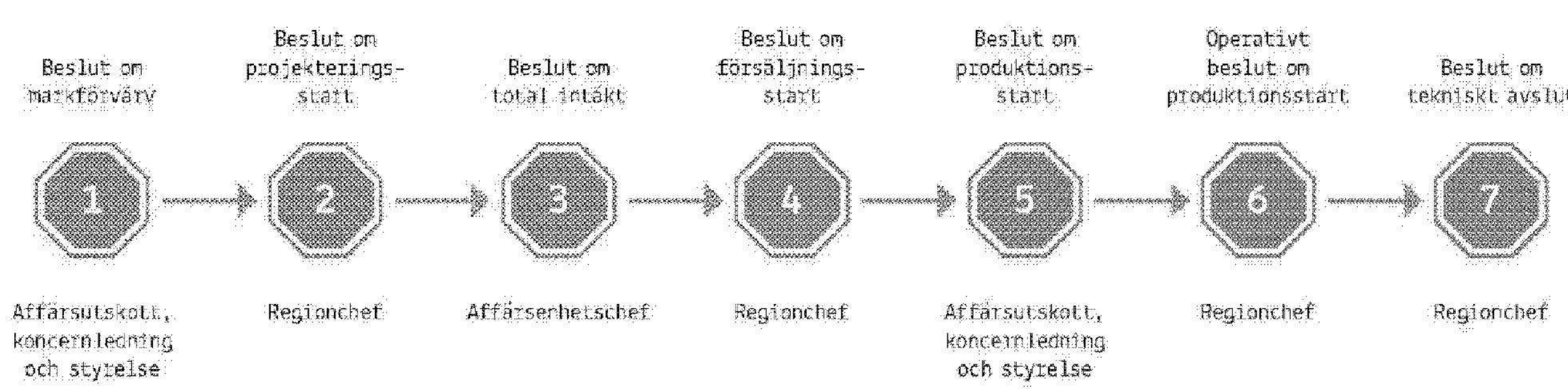
Rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekten är utformade för att minska affärsrisker och genomförianderisker. Det gäller inte minst de olika insatserna inom ramen för strukturerad projektutveckling som bidrar till att minska de operativa riskerna i verksamheten. Samtliga väsentliga affärs- och projektbeslut analyseras med avseende på både risker och möjligheter.

Klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter har identifierats och analyserats för att möta rekommendationerna i ramverket TCFD (Task force on Climate-related Financial Disclosures). Arbetet med TCFD beskrivs närmare på sidorna 39–40.

ANALYS AV RISKER OCH MÖJLIGHETER I DE OLIKA FASERNA I PROJEKTUTVECKLINGEN – EXEMPEL

Beslutssituation	Risker	Möjligheter
Markförvärv	Kundefterfrågan	Attraktiva byggrätter
	Kommunal planering	Teknisk utveckling vad avser hantering av miljörisker
	Tekniska svårigheter och markföroreningar	
Projekterings-start	Förseningar, ökade kostnader	Kundanpassad utformning
Försäljnings-start	Konjunktur, ränteläge	Rätt prissättning
Produktions-start	Försäljning	Optimerad effektivitet i planering och produktion
	Förseningar, ökade kostnader	
Produktion	Arbetsmiljöbrister	Hög säkerhetsnivå och bra arbetsklimat
	Försenad inflyttning	Vädersäkrad produktion
Inflyttning	Kvalitetsbrister	Svanenmärkt boende
	Försenad inflyttning	Nöjda kunder
Garanti/ Förvaltning	Klimatskal utsatt för ökat extremväder	Robust produkt

BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN





Under 2021 har de viktigaste riskerna inom JM varit bostadsmarknadens påverkan av covid-19, osäkerhet i leveranskedjan för cement samt den makroekonomiska utvecklingen. Efter viss osäkerhet på bostadsmarknaden i Sverige, Norge och Finland relaterat till covid-19 under det andra kvartalet 2020 återhämtade sig samtliga marknader redan 2020. Under 2021 uppstod osäkerhet avseende cementförsörjning genom lokal cementproduktion i Sverige beroende på oklar tillståndsprocess mellan myndigheter och marknadsledande producent. Under det fjärde kvartalet antogs lagändring som möjliggör fortsatt lokal cementproduktion genom regeringsprövning av tidsbegränsat tillstånd att bedriva kalkstenstäkt. Lagändringen har möjliggjort förlängning av aktuella tillstånd.

Under året ökade priserna på vissa byggmaterial och den övergripande risken för inflation i ekonomin. JMs långsiktiga leverantörsrelationer och -avtal minskade inverkan av detta på våra kostnader.

God försäljnings- och bokningsnivå i pågående produktion balanserar risken i verksamheten. Produktionsstarterna har ökat enligt plan under året men begränsas något av tidsutdräkten i planprocesser. En mer utförlig beskrivning av risker JM möter och hur dessa hanteras finns i Förvaltningsberättelsen på sidan 87.

Inför 2022 bedöms marknadsläget som gott på samtliga våra marknader men beredskap finns för ett eventuellt försämrat marknadsläge och/eller ökande inflation. Inflationsrisken bedöms begränsad utifrån JMs förmåga till kostnadsanpassning och kapacitet i prissättningen gentemot kund. Planprocesserna på våra huvudmarknader utgör även fortsättningsvis en viktig förutsättning för tillväxt i antalet produktionsstarter.

Balansräkningen

Den mark som JM förvärvar tas i balansräkningen upp som exploateringsfastighet. Vid produktionsstart för varje projektetapp, överförs fastigheten med bokfört värde till projektet och inräknas i projektets kostnader. I den svenska verksamheten överförs marken genom försäljning till en bostadsrättsförening som under projektets gång faktureras löpande i enlighet med avtalad betalningsplan.

Kassaflöde

Eftersom projekten löper över lång tid är det särskilt viktigt att kassaflödeshanteringen är effektiv. JMs styrsystem och processer är uppbyggda för att i samtliga projektfaser stödja och stimulera ett optimalt kassaflödestänkande. Beslut om förvärv och produktionsstart är väsentliga affärsbeslut som har stor kassaflödespåverkan och dessa föregås av särskild analys och utvärdering.

Finansstrategi och policy

Finansverksamheten inom JM ansvarar för koncernens kort- och långfristiga finansiering, likviditetsplanering, cash management och finansiell riskhantering. Ansvarsfördelning, organisation och kontroll av koncernens totala finansieringsverksamhet regleras i en av styrelsen fastställd finanspolicy.

Policyn anger mål för finansverksamheten, övergripande ansvar samt specifika regler och limiter. Målsättningen för finansverksamheten är att:

- stödja den operativa verksamheten för projektutveckling av bostäder och kommersiella lokaler
- optimera utnyttjandet av kapital och hantering av kassaflöden
- kontrollera och hantera de finansiella risker som JM är exponerat för.

JMs grundläggande finansstrategi är att tydligt koppla kassaflöden från pågående projekt och projektfastigheter till bolagets upplånings- och ränteriskhantering. Genom denna strategi erhålls den bästa kontrollen av de finansiella riskerna.

För att upprätthålla en administrativt smidig och kostnadseffektiv skuldförvaltning säkerställs befintliga kreditavtal av JMs goda kreditvärdighet varför inga pantbrev lämnas.

Skattepolicy

Styrelsen har fastställt en skattepolicy med grundläggande principer för koncernens hantering av skatter.

JMs hantering av skatter ska betraktas ur ett hållbarhetsperspektiv och vägledas av transparens, socialt ansvarstagande och tydligt bidrag till välfärden i samhället. Väsentliga skatter för JM är inkomstskatt, mervärdes- och omsättningsskatt (moms), stämpelskatt, fastighetsskatt, arbetsgivaravgifter och särskild löneskatt.

Ambitionen är att betala rätt skatt, i respektive land där JM har verksamhet, utifrån andemeningen i lagar och regler. Skattekostnaden ska hanteras med professionell stringens som en viktig del av företagets resultaträkning och skatteflödet ska optimeras inom ramen för den löpande operativa verksamheten.

Känslighetsanalys byggrättsportfölj

Ett sätt att spegla dynamiken i byggrättsportföljen avseende bostadsbyggrätter i balansräkningen är att göra en känslighetsanalys där samtliga framtida förväntade kassaflöden från portföljen nuvärdesberäknas. I analysen görs ett antal förenklade kalkylantaganden vilka syftar till att modellmässigt åskådliggöra nuvärdet av JMs byggrättsportfölj, vid ett antal tänkta intäktsnivåer per kvadratmeter. Beräkningarna utgör inte någon prognos.

JMs 20 000 bostadsbyggrätter i balansräkningen antas fördelas jämnt över åtta års produktionstid. Antagandet är teoretiskt där produktionsstarter i praktiken sker såväl från bostadsbyggrätter i balansräkningen som från villkorade bostadsbyggrätter. En normalbostad antas vara 75 kvadratmeter, skattekostnaden förutsätts uppgå till 20,6 procent och diskonteringsräntan efter skatt är 6,0 procent. I kalkylen har ej hänsyn tagits till eventuell inflation. Kalkylen inkluderar såväl belastad skattekostnad som avdragseffekten från historisk markinvestering om 8 192 mkr.

Tabellerna nedan visar antagen intäkt, inklusive lån i bostadsrättsföreningar, och projektkostnad per kvadratmeter lägenhetsyta exklusive moms. Utifrån olika genomsnittliga intäkts- och kostnadsantaganden nuvärdesberäknas hela byggrättsportföljens framtida kassaflöden. Analysen visar stor hävstång i värdeskapande beroende på företagets förmåga att effektivt hantera såväl intäkter som kostnader samt inte minst den allmänna utvecklingen av bostadspriser under perioden. En pris- eller kostnadsförändring om 1 000 kronor per kvadratmeter motsvarar cirka 900 mkr eller cirka 13 kronor per aktie enligt denna kalkylförutsättning.

JMs 15 600 bostadsbyggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal ingår inte i känslighetsanalysen.

KÄNSLIGHETSANALYS, NUVÄRDE I MKR FÖR JMs BYGGRÄTTSPORTFÖLJ/BOSTÄDER

Intäkt/m², kr [1]	48 000	49 000	50 000	51 000	52 000
Kostnad/m², kr [1] [2]					
33 000	14 700	15 600	16 500	17 400	18 300
34 000	13 800	14 700	15 600	16 500	17 400
35 000	12 900	13 800	14 700	15 600	16 500
36 000	12 000	12 900	13 800	14 700	15 600
37 000	11 100	12 000	12 900	13 800	14 700

[1] Exklusive moms
[2] Exklusive kostnad mark

KÄNSLIGHETSANALYS, NUVÄRDE I KR/AKTIE FÖR JMs BYGGRÄTTSPORTFÖLJ/BOSTÄDER

Intäkt/m², kr [1]	48 000	49 000	50 000	51 000	52 000
Kostnad/m², kr [1] [2]					
33 000	214	227	240	253	267
34 000	201	214	227	240	253
35 000	188	201	214	227	240
36 000	175	188	201	214	227
37 000	162	175	188	201	214

[1] Exklusive moms
[2] Exklusive kostnad mark

Implicit värde av villkorade byggrätter

JM disponerade 15 600 bostadsbyggrätter (17 400) vid årsskiftet genom villkorade byggrätter i Sverige, Norge och Finland. I normalfallet betalar JM för dessa byggrätter i samband med att de når så kallade lagakraftvunnen detaljplan. Därvid upptas byggrätterna i JMs balansräkning till förvärvsvärdet som exploateringsfastighet. Förvärvspriset baseras normalt på marknadsvärdet för byggrätterna vid tidpunkten för uppfyllt avtalsvillkor då överlåtande sker. Värdet på exploateringsfastigheterna varierar därefter med prisutvecklingen på bostäder och marknadsvärdering kan göras baserat på ortspriser och specifika projektförutsättningar.

De villkorade byggrätterna är normalt inte omsättningsbara och avtalen har olika giltighetstid beroende på förutsättning och avtalsstruktur. Även om de villkorade byggrätterna normalt saknar ett omsättningsbart värde utgör de ändå en säkrad förutsättning för JMs löpande tillskott av byggrätter att tas till produktion för projektutvecklingen av bostäder. Med de villkorade avtalen som grund kan ett implicit nettonuvärde beräknas även för de framtida kassaflödena i den villkorade delen av byggrättsportföljen. Med antagande om att den villkorade portföljen om 15 600 bostadsbyggrätter (17 400) tas till produktion över åtta år, möter målkravet om 12 procent (10) rörelsemarginal och har ett förvärvsvärde för byggrätterna som ungefär motsvarar dagens genomsnittliga marknadsvärde i balansräkningen, så uppgår nettonuvärdet efter skatt till 4,3 mdkr (4,1) till diskonteringsränta 6,0 procent (6,0). Detta kan alltså ses som ett implicit värde i JMs projektutveckling, utöver marknadsvärdet på de exploateringsfastigheter som JM har upptagna i balansräkningen enligt ovanstående känslighetsanalys, förutsatt att projekten kan genomföras operationellt.



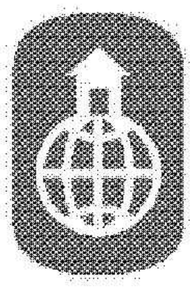
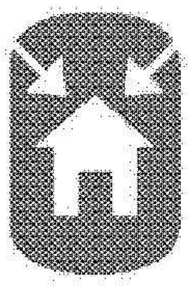
KÄNSLIGHETSANALYS FÖR OLIKA KOSTNADSKATEGORIER, PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER

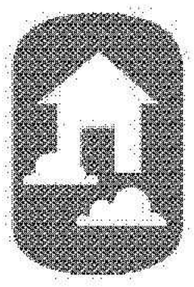
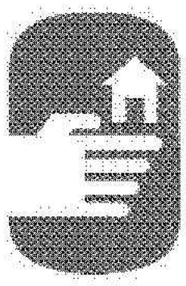
	2021			2020
Kategori	**Andel av kostnad, %** [1]	**Förändring, %**	**Resultat, mkr**	**Andel av kostnad, %**
Löner	14	+/–10	+/–103	13
Material	15	+/–10	+/–110	15
Mark	13	+/–10	+/–90	19
Byggherrekostnader	13	+/–10	+/–91	12
Projektering	4	+/–10	+/–29	4
Omkostnader	8	+/–10	+/–56	7
Underentreprenader	33	+/–10	+/–231	30

[1]. Andel av kostnadsmassa för projektutveckling av bostäder i Sverige, 7,1 mdkr (8,2).

Material avser kostnader för eget inköpt byggmaterial. Mark avser förvärvskostnad för mark. Byggherrekostnader avser kostnader som inte är direkt relaterade till entreprenaden, till exempel kreditivräntor, kommunala anslutningsavgifter och lagfartskostnader. Projektering avser i huvudsak kostnader för tekniska konsulter. Omkostnader avser tillfälliga kostnader för etablering på byggarbetsplatsen samt hyror av anläggningstillgångar, till exempel maskinhyror.

Hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter

Klimatområde	Påverkan på JM	Risk	Möjlighet	Hantering
1. Kostnader för bränslen och drivmedel	Produktion Färdig byggnad	Ökad kostnad: • Koldioxidskatt • Energiskatt • Förnybart	Energisnålt Attraktiv produkt Ökat kundvärde	Hanteras enligt: • Aktiv produkt-/ produktions-/ metodutveckling
2. Energihushållning/ konsumtion	Planering Produktion Färdig byggnad	Ökad kostnad: • El kr/kWh • Värme kr/kWh • Kyla kr/kWh	Energieffektivisering Nya tekniska lösningar Förnybar energi	Hanteras enligt: • Energikartläggning • Tekniska lösningar • Intelligenta Hem
3. Kostnader för råvaror och material	Planering Produktion	Ökad kostnad: • Råvaror • Material • Import • Logistik	Effektiv planering Effektiv produktion Leverantörsval	Hanteras enligt: • Avtalshantering • Upphandling • Ramavtal
4. Klimatpåverkande produkter (betong och stål)	Planering Produktion	Ökad kostnad: • Betong • Stål	Teknisk utveckling Andra material, t.ex. trä, klimatförbättrad betong och stål	Hanteras genom delaktighet i: • Branschutveckling • Forskning • Färdplaner
5. Ökning av extremväder	Markförvärv Planering Produktion Färdig byggnad	Ökad kostnad: • Klimatskal • Regleringsrisk • Försäkringar • Vatten/avlopp • Kommunala krav	Robusta klimatskal som tål fukt och temperaturförändringar Förkortad produktionstid p.g.a. mildare vintrar	Hanteras enligt: • Hållbarhetskriterier vid genomlysning av förvärv • Robusta beprövade produkter • Aktiv produktutveckling • Strukturerad produktion • Eftermarknad
6. Höjda vattennivåer	Markförvärv Planering Produktion	Ökad kostnad: • Grundvattensäkring	Val av geografiskt och topografiskt läge	Hanteras enligt: • Boverkets krav • Kommunala krav (plushöjd) • Tekniska krav

Klimatrelaterade risker och möjligheter

TCFD (Task force on Climate-related Financial Disclosures) är en grupp som är tillsatt av G20-ländernas Financial Stability Board. Gruppen har utvecklat rekommendationer för en enhetlig och konsekvent rapportering avseende klimatfrågan, som främjar informerade beslut bland investerare, kreditgivare och försäkringsgivare samt skapar bättre förståelse för klimatrelaterade risker i den finansiella sektorn. Företagen har länge redovisat hur de påverkar klimatet, men i TCFD är fokus istället på hur ett förändrat klimat påverkar företagen.

Styrning

JM har beslutat följa rekommendationerna enligt TCFD.
Följande arbete har utförts:

- Identifierat klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter i JMs projektutveckling av bostäder
- Integrerat klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter i företagets övriga risker och möjligheter
- Utvecklat känslighetsanalysen till att även omfatta klimatrelaterade risker och möjligheter, som presenteras i tabellen ovan
- Genomfört övergripande scenarioanalyser som baseras på analys av JMs klimatrelaterade risker och möjligheter ovan och känslighetsanalysen på nästa sida.

Styrelsen ges regelbundet övergripande information om klimatrisker och hållbarhet är en del av styrelsens strategiarbete. Klimatfrågan är en del av hållbarhet som finns representerat i JMs beslutsmodeller när så är relevant. Implementering i aktuella beslutsforum sker genom obligatoriska kontrollpunkter i analyser och beslutsunderlag. Ledningen informeras och hanterar hållbarhetsfrågor via hållbarhetsrådet, där en stor del av koncernledningen finns representerad. Klimatrisker och möjligheter är en av frågorna som regelmässigt hanteras inom hållbarhetsrådet. VD och hållbarhetschefen är ytterst ansvariga för hållbarhetsfrågor. Inom varje fastighetsprojekt säkerställs att rutinbeskrivningar och verktyg används för bland annat hantering av klimatrisker.

Strategi

För de klimatområden som bedömts ha störst påverkan på JMs affär har även ett utökat arbete gjorts, där varje klimatområde kopplats

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR KOSTNADSKATEGORIER KOPPLADE TILL KLIMAT, PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER

	2021			2020
Kategori per klimatområde [1]	**Bedömd andel av kostnad, %** [2]	**Förändring, %**	**Bedömd resultat-påverkan, mkr**	**Bedömd andel av kostnad, %**
Bränslen och drivmedel	2	+/-10	+/-11	1
Energi	2	+/-10	+/-11	2
Material	15	+/-10	+/-110	15
varav Betong	2	+/-10	+/-11	2
varav Stål	4	+/-10	+/-32	4
varav Trä	2	+/-10	+/-11	2
Klimatskal	6	+/-10	+/-42	7
Grundvattensäkring	1	+/-10	+/-5	1

[1] Kategorierna Betong, Stål och Trä är delmängder av Material. Grundvattensäkring är en delmängd av kategorin Klimatskal.
[2] Bedömd andel av kostnadsmassa för projektutveckling av bostäder i Sverige, 7,1 mdkr (8,2).

Bränslen och drivmedel avser kostnader för bränslen och drivmedel som används på byggarbetsplatsen och för transporter. Energi avser kostnader för inköpt el, värme och kyla till verksamheten. Material avser kostnader för eget inköpt byggmaterial. Betong, stål och trä avser dels kostnader för eget inköpt byggmaterial som innehåller betong, stål och trä, dels kostnader för inköpt byggmaterial via underentreprenader som innehåller betong, stål och trä. Klimatskal avser kostnader för material och produkter som används till tak, ytterväggar, fasader och bottenplatta. Grundvattensäkring avser materialkostnader för att säkra byggnader från inträngande av grundvatten.

till projektutvecklingens olika faser; markförvärv, planering, produktion och färdig byggnad. För varje klimatområde i tabellen på föregående sida presenteras risker och möjligheter och hanteringen av dessa.

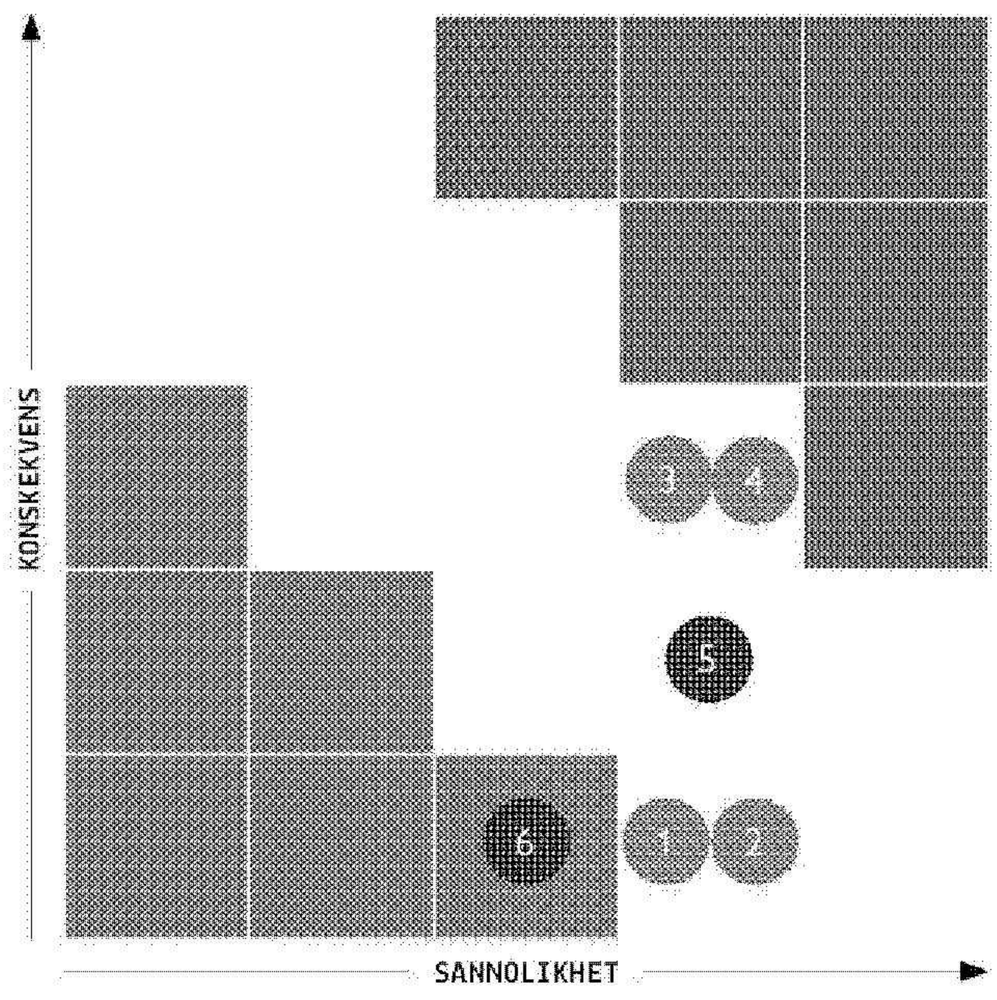
Riskhantering

TCFD delar in klimatrelaterade risker i två kategorier; omställningsrisker och fysiska risker. Av de sex klimatområden som bedömts ha störst påverkan på JMs affär är fyra klassificerade som omställningsrisker och två som fysiska risker, vilka presenteras i diagrammet nedan, där känslighetsanalysen ovan utgör del av bedömningsunderlaget. Dessa risker har sedan analyserats ytterligare i en fördjupad riskbedömning som presenteras i diagrammet. Riskerna är beskrivna utifrån ett tioårsperspektiv baserat på SMHIs publicerade konsekvensanalys för Sverige, vilken utgår från IPCCs (Intergovernmental Panel on Climate Change) scenarion för temperaturhöjningar (RCP 2.6–8.5). JMs påverkan utifrån såväl omställningsrisker som fysiska risker bedöms som måttlig. Genomförda scenarioanalyser visar att JMs verksamhet har goda förutsättningar att löpande ställa om för förändrade klimateffekter, vilket reflekteras i diagrammet. I ett längre perspektiv finns även möjligheter genom indirekt påverkan av demografisk omflyttning och tillväxt.

Mål och mätetal

För att följa upp relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter har JM flera mål och mätetal. Ett exempel på mätetal är bedömd kostnadspåverkan som anges i känslighetsanalysen för kostnadskategorier kopplade till klimat. För känslighetsanalysens kostnadskategori Bränslen och drivmedel ser vi en något ökande andel av kostnad. För att minska dessa kostnader krävs det fortsatt fokus på energieffektivisering, kortare ledtider och resurseffektivitet. För klimatpåverkande produkter som betong och stål ser vi att kostnaderna för omställning ökar i sökandet efter klimatneutrala produkter som kräver stora investeringar som till exempel fossilfritt stål och CCS (Carbon Capture and Storage). JM använder redan idag armering från återvunnet stål och har även utvärderat klimatförbättrad betong i ett antal av våra projekt.

JMs klimatrelaterade mål, utsläpp och nyckeltal baseras på Green House Gas Protocol och redovisas enligt GRI Standarder på sidorna 44 och 146.



Omställningsrisker

1 Kostnader för bränslen och drivmedel
2 Energihushållning/konsumtion
3 Kostnader för råvaror och material
4 Klimatpåverkande produkter (betong och stål)

Fysiska risker

5 Ökning av extremväder
6 Höjda vattennivåer

Omställningsrisk

Fysisk risk

Diagrammet baseras på en modellmässig bedömning i flera dimensioner som utvecklas över tid. Metoden bygger på kostnadsantaganden härledda ur känslighetsanalysen ovan utifrån bedömd sannolikhet för klimatmässiga effekter och kostnad för kopplade åtgärder.

Hållbarhet

Ända sedan JM startades 1945 har långsiktighet varit en ledstjärna. Tydlig strategisk inriktning i kombination med en väl avvägd byggrättsportfölj och stark betoning på hållbarhetsfrågorna lägger en grund för att JM ska skapa värde även i framtiden.

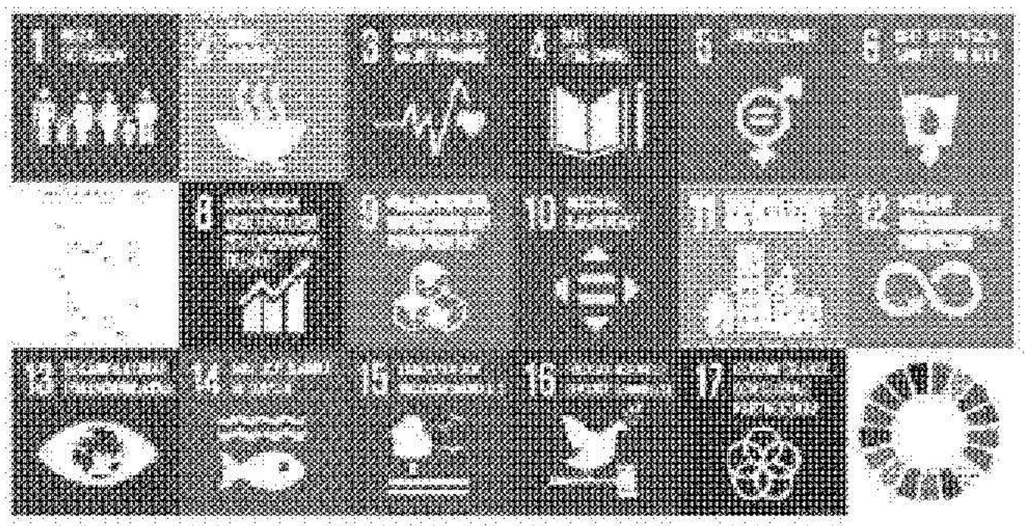
Hållbart och ansvarsfullt samhällsbyggande

JM bidrar till att skapa väl fungerande samhällen för dagens och morgondagens människor – de hus JM bygger idag brukas i minst 100 år. Som en ledande projektutvecklare av bostäder är hållbarhet vårt ansvar och vår ambition.

Med hållbart samhällsbyggande avser vi ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvarstagande, vilket även omfattar begreppet CSR, Corporate Social Responsibility. Vi strävar efter att förstärka vår långsiktigt värdeskapande verksamhet och dess bidrag till en hållbar utveckling. En viktig del är att ta ansvar för den påverkan våra beslut och aktiviteter har på samhället, människan och miljön. JMs tydliga strategiska fokus har gett oss en ledande position på marknaden och god lönsamhet. Hållbarhetsarbetet och hänsyn till försiktighetsprincipen är en central och integrerad del i vår projektutveckling. JMs hållbarhetsredovisning har förberetts i enlighet med GRI Standarder på kärnnivå. För mer information se sidorna 141–147.

Vår ambition

JMs hållbarhetsarbete utgår från vår affärsidé och vision för JM där hållbarhet är en central del, men även vår värdegrund, där bland annat hållbarhets-, medarbetar- och arbetsmiljöpolicyerna, uppförandekoder och etiska riktlinjer ingår. Dessa beskriver de åtaganden och de ambitioner koncernen har inom hållbarhet. Genom en väsentlighetsanalys har väsentliga hållbarhetsaspekter identifierats – de sakområden som bedöms som mest betydelsefulla för JMs långsiktiga värdeskapande och som JM strävar efter att ständigt förbättra. För att uppnå en förbättring inom verksamheten har för respektive hållbarhetsaspekt upprättats långsiktiga målsättningar till år 2030, i linje med FN:s hållbarhetsmål, samt mer kortsiktiga verksamhetsmål. Arbetet med att uppnå målen för respektive aspekt hanteras av utsedda ansvariga i organisationen genom ett systematiskt och tidssatt arbete.



Organisation

JM har två forum med koncernövergripande ansvar för hållbarhetsarbetet. Kvalitets- och miljörådet har ansvaret för den gemensamma styrningen av verksamheten med avseende på hållbarhet och Hållbarhetsrådet ansvarar för samordningen av arbetet med att nå hållbarhetsmålen. I Kvalitets- och miljörådet ingår koncernens affärsenhets- och regionchefer och i Hållbarhetsrådet deltar stora delar av koncernledningen. Koncernchefen och hållbarhetschefen ingår i båda dessa forum. Hållbarhetschefen ansvarar för Hållbarhetsavdelningen vilken föreslår mål, ger stöd, samordnar och driver utvecklingen av koncernens hållbarhetsarbete. Hållbarhetsarbetet är fördelat till olika roller i byggprojekten med stöd av regionala kvalitets- och miljösamordnare.

Styrning och uppföljning

Hållbarhetsarbetet styrs på samma sätt som koncernens övriga verksamhet genom Verksamhetssystemet – JMs ledningssystem. Det styr såväl processer som produktutformning för att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande för kunder, ägare, medarbetare och samhället. Verksamhetssystemet täcker hela utvecklingsprocessen, från fastighetstransaktioner, projektledning, projektutformning, inköp, produktionsledning, försäljning, kundens inredningsval, till förvaltning och garanti- och ansvarstid. Den styrning och de förbättringar som vi genomför inom hållbarhetsområdet har på så vis direkt effekt i hela verksamheten. Styrningen följs sedan upp och utvärderas löpande genom våra indikatorer och nyckeltal samt den interna verksamhetsrevisionen.

Intressentdialog

Det är av stor vikt för JM att hålla en öppen kommunikation med omvärlden. Verksamhetens viktigaste intressentgrupper har identifierats genom vår väsentlighetsanalys och hålls löpande uppdaterade. De intressentgrupper som identifierats är både de med störst betydelse för oss och de som själva påverkas mest av vår verksamhet. Genom löpande intressentdialoger med dessa grupper fångar vi deras förväntningar och önskemål, som sedan utgör utgångspunkten för vårt interna förbättringsarbete. Läs mer om väsentlighetsanalys och intressentdialog på sidorna 141–142.

UNDER 2021 HAR VI BLAND ANNAT:

- Erhållit Svanenmärkning för 30 projekt i samtliga länder inom JM-koncernen
- Genomfört flera testprojekt med klimatreducerad betong, såväl med 10 procent klimatförbättring som med 25 procent klimatförbättring
- Utökat verksamheten med logistikcenter med helt förnybart bränsle för fordonen som effektiviserar transportflöden till och från byggarbetsplatserna
- Utvecklat och implementerat ett digitalt system för prognostisering av avfallsmängderna för respektive projekt i Sverige och Norge
- Ökat andelen laddplatser för elbilar till 30 procent i våra projekt
- Utvecklat ett verktyg för utvärdering av projektens följsamhet med EU Taxonomin
- Genomfört flera testprojekt med fossilfri byggarbetsplats med utvärdering av elektrifierade maskiner
- Genomfört klimatberäkning av flera projekt i olika beräkningsverktyg i syfte att utvärdera verktyg och metod för klimatberäkningar i samtliga JMs byggprojekt
- Infört nya riktlinjer för JMs tjänste- och förmånsbilar som medför krav på elbil eller laddhybrid
- Skapat en ny introduktionsutbildning inom hållbarhets-området som en del av "Ny på JM-dagarna"
- Genomfört testprojekt med förskurna gipsplattor för att minska mängden spill
- Fortsatt framgångsrikt lärlingsprogram för kvinnliga hantverkare
- Genomfört JM Safety Week med fokus på arbetsmiljö.

Samarbeten och transparens

En viktig del i JMs arbete handlar om samarbeten, att tillsammans med andra aktörer åstadkomma en större förändring i samhället i linje med FN:s globala hållbarhetsmål nr 17 om partnerskap för hållbar utveckling. Vi deltar därför aktivt i flera olika initiativ, både inom och utanför byggsektorn, för att driva utvecklingen mot ökad hållbarhet. JM har undertecknat FN:s initiativ Global Compact och tar därmed tydlig ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorruption. För att säkerställa att det inte finns något i verksamheten som står i konflikt med FN-initiativet följer JM frågan fortlöpande. JM har också en uppförandekod och en process för hållbara leverantörskedjor för att säkerställa att våra leverantörer och underentreprenörer inte uppträder i strid mot Global Compact, OECDs riktlinjer för multinationella företag eller FNs principer för mänskliga rättigheter.

Vi strävar efter att minska JMs klimatpåverkande utsläpp och att nå en klimatpåverkan nära noll till år 2030. För oss innebär det utfasning av fossila bränslen, energieffektivisering, prioritering av byggmaterial med bättre klimategenskaper, och 85 procent lägre klimatpåverkande utsläpp jämfört med idag för de utsläpp som vi råder över. JMs beräkningar och redovisning av verksamhetens klimatpåverkande utsläpp baseras på Green House Gas Protocol.

Ratinginstitut och fondbolag följer aktivt JMs utveckling inom hållbar utveckling. JM är exempelvis listat på OMX GES Sustainability Sweden Index och Ethibel Sustainability Index (ESI) Excellence Europe.

JM rapporterar information om miljö- och hållbarhetsarbetet till ett antal externa värderingsinstitut, bland annat Hållbart Värdeskapande, Hållbara bolag samt Carbon Disclosure Project. Under 2021 blev JM rankad som fyra i Dagens Industri, Aktuell hållbarhet och Lunds universitets ranking Hållbara bolag inom kategorin konsumtionsvaror. JM listades även under året bland de 300 mest hållbara företagen globalt av Financial Times.

Hållbarhetsfrågor är ibland branschövergripande och arbetet förutsätter därför en bred samverkan över företagsgränserna för att bli framgångsrikt. Några exempel på organisationer och föreningar som JM är engagerat i är:

- **Hagainitiativet**, ett nätverk där JM är en av initiativtagarna. Syftet är att minska näringslivets utsläpp av växthusgaser, lyfta klimatfrågan som en av de viktigaste framtidsfrågorna och agera som en förebild för företag som tar aktivt klimatansvar
- **Fossilfritt Sverige**, en plattform för dialog mellan företag, kommuner och andra aktörer som vill göra Sverige fritt från fossila bränslen genom att ta fram branschspecifika färdplaner
- **BASTA**, byggsektorns gemensamma system för att avveckla farliga ämnen och förenkla produktval
- **Mentor Sverige**, en ideell organisation som arbetar med mentorskap för ungdomar
- **Röda Korset**, världens främsta katastroforganisation. Vid avetablering av JMs visningslägenheter tar Röda Korset hand om inredningen
- **Nätverket Renare Mark**, ett forum för att främja utvecklingen inom efterbehandling av föroreningar i mark och vatten
- **Hållbart Stockholm 2030 (HS30)** – ett hållbarhetsforum för att transparent dela kunskap och bidra till medlemmarnas konkreta arbete med Agenda 2030 och de globala målen
- **Uppsala Klimatprotokoll**, Lokalt klimatavtal och nätverk för företag och organisationer i Uppsala LFM30, Lokal färdplan Malmö 2030
- **Elektrifieringspakten i Stockholm**, samarbete för att öka omställningen till elektrifierade fordon i Stockholmsregionen
- **Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30)**, ett lokalt initiativ för att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning och genomförande av av Agenda 2030.

JMs koncernövergripande aspekter och mål inom hållbarhet

Målområde	Samhällsbidrag	Långsiktig målsättning 2030	Verksamhetsmål	Resultat 2021	2020	2019
Långsiktig tillväxt	Bedriver en långsiktig, ansvarsfull och stabil bostadsutveckling Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt Nr 17: Genomförande och globalt partnerskap	JM har en långsiktig och affärsetiskt sund ekonomisk tillväxt som bidrar till ökad välfärd i samhället	Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 12 % inklusive resultat från fastighetsförsäljningar	15,2 %	13,2 %	12,8 %
			Långsiktig tillväxt i antal produktionsstartade bostäder [1]	4,5 %	N/A	N/A
			JMs byggrättsportfölj medger minst 5 års produktion	5,0	6,4	6,5
Kunder	Nr 11: Hållbara städer och samhällen Nr 12: Hållbar konsumtion och produktion	JM har branschens nöjdaste bostadskunder	Branschens nöjdaste kunder enligt NKI inflyttning: Index/placering, Sverige (S), Norge (N) [2]	78/– (S) [3] 75/– (N) [3]	78/3 (S) 79/1 (N)	76/3 (S) 72/– (N) [3]
			NKI långsiktigt: Index Sverige (S), Norge (N) [2]	65 (S) 71 (N)	68 (S) 66 (N)	69 (S) 71 (N)
Leverantörer	Arbetar för att stärka arbetsrätt, mänskliga rättigheter, antikorruption och miljöansvar i samhället Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt	JM verkar för socialt ansvar i verksamheten och i leverantörskedjan	Genomföra minst 4 hållbarhetsrevisioner på våra byggarbetsplatser och i leverantörskedjan [4]	3	2	4
Medarbetare	Utvecklar en arbetsplats med en bra och säker arbetsmiljö Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 3: God hälsa och välbefinnande	JM har branschens bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor	Inga allvarliga [5] (enligt nationell arbetsmiljömyndighets definition) olyckor hos vare sig egen personal eller underentreprenörer	7	3	
	Utvecklar en arbetsplats präglad av jämställdhet och mångfald Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 5: Jämställdhet Nr 10: Minskad ojämlikhet	JM verkar för en jämn könsfördelning och mångfald bland medarbetarna	Jämn könsfördelning bland våra tjänstemän (minst 40/60 kvinnor/män) år 2030	39/61	38/62	37/63
			Andelen kvinnor bland JMs hantverkare är 20 % år 2030	6,8 %	7,1 %	5,2 %
Miljö	Bidrar till ökad resurseffektivitet och minskad miljöpåverkan i samhället Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 12: Hållbar konsumtion och produktion	Minskad total mängd byggavfall till 15 kg/BTA till år 2030	Minskad total mängd byggavfall till 25 kg/BTA till år 2023	36 (S) 28 (N) 40 (F)	35 (S) 28 (N)	34 (S) 33 (N)
	Bidrar till ett samhälle med liten klimatpåverkan Bidrar till FN:s hållbarhetsmål: Nr 7: Hållbar energi för alla Nr 13: Bekämpa klimatförändringarna	JM har ett effektivt och till stor del cirkulärt materialflöde	Ökad andel byggavfall som källsorteras i fraktioner för materialåtervinning till 80 % till år 2023 [6]	69 % (S) 87 % (N) 77 % (F)	65 % (S) 89 % (N)	59 % (S) 79 % (N)
		Klimatpåverkande utsläpp nära noll	Minskade utsläpp av växthusgaser från JMs egen verksamhet med 20 % år 2023 jämfört med 2019 [7]	–3 %	–1 %	
		JMs verksamhet har klimatpåverkande utsläpp nära noll	Det beräknade energibehovet för bostäder understiger respektive nations gällande norm med 10 % för Sverige och Finland samt med 25 % för Norge.	23 % (S) 34 % (N) 18 % (F)	27 % (S) 36 % (N)	30 % (S) 28 % (N)

Utöver ovanstående koncernövergripande mål finns delmål och andra detaljerade mål inom produktivitet, innovation, kvalitet och processer för den interna styrningen.

1) Tillväxten beräknas per år från basen 3 800 produktionsstartade bostäder 2020.

2) Nöjd Kund Index. Undersökningen görs av Prognoscentret, ett oberoende marknadsanalysföretag med fokus på byggbranschen i Norden. Branschjämförelser Finland saknas.

3) NKI inflyttning, ej placering 1–3.

4) Under 2020 och 2021 har coronapandemin medfört att hållbarhetsrevisioner inte har kunnat genomföras i samma utsträckning som tidigare.

5) En allvarlig arbetsolycka är en olycka där en eller flera personer har skadats på arbetsplatsen. Exempel på allvarliga arbetsolyckor:
- skador som orsakar en fraktur på ett ben i kroppen
- skador som orsakar en svår blödning eller en svår skada på nerver, muskler eller senor
- skador på inre organ.

6) Se sidan 47 för insatser gällande minskade avfallsmängder.

7) Målet mäts i ton CO_2e per producerad bostad.

Verksamhetens miljöarbete

Som projektutvecklare av bostäder har vi både stora möjligheter och stort ansvar att styra verksamheten och våra produkter så att miljöpåverkan minimeras.

Klimat

JMs klimatmål är att vår verksamhet ska ha en klimatpåverkan som är nära noll senast år 2030. Målet omfattar utsläppen från användning av bränsle, persontransporter, inköpt energi, transporter av byggmaterial, drivmedel till arbetsmaskiner, våra bostäders energianvändning de första två åren samt utsläppen från tillverkningen av de byggmaterial vi kan påverka.

Energianvändning i verksamheten

JM arbetar aktivt för att minska energianvändningen i hela verksamheten. Exempelvis har alla byggarbetsplatser energieffektiva bodar och lågenergibelysning med dagsljus- och närvarostyrning. Vi har även valt att köpa in el märkt med Bra Miljöval till hela vår verksamhet i Sverige. Vi arbetar kontinuerligt med att införa åtgärder som identifierats i vår energikartläggning, som är genomförd enligt lagen 2014:266 om energikartläggning i stora företag. I kartläggningen ingår den energianvändning i byggnader, verksamhet och transporter som företaget har rådighet över.

Transporter och arbetsmaskiner

Materialtransporter, persontransporter och maskinarbete står för betydande utsläpp av klimat-, miljö- och hälsopåverkande ämnen. JM upphandlar merparten av materialtransporterna och maskinarbetet av leverantörer. Tillsammans med dessa utvecklar vi logistikprocesserna. JM driver projekt för att öka möjligheterna att själva ta kontroll över leveranserna till och från våra byggarbetsplatser. Inom ramen för detta har vi startat upp ett logistikcenter.

JM tillämpar Trafikverkets och de svenska storstädernas (den så kallade Beställargruppens) gemensamma miljökrav för entreprenader, vilka bland annat innebär följande:

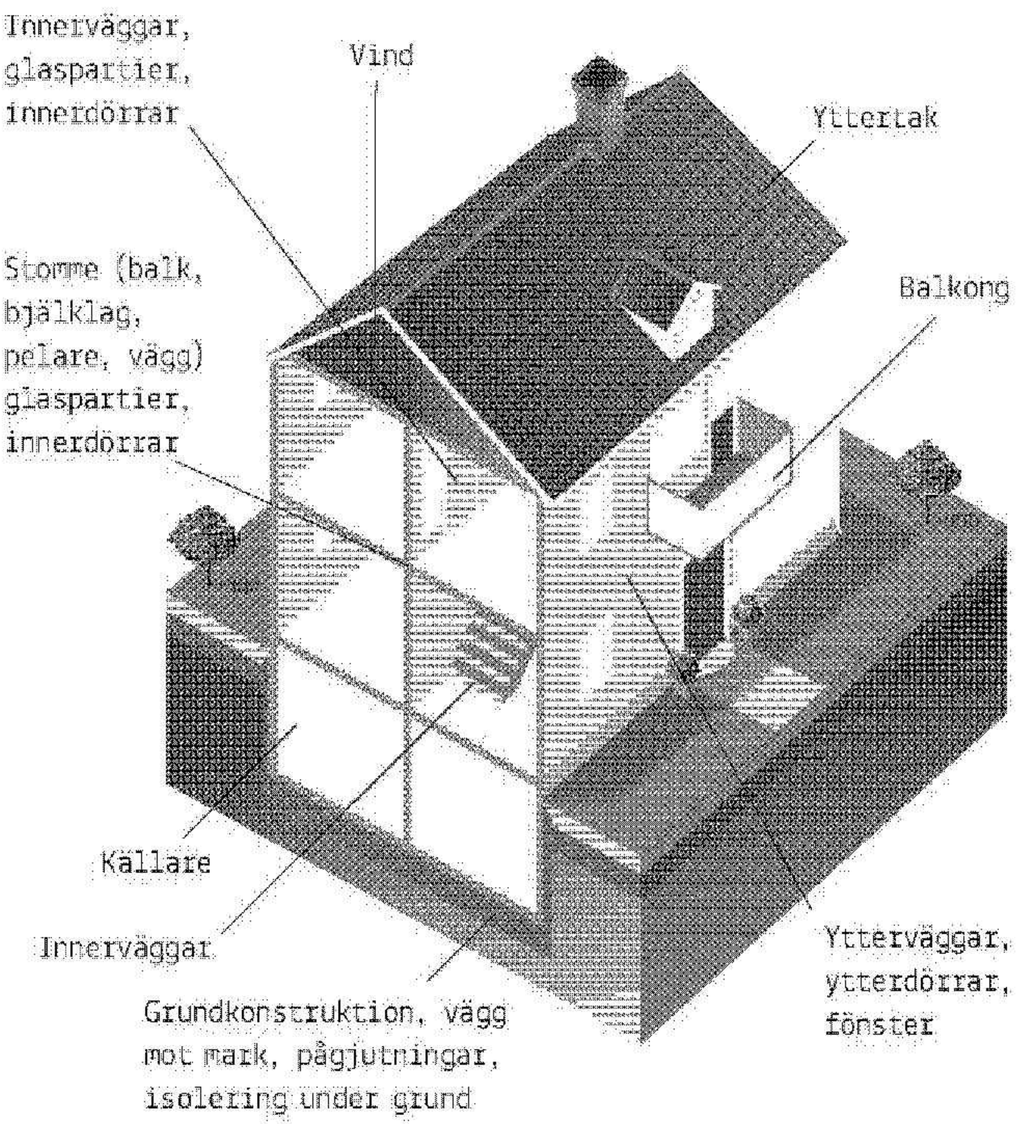
- Krav på minst 20 procent förnybara drivmedel utöver lagen om reduktionsplikt
- Krav på ålder, Euroklass och maximala utsläpp av klimatpåverkande gaser från fordon
- Krav på redovisning av drivmedelsförbrukning.

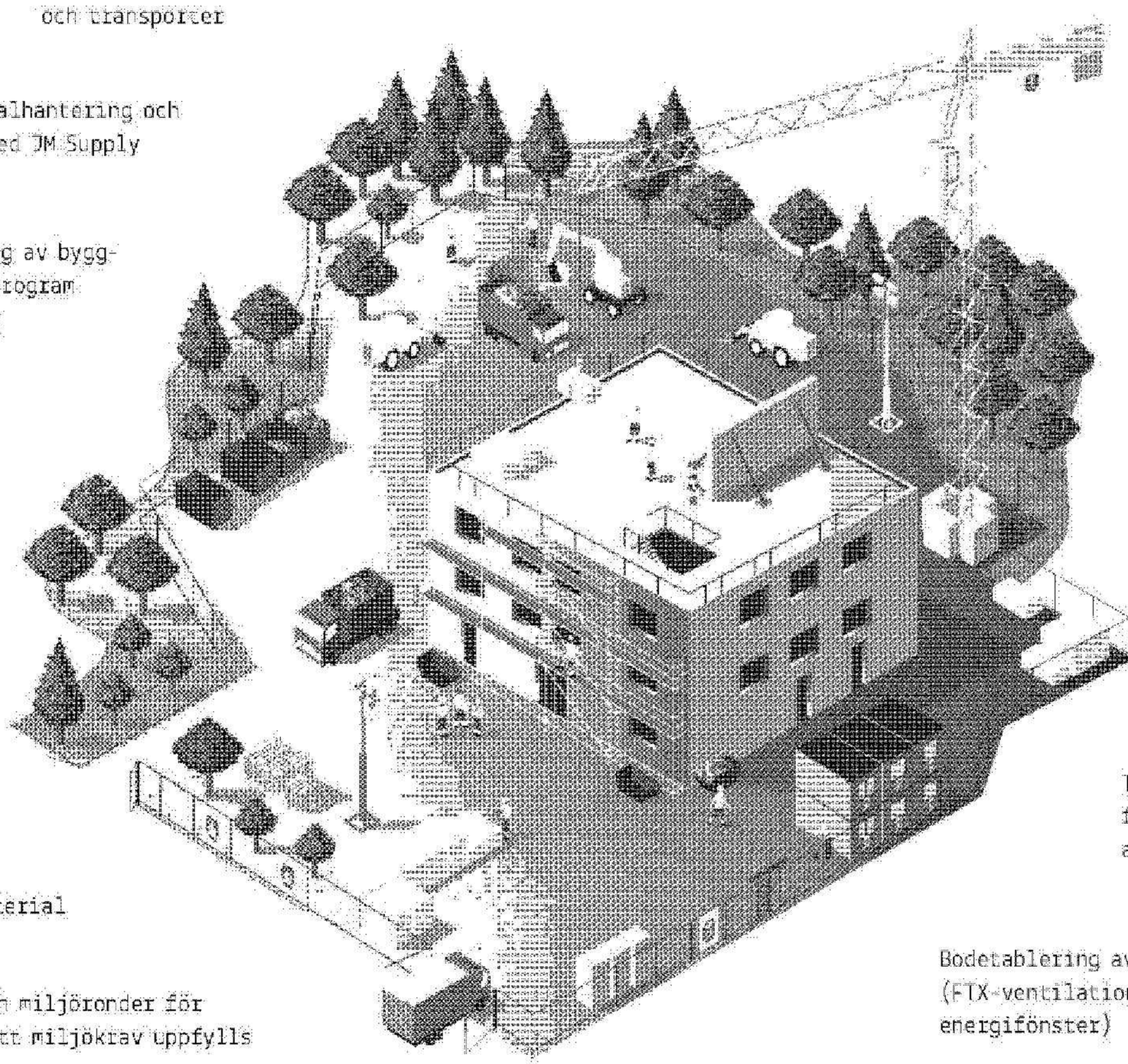
Utöver detta har vi riktlinjer för tjänsteresor som styr mot att prioritera tågresor framför flygresor (de flygresor vi ändå genomför klimatkompenseras via Plan Vivo). I våra riktlinjer för tjänstebilar styr vi på miljöprestanda och godkänner endast elbilar eller laddhybrider.

Klimatdeklaration för byggnader

Under året har byggbranschen haft stort fokus på att förbereda sig inför den kommande lagen om klimatdeklaration för byggnader som träder i kraft den 1 januari 2022. Lagen innebär att en klimatdeklaration ska tas fram vid uppförande av nya byggnader som söker bygglov efter den 1 januari 2022. Klimatdeklarationen omfattar klimatpåverkan från hela byggskedet, vilket inkluderar utsläpp från materialtillverkning, transporter och byggarbetsplatsen. De byggdelar som ingår i klimatdeklarationen är byggnadens klimatskärm och byggnadens bärande konstruktionsdelar och innerväggar. I klimatdeklarationen kommer beräknad klimatpåverkan anges i kilogram CO_2e per kvadratmeter, BTA. Boverket har under året även publicerat en handbok för klimatdeklarationer.

JM förbereder sig inför den nya lagen genom att ta fram klimatkalkyler för ett antal bostadsutvecklingsprojekt och utvärdera de verktyg som finns på marknaden för beräkningar. Målet är att kunna automatisera beräkningsproccessen och att kunna sätta interna gränsvärden för klimatpåverkan för JMs projekt där även de byggdelar som inte omfattas av klimatdeklarationskravet kan ingå. Boverket planerar att införa gränsvärden preliminärt 2027 men utreder om de kan införas tidigare.





Farliga ämnen, hantering och materialval

Materialval

Giftfri miljö är ett av Sveriges nationella miljömål. Det ingår även i FN:s globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030. Att arbeta mot användningen av miljö- och hälsofarliga ämnen finns inskrivet i JMs hållbarhetspolicy.

JM har sedan länge rutiner för miljövärdering av byggmaterial för att kontrollera att de material vi använder inte innehåller farliga ämnen eller på annat sätt är onödigt miljöbelastande. Det ger en hälsosam innemiljö för våra kunder och en bättre arbetsmiljö för våra medarbetare som bygger bostäderna. Dessutom minskar det risken för att skadliga ämnen sprids i naturen. I de fall tillräcklig information om materialets egenskaper saknas, väljer vi bort det i enlighet med försiktighetsprincipen. JMs krav på miljövärdering är anpassade till de på marknaden dominerande systemen – BASTA, Byggvarubedömningen och Sunda Hus. Svanenmärkningen innebär ytterligare krav på materialval och registrering i en loggbok. Genom att registrera de material som används för varje produktdel skapas spårbarhet i de fall material i framtiden skulle behöva bytas ut.

Fuktskydd

Samtliga projekterings- och installationsarbeten i JMs bostäder uppfyller kraven i branschreglerna ”Säker vatteninstallation”. Branschreglerna tillämpas även på installerade värmesystem. JM arbetar med fuktskyddsbeskrivningar under projektering och produktion för att förebygga fukt och vattenskador. Vi använder fukttåliga och mögelresistenta gipsskivor i våtrum och i ytterväggkonstruktioner. På badrumsväggar ställs dessutom höga fuktskyddskrav i enlighet med gällande byggregler.

Förorenad mark, vatten och byggnader

Mark som bebyggs med bostäder i storstadsregionerna är ofta före detta industrimark som idag har utvecklats till områden där många vill bo. För 60–100 år sedan fanns det många giftiga kemikalier på marknaden men kunskap om hur de påverkade hälsan eller naturen var dålig. Under de senaste åren har även myndigheternas fokus på dessa frågor ökat markant, vilket innebär allt högre krav på utredningar, riskbedömningar, åtgärdsutredningar, vattendomar, kontroller och rapporteringar. JMs kompetens inom marksanering säkerställer

att gällande miljökrav beaktas för att kunna erbjuda attraktiva och säkra boendemiljöer – till gagn för såväl JMs kunder som för hela samhället.

Resurseffektivitet

Byggavfall

JM ska minska mängden byggavfall till under 15 kg/kvm BTA senast 2030, vilket innebär ungefär en halvering jämfört med dagens nivå. Vi har sedan 2016 arbetat med utredning och införande av cirka 165 prioriterade åtgärder med syfte att minska mängden byggavfall. Arbetet involverar hela JMs organisation och görs i samarbete med våra leverantörer och avfallsentreprenörer. Projektet har nu gått in i en ny fas med fokus på förändringsledning med målsättning att skapa en positiv kultur kring resurseffektivitet, avfall och källsortering inom alla delar av koncernen, samt att i ökad grad involvera projektets tidigare faser i arbetet.

Exempel på åtgärder för att minska byggavfallet är:

- Återbruksavtal för produkter och byggmaterial
- Förbättrade rutiner för pallhantering på byggarbetsplatserna, till exempel ökad returhantering av lastpallar
- Deltagande i branschsamarbeten för att finna effektiva retursystem för fler lastbärare, exempelvis tegelpallar samt mellanlägg för gips
- Utökning av avfallsorganisationen med nationella avfallsråd för att dela erfarenhet och höja kompetensen i organisationen.

JM ska även öka andelen byggavfall som sorteras i återvinningsfraktioner till 80 procent. För att nå detta mål arbetar JM med:

- Framtagning av koncerngemensamma rutiner för källsortering på JMs arbetsplatser. Nationella anpassningar genomförs med utgångspunkt från Sveriges Byggindustriers resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning i Sverige, samt i samråd med JMs samarbetspartners inom byggavfallshantering i Norge och Finland
- Ett nyutvecklat uppföljnings- och prognosverktyg för produktion
- Framtagning av utbildning för byggprojektens avfallssamordnare
- Incitamentprogram för våra projekt
- Avfall som en parameter som utvärderas för möjligheten till rörlig lön.

EU:s taxonomi

EU:s taxonomi har syftet att definiera vilka ekonomiska aktiviteter som är hållbara, som en åtgärd för att kunna arbeta mot de uppsatta miljömålen inom EU:

- Begränsa klimatförändringarna
- Anpassning till klimatförändringarna
- Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
- Övergång till cirkulär ekonomi
- Förebyggande och bekämpning av föroreningar
- Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem.

För att en aktivitet ska klassas som hållbar behöver den väsentligt bidra till minst ett av de sex utpekade miljömålen, inte göra någon avsevärd skada på något av de övriga målen samt uppfylla sociala minimiskyddsåtgärder enligt OECDs riktlinjer för multinationella företag samt FNs principer för mänskliga rättigheter.

JMs verksamhet ryms till största del inom aktiviteten Nyproduktion av bostäder (7.1 enligt EUs Taxonomiförordning). Under året har JM utarbetat ett verktyg för att utvärdera och klassificera projekten inför rapporteringen i årsredovisningen för 2022, då andelen av verksamheten som följer taxonomins krav (aligned) rapporteras.

Under året har även rapporteringsrutiner utvecklats avseende andelen av verksamheten som omfattas av EU Taxonomin (eligible), vilket redovisas i nedanstående tabell. För vidare information om JMs hållbarhetsarbete se sidorna 42–49.

Nedanstående tabell är baserad på rapportering enligt IFRS. Uppgifter om omsättning (se raden intäkter) återfinns i koncernens resultaträkning enligt IFRS på sidan 88 och årets Capex (hänförligt från balansposterna nyttjanderätter kontor och bilar samt maskiner och inventarier) återfinns i koncernens balansräkning enligt IFRS på sidan 89 samt i not 12 samt 13 på sidan 104. För definition av omsättning, Capex och Opex se sidan 80.

IFRS	Total (mkr)	Andel av taxonomiberättigade (eligible) aktiviteter (%) [1]	Andel av ej taxonomiberättigade (eligible) aktiviteter (%) [2]
Omsättning	15 650	92	8
Capex [3]	38	0	100
Opex [3]	304	0	100

[1] Avser nyproduktion av bostäder inom affärssegmenten JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Utland och JM Fastighetsutveckling.

[2] Avser affärssegmenten JM Entreprenad (anläggningsverksamhet) och JM Fastighetsutveckling (hyresintäkter) samt JM@home, då dessa aktiviteter ej omfattas av EU Taxonomiförordningen (2020/852).

[3] JMs affärsmodell är att äga, projektutveckla och sälja sina tillgångar under en kortare tid. Huvuddelen av tillgångarna redovisas därmed som omsättningstillgångar exempelvis nyttjanderätter för tomträtter, projekt- samt exploateringsfastigheter och träffas därmed inte av definitionerna i Capex eller driftkostnaden till det (Opex). I tabellen är angiven Opex en så liten del varför JM använder väsentlighetsundantaget för uppdelningen av vad som är taxonomiberättigade aktiviteter. Opex avser kostnader för korttidsleasing för exempelvis arbetsbodar, vilka inte redovisas som en anläggningstillgång.

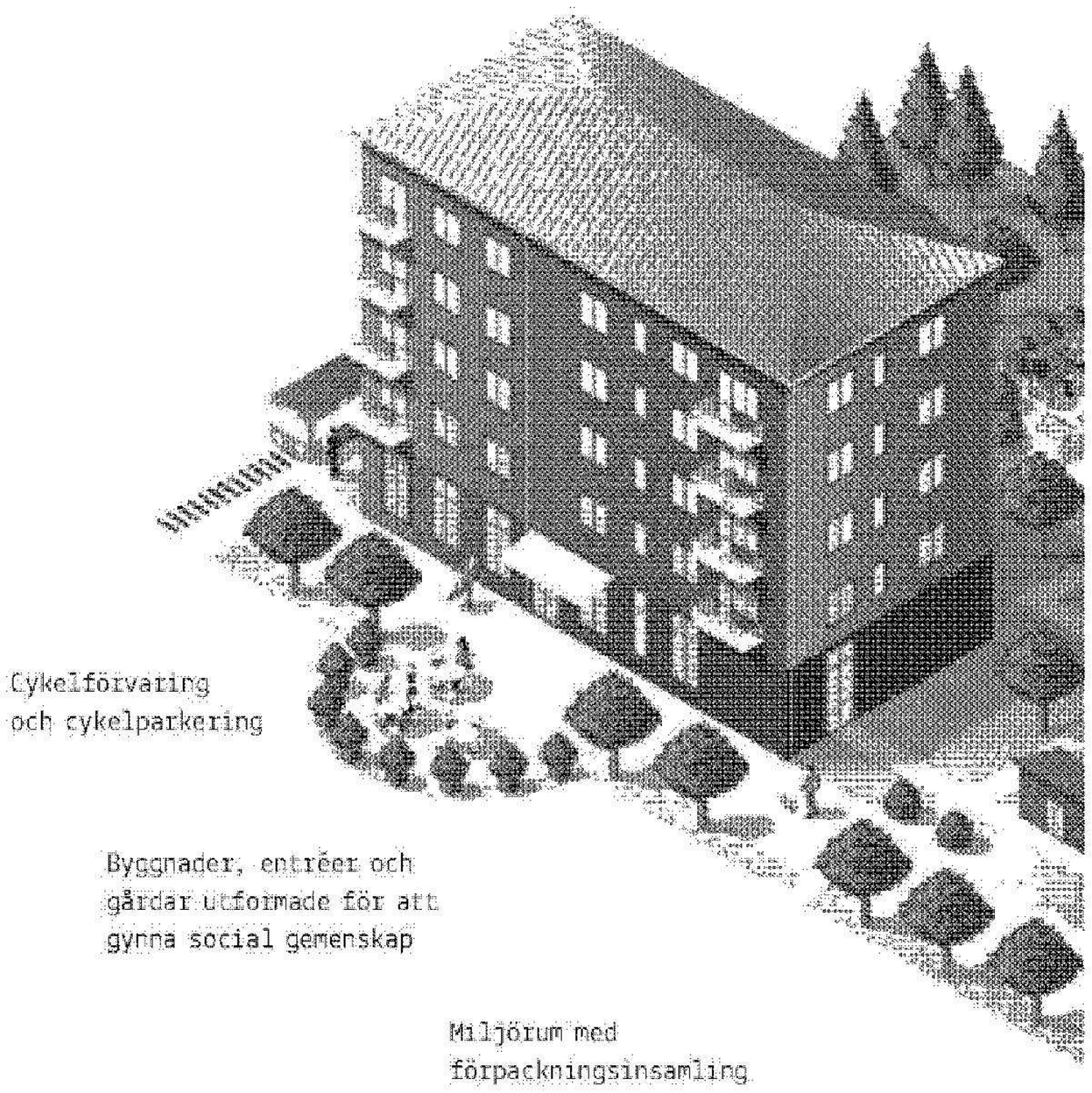
Svanenmärkta bostäder

Om att bo i ett Svanenmärkt hus

JM har alltid jobbat med att bygga hållbart. Alla bostäder som projekteringsstartats från och med 2018 miljömärks med den nordiska märkningen Svanen. Det gör oss till det första nordiska byggbolag som Svanenmärker hela sin produktion av bostäder. Tanken är att koncernens mångåriga arbete för sund inomhusmiljö och hållbar utveckling ska bli synligare för bostadskunderna. Att JMs hus är miljömärkta med Svanen innebär att Svanens organisationer i Sverige, Norge respektive Finland granskar och verifierar att JM uppfyller högt ställda miljökrav. Eftersom JM har haft ett metodiskt miljöarbete sedan början på 1990-talet har tidigare bostäder i stort sett samma miljö- och energiprestanda. Att vi uppfyller alla krav för Svanenmärkningen är bra för miljön, klimatet och inte minst för dem som ska flytta in i våra bostäder. Men vad innebär Svanenmärkningen för den som bor i ett hus från JM?

”Svanenmärkningen är mycket viktig för oss på JM. Den ger ett kvitto på att våra bostäder håller hög kvalitet och hållbarhetsprestanda och är ett naturligt steg i vår strävan efter att vara marknadsledande på hållbart boende.”

JOHAN SKOGLUND, VD OCH KONCERNCHEF



Hälsosam innemiljö

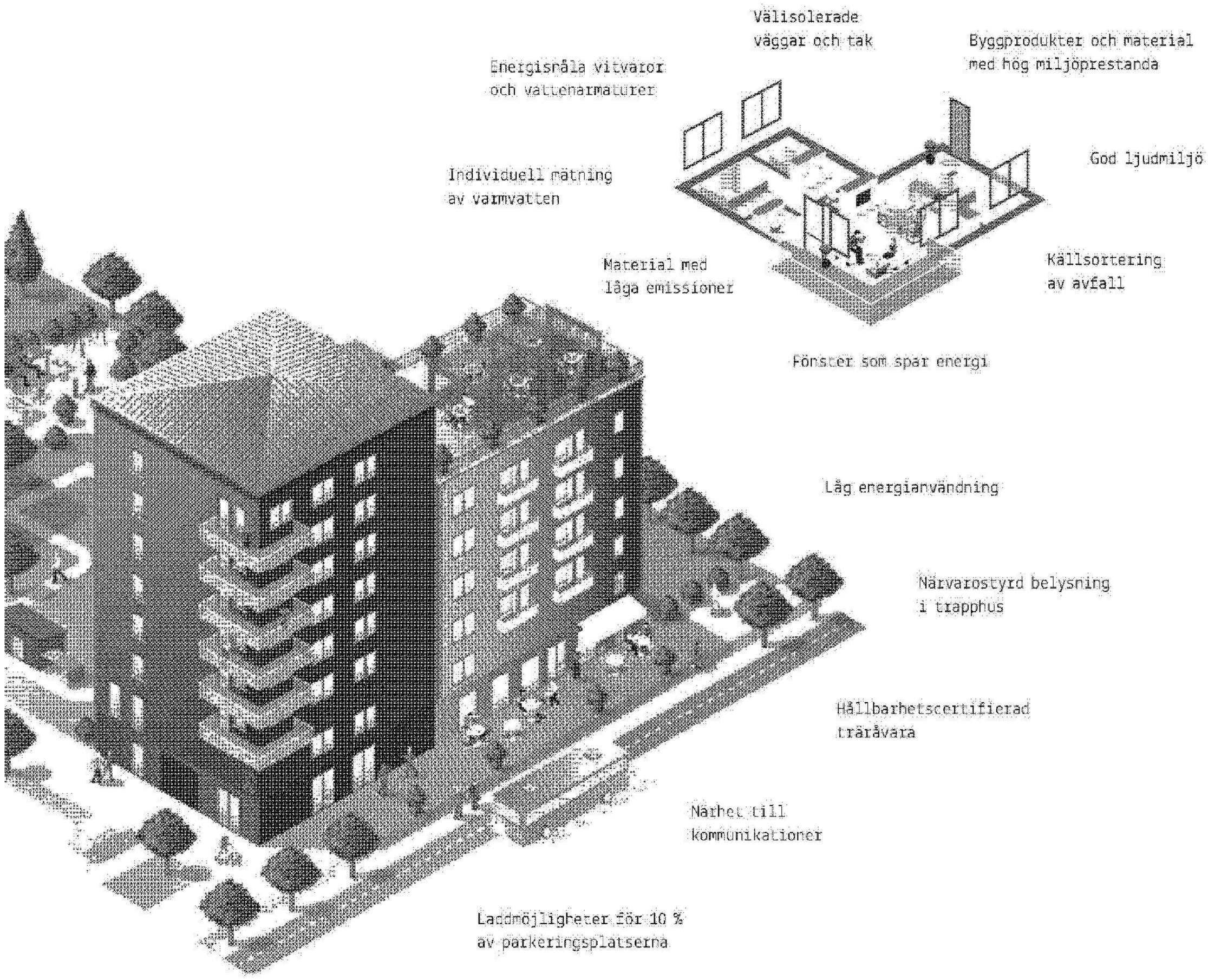
I Norden tillbringar vi ungefär 90 procent av vår tid inomhus. En stor del av Svanenmärkningen handlar om att skapa en hälsosam innemiljö. Det innebär att husen är byggda i robusta och sunda byggmaterial. Byggskivor, parkettgolv, isolering, färg, lim och fogmassor är fria från miljö- och hälsofarliga kemikalier. Svanen kräver dessutom att JM bygger fuktsäkert med minimal risk för mögelskador och att husen har en bra och funktionstestad ventilation.

Leva hållbart

Vi vill att det ska vara lätt att leva på ett hållbart sätt i våra hus. Därför är alla bostäder förberedda för källsortering. Flerbostadshus har dessutom ett miljörum för återvinning av fler material, ljuskällor, elektronik och batterier. Parkeringen är förberedd för installation av laddstolpar för elbilar. 30 procent av parkeringsplatser som projekteras har från och med 2021 en laddstolpe redan vid inflyttning. Cykelparkeringen är placerad under tak.

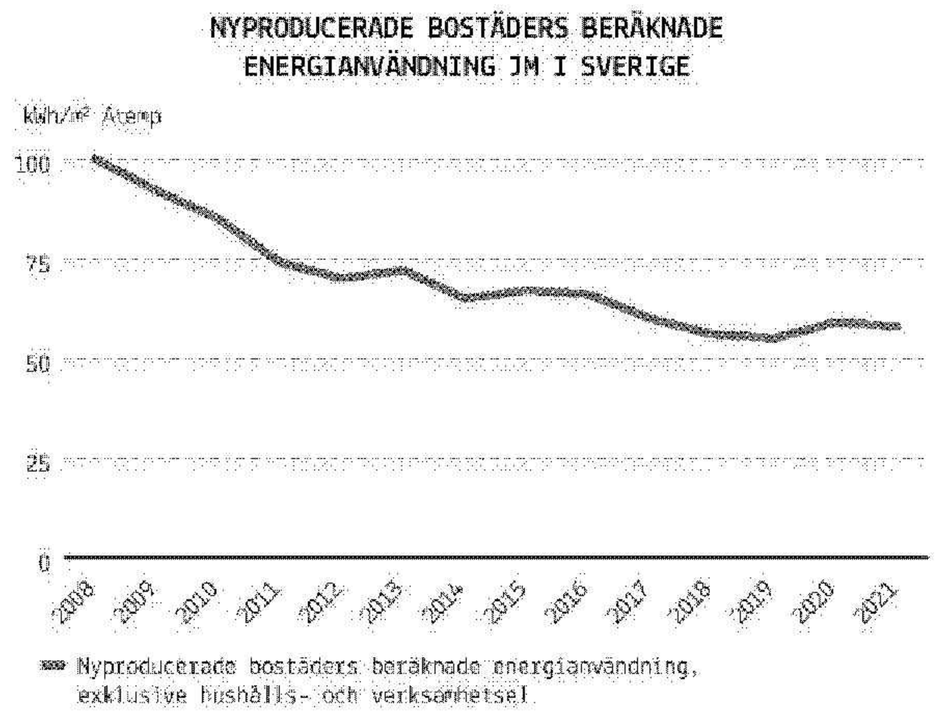
Hållbart skogsbruk

Virket i våra Svanenmärkta byggnader kommer från hållbart skogsbruk och ett flertal hotade trädslag är förbjudna att användas. Vi tillåter inte virke som är impregnerat med svamp- och bakteriedödande medel.



Låg energianvändning

Ända sedan 2008 har JM byggt hus som använder klart mindre energi än kraven i respektive lands byggregler. Våra Svanenmärkta hus är naturligtvis också energieffektiva, vilket minskar både driftkostnad och klimatpåverkan. Bostäderna är utrustade med energieffektiva vitvaror samt snålspolande kranar och duscharmaturer. Belysningen i allmänna utrymmen är behovsstyrd för att spara el.



JM beräknar nyproducerade bostäders energianvändning på ett standardiserat sätt, vilket möjliggör en jämförelse över tid. Diagrammet visar medelvärdet från bostadsprojekt som avslutats respektive år. Den beräknade energianvändningen har minskat med cirka 40 procent sedan 2008.

Att skapa engagemang och utveckla hållbar kompetens

Engagerade och kompetenta medarbetare är avgörande för vår framgång. Tillsammans bygger vi framtidens samhällen.

Långt ifrån alla har förmånen att på sitt arbete så konkret bidra till något som finns kvar i flera årtionden. På JM arbetar vi på olika sätt tillsammans för att utveckla bostäder och samhällen för kommande generationer. Våra medarbetare är med och skapar byggnader och landmärken som ger livsrum för både boende och företag. De skriver historia.

Engagerade och kompetenta medarbetare är avgörande för vår framgång. På JM vill vi skapa förutsättningar för våra medarbetare att känna stolthet över det man bidrar med i arbetslivet. Det gör vi genom att tänka långsiktigt i allt vi gör. I vårt arbete med att utveckla och bygga hållbara bostäder och levande kvarter finns det gott om utvecklingsmöjligheter och spännande uppdrag.

Året som gått

Början på 2021 fortsatte att präglas av covid-19 och fokus var på att minska risken för smittspridning och minimera en potentiellt negativ påverkan på verksamheten. För att upprätthålla ett högt engagemang, välmående och prestation hos medarbetarna på JM genomfördes ett antal aktiviteter under våren bland annat JM GO, en motionsaktivitet som syftade till att främja fysisk aktivitet och stärka sammanhållningen mellan medarbetare i Sverige, Norge och Finland. Under hösten återgick vi till kontoren och mer normala rutiner på våra byggarbetsplatser. Det var välkommet från medarbetarna att återigen kunna ses fysiskt. Återgången firades på olika sätt runt om i verksamheten.

Den digitala utvecklingen och förändrade beteenden under pandemin aktualiserade under året frågan gällande flexibilitet i arbetslivet. På JM förstår vi att flexibiliteten kommer vara viktig för att vara en attraktiv arbetsgivare i framtiden. Av den anledningen arbetar vi kontinuerligt med frågan för att se vad den innebär för våra medarbetare för att hitta ett erbjudande som möter behoven hos dem och samtidigt fungerar för verksamheten.

Att vara en attraktiv arbetsgivare är avgörande för att vi på JM ska säkerställa vår långsiktiga kompetensförsörjning och lyckas leverera på vår ambitiösa affärsstrategi. Under året har vi arbetat med att identifiera hur vi ska kunna attrahera och behålla de mest engagerade och kompetenta medarbetarna. Vägen dit är att ha den bästa medarbetarupplevelsen i branschen, ett engagerande ledarskap, ständigt lärande, samt moderna digitala processer. Men också att vi erbjuder en inkluderande, flexibel och säker arbetsmiljö.

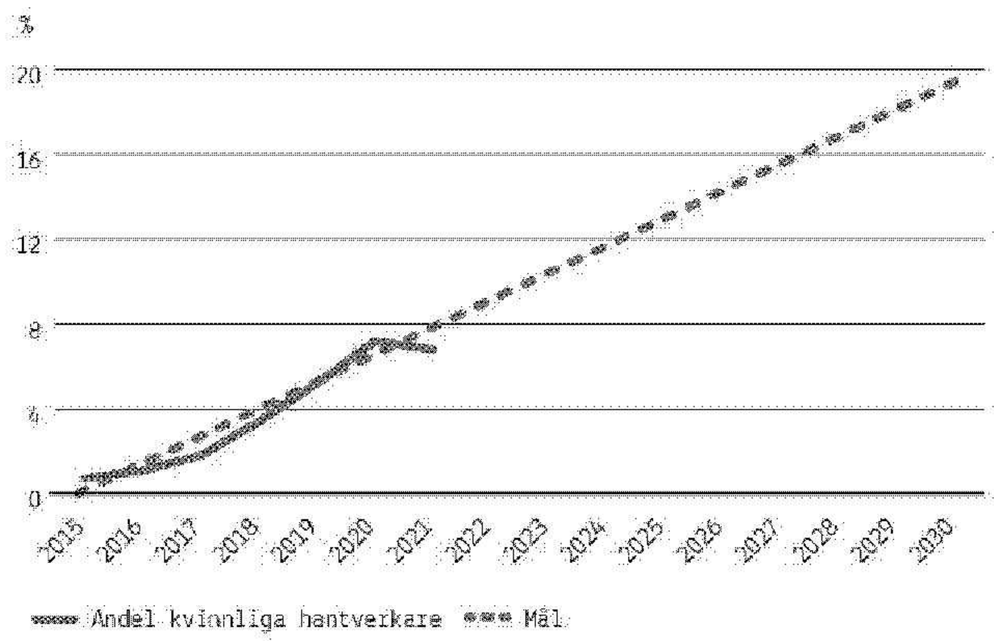
MEDARBETARSTRUKTUR – KONCERNEN

	2021	2020	2019
Antal medarbetare per 31 dec	2 453	2 530	2 559
– antal tjänstemän	1 569	1 564	1 563
– antal hantverkare	884	966	996
Snittålder, tjänstemän	43	43	43
Snittålder, hantverkare	41	40	40
Andel kvinnor bland tjänstemän, %	39	38	37
Andel kvinnor bland hantverkare, %	6,8	7,1	5,2

MEDELTAL ANSTÄLLDA PER LAND

	2021	2020	2019
Sverige	1 928	2 057	2 053
Norge	387	417	449
Finland	146	126	96
Totalt	**2 461**	**2 600**	**2 598**

ANDEL KVINNLIGA HANTVERKARE



Medarbetarskapet avgörande för framgång

En gemensam värdegrund och ett engagerat medarbetarskap är avgörande för vår fortsatta framgång. Därför vilar JMs medarbetarskap på våra gemensamma värderingar, vår uppförandekod och våra medarbetarkompetenser. Tillsammans utgör de grunden för medarbetarskapet genom att tydliggöra vilka förhållningssätt och beteenden som skapar en god företagskultur, samtidigt som de ger vägledning i viktiga frågeställningar.

Vårt medarbetarskap är en betydande del av vår introduktion av nya medarbetare och vävs in i kompetensutveckling av befintliga medarbetare. Medarbetarnas engagemang och välmående följs upp årligen via medarbetarundersökningen.

INTERVJU MED LINNEA ARRHENIUS

”Stämningen är positiv och peppande”



Genom Startskottet bygger studenterna upp ett nätverk och får samtidigt en förståelse för branschen och hur byggprocessen fungerar i praktiken.

Linnea Arrhenius är inne på sitt andra år på JMs studentprogram Startskottet. Hon kombinerar programmet med studier vid Chalmers och är bland annat med i uppförandet av Kronjuvelen och Guldkornet på Eriksberg, Göteborg.

– Startskottet är guld värt och hjälper mig både i mina studier och i karriärvalet. Jag har fått en helt annan förståelse för branschen och får mycket gratis genom den här erfarenheten, säger Linnea.

Hur ser upplägget ut?

– Jag har sommarjobbat på JM de senaste två åren, vi har träffar under vår och höst och jag kommer att skriva mitt exjobb här. Nu har jag valt att jobba på JM ungefär en dag i veckan och det är ett bra komplement, jag studerar samtidigt som jag åker ut och ser hur det är i verkligheten. Det gör också att jag alltid har någon att vända mig till på företaget angående olika ämnen jag läser om.

Hur är det att vara ute i verksamheten?

– Jag trivs väldigt bra i produktionen och är tacksam över att bli upplärd av alla hantverkare, arbetsledare och platschefer. Gemenskapen är härlig. Min handbollsbakgrund gör att jag är van vid att vara med i ett lag, och det blir lite samma känsla ute i produktionen. Stämningen är positiv och peppande.

Vad är viktigt för dig i valet av arbetsgivare?

– Att företaget har en framtidsvision och är öppet för förändringar. JM är nytänkande, har ett utarbetat sätt att bygga och är duktiga på att ta fram koncept för att göra det effektivare.

Hur ser du på framtiden?

– Jag gillar problemlösningen som behövs i produktionen och vill utvecklas i rollen som arbetsledare.

Om Linnea Arrhenius

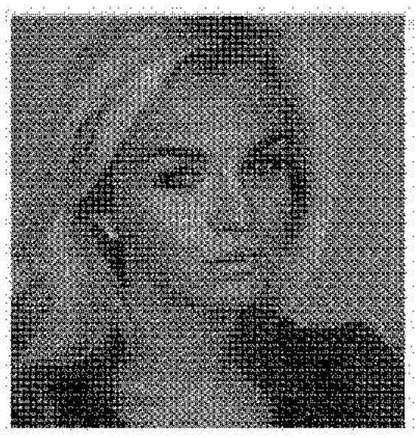
Utbildning:	Läser till civilingenjör inom samhällsbyggnadsteknik, Chalmers tekniska högskola
Aktuell i:	JMs studentprogram Startskottet
Bakgrund:	Har spelat handboll på elitnivå i Sverige och Norge
Drömbostad:	Den ska jag bygga själv, och hur den kommer att se ut får framtiden avgöra.

Attrahera morgondagens medarbetare

Engagerade och kompetenta medarbetare är avgörande för vår framgång. Undersökningar visar på att rörligheten på arbetsmarknaden kommer vara högre kommande år både som en följd av pandemin men även drivet av andra faktorer. Arbetet med att långsiktigt attrahera rätt kompetens är därför viktigare än någonsin. En central del i detta är vårt samarbete med gymnasieskolor, yrkeshögskolor, högskolor och universitet. För studenter på högskolor och universitet erbjuder vi bland annat studentprogrammet Startskottet och vårt traineeprogram. Vi kan glädjande konstatera att vi för varje år har ökat intresse för bägge utvecklingsprogrammen och ansökningarna har aldrig tidigare varit så många. Vi är även stolta över att vi har många ambassadörer på JM, både bland befintliga medarbetare men också bland dem som slutar hos oss för att anta nya utmaningar utanför företaget. Att vi har många återvändare är ett bra bevis på detta och att den långsiktiga relation vi bygger med våra medarbetare ger resultat.

INTERVJU MED GRETA PIERRE

”Att gå Startskottet var som en stor förberedelse”



Greta Pierre gick från studentprogrammet Startskottet direkt till rollen som mätningstekniker på Kvarnholmen.

Greta Pierre började på JMs studentprogram Startskottet 2019, där hon deltog i ett antal träffar och genomgick två sommarpraktiker. I juni i år anställdes hon som mätningstekniker. Nu ansvarar hon för mätning och ritningshantering tillsammans med ytterligare en mätningstekniker på byggprojekt Kvarnholmen i Stockholm med cirka 200 nyproducerade bostadsrätter.

– Det är mycket ansvar kopplat till att allt blir rätt utifrån ritningarna. Jag jobbar mycket med totalstation vilket är som en dator för mätteknik ute på bygget för att få precisa mått, säger Greta och fortsätter:

– Det är stor skillnad att vara ute i verkligheten jämfört med att studera. Jag ville ha praktik tidigt och börja ute i produktionen eftersom den mixen gör att du blir duktig fort.





Vad har din plats i studentprogrammet Startskottet inneburit för dig?

– Att gå Startskottet var som en stor förberedelse. Det var givande att vara med i studentprogrammet under tiden jag pluggade, det gjorde att jag inte bara läste utan övade praktiskt under somrarna. Och det var kul att träffa likasinnade i min ålder som också var drivna och ville ut och jobba i produktionen. Det blir också lättare att få jobb om man har praktiserat under studietiden. Redan när jag började som mättekniker hade jag en grunduppfattning om hur JM bygger och vad de har för strategier.

Varför valde du JM?

– Det är ett stort företag och vi bygger många bostäder. Här finns ett ”Lean-tänk” för att effektivisera byggprocessen där mycket är kopplat till logistik, om hur man kan förkorta ledtider och få kunden så nöjd som möjligt. Det kan förändra branschen. Det är inte alla byggföretag som använder arbetssättet, och att JM gör det är väldigt kul.

Hur ser du på framtiden?

– Jag vill bli en ännu bättre mätningstekniker och med den grunden gå över till att jobba som arbetsledare. Jag har studerat byggstyrning och planering av byggprojekt och tycker att ledarskap är roligt.

Om Greta Pierre

Aktuell som:	Mätningstekniker på byggprojekt Kvarnholmen i södra Stockholm
Utbildning:	Byggnadsingenjör inom byggteknik och design, Kungliga tekniska högskolan
Drömbostad:	Antingen ett 1920-talshus eller nyproduktion.



INTERVJU MED MIKAEL CHRISTERSSON

”Prata med dina chefer och var tydlig med vad du vill”

Mikael Christersson är en av många som efter en tid på andra företag har valt att komma tillbaka till JM. Struktur, värderingar och en familjär stämning bidrog till hans beslut att återvända.

Efter studier till civilingenjör på Kungliga tekniska högskolan fick Mikael Christersson en arbetsledarroll på JM. Det var 2000 och året efter påbörjade han JMs traineeprogram. Ett par år senare valde Mikael att lämna JM, för att återvända som projekteringsledare mellan 2006 och 2017. Efter ytterligare en vända på ett annat byggföretag är han idag projekteringschef på Region Stockholm Nord.

– Jag är formad av JM redan från början. Jag sökte ett familjärt, värderingsstyrt företag med mjuka värden och trevlig stämning. Och det visade sig att JM var precis det jag sökte, säger han.

Vad var det som gjorde att du valde att lämna JM?

– Jag kände att jag låg still lönemässigt och sökte jobb som arbetsledare på ett annat bolag. Men där blev jag ganska kortvarig, jag hann i princip bara med ett projekt.

Hur höll du kontakten med JM när du var borta?

– Jag höll kontakt med min gamla platschef på JM. Efter en tid ringde regionchefen och frågade i princip ”vad vill du göra”? Jag var nyfiken på projektering, eftersom det är både kreativt och utmanande samtidigt som man lär sig mycket. Det var 2006 och jag fick rollen som projekteringsledare.

Varför bytte du igen, och vad lockade dig tillbaka till JM?

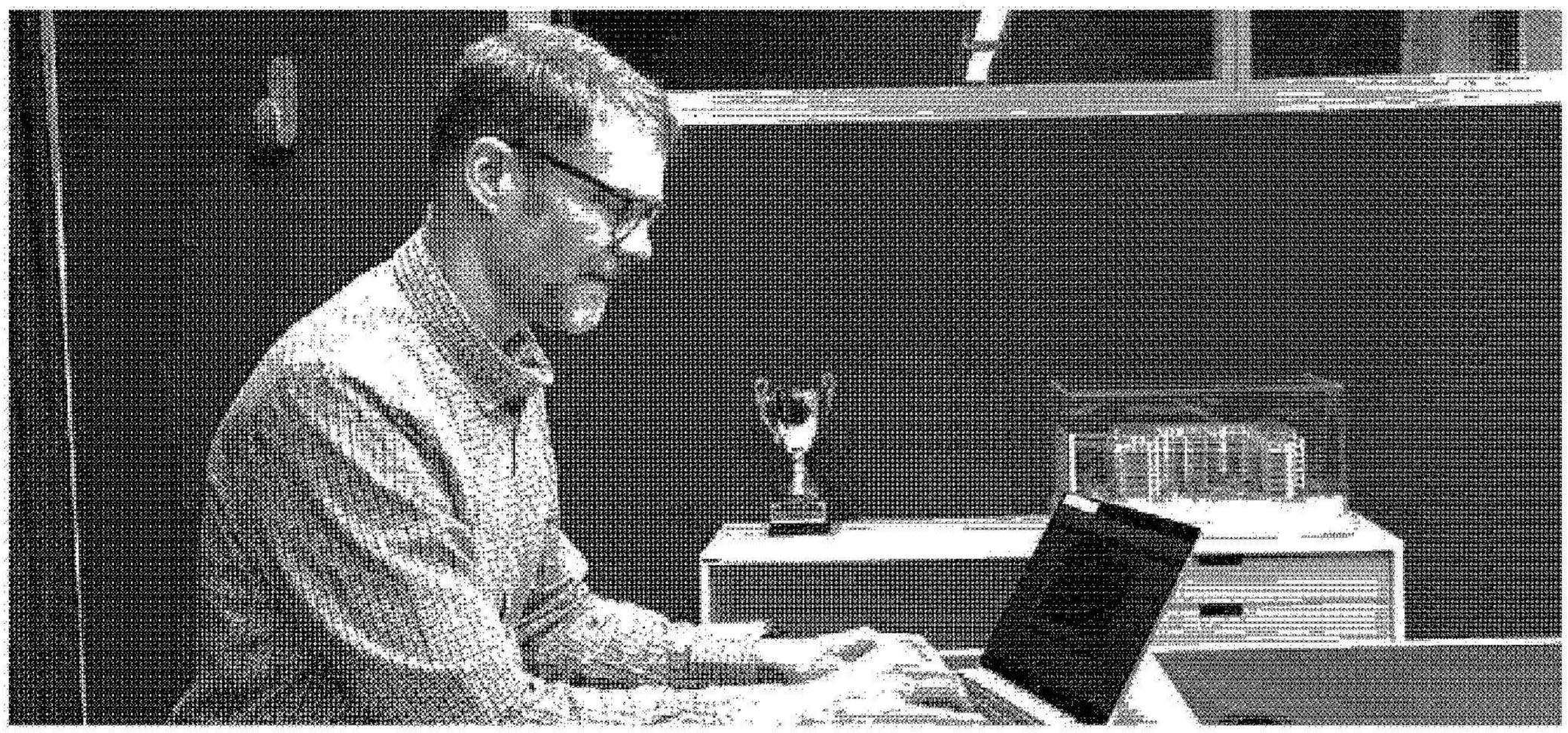
– En rekryterare för ett annat bostadsbolag erbjöd mig att bygga en projekteringsavdelning från grunden med egna projektörer. Jag tror på idén att ha projektörer och projekteringsledare under samma tak. Det var tre roliga och lärorika år med hårt slit som tyvärr gav mig stressrelaterade symptom. Jag sökte mig tillbaka till JM som har en mer utvecklad ordning och struktur. Jag fick en tjänst som projektledare på Region Stockholm Nord och efter sju månader fick jag rollen som projekteringschef.

Hur ser du på framtiden?

– Jag känner en lojalitet till JM och har inga planer på att lämna igen. Jag har varit på JM nästan hela mitt vuxna liv och det har blivit som en familj. JM gör många saker mycket bra, men det finns det andra som också gör, och jag ångrar inte att jag provade på andra bolag. Nu när jag är tillbaka har jag med mig nya perspektiv.

Vad är ditt bästa tips för den som vill byta jobb eller karriär?

– Prata med dina chefer. Var tydlig med vad du vill. Och våga fråga vilka möjligheter som finns.



Engagerande ledarskap

Ett tydligt och engagerande ledarskap ger förutsättningar för högt engagemang, välmående och prestation hos våra medarbetare, vilket i sin tur har direkt påverkan på vårt resultat.

Vårt ramverk för ledarskap, 'Det Engagerande Ledarskapet', beskriver de ledarbeteenden som utmärker en framgångsrik ledare på JM. För att ge våra chefer och ledare rätt verktyg och träning erbjuder vi både ledarprogram, fristående ledarskapskurser och coachning.

DET ENGAGERANDE LEDARSKAPET I PRAKTIKEN

”Hela arbetsplatsen jobbar inkluderande och som ett lag”

JMs satsning på ett strukturerat arbetssätt och ett ledarskap som involverar hela arbetsgruppen sprider sig i organisationen.

Henrik Jonsson är samordnande ledartränåre och mentor i Det engagerade ledarskapet i praktiken (DEL i praktiken), ett träningsprogram som vänder sig till ledare och chefer inom JMs produktionsorganisation. Josefin Lybeck började på JM hösten 2020 och är en av dem som är delaktiga i arbetssättet.

– Hela arbetsplatsen jobbar inkluderande och som ett lag, säger Josefin.

Varför gör JM den här satsningen?

– Syftet med programmet är att öka delaktighet och engagemang bland medarbetare och underentreprenörer. Vi utvecklar ledarna och cheferna för att skapa ökad trygghet, ökad motivation och ett hållbart arbetsliv för hela arbetsgruppen. Det ger en ökad kontroll över arbetsmiljö, kvalitet, tid och kostnad, vilket vi ser många positiva resultat på, säger Henrik.

Vilka effekter kan du se i din roll som ledartränare?

– DEL i praktiken bygger på struktur och arbetsledande beteenden som ger trygghet och främjar samarbete och utvecklingen av självständighet hos ledarna och medarbetarna. Personer i arbetsgruppen involveras och tar ett ägandeskap för det de gör och stödjer varandra i större utsträckning, säger Henrik.

Hur var det att börja arbeta på JM kopplat till DEL i praktiken?

– Som nyanställd hjälper det att det finns en struktur för hur du bygger upp ditt arbete. Henriks stöd och idéer kring ledarskapet har bidragit till min utveckling, säger Josefin.

Ge exempel på ett verktyg du använder från DEL i praktiken!

– Vi använder bland annat veckostruktur där vi avsätter tid för hantverkarna på rondering, tid för samarbete och för egen administration. Det gör bland annat att hantverkarna vet när vi kommer och sparar frågorna till dess. Vidare har jag tränat på arbetsledande beteenden och har filmat flera av mina morgonmöten, säger Josefin.

Vad ger det till verksamheten?

– Engagerade ledare smittar av sig till hela arbetsgruppen. Hantverkarna är experter på de olika momenten och vet bäst hur man löser problem som uppstår, och deras kunskap och idéer gör att arbetet blir så bra som möjligt i slutändan. Med det engagerade ledarskapet får vi verktyg att framhäva det, vi blir bättre på att lyssna, ge återkoppling och får dem att ta det engagemanget, säger Josefin.

Vilken respons har du fått från medarbetarna?

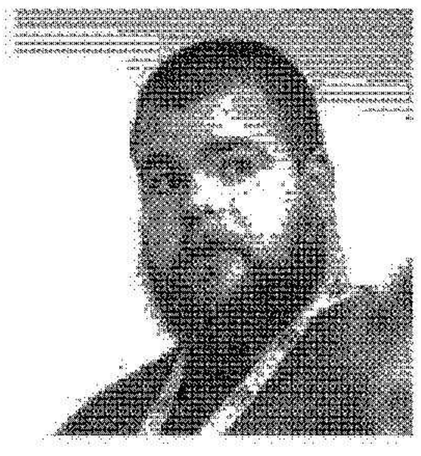
– Josefins egna hantverkare säger till mig och andra att hon är den bästa arbetsledaren de haft, och att hon är engagerad och driven, säger Henrik.

– Jag tror att det är mycket för att vi involverar hantverkarna i momenten som sker, lyssnar på dem och ser till att återkoppla på deras frågor, säger Josefin.

Det engagerade ledarskapet i praktiken (DEL i praktiken)

Träningsprogrammet för ledare i produktion genomförs i samarbete med Simon Elvnäs som är en av de ledande forskarna inom området ledarskap. Under tio veckor reflekterar ledarna över sitt ledarskap och skapar förutsättningar och verktyg för att arbeta proaktivt och planerat.





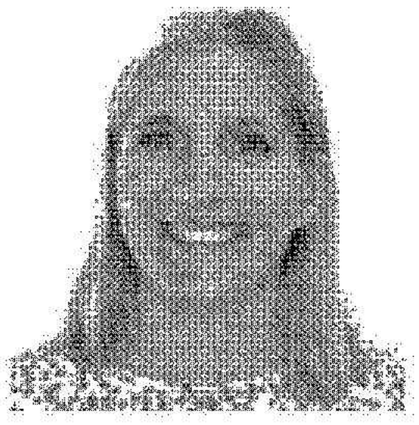
Ständigt lärande

Utgångspunkten för lärande och kompetensutveckling på JM är att det ska leda till affärsnytta utifrån organisationens och individens behov. En hög förändrings- och utvecklingstakt i samhället och inom JM ställer höga krav på att vi som organisation och våra medarbetare kontinuerligt lär och utvecklas.

Det är strategiskt viktigt att vi långsiktigt säkerställer kompetens i hela projektutvecklingsprocessen. Vi eftersträvar en lärande kultur där kontinuerligt lärande är en naturlig del av våra medarbetares vardag. För oss innebär det att vi integrerar lärandet i arbetet, vi lär av våra erfarenheter och delar kunskap med varandra. Medarbetare på JM i samspel med närmaste chef tar ansvar för kontinuerligt lärande och utveckling och därigenom skapa förutsättningar för långsiktig prestation. Vi erbjuder också formell inlärning i form av utbildningar, ledarutvecklingsprogram, workshops och andra former av läraktiviteter med fokus och målsättning att skapa lärtransfer; att omsätta ny kunskap, beteenden och förmågor i praktiken.

LÄRANDE 2.0 MED SARA RYDBERG

”Vi vill integrera lärandet i det dagliga arbetet”



JM ställer om till en lärande organisation där lärandet är kopplat till vardagen, utsträckt över tid. Och där ledare och medarbetare delar kunskap och erfarenheter mellan varandra.

Sara Rydberg, avdelningschef för kompetens- och ledarutveckling, leder arbetet med att identifiera strategi och mål för lärandet på JM.

– Den höga utvecklings- och förändringstakten i samhället kräver ett smartare lärande. Vi ser också att lärande och utveckling är viktigt för att kunna behålla våra medarbetare och attrahera nya, säger hon och fortsätter:

– Därför vill vi integrera lärandet i det dagliga arbetet, att man lär av erfarenheter och delar kunskap med varandra. Och gärna får det socialt och lustfyllt. Det gör att man utvecklas kollektivt och som individ.

Sara och hennes kollegor använder termen ”Just in Time” – att lärandet i större utsträckning blir tillgängligt i verksamheten där medarbetarna befinner sig och när de behöver det.

– Ett exempel är att lägga in en QR-kod i en monteringsanvisning som länkar till ett kort filmklipp som visar hur vi utför ett visst moment. Det kan också vara en medarbetare som delar med sig av sina erfarenheter till kollegorna, säger hon.

Med coronapandemin ökade det digitala lärandet på JM.

– Vi ställde inte in, vi ställde om. En kurs blir lätt ett event och sedan inget mer. När vi digitaliserat mycket av lärandet kanske vi sträcker ut en kurs till tre tillfällen. Det gör att du kan gå på en virtuell halvdagsutbildning och jobba den andra halvan, säger Sara och fortsätter:

– Det som tidigare kanske var svårt att resa till blir av vilket gör utbildningen lite mer demokratisk. På våra digitala introduktionsdagar för nyanställda ser vi exempelvis en större anslutning med deltagare från olika orter i Sverige och Norge, jämfört med när medarbetare skulle resa till Stockholm för att gå utbildningen.

Forskningen säger att vi lär oss bäst av ett integrerat lärande i vardagen och att sträcka ut lärandet över tid.

– Vi behöver ha ett socialt lärande där vi lär av varandra. Vi vill också att ledare och medarbetare tar ett större gemensamt ansvar för lärandet, att alla är nyfikna och aktivt söker information från omvärlden och sprider kunskap mellan varandra. Det kan exempelvis vara att du själv efterfrågar feedback, tar dig tid att reflektera över vad som fungerat bra och vad som kan förbättras, bjuder på goda exempel eller om du körde i diket och lärde dig, att du delar med dig av den erfarenheten. Den kulturen vill vi ha på JM, säger Sara och fortsätter:

– Jag tror att det kan leda till att vi får en ökad förståelse för varandras roller. Vi har mer gemensamt än vad som skiljer oss åt.



Inkluderande och säker arbetsmiljö

Jämställdhet och mångfald

Vår målsättning är att vara branschens mest jämställda bolag och att spegla mångfalden i samhället. Målet är att JM ska ha minst 20 procent kvinnliga hantverkare år 2030.

För att skapa framtidens samhällen behöver våra medarbetare som grupp spegla hur dagens samhälle ser ut. Jämställdhet och mångfald är också viktigt för att säkra vår långsiktiga kompetensförsörjning. Vi måste vara en attraktiv arbetsgivare för fler kompetenta medarbetare. Vi vet att en jämställd och inkluderande arbetsplats ökar trivseln och samtidigt bidrar till minskad sjukfrånvaro samt färre arbetsplatsolyckor. Medarbetare mår bättre, presterar bättre och bidrar i högre grad till verksamhetens utveckling i diversifierade arbetsgrupper.

För att säkerställa att vi når vår målsättning inarbetar vi jämställdhetsmål i våra ordinarie HR-processer och arbetar systematiskt för att utveckla och förbättra våra medarbetares arbetsmiljö och förutsättningar. Detta sker genom att årligen kartlägga och upprätta handlingsplaner för att åtgärda eventuella brister.

Samarbete Teknikkvinnor

År 2020 startade JMs produktionsorganisation ett samarbete med Teknikkvinnor. Genom kompetenshöjande workshops och coachande samtal har vi på JM ökat våra produktionschefers kunskap om jämställdhet och inkludering och gett dem nya verktyg.

– Det är viktigt för oss att arbeta aktivt med jämställdhet och inkludering om vi ska klara av att behålla alla våra duktiga medarbetare och fortsätta attrahera nya, menar Anders Wimmerstedt, Produktionsdirektör. Han fortsätter:

– Ett ledarskap som har fokus på inkluderande beteenden leder till ökad trivsel och engagemang hos våra medarbetare och det i sin tur gör oss attraktiva som arbetsgivare. Vi behöver gå från ord till handling. Varje produktionsregion har därför arbetat fram aktiviteter som ska leda till att vi når våra mål inom området.

Under hösten 2021 utökades samarbetet med Teknikkvinnor till att omfatta hela koncernen. Den första aktiviteten var en workshop i HR-ledningsgruppen med syftet att skapa en gemensam grund och samsyn i hur vi ska arbeta med jämställdhet och inkludering som en naturlig del i vår verksamhet framåt, och varje deltagare i gruppen har fått coachande samtal i området. I planen för 2022 finns fortsatta aktiviteter som ska leda till att vår kultur och HR-processer stödjer ökad jämställdhet och Inkludering.

Organisationen **Teknikkvinnor** är jämställdhets- och inkluderingsexperter inom teknikbranscherna. Det är Sveriges största nätverk inom teknik med runt 31 000 medlemmar, kvinnor och icke-binära.

Hållbara medarbetare

På JM verkar vi för en god fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö, med den enda acceptabla målsättningen; helt skadefria arbetsplatser med hög trivsel. Balans mellan krav och resurser, medarbetares inflytande över sitt arbete, god gemenskap och stöd från chefer ser vi som viktiga framgångsfaktorer för att skapa hållbara och hälsosamma arbetsplatser och medarbetare.

20%

kvinnliga hantverkare



Motion och sammanhållning under pandemin

JM GO är ett initiativ för ökad fysisk aktivitet som genomfördes under våren 2021. Genom att uppmuntra varandra till fysisk aktivitet under coronapandemin stärktes också sammanhållningen mellan alla medarbetare, i Sverige, Norge och Finland. Varje deltagare registrerade alla typer av motionspass om minst 30 minuter i en app, och alla medarbetare deltog utifrån sina förutsättningar.

Resultat

Med över 770 anmälda medarbetare blev JM GO en stor framgång. Deltagarnas fysiska aktivitet ökade med 47 procent och man motionerade i genomsnitt 4,9 pass och 327 minuter per person och vecka, vilket markant överstiger WHO:s rekommendationer för ett hälsosamt liv. Aktiviteten stärkte sammanhållningen och JMs medarbetare peppade varandra med drygt 177 806 gilla-markeringar, kommentarer, foton och videos. Efter satsningen uppgav hela 94 procent att de motionerade mer än två pass per vecka. Nu kan medarbetarna se fram emot JM GO som kommer att genomföras under våren 2022.

WHO rekommenderar 75 minuter intensiv motion eller 150 minuter medelintensiv motion per person och vecka.

Vibrationsprojektet

JM har under året genomfört ett projekt som kartlägger risker med vibrationsskador, en vanlig arbetssjukdom i byggbranschen som kan ge livslång värk för de som drabbas. Det finns en tydlig lagstiftning kring hur länge man får arbeta med vibrerande maskiner. Dock är det svårt att hålla koll på alla maskiner som används och att organisera arbetet så att ingen arbetar för länge med ett verktyg. Därför har mätningar och tidsstudier genomförts, och hantverkarna har skickats på undersökning. Det samlade resultatet kommer att ligga till grund för förbättringar inom JM med syfte att förebygga och förhindra att vibrationsskadorna uppstår hos medarbetarna. Det skulle exempelvis kunna leda till nya arbetssätt, att arbetsuppgifter roteras, ny teknik och vidareutveckling av utrustning i samarbete med leverantörer. En utbildning för chefer och medarbetare har tagits fram och i början av 2022 kommer vibrationsprojektet att implementeras.



Riskobservationer

Under året har JM haft stort fokus på säkerhetskulturfrågan. Forskningen visar på ett tydligt samband mellan fler inrapporterade riskobservationer och färre antal olyckor. Anledningarna är flera: Det ger en chans att åtgärda risken på plats innan det hinner leda till en olycka. Det går att upptäcka mönster i inrapporterade riskobservationer och vidta övergripande åtgärder. När vi på individnivå blir bättre på att uppmärksamma risker så skadar vi oss mindre. En hög inrapporteringsgrad av riskobservationer är ett tecken på en god säkerhetskultur.

Under en riktad fokusmånad i juni ökade antalet riskobservationer som rapporteras in via en mobilapp. Under sommaren minskade inrapporteringen men stabiliserades under hösten på en betydligt högre nivå jämfört med våren. Aktuell statistik presenteras veckovis till alla projekt och syftar till att uppmuntra fler att rapportera in risker. Arbetet med riskobservationer kommer att fortsätta under 2022.

Riskobservation: Ett förhållande, beteende, en fara eller brist som skulle kunna leda till tillbud eller olycka.

Safety week, inklusive Håll Nollans säkerhetspush

Årets Safety Week som traditionsenligt gick av stapeln vecka 47 bestod av flera delar:

1. Håll Nollans säkerhetspush för alla medarbetare. 2021 handlade säkerhetspushen om samverkan mellan olika roller i ett byggprojekt.
2. Tillträdesleder för medarbetare inom produktion. Mer än hälften av våra arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro går att härleda till förflyttningar på våra arbetsplatser. Det är när vi rör oss mellan arbetsmoment som vi skadar oss mest frekvent.
3. L-ABC/första hjälpen för medarbetare på kontor.
4. Uppföljning av riskhantering, där alla projekt i stomskede eller senare analyserade i vilken utsträckning man identifierat och hanterat relevanta arbetsmiljörisker i projekteringsfasen. Att identifiera och hantera arbetsmiljörisker för både bygg- och bruksskede i tidiga skeden är något JM har stort fokus på och vi arbetar hela tiden med att vidareutveckla.

HÅLL NOLLAN
INGEN SKA SKADAS PÅ VÅRA BYGGEN

Håll Nollan är en medlemsorganisation för bygg- och fastighetsbranschen i Sverige, vars vision är att alla ska komma oskadda hem efter en arbetsdag. JM är medlem i Håll Nollan och där deltar vi bland annat i olika arbetsgrupper för att ta fram gemensamma arbetssätt för farliga arbetsmoment. På arbetsmiljöområdet konkurrerar vi inte mellan bolag utan vi samverkar och delar med oss av rutiner och säkra lösningar.

”På JM arbetar vi säkert eller inte alls.”

JOHAN SKOGLUND, VD OCH KONCERNCHEF

Affärsmässiga inköp för hållbara leverantörskedjor

Som stor användare av byggmaterial och tjänster har JM både möjlighet och ansvar för att säkerställa ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara leverantörskedjor.

Strategiskt

JMs inköpsarbete ska säkra verksamhetens resursbehov till lägsta totalkostnad, med rätt kvalitet och i rätt tid, samt säkra kundnyttan genom att företagets krav och riktlinjer för kvalitet, miljö och etik efterlevs.

Inköpsarbetet ska kännetecknas av involvering, lyhördhet för våra kunders och medarbetares synpunkter och önskemål, vilket innebär att vi kontinuerligt hittar nya möjligheter till förbättring och utveckling av såväl processer som produkter tillsammans med våra leverantörer.

Våra leverantörer är en del av JMs varumärke och vårt ansikte utåt. Hur väl vi lever upp till vårt samhällsansvar beror på hur leverantörsmarknaden och våra entreprenörer lever upp till de krav på kvalitet, miljö och etik som JM ställt.

Säkra verksamhetens resursbehov genom tvärfunktionalitet

För att säkra verksamhetens resursbehov till lägsta totalkostnad, med rätt kvalitet och i rätt tid, krävs att vi inom JM gemensamt utmanar och utvecklar alla de olika krav vi ställer för att uppnå högsta möjliga kundvärde. Detta kan vi bara uppnå genom ett nära och tvärfunktionellt samarbete inom företaget. Kategoriarbetet fokuserar alltmer på tvärfunktionell involvering där vi samlar expertkompetenser för att gemensamt arbeta fram förbättringar som leder till besparingar för JM.

Affärsmässig partner

JMs centrala inköpsavdelning har god insyn i såväl våra leverantörers som JMs egen verksamhet. Vi ska, ur ett totalkostnadsperspektiv, hitta en god balans mellan verksamhetens kravställningar och marknadens förmågor och ta beslut som är affärsmässigt bäst för JM på längre sikt. En del är att se till hela JMs affär och under 2021 har vi förtydligat koncernansvaret och optimerat det strategiska inköpet genom att samla de svenska och norska centrala inköpsorganisationerna.

Hållbara leverantörskedjor

JM har processer som utvärderar, följer upp och reviderar leverantörskedjorna för att minimera risker gällande varuförsörjning, varumärke, hållbarhet och ekonomi.

Vi behöver säkerställa leveranser för många år framåt. Långsiktighet är därför en viktig faktor vid val av leverantörer. JMs leverantörer bidrar till att erbjuda våra kunder ett bekymmersfritt boende med god kvalitet och hög funktionalitet. Vi säkrar JMs erbjudande och kundnytta genom att samtidigt förebygga risk för mutor och hot, svart arbetskraft och att miljöfarligt material byggs in i våra bostäder.

För att bli ramavtalspart genomgår leverantörer en hållbarhetsgranskning och de produkter som vi köper in miljögranskas – bland annat ska produkter som byggs in klara miljökrav så att vi kan Svanenmärka våra byggnader.

Våra ramavtalsleverantörers riskprofil bevakas löpande, både ur ett finansiellt perspektiv och ur ett leveransperspektiv. Kontinuitetsplaner finns för de leverantörskategorier som anses ha en hög riskprofil eller som är kritiska för produktionen.

I och med pandemin har våra ramavtal och våra nära leverantörsrelationer bidragit till att vi kunnat upprätthålla produktionstakten och haft kontroll på kostnadsutvecklingen.

Kvalitetssäkrade krav

Vi har väl definierade processer som enar och kvalitetssäkrar verksamhetens krav och behov. Som en tydlig och kompetent beställare där vi ger våra leverantörer goda förutsättningar att kunna leverera med god kvalitet, vilket ger förutsättningar för hållbara relationer med de bästa leverantörerna. Genom att involvera verksamheten i inköpsarbetet – från strategiarbetet, vidare i upphandlingsskedet, följt av implementering av ramavtalsparter och därefter utvecklingen och förvaltningen av ramavtalen – lägger vi grunden till goda samarbeten och minskar risker för fel och brister i leveranser.

- Fler än 650 leverantörer – tillverkare, grossister, entreprenörer och konsulter
- Över 90 procent av materialinköpen i Sverige och Norge sker via ramavtal.

>90%

av materialinköpen i Sverige och Norge sker via ramavtal

Verksamhetsnära
Vår förmåga att ta bra affärsmässiga beslut bygger på god förståelse och hög kunskapsnivå. Under 2021 har vi tillsammans börjat driva kategoristyrningsprojekt med syfte att öka värdet och minska totalkostnaden inom två utvalda områden, hiss och prefabricerad betong. Kategoriprojekten drivs genom tvärfunktionella team med kompetens och expertis inom flera delområden som produktion, arbetsmiljö, logistik, miljö och hållbarhet samt produktutveckling.

Det är även värdefullt att det strategiska inköpsarbetet kan bidra i det ständiga förbättringsarbete som pågår inom JM, genom att i dialog med våra leverantörer nyttja deras kompetens och erfarenhet i vårt förbättringsarbete.

Utvecklar samarbeten
JM vill arbeta med marknadens bästa leverantörer, som bidrar i vårt arbete att skapa långsiktigt värde och kundnytta.

En viktig del i utvecklingen av samarbetet med våra leverantörer är den löpande uppföljningen. Vi mäter våra leverantörers prestationer genom analyser av leveranssäkerhet, Nöjd BeställarIndex (NBI) och synpunkter från verksamheten. Det ger oss möjlighet att kontinuerligt öka affärsnyttan i våra leverantörssamarbeten.



Ansvarsfullt agerande i alla led

Affärsetik har i väsentlighetsanalysen identifierats som en väsentlig hållbarhetsaspekt. JMs etiska riktlinjer har under många år varit grunden för vårt arbete med etik.

Vid sidan av JMs etiska riktlinjer finns en uppförandekod för medarbetare. Syftet är att definiera vår värdegrund och att säkerställa ett korrekt agerande i vårt dagliga arbete. Uppförandekoden tydliggör de värderingar som gäller på JM. För att nå ut brett i organisationen med kunskap och förståelse för innehållet i koden används den vid all rekrytering och vid alla årliga utvecklingssamtal.

Till JMs etiska riktlinjer och uppförandekod finns nya riktlinjer för representation. Dessa anger vad som gäller inom JM-koncernen beträffande förmåner och gåvor, extern representation, studieresor, konferenser och intressekonflikter. Syftet med riktlinjerna är att motverka mutor och korruption samt att undvika otillåten påverkan.

Etiska frågor har inte alltid ett givet svar. JM har därför ett Etiskt råd, bestående av personer från företagets ledning, som kan ge vägledning kring etiska frågeställningar. JM har också en visselblåsarfunktion som möjliggör för medarbetare och externa intressenter att anonymt rapportera misstankar om allvarliga oegentligheter eller missförhållanden. Rapporteringen görs till ett från JM fristående säkerhetsföretag.

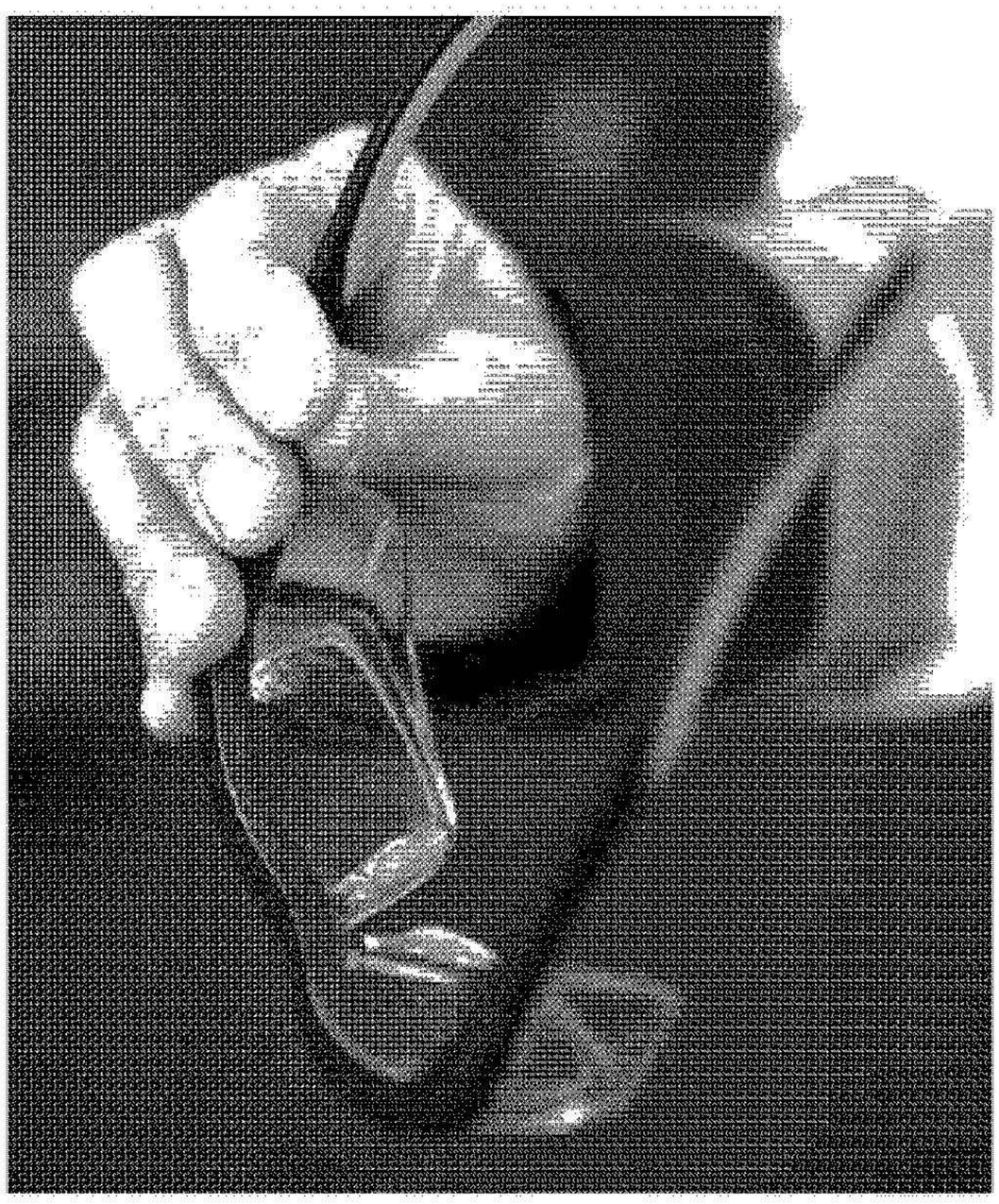
Konkurrens på lika villkor

JM lägger stor vikt vid att som företag verka etiskt korrekt, eftersom det stärker JMs trovärdighet och konkurrenskraft. För att JMs affärsverksamhet ska kunna drivas med lönsamhet och god etik har vi utvecklat styrda och transparanta beslutsordningar som används vid alla affärsuppgörelser.

JM är en del av samhället och det är viktigt att vi tar ansvar för hur vi kan bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle. Det gör vi bland annat genom att skapa bostäder, en för samhället viktig produkt, med hållbarhet i fokus. Verksamheten bedrivs med utgångspunkt från ansvarsfullhet och hög kompetens bland medarbetarna. JM är också en betydande skattebetalare på de marknader där vi är verksamma.

Eftersom JM främst är projektutvecklare av bostäder är riskerna mer begränsade på grund av verksamhetens färre gränssnitt mot andra aktörer avseende projektspecifika affärsuppgörelser. De viktigaste affärsuppgörelserna utgörs av markanskaffning, ramavtal vid inköp och försäljning av bostäder. Genom tydlig styrning och uppföljning av projekten genom hela projektutvecklingen – i kombination med att alla affärer passerar genom flera olika beslutsinstanser innan beslut – har JM en god hantering som förebygger riskerna och säkerställer en efterlevnad av våra etiska riktlinjer.

Som exempel på god hantering kan inköpsverksamheten nämnas. JMs inköp består idag till största delen av centrala avtal. Den ökade graden av central styrning på inköpen minskar påtagligt risken för ett agerande för egen vinning. Alla leverantörer som ska upphandlas passerar genom flera beslutsinstanser i en strikt inköpsprocess innan ett avtal tecknas, vilket är en garant för att de interna rutinerna verkligen följs.



Innehållsförteckning

	Sida
Koncernen enligt segmentsredovisning:	
Där inget annat framgår baseras belopp och kommentarer på sidorna 62–80 på JMs segmentsredovisning.	
Affärssegment	62
Koncernens resultaträkning	67
Koncernens balansräkning	68
Koncernens kassaflödesanalys	70
Förändringar i koncernens eget kapital	72
Koncernen kvartalsöversikt	73
Koncernen femårsöversikt	74
Affärssegment kvartalsöversikt	76
Definitioner och ordlista	77
Årsredovisningshandlingar enligt ÅRL (IFRS):	
Sidorna 81–121 är granskade av JMs revisorer.	
Förvaltningsberättelse	81
Koncernens resultaträkning	88
Koncernens balansräkning	89
Förändringar i koncernens eget kapital	90
Koncernens kassaflödesanalys	91
Koncernen enligt IFRS och segmentsredovisning:	
Koncernens noter	92
Moderbolaget:	
Moderbolagets resultaträkning	113
Moderbolagets balansräkning	114
Förändringar i moderbolagets eget kapital	115
Moderbolagets kassaflödesanalys	116
Moderbolagets noter	117
Förslag till vinstdisposition	121
Revisionsberättelse	122

För koncernens resultat- och balansräkning enligt IFRS tillämpas bland annat IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder.* Detta innebär att intäkter och resultat för JM Utland redovisas enligt färdigställandemetoden. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning även för JM Utland.

För övriga skillnader mellan IFRS och segmentsredovisningen, se sidan 95.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor (SEK) som också är moderbolagets rapporteringsvaluta. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Siffrorna i rapporten är baserade på koncernens konsolideringssystem som är i tusentals kronor. Genom avrundning av siffror i tabeller kan det förekomma att totalbelopp inte motsvarar summan av ingående avrundade heltal.

Fortsatt hög efterfrågan i Stockholm

Marknad

Fortsatt hög efterfrågan på bostadsmarknaden i Stockholm under året med stigande genomsnittspriser på andrahandsmarknaden. Det totala utbudet av bostäder och utbudet av nyproducerade bostadsrätter i Stockholmsområdet har minskat under året.

Konkurrensen om välbelägen mark för bostäder bedöms fortsatt ligga på en hög nivå. Priserna är fortsatt på en nivå som kräver selektivitet vid förvärv.

Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt i processen har varit på en normal nivå.

Efterfrågan har fortsatt att öka under året vilket medfört en god försäljning om 1 306 bostäder (1 340). JM har en fortsatt stor efterfrågan på ägarlägenheter, där ytterligare 317 (123) bostäder har produktionsstartats under året. Totalt antal ägarlägenheter i pågående produktion uppgår till 804 (544) vid utgången av 2021.

JM är marknadsledande på nyproduktion av bostadsrätter och ägarlägenheter i Storstockholm med flera pågående projekt i länet. Några av de större projekten är Älvsjöstaden och Liljeholmen i Stockholm, Kvarnholmen i Nacka, Söderdalen i Järfälla, Täby Park i Täby, Silverdal i Sollentuna, Igelsta i Södertälje samt Dalénum på Lidingö.

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade till 4 990 mkr (6 358). Rörelseresultatet minskade till 763 mkr (926) och rörelsemarginalen ökade till 15,3 procent (14,6). Intäkterna och rörelseresultatet påverkas fortsatt negativt av de lägre startnivåerna för projekt under 2018–2020 och de lägre prisnivåerna från 2017 till och med första halvåret 2020.

Kassaflödet under året förstärks av minskat innehav av exploateringsfastigheter och minskat innehav av bostäder i balansräkningen.

Byggrätter

Under året har byggrätter motsvarande cirka 100 bostäder (450) förvärvats.

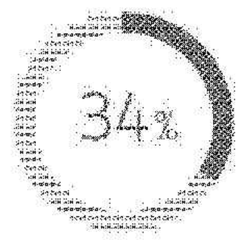
Produktionsstarter

Under året produktionsstartades totalt 1 153 bostäder (1 032): 1 113 bostäder (991) i flerbostadshus varav 176 i Järfälla, 99 i Nacka, 557 i Stockholm, 51 i Sollentuna och 230 i Täby. Av produktionsstarterna utgjorde 40 bostäder (41) småhus i Södertälje.

JM BOSTAD STOCKHOLM

Inom affärssegmentet utvecklas bostadsprojekt i Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder.

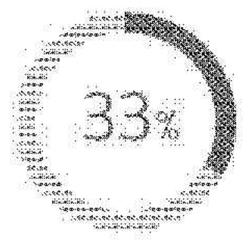
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



Mkr	JANUARI–DECEMBER 2021	2020
Intäkter	4 990	6 358
Rörelseresultat	763	926
Rörelsemarginal, %	15,3	14,6
Genomsnittligt operativt kapital	4 771	5 372
Avkastning operativt kapital, %	16,0	17,2
Operativt kassaflöde	1 214	1 064
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 051	4 246
Antal disponibla byggrätter	11 700	12 500
– varav byggrätter i balansräkningen	6 500	7 300
Antal sålda bostäder	1 306	1 340
Antal produktionsstartade bostäder	1 153	1 032
Antal bostäder i pågående produktion	2 855	2 878
Antal anställda	806	872
– varav tjänstemän	406	432
– varav hantverkare	400	440

Bunkhagen, Täby



Hög efterfrågan i övriga Sverige

Marknad

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har ökat under året på samtliga av affärssegmentets delmarknader, där Malmö haft de största prisökningarna. Det totala utbudet av nyproducerade bostäder är på en fortsatt låg nivå. I Uppsala var utbudet av nyproducerade bostäder på samma nivå och i Göteborg och Malmö på en lägre nivå jämfört med motsvarande period föregående år.

Konkurrensen om mark för bostäder har varit hög på affärssegmentets samtliga delmarknader. Intresset för JMs projekt är fortsatt stort med god försäljning. Kundernas benägenhet att teckna kontrakt tidigt i processen ligger på normal nivå. Försäljningen uppgick till 1 121 bostäder (1 208).

Affärssegmentets största delmarknader är Göteborg, Malmö, Lund, Uppsala, Linköping, Västerås och Örebro. Större projekt finns i Eriksberg, i Södra centrum och i Kviberg i Göteborg liksom i Hyllie och Dockanområdet i Malmö samt Lomma Strandstad i Lomma. I Lund pågår projekt i Lunds Södra och i Vipeholm. Större projekt finns även i Kungsängen och Norra Luthagen i Uppsala, i Öster Mälarstrand i Västerås samt i Almängarna i Örebro.

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter ökade till 4 317 (4 193) och med ett rörelseresultat om 662 mkr (657). Rörelsemarginalen uppgick till 15,3 procent (15,7). Affärssegmentet uppvisar en fortsatt god resultat- och marginalnivå.

Kassaflödet under året är i balans med beaktande av investeringar i exploateringsfastigheter.

Byggrätter

Under året har byggrätter motsvarande cirka 1 800 bostäder (440) förvärvats i Malmö, Lomma, Mölndal, Göteborg, Kungälv, Örebro, Västerås, Knivsta och Uppsala.

Produktionsstarter

Under året produktionsstartades totalt 1 177 bostäder (1 072): 1 081 (1 072) var bostäder i flerbostadshus, varav 239 i Malmö, 88 i Lund, 246 i Göteborg, 56 i Partille, 109 i Linköping, 65 i Örebro, 100 i Västerås, 65 i Lomma och 113 i Uppsala samt 96 bostäder var småhus varav 39 i Hjärup, 21 i Göteborg och 36 i Uppsala.

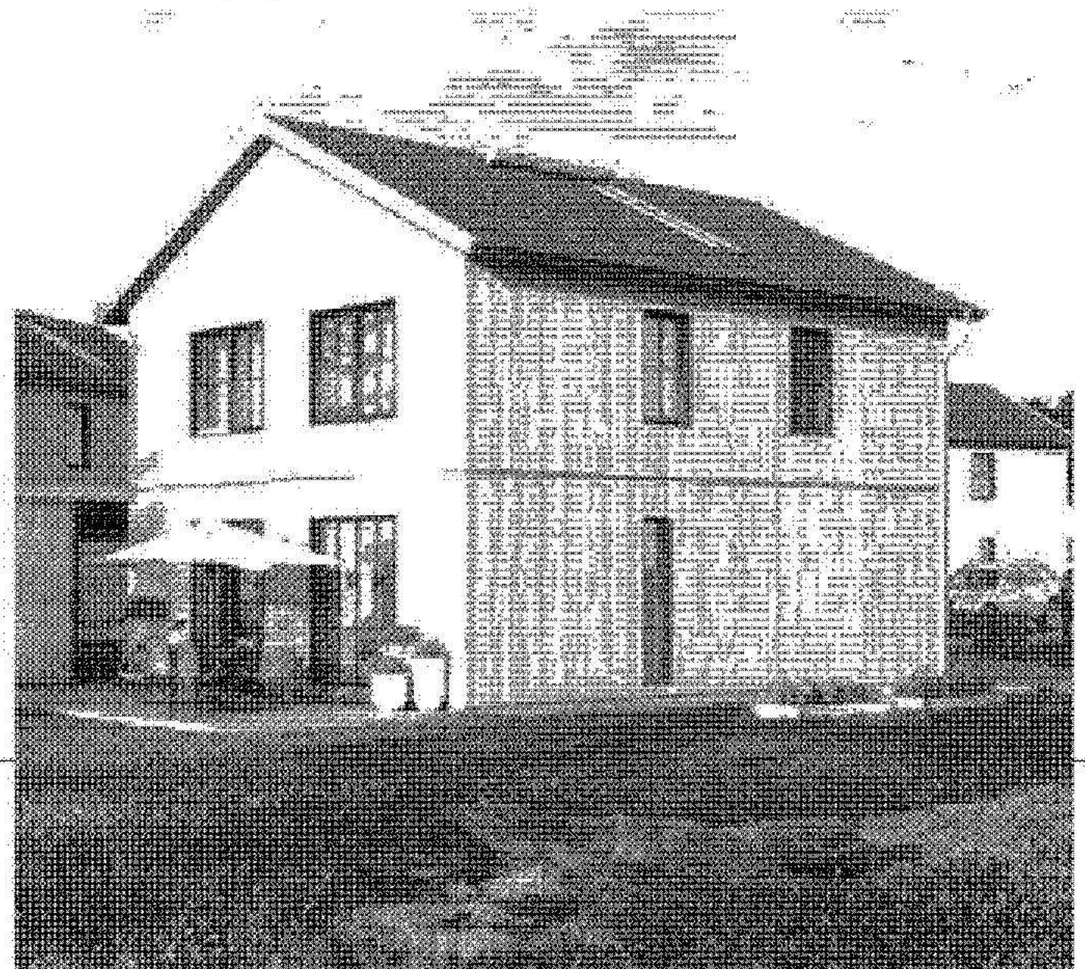
JM BOSTAD RIKS

Inom affärssegmentet utvecklas bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder.

INTÄKTER	RÖRELSERESULTAT	ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen	Andel av koncernen	Andel av koncernen
30%	29%	23%

	JANUARI–DECEMBER	
Mkr	**2021**	**2020**
Intäkter	4 317	4 193
Rörelseresultat	662	657
Rörelsemarginal, %	15,3	15,7
Genomsnittligt operativt kapital	1 354	1 307
Avkastning operativt kapital, %	48,9	50,3
Operativt kassaflöde	442	512
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 669	1 451
Antal disponibla byggrätter	9 900	9 900
– varav byggrätter i balansräkningen	6 200	6 300
Antal sålda bostäder [1]	1 121	1 208
Antal produktionsstartade bostäder [2]	1 177	1 072
Antal bostäder i pågående produktion	2 154	2 172
Antal anställda	564	591
– varav tjänstemän	369	367
– varav hantverkare	195	224
[1] Varav bostäder till investerare	–	69
[2] Varav bostäder till investerare	–	69

Skölstahöjden, Uppsala



Fortsatt god utveckling på bostadsmarknaden i Norge och Finland

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter ökade till 4 531 mkr (3 747). Rörelseresultat och rörelsemarginal ökade till 415 mkr (277) respektive 9,2 procent (7,4). Det högre resultatet förklaras huvudsakligen av stark marknad, god försäljning och ökad pågående produktion.

Kassaflödet under året är i balans med hänsyn taget till viss ökning av rörelsekapitalet.

Norge

Prisnivån på andrahandsmarknaden i Norge har stigit under året för att sedan stabiliseras i slutet av 2021. Utbudet och aktivitetsnivån har varit hög på bostadsmarknaden. Samtidigt råder ett ökat kostnadstryck i den norska byggsektorn. JMs största delmarknader är Oslo-området, Drammen, Tønsberg med omnejd samt Bergen. Större pågående projekt finns i Oslo, Nordre Follo, Asker och Lørenskog i Oslo-området, samt i Drammen, Trondheim och Bergen.

Under året har 674 bostäder (587) sålts och 636 bostäder (550) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 1 280 (1 369). Byggrätter motsvarande 490 bostäder (1 470) har förvärvats. Disponibla byggrätter motsvarar 7 800 bostäder (8 500).

Finland

Bostadsmarknaden i Helsingforsregionen har varit stabil på en hög nivå under 2021. Omsättningshastigheten och priserna på andrahandsmarknaden har varit stigande under året.

Under året har 827 bostäder (473) sålts och 665 bostäder (545) produktionsstartats. Antal bostäder i pågående produktion uppgår till 1 321 (1 094). Större pågående projekt finns i Storhelsingfors i Hertonäs, Böle, Myrbacka och Alberga.

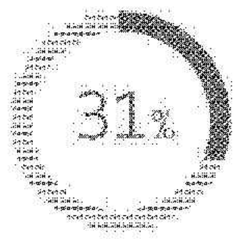
Under året har byggrätter motsvarande 128 bostäder (400) förvärvats i den för JM nya regionen Tammerfors. Disponibla byggrätter motsvarar cirka 5 100 bostäder (5 700).

Av de sålda och produktionsstartade bostäderna avser 583 bostäder (101) respektive 505 bostäder (101) till investerare under året.

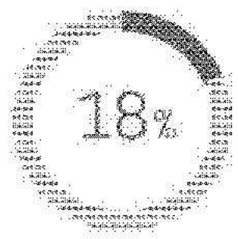
JM UTLAND

Inom affärssegmentet utvecklas bostadsprojekt i Norge och Finland. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder.

INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



Mkr	JANUARI–DECEMBER 2021	2020
Intäkter	4 531	3 747
- varav JM Norge	*3 030*	*2 716*
Rörelseresultat[1)]	415	276
- varav JM Norge	*300*	*205*
Rörelsemarginal, %	9,2	7,4
- varav JM Norge	*9,9*	*7,5*
Genomsnittligt operativt kapital	3 405	3 400
Avkastning operativt kapital, %	12,2	8,1
Operativt kassaflöde	323	326
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 462	2 108
Bokfört värde projektfastigheter	17	33
Antal disponibla byggrätter	12 900	14 200
– varav byggrätter i balansräkningen	7 100	6 500
Antal sålda bostäder[2)]	1 501	1 060
Antal produktionsstartade bostäder[3)]	1 301	1 095
Antal bostäder i pågående produktion	2 601	2 463
Antal anställda	551	530
– varav tjänstemän	394	372
– varav hantverkare	157	158
[1)] Varav fastighetsförsäljningar	4	-1
[2)] Varav bostäder till investerare	583	101
[3)] Varav bostäder till investerare	505	101

Intäkter och resultat för affärssegmentet redovisas enligt successiv vinstavräkning.

Mäntylänhuippu, Esbo, Finland



Försäljning av ytterligare hyresrättsprojekt

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter ökade till 262 mkr (169) varav hyresintäkter 40 mkr (80). Entreprenadintäkter samt försäljning av tjänster uppgick till 222 mkr (89). Rörelseresultatet ökade till 407 mkr (178)varav resultat från försäljningar av fastigheter om 391 mkr (170) och resultat från joint venture om 40 mkr (4), främst hänförligt till värdejusteringar avseende hyresrättsfastigheter. Rörelseresultatet belastas av utvecklingskostnader för den nya affärsverksamheten JM@home.

Driftnettot för projektfastigheter uppgick till 18 mkr (57).

Kassaflödet under året är positivt hänförligt till erhållen likvid om 1 315 mkr för fastighetsförsäljningar och belastas av investeringar i projektfastigheter.

Projektutveckling av hyresrättsbostäder

Under året har två hyresrättsprojekt färdigställts och sålts till externa beställare, Manegen med 128 hyresrättsbostäder i Täby Park, Täby samt Havreflingan, med 192 hyresrättsbostäder i Söderdalen, Järfälla.

I slutet av året produktionsstartades två hyresrättsprojekt i egen balansräkning; Kvarter 8 med 218 hyresrättsbostäder i Söderdalen, Järfälla och Dyrvers Kulle med 123 hyresrättsbostäder i Sundbyberg. Produktion av 143 hyresrättsbostäder pågår även i projektet Valla Park i Sundbyberg. Fastigheten är avyttrad till extern beställare och kommer att fränträdas vid färdigställande under 2022. Intäkter och resultat redovisas successivt i takt med projektets genomförande.

Därutöver pågår ett löpande arbete inom det joint venturebolag som bildades 2020 för långsiktig förvaltning av hyresrättsbostäder där JMs ägarandel uppgår till 20 procent.

Vård- och omsorgsboenden

JM har under 2021 drivit detaljplanearbete för ett vård- och omsorgsboende, Kaplanen i Uppsala. Projektet omfattar cirka 80 bostäder.

Kommersiell projektutveckling

Under året har kontorsfastigheten K1 Karlbergs strand, Solna produktionsstartats i egen balansräkning, omfattande drygt 20 000 kvadratmeter. Fastigheten planeras till hälften att utgöra JMs nya huvudkontor.

JM@home

Verksamheten har fortsatt att utvecklas under 2021. Kundbasen fortsätter att öka och organisationen har vuxit. Den ökade kundstocken avspeglas även i ökad omsättning för verksamheten.

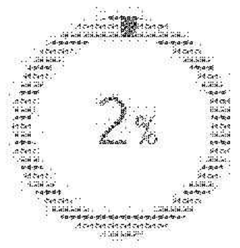
Byggrätter

Diponibla byggrätter för hyresrättsbostäder och vård- och omsorgsboenden motsvarar cirka 1 100 bostäder.

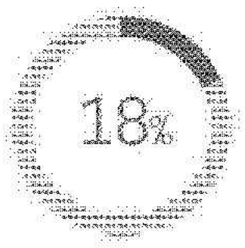
JM FASTIGHETSUTVECKLING

Inom affärssegmentet utvecklas i huvudsak hyresrättsbostäder och vård- och omsorgsboenden samt kontorsfastigheter i Storstockholm. Affärssegmentets fastigheter ska i sin helhet utgöras av fastigheter avsedda för projektutveckling. I verksamheten ingår JM@home som erbjuder ekonomisk och teknisk förvaltning till bostadsrättsföreningar.

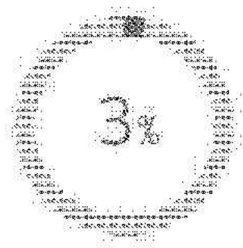
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen

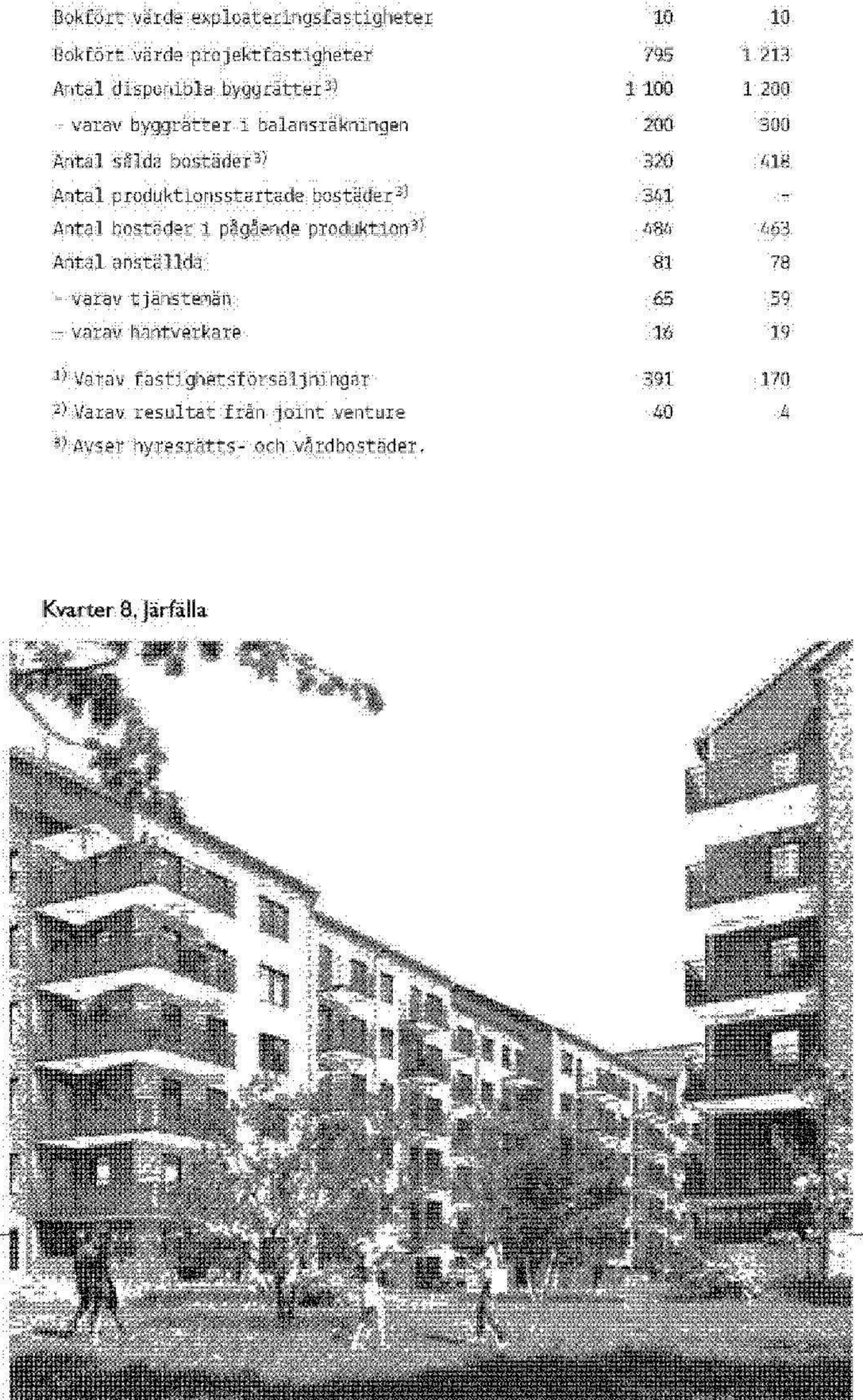


ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



Mkr	JANUARI–DECEMBER 2021	2020
Intäkter	262	169
Rörelseresultat[1)2)]	407	178
Genomsnittligt operativt kapital	1 242	1 513
Avkastning operativt kapital, %	32,7	11,8
Operativt kassaflöde	801	284
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10
Bokfört värde projektfastigheter	795	1 213
Antal disponibla byggrätter[3)]	1 100	1 200
– varav byggrätter i balansräkningen	200	300
Antal sålda bostäder[3)]	320	418
Antal produktionsstartade bostäder[3)]	341	–
Antal bostäder i pågående produktion[3)]	486	463
Antal anställda	81	78
– varav tjänstemän	65	59
– varav hantverkare	16	19
1) Varav fastighetsförsäljningar	391	170
2) Varav resultat från joint venture	40	4
3) Avser hyresrätts- och vårdbostäder.		

Kvarter 8, Järfälla



Anläggningsmarknaden i Stockholm på god nivå

Marknad

Efterfrågan på anläggningsmarknaden i Stockholm är på en god nivå, dock med hög konkurrens om uppdragen.

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade hänförligt till lägre extern aktivitet för JM inom anläggningsverksamheten, där lönsamhet prioriteras framför volym. Affärssegmentet fokuserar på projekt med synergier till projektutveckling av bostäder. Intäkterna minskade till 951 mkr (1 253). Rörelseresultatet uppgick till 20 mkr (31) varav resultat från fastighetsförsäljningar om 0 mkr (18).

Under året har omorganisation genomförts för att samla JMs totala anläggningskompetens i Stockholm inom affärssegmentet, för att förbättra möjligheterna att bygga strukturkapital för anläggningsarbeten. Strukturkapitalet ska leda till effektivare processer, ständiga förbättringar och lägsta totalkostnad i JMs bostadsprojekt.

Kassaflödet under året är i balans.

Projekt

De största pågående externa uppdragen är infrastrukturprojekt i Tyresö (Tyresö kommun), markarbeten Arlanda Terminal 5 (IN3PRENÖR AB), finplaneringsarbeten i Norra Djurgårdsstaden (Stockholms stad), mark- och ledningsarbeten i Ursvik västra (Sundbybergs stad) samt upprustning och ombyggnad av befintligt ledningsnät i Huddinge (Stockholm Vatten).

Bland uppdragen för interna beställare kan nämnas mark- och grundläggningsarbeten i Täby Park, Täby och exploateringsarbeten inom Dalénumområdet på Lidingö, i Söderdalen, Järfälla, samt Kabelverket i Älvsjö. I Solna, Karlbergs strand, utförs grundläggningsarbeten för JMs nya huvudkontor K1.

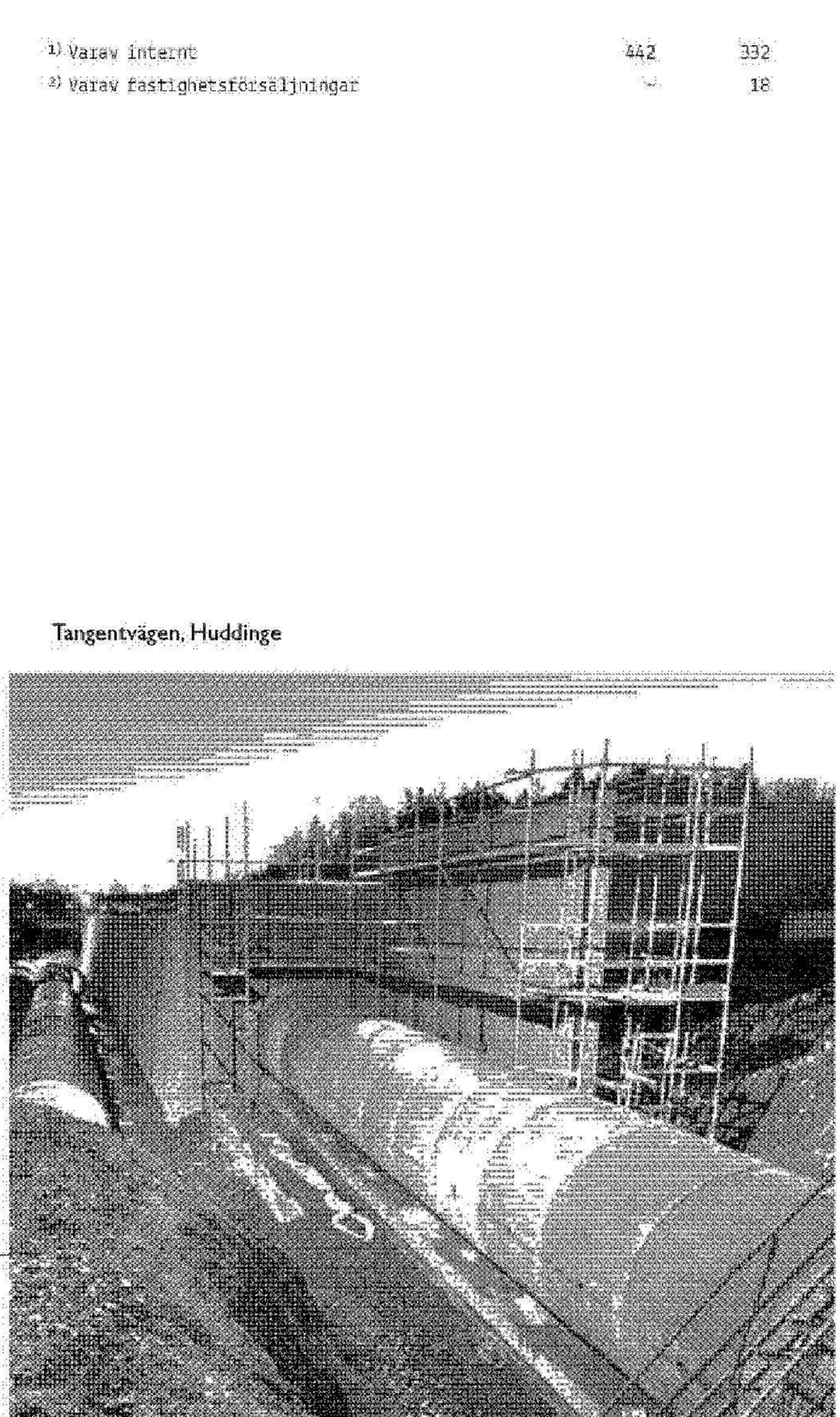
JM ENTREPRENAD

Affärssegmentet bedriver byggproduktion åt externa och interna kunder inom Storstockholmsområdet.



	JANUARI–DECEMBER	
Mkr	2021	2020
Intäkter[1]	951	1 253
Rörelseresultat[2]	20	31
Rörelsemarginal, %	2,1	2,5
Operativt kassaflöde	36	-65
Bokfört värde exploateringsfastigheter	13	16
Antal anställda	251	257
- varav tjänstemän	135	132
- varav hantverkare	116	125
[1] Varav internt	442	332
[2] Varav fastighetsförsäljningar	-	18

Tangentvägen, Huddinge



Koncernens resultaträkning – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2021	2020
	1, 2		
Intäkter		14 608	15 388
Produktions- och driftkostnader	3, 4	–11 814	–12 607
Bruttoresultat		**2 795**	**2 781**
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	–1 015	–944
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.[1]	7	436	191
Rörelseresultat		**2 216**	**2 028**
Finansiella intäkter	8	4	6
Finansiella kostnader	8	–62	–79
Resultat före skatt		**2 158**	**1 955**
Skatter		–360	–380
Årets resultat		**1 798**	**1 575**
Övrigt totalresultat		218	–215
Årets totalresultat		**2 016**	**1 360**
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	10	25,90	22,50
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	10	69 560 505	70 061 421
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	10	13,50	12,75
[1] Varav resultat från joint venture		40	4

Kommentarer

Intäkter
(2021: 14 608 mkr, 2020: 15 388 mkr)
Koncernens intäkter under året minskade med 5 procent jämfört med 2020. Intäkterna har dämpats av de lägre start- och prisnivåerna för projekt startade i Stockholm under de senaste åren. Ledtiden är flerårig i JMs affär mellan bostadsmarknadens utveckling och genomslaget i resultaträkningen.

Intäkterna består till 95 procent av upparbetade intäkter i bostadsprojekt. Upparbetade intäkter redovisas enligt principen för successiv vinstavräkning, vilket innebär att intäkterna redovisas utifrån senast lagda prognos, period för period i takt med dess upparbetning och försäljning i respektive projekt.

JM Entreprenads intäkter står för 3 procent av koncernens intäkter.

Hyresintäkter från hyresrättsbostäder och kommersiella lokaler motsvarar 1 procent av totala intäkter.

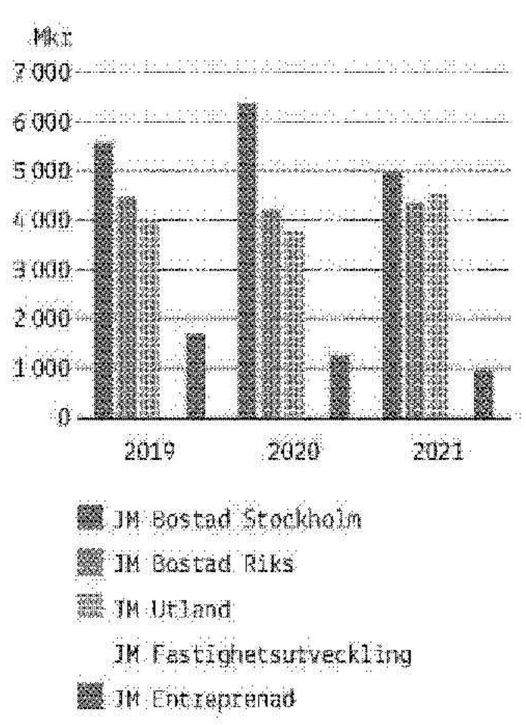
Rörelseresultat
(2021: 2 216 mkr, 2020: 2 028 mkr)
Rörelseresultatet ökade med 9 procent i jämförelse med föregående år. I rörelseresultatet ingår resultat av fastighetsförsäljningar och joint venture om 436 mkr (191). Försäljnings- och administrationskostnader ökade med 8 procent i jämförelse med föregående år.

Finansiella intäkter och kostnader
(2021: –58 mkr, 2020: –73 mkr)
Finansnettot förbättrades 2021 jämfört med 2020 med 15 mkr främst hänförligt till något lägre genomsnittlig räntebärande låneskuld.

Skatter
(2021: –360 mkr, 2020: –380 mkr)
Den redovisade skattekostnaden 2021 utgör 17 procent (19) av redovisat resultat före skatt.

Den effektiva skattesatsen är något lägre än den nominella skattesatsen hänförligt till ej skattepliktiga intäkter, avseende försäljningar av färdigställda hyresrättsfastigheter.

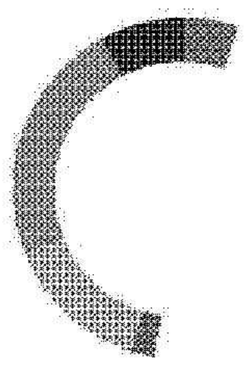
INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT



Koncernens balansräkning – segmentsredovisning

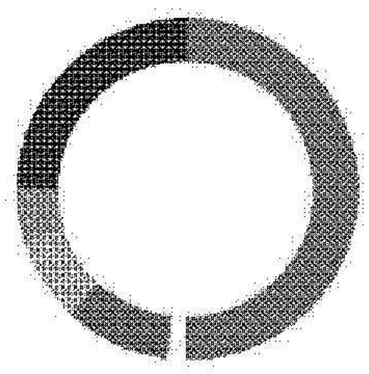
Mkr	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	180	168
Maskiner och inventarier	12	8	8
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	14, 15	118	78
Uppskjutna skattefordringar		1	7
Finansiella tillgångar	16, 25	23	17
Summa anläggningstillgångar		**330**	**278**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	17	813	1 246
Exploateringsfastigheter	17	8 205	7 831
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	18	377	445
Kundfordringar	25	636	802
Övriga kortfristiga fordringar	20	419	521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49	35
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	21	2 424	2 470
Likvida medel	22, 23	3 981	3 037
Summa omsättningstillgångar		**16 903**	**16 387**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 233**	**16 665**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		70	70
Övrigt tillskjutet kapital		935	898
Reserver		–89	–208
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		7 693	7 057
Summa eget kapital		**8 608**	**7 817**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	23, 24, 25	190	354
Övriga långfristiga skulder	24, 25	373	372
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23, 26	1 761	1 804
Övriga långfristiga avsättningar	27	678	848
Uppskjutna skatteskulder		638	638
Summa långfristiga skulder		**3 641**	**4 016**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	24, 25	780	819
Kortfristiga räntebärande skulder	24, 25	667	579
Övriga kortfristiga skulder	24, 25	552	382
Aktuella skatteskulder		60	137
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	29	1 350	1 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	1 430	1 419
Kortfristiga avsättningar	27	145	133
Summa kortfristiga skulder		**4 984**	**4 832**
Summa skulder		**8 625**	**8 848**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 233**	**16 665**
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	31		

KONCERNENS TILLGÅNGAR
2021-12-31



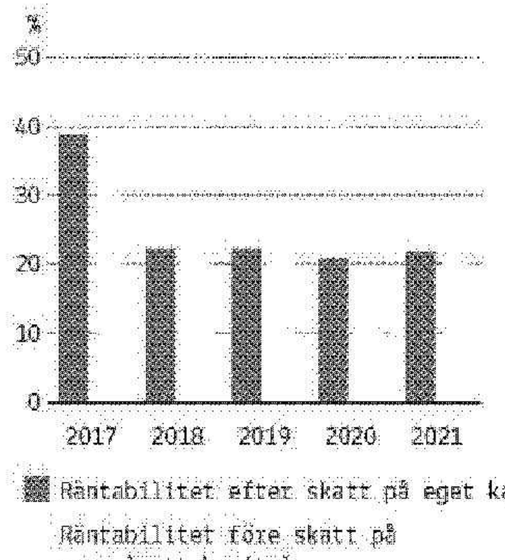
- Projektfastigheter, 5% (8)
- Exploateringsfastigheter, 48% (47)
- Övriga kortfristiga fordringar, 2% (3)
- Upparbetad men ej fakturerad intäkt/pågående arbeten, 14% (15)
- Likvida medel, 23% (18)
- Övriga tillgångar, 8% (9)

KONCERNENS KAPITALSTRUKTUR
2021-12-31



- Eget kapital, 50% (47)
- Övriga långfristiga skulder, 2% (2)
- Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser, 10% (11)
- Fakturerad men ej upparbetad intäkt, 8% (8)
- Räntebärande skulder, 5% (6)
- Övriga skulder och avsättningar, 25% (26)

RÄNTABILITET PÅ EGET OCH SYSSELSATT KAPITAL



- Räntabilitet efter skatt på eget kapital
- Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital

Kommentarer

Goodwill
(2021: 180 mkr, 2020: 168 mkr)
Redovisad goodwill avser goodwill vid förvärv av de norska bolagen JM Norge AS och AS Prosjektfinans. Förändringen under 2021 avser endast valutakursförändringar.

Projektfastigheter
(2021: 813 mkr, 2020: 1 246 mkr)
Beståndet avser mindre kommersiella fastigheter samt mark för kontorsändamål.

Under året har två färdigställda hyresrättsfastigheter avyttrats med ett resultat om 391 mkr (170). Det externt bedömda marknadsvärdet har beräknats till 1 088 mkr (1 651) vilket innebär ett övervärde om 275 mkr (405).

Exploateringsfastigheter
(2021: 8 205 mkr, 2020: 7 831 mkr)
Under 2021 har förvärvstakten ökat jämfört med föregående år. Under året har exploateringsfastigheter om 1 754 mkr (1 022) förvärvats och exploateringsfastigheter överfört till produktion har uppgått till –1 388 mkr (–1 888). Huvuddelen av förvärven utgör exploateringsfastigheter avsedda för bostäder.

Marknadsvärderingen av exploateringsfastigheterna visar ett övervärde om 7,2 mdkr (6,5).

Totalt har JM 20 000 byggrätter (20 400) i balansräkningen.

Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.
(2021: 377 mkr, 2020: 455 mkr)
Köp av osålda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrättsföreningen. Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 67 (85) och avser huvudsakligen visningsbostäder inför kommande bostadsetapper.

Upparbetad men ej fakturerad intäkt
(2021: 2 424 mkr, 2020: 2 470 mkr)
Tillgångsposten avser nettot mellan upparbetade intäkter i pågående projekt samt den ackumulerade á conto faktureringen i dessa projekt. De pågående projekt som har ett positivt saldo redovisas i denna tillgångspost.

Avsättningar för pensioner
(2021: 1 761 mkr, 2020: 1 804 mkr)
Skulden har minskat under året främst på grund av ändring av det aktuariella antagandet om diskonteringsränta med en aktuariell vinst om 101 mkr (–42) under 2021.

Övriga långfristiga avsättningar
(2021: 678 mkr, 2020: 848 mkr)
Avser långfristiga avsättningar för garantiåtaganden avseende kostnader som kan uppstå under garantitiden. Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projekt vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år efter projektavslut. Posten innehåller även avsättning för särskild löneskatt som är beräknad till fullo 24,26 procent på skillnaden mellan pensionsskuld i juridisk person värderad enligt IAS 19 och redovisad pensionsskuld i juridisk person.

Uppskjutna skatteskulder
(2021: 638 mkr, 2020: 638 mkr)
Posten uppskjutna skatteskulder avser bland annat det skattemässiga värdet av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden (temporära skillnader) som kommer att realiseras framåt i tiden. De temporära skillnaderna är i huvudsak hänförliga till periodiseringsfonder och exploateringsfastigheter.

Långfristiga räntebärande skulder
(2021: 190 mkr, 2020: 354 mkr)
Avser framför allt långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut och långfristiga räntebärande reverser vid förvärv av exploateringsfastigheter. Förändringen avser huvudsakligen omklassificering från långfristiga räntebärande skulder till kortfristiga räntebärande skulder i JMs utländska dotterbolag.

Kortfristiga räntebärande skulder
(2021: 667 mkr, 2020: 579 mkr)
Avser framför allt kortfristiga räntebärande skulder i samband vid förvärv av exploateringsfastigheter. Förändringen avser huvudsakligen omklassificering från långfristiga räntebärande skulder till kortfristiga räntebärande skulder i JMs utländska dotterbolag.

Övriga kortfristiga skulder
(2021: 552 mkr, 2020: 382 mkr)
Till övervägande del utgörs posten av kortfristiga reverser i samband med förvärv av exploateringsfastigheter. Posten avser skuld för ovillkorliga ingångna avtal med framskjuten betalning. Ökningen mot föregående år förklaras av fler kortfristiga reverser i samband vid förvärv av exploateringsfastigheter främst i den utländska verksamheten.

Fakturerad men ej upparbetad intäkt
(2021: 1 350 mkr, 2020: 1 363 mkr)
Skuldposten avser nettot mellan upparbetade intäkter i pågående projekt samt den ackumulerade á conto faktureringen i dessa projekt. De pågående projekt som har ett negativt saldo redovisas i denna skuldpost.

Koncernens kassaflödesanalys – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2021	2020
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		2 216	2 028
Avskrivningar		5	7
Ökning/minskning bostäder i balansräkning [1]		107	–77
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		–648	–195
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 681**	**1 763**
Erhållen ränta		3	5
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		–36	–48
Betald skatt		–549	–484
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**1 099**	**1 236**
Investering i exploateringsfastigheter		–1 539	–1 529
A conto betalning för exploateringsfastigheter		1 349	2 010
Ökning/minskning kundfordringar		176	92
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m. m.		98	76
Ökning/minskning leverantörsskulder		–51	–174
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		262	–365
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		**1 394**	**1 346**
Investering i projektfastigheter		–447	–691
Försäljning av projektfastigheter		1 340	1 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 287**	**1 715**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar		–4	–1
Sålda materiella anläggningstillgångar		–	–
Investering i joint venture		–	–78
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		–12	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–17**	**–79**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN [2]			
Upptagna lån		663	453
Amortering av skulder		–738	–571
Återköp av aktier		–375	–
Utdelning		–887	–870
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–1 338**	**–988**
Årets kassaflöde		**933**	**648**
Likvida medel vid årets början		**3 037**	**2 397**
Valutakursdifferens i likvida medel		11	–8
Likvida medel vid årets slut		**3 981**	**3 037**

[1] Ökning/minskning bostäder i balansräkning utgör ett kassaflöde och ingår i verksamhetens resultat.
[2] För räntebärande nettoskuld se koncernens kvartalsöversikt sidan 73 och femårsöversikt sidan 75.

Belopp i mkr där ej annat anges.

ÖKNING/MINSKNING BOSTÄDER I BALANSRÄKNING	NOT	2021	2020
Förvärv av bostadsrättsandelar	18	–664	–1 114
Försäljning av bostadsrättsandelar	18	735	1 023
Förändring av reverser		36	14
Totalt		**107**	**–77**

ÖVRIGA EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE POSTER	NOT	2021	2020
Resultat av fastighetsförsäljning	7	–396	–187
Förändring av pensionsskuld		–43	102
Övriga avsättningar m. m.		–209	–110
Totalt		**–648**	**–195**

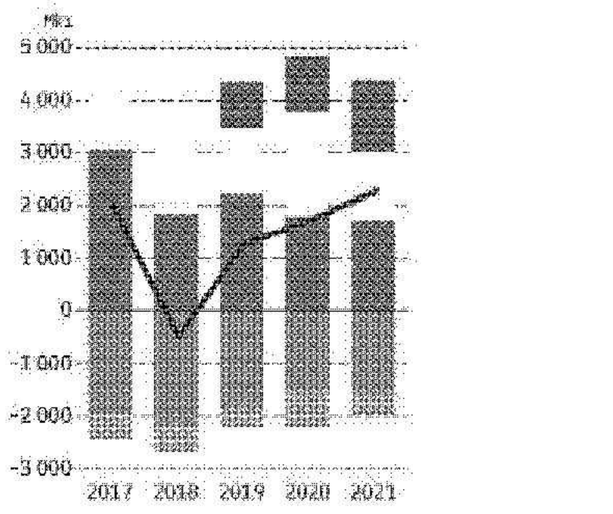
INVESTERING I EXPLOATERINGSFASTIGHETER		2021	2020
Investering i exploateringsfastigheter	17	–1 754	–1 022
Förändring av reverser		216	–507
Totalt		**–1 539**	**–1 529**

A CONTO BETALNING FÖR EXPLOATERINGSFASTIGHETER		2021	2020
A conto betalning för exploateringsfastigheter	17	1 361	1 897
Försäljning av exploateringsfastigheter	7	1	38
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter		–13	75
Totalt		**1 349**	**2 010**

INVESTERING I PROJEKTFASTIGHETER		2021	2020
Investering i projektfastigheter	17	–447	–691
Totalt		**–447**	**–691**

FÖRSÄLJNING AV PROJEKTFASTIGHETER		2021	2020
Försäljning av projektfastigheter	7	1 340	1 060
Totalt		**1 340**	**1 060**

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN



Kommentarer

Den löpande verksamheten
(2021: 2 287 mkr, 2020: 1 715 mkr)
Kassaflödet från den löpande verksamheten är högre än föregående år. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter och projektfastigheter samt minskat innehav av återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om totalt 811 mkr (773).

Kassaflöde från den löpande verksamheten (delsumma)
(2021: 1 681 mkr, 2020: 1 763 mkr)
Rörelsen, före räntor och skatt, har bidragit med 1 681 mkr, en minskning med 82 mkr efter elimînering av ej kassaflödespåverkande poster. Rörelseresultatet bidrog med 2 216 mkr (2 028). Förändring av innehavet återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om 107 mkr (–77).

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital
(2021: 1 099 mkr, 2020: 1 236 mkr)
Netto betald och erhållen ränta har minskat från –43 mkr 2020 till –33 mkr 2021. Betald skatt har ökat från –484 mkr 2020 till –549 mkr 2021.

Netto exploateringsfastigheter
(2021: –189 mkr, 2020: 481 mkr)
JM har förvärvat exploateringsfastigheter om 1 754 mkr (1 022). Samtidigt har 1 361 mkr (1 897) tagits i produktion i samband med produktionsstarter.

Kortfristiga fordringar och skulder
(2021: 485 mkr, 2020: –371 mkr)
Kortfristiga fordringar och skulder har totalt påverkat kassaflödet med 485 mkr (–371), en förändring jämfört med föregående år om 856 mkr.

Netto projektfastigheter
(2021: 893 mkr, 2020: 369 mkr)
Kassaflödet från netto projektfastigheter härrör främst från försäljning av två hyresrättsfastigheter.

Finansieringsverksamheten
(2021: –1 338 mkr, 2020: –988 mkr)
Under året har utdelning till aktieägare uppgått till 887 mkr. JM har återköpt egna aktier till ett värde om 375 mkr. Räntebärande skulder, inklusive förändring av räntebärande reverser, har netto minskat med 77 mkr.

Förändringar i koncernens eget kapital – segmentsredovisning

Mkr	2021	2020
Ingående balans vid årets början	**7 817**	**7 326**
Årets totalresultat	2 016	1 360
Utdelning till moderbolagets ägare	–887	–870
Konvertering av konvertibellån	38	–
Återköp av aktier	–375	–
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	–	1
Utgående balans vid årets slut	**8 608**	**7 817**

Kommentarer

Eget kapital
(2021: 8 608 mkr, 2020: 7 817 mkr)
Det egna kapitalet ökade med 791 mkr jämfört med utgången av 2020. Koncernens eget kapital per den 31 december 2021 uppgick till 8 608 mkr (7 817) vilket motsvarar 125 kronor (112) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 21,9 procent (20,8).

Utdelning till moderbolagets aktieägare
Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 887 mkr (870), vilket motsvarar 12,75 kronor (12,50) per aktie.

Konvertering av konvertibellån
Under året har 167 034 antal aktier konverterats i utestående konvertibelprogram.

Återköp av aktier
Under året har 1 101 550 antal aktier återköpts för 375 mkr och motsvarar innehav av egna aktier vid utgången av år 2021. Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgick vid årets slut till 68 648 746 (69 583 262).

Koncernen kvartalsöversikt – segmentsredovisning

Belopp i mkr där ej annat anges.

		2021					2020			
RESULTATRÄKNING	**Helår**	**Kv. 4**	**Kv. 3**	**Kv. 2**	**Kv. 1**	**Helår**	**Kv. 4**	**Kv. 3**	**Kv. 2**	**Kv. 1**
Intäkter	14 608	4 068	3 485	3 719	3 337	15 388	4 530	3 382	3 662	3 814
Produktions- och driftkostnader	–11 814	–3 282	–2 849	–2 980	–2 703	–12 607	–3 680	–2 786	–3 036	–3 105
Bruttoresultat	**2 795**	**786**	**636**	**739**	**634**	**2 781**	**850**	**596**	**626**	**709**
Försäljnings- och administrationskostnader	–1 015	–273	–207	–297	–239	–944	–233	–198	–269	–244
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	436	242	16	167	11	191	172	1	–	18
Rörelseresultat	**2 216**	**755**	**445**	**609**	**406**	**2 028**	**789**	**399**	**357**	**483**
Finansiella intäkter och kostnader	–58	–14	–13	–15	–16	–73	–19	–16	–17	–21
Resultat före skatt	**2 158**	**741**	**432**	**594**	**390**	**1 955**	**770**	**383**	**340**	**462**
Skatter	–360	–89	–99	–91	–81	–380	–127	–81	–74	–98
Periodens resultat	**1 798**	**652**	**333**	**503**	**309**	**1 575**	**643**	**302**	**266**	**364**

BALANSRÄKNING	**2021-12-31**	**2021-09-30**	**2021-06-30**	**2021-03-31**	**2020-12-31**	**2020-09-30**	**2020-06-30**	**2020-03-31**
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar	**330**	**405**	**336**	**298**	**278**	**194**	**200**	**193**
Projektfastigheter	813	1 259	1 269	1 387	1 246	1 791	1 643	1 498
Exploateringsfastigheter	8 205	7 991	8 155	8 215	7 831	8 411	8 724	8 594
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	377	432	375	422	445	558	603	438
Kortfristiga fordringar	3 528	3 475	3 569	3 726	3 828	3 847	3 796	4 007
Likvida medel	3 981	3 022	2 969	2 148	3 037	2 314	2 572	2 684
Summa omsättningstillgångar	**16 903**	**16 179**	**16 337**	**15 898**	**16 387**	**16 921**	**17 338**	**17 221**
SUMMA TILLGÅNGAR	**17 233**	**16 584**	**16 673**	**16 196**	**16 665**	**17 115**	**17 538**	**17 414**
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	**8 608**	**8 023**	**7 808**	**7 439**	**7 817**	**7 704**	**7 430**	**7 561**
Långfristiga räntebärande skulder	190	308	281	366	354	362	293	267
Övriga långfristiga skulder	373	373	373	373	372	679	751	749
Långfristiga avsättningar	3 078	3 100	3 012	3 231	3 290	3 398	3 280	3 151
Summa långfristiga skulder	**3 641**	**3 781**	**3 666**	**3 970**	**4 016**	**4 439**	**4 324**	**4 167**
Kortfristiga räntebärande skulder	667	376	737	505	579	632	806	899
Övriga kortfristiga skulder	4 172	4 255	4 313	4 141	4 120	4 198	4 837	4 652
Kortfristiga avsättningar	145	149	149	141	133	142	141	135
Summa kortfristiga skulder	**4 984**	**4 780**	**5 199**	**4 787**	**4 832**	**4 972**	**5 784**	**5 686**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**17 233**	**16 584**	**16 673**	**16 196**	**16 665**	**17 115**	**17 538**	**17 414**

		2021					2020			
KASSAFLÖDESANALYS	**Helår**	**Kv. 4**	**Kv. 3**	**Kv. 2**	**Kv. 1**	**Helår**	**Kv. 4**	**Kv. 3**	**Kv. 2**	**Kv. 1**
Från den löpande verksamheten	2 287	916	487	792	92	1 715	1 288	–165	404	188
Från investeringsverksamheten	–17	–16	–1	–1	1	–79	–78	–	–	–1
Från finansieringsverksamheten	–1 338	51	–434	32	–986	–988	–484	–93	–516	105
Summa periodens kassaflöde	**933**	**951**	**52**	**823**	**–893**	**648**	**726**	**–258**	**–112**	**292**
Likvida medel vid periodens slut	**3 981**	**3 981**	**3 022**	**2 969**	**2 148**	**3 037**	**3 037**	**2 314**	**2 572**	**2 684**

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	**Helår**	**Kv. 4**	**Kv. 3**	**Kv. 2**	**Kv. 1**	**Helår**	**Kv. 4**	**Kv. 3**	**Kv. 2**	**Kv. 1**
Räntebärande nettoskuld (+)/ -fordran (–) vid periodens början	**–300**	**–587**	**–244**	**449**	**–300**	**420**	**409**	**247**	**198**	**420**
Förändring räntebärande nettoskuld/-fordran	–1 063	–776	–343	–693	749	–720	–709	162	49	–222
Räntebärande nettoskuld (+)/ -fordran (–) vid periodens slut	**–1 363**	**–1 363**	**–587**	**–244**	**449**	**–300**	**–300**	**409**	**247**	**198**

EXPLOATERINGSFASTIGHETER	**Helår**	**Kv. 4**	**Kv. 3**	**Kv. 2**	**Kv. 1**	**Helår**	**Kv. 4**	**Kv. 3**	**Kv. 2**	**Kv. 1**
Bokfört värde vid periodens början	**7 831**	**7 991**	**8 155**	**8 215**	**7 831**	**8 938**	**8 411**	**8 724**	**8 594**	**8 938**
Nyanskaffningar	1 754	519	407	341	487	1 022	249	103	397	273
Överfört till produktion	–1 388	–347	–581	–247	–213	–1 888	–792	–346	–302	–448
Övrigt	8	43	10	–154	110	–241	–37	–70	35	–169
Bokfört värde vid periodens slut	**8 205**	**8 205**	**7 991**	**8 155**	**8 215**	**7 831**	**7 831**	**8 411**	**8 724**	**8 594**

BOSTADSPRODUKTION	**Helår**	**Kv. 4**	**Kv. 3**	**Kv. 2**	**Kv. 1**	**Helår**	**Kv. 4**	**Kv. 3**	**Kv. 2**	**Kv. 1**
Antal disponibla byggrätter	35 600	35 600	36 200	37 300	37 300	37 800	37 800	37 900	38 600	35 900
Antal sålda bostäder	4 248	969	808	1 210	1 261	4 026	1 623	956	642	805
Antal produktionsstartade bostäder	3 972	1 428	817	800	927	3 199	976	855	731	637
Antal bostäder i pågående produktion	8 094	8 094	7 722	7 353	7 485	7 976	7 976	7 829	7 249	7 583
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %		64	64	62	62		60	55	51	54
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %		13	14	16	15		14	16	14	15
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %		76	78	78	77		74	71	65	69

NYCKELTAL	**Helår**	**Kv. 4**	**Kv. 3**	**Kv. 2**	**Kv. 1**	**Helår**	**Kv. 4**	**Kv. 3**	**Kv. 2**	**Kv. 1**
Rörelsemarginal, %	15,2	18,6	12,8	16,4	12,2	13,2	17,4	11,8	9,7	12,7
Skuldsättningsgrad, ggr	–	–	–	–	0,1	–	–	0,1	–	–
Soliditet, %	50	50	48	47	46	47	47	45	42	43
Resultat per aktie, kr	25,90	9,40	4,80	7,20	4,40	22,50	9,20	4,30	3,80	5,20

Koncernen femårsöversikt – segmentsredovisning

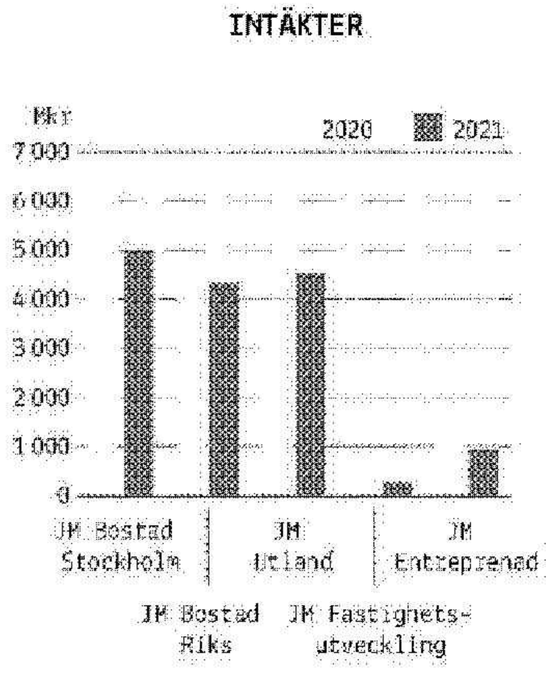
Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter	14 608	15 388	15 692	16 161	17 008
Produktions- och driftkostnader	–11 814	–12 607	–12 994	–13 247	–13 648
Bruttoresultat	**2 795**	**2 781**	**2 698**	**2 914**	**3 360**
Försäljnings- och administrationskostnader	–1 015	–944	–966	–1 041	–1 005
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	436	191	276	13	14
Rörelseresultat	**2 216**	**2 028**	**2 008**	**1 886**	**2 369**
Finansiella intäkter och kostnader	–58	–73	–80	–69	210
Resultat före skatt	**2 158**	**1 955**	**1 928**	**1 817**	**2 579**
Skatter	–360	–380	–358	–379	–385
Årets resultat	**1 798**	**1 575**	**1 570**	**1 438**	**2 194**
FUNKTIONSINDELAD RESULTATRÄKNING					
Produktion					
Upparbetade intäkter	14 422	15 157	15 439	15 935	16 808
Produktionskostnader	–11 663	–12 457	–12 834	–13 109	–13 513
Produktionsresultat	**2 759**	**2 700**	**2 605**	**2 826**	**3 295**
Exploateringsfastigheter					
Hyresintäkter	145	151	167	160	159
Driftkostnader	–91	–83	–95	–88	–82
Fastighetsskatt	–37	–44	–37	–26	–37
Resultat exploateringsfastigheter	**18**	**24**	**35**	**46**	**40**
Projektfastigheter					
Hyresintäkter	41	80	86	66	41
Driftkostnader	–21	–22	–26	–22	–15
Fastighetsskatt	–2	–1	–2	–2	–1
Resultat projektfastigheter	**18**	**57**	**58**	**42**	**25**
Bruttoresultat	**2 795**	**2 781**	**2 698**	**2 914**	**3 360**
Försäljnings- och administrationskostnader	**–965**	**–904**	**–931**	**–1 002**	**–958**
Fastighetsförsäljning m.m.					
Försäljningsvärden	1 308	1 078	923	116	21
Bokförda värden	–872	–887	–647	–103	–7
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	**436**	**191**	**276**	**13**	**14**
Koncerngemensamma kostnader	–50	–40	–35	–39	–47
Rörelseresultat	**2 216**	**2 028**	**2 008**	**1 886**	**2 369**

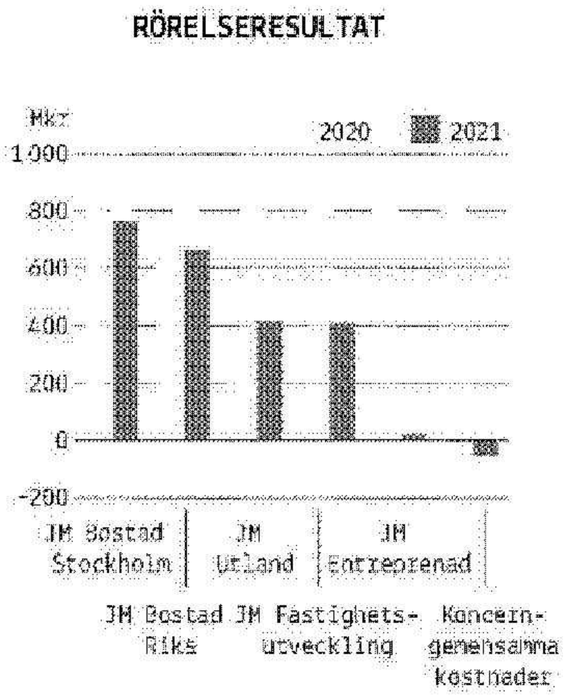
BALANSRÄKNING	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	**330**	**278**	**219**	**214**	**209**
Projektfastigheter	813	1 246	1 399	1 635	1 074
Exploateringsfastigheter	8 205	7 831	8 938	8 306	7 543
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	377	445	366	567	309
Kortfristiga fordringar [1]	3 528	3 828	4 274	4 083	3 698
Likvida medel	3 981	3 037	2 397	1 682	2 572
Summa omsättningstillgångar	**16 903**	**16 387**	**17 374**	**16 273**	**15 196**
SUMMA TILLGÅNGAR	**17 233**	**16 665**	**17 593**	**16 487**	**15 405**
EGET KAPITAL OCH SKULDER [2]					
Eget kapital	**8 608**	**7 817**	**7 326**	**6 798**	**6 178**
Långfristiga räntebärande skulder	190	354	425	146	203
Övriga långfristiga skulder	373	372	765	696	273
Långfristiga avsättningar	3 078	3 290	3 223	3 037	2 656
Summa långfristiga skulder	**3 641**	**4 016**	**4 413**	**3 879**	**3 132**
Kortfristiga räntebärande skulder	667	579	690	694	332
Övriga kortfristiga skulder	4 172	4 120	5 030	4 994	5 654
Kortfristiga avsättningar	145	133	134	122	109
Summa kortfristiga skulder	**4 984**	**4 832**	**5 854**	**5 810**	**6 095**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**17 233**	**16 665**	**17 593**	**16 487**	**15 405**
[1] Varav fordringar fastighetsförsäljningar	14	1	76	53	83
[2] Varav skulder fastighetsförvärv	675	459	949	1 040	794

KASSAFLÖDESANALYS	2021	2020	2019	2018	2017
Från den löpande verksamheten	2 287	1 715	1 291	–473	2 013
Från investeringsverksamheten	–17	–79	–7	–8	300
Från finansieringsverksamheten	–1 338	–988	–576	–412	–1 259
Summa årets kassaflöde	**933**	**648**	**708**	**–893**	**1 054**
Likvida medel vid årets slut	**3 981**	**3 037**	**2 397**	**1 682**	**2 572**
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN					
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets början	**–300**	**420**	**546**	**–790**	**435**
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	–1 063	–720	–126	1 336	–1 225
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	**–1 363**	**–300**	**420**	**546**	**–790**
EXPLOATERINGSFASTIGHETER					
Bokfört värde vid årets början	**7 831**	**8 938**	**8 306**	**7 543**	**7 121**
Nyanskaffningar	1 754	1 022	1 745	2 402	2 017
Överfört till produktion	–1 388	–1 888	–1 068	–1 517	–1 534
Övrigt	8	–241	–45	–122	–61
Bokfört värde vid årets slut	**8 205**	**7 831**	**8 938**	**8 306**	**7 543**
EXPLOATERINGSFASTIGHETER					
Marknadsvärden	15 400	14 300	15 600	15 300	14 700
Bokförda värden	8 200	7 800	8 900	8 300	7 500
Övervärden	7 200	6 500	6 700	7 000	7 200
BOSTADSPRODUKTION					
Antal disponibla byggrätter	35 600	37 800	35 900	35 900	34 800
– varav redovisade i balansräkningen	20 000	20 400	21 100	20 700	18 700
Antal sålda bostäder	4 248	4 026	3 595	2 463	3 100
Antal produktionsstartade bostäder	3 972	3 199	3 269	3 135	3 873
Antal bostäder i pågående produktion	8 094	7 976	7 813	7 835	8 200
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	64	60	53	51	58
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	13	14	12	6	7
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	76	74	65	57	65
PROJEKTFASTIGHETER					
Marknadsvärden	1 088	1 651	1 769	2 002	1 343
Bokförda värden	813	1 246	1 399	1 635	1 074
Övervärden	275	405	370	367	269
PERSONAL					
Medeltal anställda	2 461	2 600	2 598	2 562	2 538
– varav i utlandet	533	543	545	492	448
Löner och ersättningar	1 478	1 474	1 516	1 482	1 401
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal, %	15,2	13,2	12,8	11,7	13,9
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	21,9	20,8	22,2	22,2	38,7
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	20,4	19,7	21,0	22,3	35,1
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	13,1	11,9	11,8	11,9	18,7
Soliditet, %	50	47	42	41	40
Räntebärande låneskuld, mkr	2 618	2 737	2 817	2 228	1 786
Skuldsättningsgrad, ggr	–	–	0,1	0,1	–
Räntetäckningsgrad, ggr	35,8	25,7	23,4	24,0	38,4
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	15	16	16	14	12
Kapitalomsättningshastighet, ggr	0,86	0,90	0,92	1,01	1,20

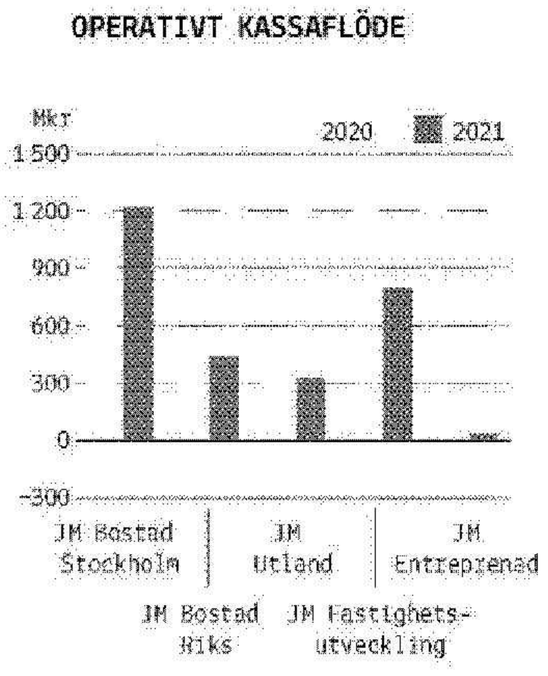
INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



OPERATIVT KASSAFLÖDE



Affärssegment kvartalsöversikt – segmentsredovisning

Belopp i mkr där ej annat anges.

JM BOSTAD STOCKHOLM	2021 Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	2020 Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	4 990	1 251	1 179	1 312	1 248	6 358	2 023	1 310	1 403	1 622
Rörelseresultat	763	204	181	196	182	926	299	185	192	250
Rörelsemarginal, %	15,3	16,3	15,4	14,9	14,6	14,6	14,8	14,1	13,7	15,4
Genomsnittligt operativt kapital	4 771	4 771	4 963	5 157	5 283	5 372	5 372	5 552	5 682	5 740
Avkastning operativt kapital, %*)	16,0	16,0	17,3	16,7	16,2	17,2	17,2	16,0	16,1	16,3
Operativt kassaflöde	1 214	388	394	417	16	1 064	383	143	207	331
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 051	4 051	4 146	4 361	4 486	4 246	4 246	4 587	4 816	4 812
Antal disponibla byggrätter	11 700	11 700	11 000	11 500	11 900	12 500	12 500	12 600	12 800	12 900
Antal sålda bostäder	1 306	356	261	332	357	1 340	474	299	220	347
Antal produktionsstartade bostäder	1 153	265	351	239	298	1 032	282	252	258	240
Antal bostäder i pågående produktion	2 855	2 855	2 703	2 526	2 773	2 878	2 878	3 095	2 843	3 035

JM BOSTAD RIKS	2021 Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	2020 Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	4 317	1 170	951	1 154	1 042	4 193	1 137	913	1 093	1 050
Rörelseresultat	662	180	145	177	160	657	181	141	169	166
Rörelsemarginal, %	15,3	15,4	15,2	15,3	15,4	15,7	15,9	15,4	15,5	15,8
Genomsnittligt operativt kapital	1 354	1 354	1 332	1 339	1 345	1 307	1 307	1 295	1 274	1 226
Avkastning operativt kapital, %*)	48,9	48,9	49,8	49,2	48,4	50,3	50,3	51,4	53,5	57,5
Operativt kassaflöde	442	22	−60	326	154	512	270	60	74	108
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 669	1 669	1 526	1 439	1 441	1 451	1 451	1 530	1 532	1 461
Antal disponibla byggrätter	9 900	9 900	10 300	10 400	10 300	9 900	9 900	10 200	10 500	10 500
Antal sålda bostäder [1]	1 121	220	280	263	358	1 208	380	250	278	300
Antal produktionsstartade bostäder [2]	1 177	300	238	362	277	1 072	250	285	276	261
Antal bostäder i pågående produktion	2 154	2 154	2 226	2 178	2 063	8 201	2 172	2 138	1 961	1 930
[1] Varav bostäder till investerare	–	–	–	–	–	69	–	–	69	–
[2] Varav bostäder till investerare	–	–	–	–	–	69	–	–	69	–

JM UTLAND	2021 Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	2020 Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	4 531	1 407	1 185	1 084	856	3 747	1 102	867	896	882
Rörelseresultat [1]	415	139	111	98	67	276	136	70	19	51
Rörelsemarginal, %	9,2	9,9	9,4	9,0	7,8	7,4	12,3	8,1	2,1	5,8
Genomsnittligt operativt kapital	3 405	3 405	3 309	3 336	3 335	3 400	3 400	3 440	3 395	3 368
Avkastning operativt kapital, %*)	12,2	12,2	12,5	11,1	8,8	8,1	8,1	7,4	7,7	9,1
Operativt kassaflöde	323	−60	338	−111	156	326	106	−27	285	−38
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 462	2 462	2 293	2 329	2 262	2 108	2 108	2 265	2 347	2 292
Bokfört värde projektfastigheter	17	17	39	111	90	33	33	25	25	4
Antal disponibla byggrätter	12 900	12 900	13 300	14 000	13 900	14 200	14 200	13 900	14 200	11 600
Antal sålda bostäder [2]	1 501	393	267	295	546	1 060	351	407	144	158
Antal produktionsstartade bostäder [3]	1 301	522	228	199	352	1 095	444	318	197	136
Antal bostäder i pågående produktion	2 601	2 601	2 458	2 314	2 314	2 463	2 463	2 133	1 982	2 018
[1] Varav fastighetsförsäljningar	4	4	–	–	1	−1	−2	1	–	–
[2] Varav bostäder till investerare	583	146	78	94	265	101	–	101	–	–
[3] Varav bostäder till investerare	505	146	–	94	265	101	–	101	–	–

JM FASTIGHETSUTVECKLING	2021 Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	2020 Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	262	80	65	65	52	169	57	42	35	35
Rörelseresultat [1] [2]	407	238	12	153	4	178	178	3	−6	3
Genomsnittligt operativt kapital	1 242	1 242	1 407	1 460	1 513	1 513	1 513	1 507	1 523	1 545
Avkastning operativt kapital, %*)	32,7	32,7	24,7	23,1	11,8	11,8	11,8	0,2	11,8	12,4
Operativt kassaflöde	801	664	−97	322	−88	284	660	−155	−120	−101
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Bokfört värde projektfastigheter	795	795	1 220	1 158	1 297	1 213	1 213	1 766	1 618	1 494
Antal disponibla byggrätter [3]	1 100	1 100	1 600	1 400	1 200	1 200	1 200	1 200	1 100	900
Antal sålda bostäder [3]	320	–	–	320	–	418	418	–	–	–
Antal produktionsstartade bostäder [3]	341	341	–	–	–	–	–	–	–	–
Antal bostäder i pågående produktion [3]	484	484	335	335	335	463	463	463	463	600
[1] Varav fastighetsförsäljningar	391	231	–	161	–	170	170	–	–	–
[2] Varav resultat från joint venture	40	8	16	6	10	4	4	–	–	–
[3] Avser hyresrätts- och vårdbostäder										

JM ENTREPRENAD	2021 Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	2020 Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	951	295	200	226	230	1 253	307	330	320	296
Rörelseresultat [1]	20	10	3	3	3	31	8	3	−2	22
Rörelsemarginal, %	2,1	3,5	1,5	1,3	1,3	2,5	2,6	0,9	−0,6	7,4
Operativt kassaflöde	36	8	4	14	10	−65	9	−55	−24	5
[1] Varav fastighetsförsäljningar	–	–	–	–	–	18	–	–	–	18

JM ÖVRIGT	2021 Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	2020 Helår	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter (elimination)	−442	−134	−95	−122	−92	−332	−96	−80	−85	−71
Rörelseresultat (koncerngemensamma kostnader)	−50	−15	−7	−18	−10	−40	−13	−3	−15	−9

*) Beräknas på tolv månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

Definitioner och ordlista

Beskrivning av finansiella resultatmått i JMs årsredovisning som inte återfinns i IFRS-regelverket
Segmentsredovisningen speglar den ekonomiska innebörden i JMs affär. Samtidigt korrelerar den väl med den interna styrningen som har koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering som utgångspunkt. Användning av nyckeltal enligt segmentsredovisning hjälper därmed investerare och ledning att analysera trender och resultat i JM.

Belopp i mkr där ej annat anges.

FEMÅRSÖVERSIKT

Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) enligt segmentsredovisning	2021	2020	2019	2018	2017
Räntebärande skulder enligt segmentsredovisning					
Avsättning pensioner	1 761	1 804	1 702	1 388	1 251
Långfristiga räntebärande skulder	190	354	425	146	203
Kortfristiga räntebärande skulder	667	579	690	694	332
Likvida medel och räntebärande fordringar	–3 981	–3 037	–2 397	–1 682	–2 576
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) enligt segmentsredovisning	**–1 363**	**–300**	**420**	**546**	**–790**

Definition
Räntebärande skulder enligt segmentsredovisning minskat med likvida medel och räntebärande fordringar

Orsak till användning av mått
Mäter extern finansiering jämfört med egna likvida medel

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	2 216	2 028	2 008	1 886	2 369
Intäkter enligt segmentsredovisning	14 608	15 388	15 692	16 161	17 008
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	**15,2**	**13,2**	**12,8**	**11,7**	**13,9**

Definition
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till intäkter enligt segmentsredovisning

Orsak till användning av mått
Mäter lönsamhet i verksamheten i aktuellt marknadsläge

Räntabilitet efter skatt på eget kapital	2021	2020	2019	2018	2017
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	1 798	1 575	1 570	1 438	2 194
Genomsnittligt eget kapital enligt segmentsredovisning	8 213	7 572	7 062	6 488	5 668
Eget kapital vid årets början	7 817	7 326	6 798	6 178	5 158
Eget kapital vid årets slut	8 608	7 817	7 326	6 798	6 178
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	**21,9**	**20,8**	**22,2**	**22,2**	**38,7**

Definition
Periodens resultat enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittligt eget kapital enligt segmentsredovisning

Orsak till användning av mått
Mäter lönsamhet och finansiell position

Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	2 220	2 034	2 014	1 896	2 648
Genomsnittligt sysselsatt kapital	10 890	10 349	9 585	8 495	7 541
Sysselsatt kapital vid årets början	10 555	10 143	9 026	7 964	7 117
Sysselsatt kapital vid årets slut	11 226	10 554	10 143	9 026	7 964
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	**20,4**	**19,7**	**21,0**	**22,3**	**35,1**

Definition
Resultat före skatt enligt segmentsredovisning med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital enligt segmentsredovisning

Orsak till användning av mått
Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet

Sysselsatt kapital	2021	2020	2019	2018	2017
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 608	7 817	7 326	6 798	6 178
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning					
Avsatt till pensioner	1 761	1 804	1 702	1 388	1 251
Långfristiga räntebärande skulder	190	354	425	146	203
Kortfristiga räntebärande skulder	667	579	690	694	332
Sysselsatt kapital	**11 226**	**10 554**	**10 143**	**9 026**	**7 964**

Definition
Eget kapital enligt segmentsredovisning ökat med räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning

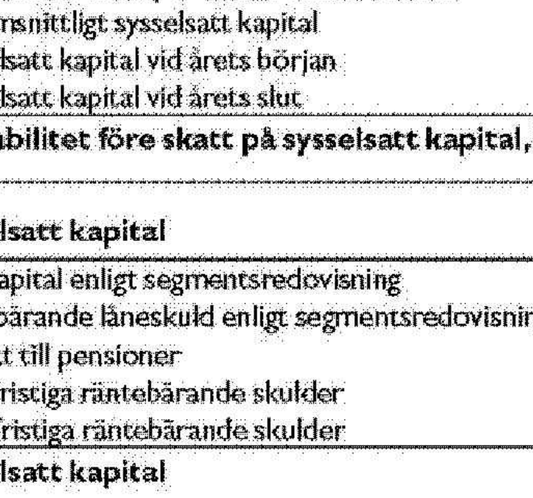
Orsak till användning av mått
Mäter kapitalanvändning

Räntabilitet före skatt på totalt kapital	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	2 220	2 034	2 014	1 896	2 648
Genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning	16 949	17 129	17 040	15 946	14 127
Balansomslutning vid årets början	16 665	17 593	16 487	15 405	12 848
Balansomslutning vid årets slut	17 233	16 665	17 593	16 487	15 405
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	**13,1**	**11,9**	**11,8**	**11,9**	**18,7**

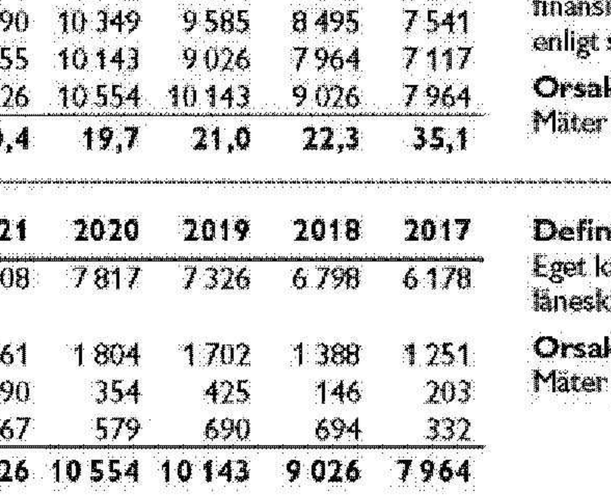
Definition
Resultat före skatt enligt segmentsredovisning med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning

Orsak till användning av mått
Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet

RÄNTETÄCKNINGSGRAD OCH KAPITALOMSÄTTNINGSHASTIGHET



RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD



Belopp i mkr där ej annat anges.

Soliditet enligt segmentsredovisning	2021	2020	2019	2018	2017
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 608	7 817	7 326	6 798	6 178
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	17 233	16 665	17 593	16 487	15 405
Soliditet enligt segmentsredovisning, %	**50**	**47**	**42**	**41**	**40**

Definition
Eget kapital enligt segmentsredovisning i förhållande till balansomslutning enligt segmentsredovisning

Orsak till användning av mått
Mäter finansiell position

Skuldsättningsgrad	2021	2020	2019	2018	2017
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning	−1 363	−300	420	546	−790
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 608	7 817	7 326	6 798	6 178
Skuldsättningsgrad, ggr	**–**	**–**	**0,1**	**0,1**	**–**

Definition
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning i förhållande till eget kapital enligt segmentsredovisning

Orsak till användning av mått
Mäter finansiell position

Räntetäckningsgrad	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat före skatt enligt segmentsredovisning	2 158	1 955	1 928	1 817	2 579
Finansiella kostnader	62	79	86	79	69
Räntetäckningsgrad, ggr	**35,8**	**25,7**	**23,4**	**24,0**	**38,4**

Definition
Resultat före skatt enligt segmentsredovisning med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader

Orsak till användning av mått
Mäter finansiell position

Räntebärande skulder/balansomslutning	2021	2020	2019	2018	2017
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning	2 618	2 737	2 817	2 228	1 786
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	17 233	16 665	17 593	16 487	15 405
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	**15**	**16**	**16**	**14**	**12**

Definition
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning i förhållande till balansomslutning enligt segmentsredovisning

Orsak till användning av mått
Mäter finansiell position

Kapitalomsättningshastighet	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter enligt segmentsredovisning	14 608	15 388	15 692	16 161	17 008
Genomsnittlig balansomslutning segmentsredovisning	16 949	17 129	17 040	15 946	14 127
Balansomslutning vid årets början	16 665	17 593	16 487	15 405	12 848
Balansomslutning vid årets slut	17 233	16 665	17 593	16 487	15 405
Kapitalomsättningshastighet, ggr	**0,86**	**0,90**	**0,92**	**1,01**	**1,20**

Definition
Intäkter enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning

Orsak till användning av mått
Mäter finansiell position

Belopp i mkr där ej annat anges.

DEFINITIONER FINANSIELLA NYCKELTAL – IFRS

Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (−)	2021	2020	2019 [1]	2018	2017 [2]
Räntebärande skulder					
Avsättning pensioner	1 761	1 804	1 702	1 388	1 251
Långfristiga räntebärande skulder	818	1 179	1 359	146	203
Kortfristiga räntebärande skulder	7 566	6 480	5 320	4 968	4 331
Likvida medel och räntebärande fordringar	−3 981	−3 037	−2 397	−1 682	−2 576
	6 163	**6 426**	**5 984**	**4 820**	**3 209**

Definition
Räntebärande skulder minskat med likvida medel och räntebärande fordringar

Orsak till användning av mått
Mäter extern finansiering jämfört med egna likvida medel

Soliditet	2021	2020	2019 [1]	2018	2017 [2]
Eget kapital	8 385	7 598	7 126	6 644	6 043
Balansomslutning	24 391	23 088	22 972	20 648	19 111
Soliditet, %	**34**	**33**	**31**	**32**	**32**

Definition
Eget kapital i förhållande till balansomslutning

Orsak till användning av mått
Mäter finansiell position

Skuldsättningsgrad	2021	2020	2019 [1]	2018	2017 [2]
Räntebärande nettoskuld	6 163	6 426	5 984	4 820	3 209
Eget kapital	8 385	7 598	7 126	6 644	6 043
Skuldsättningsgrad, ggr	**0,7**	**0,8**	**0,8**	**0,7**	**0,5**

Definition
Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital

Orsak till användning av mått
Mäter finansiell position

Räntetäckningsgrad	2021	2020	2019 [1]	2018	2017
Resultat före skatt	2 147	1 917	1 882	1 807	2 666
Finansiella kostnader	85	107	106	79	69
Räntetäckningsgrad, ggr	**26,4**	**18,9**	**18,8**	**23,9**	**39,6**

Definition
Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader

Orsak till användning av mått
Mäter finansiell position

Resultat per aktie (efter utspädning)	2021	2020	2019 [1]	2018	2017
Periodens resultat efter utspädning	1 807	1 543	1 529	1 427	2 261
Genomsnittligt antal aktier	69 560 505	70 061 421	69 985 557	69 865 418	70 814 023
Resultat per aktie (efter utspädning), kr	**26,00**	**22,00**	**21,90**	**20,40**	**31,90**

Definition
Periodens resultat efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal aktier

Orsak till användning av mått
Mäter vinst per aktie

[1] IFRS 16 Leasing påverkar nyckeltalen för innevarande år. Jämförelsesiffror har inte räknats om.
[2] Jämförelsesiffror för 2017 har omräknats till följd av omklassificering av projektfinansiering inom JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks.

Belopp i mkr där ej annat anges.

JM-AKTIEN

Totalavkastning [1]	2021	2020	2019	2018	2017
Aktiekursens förändring, kr	118,00	13,20	104,40	–13,90	–76,30
Utbetald utdelning, kr	12,75	12,50	12,00	11,00	9,50
Aktiekurs i början på året, kr	290,60	277,40	173,00	186,90	263,20
Totalavkastning, %	**45**	**9**	**67**	**–2**	**–25**

Definition
Summa aktiekursens förändring under året och utbetald utdelning i förhållande till aktiekurs i början på året

Orsak till användning av mått
Mäter total avkastning för aktieägaren en specifik period

Direktavkastning [1]	2021	2020	2019	2018	2017
Utdelning enligt förslag, kr	13,50	12,75	12,50	12,00	11,00
Börskurs i slutet av året, kr	408,60	290,60	277,40	173,00	186,90
Direktavkastning, %	**3,3**	**4,4**	**4,5**	**6,9**	**5,9**

Definition
Utdelning enligt förslag i förhållande till börskurs vid periodens slut

Orsak till användning av mått
Mäter avkastning likviditet för aktieägaren

Resultat per aktie (efter utspädning) enligt segmentsredovisning	2021	2020	2019	2018	2017
Periodens resultat efter utspädning	1 801	1 575	1 573	1 441	2 196
Genomsnittligt antal aktier	69 560 505	70 061 421	69 985 557	69 865 418	70 844 023
Resultat per aktie (efter utspädning) enligt segmentsredovisning, kr	**25,90**	**22,50**	**22,50**	**20,60**	**31,00**

Definition
Periodens resultat efter utspädning enligt resultaträkning segmentsredovisning hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt antal genomsnittligt antal aktier

Orsak till användning av mått
Mäter vinst per aktie

Exploateringsfastigheter per aktie, marknadsvärde [1]	2021	2020	2019	2018	2017
Exploateringsfastigheter, marknadsvärde	15 400	14 300	15 600	15 300	14 700
Antal aktier vid periodens slut	68 648 746	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262
Exploateringsfastigheter per aktie, marknadsvärde, kr	**224**	**206**	**224**	**220**	**212**

Definition
Exploateringsfastigheters marknadsvärde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut

Orsak till användning av mått
Mäter marknadsvärdet av exploateringsfastigheter per aktie oaktat finansiering

Exploateringsfastigheter per aktie, bokfört värde [1]	2021	2020	2019	2018	2017
Exploateringsfastigheter, bokfört värde	8 205	7 831	8 938	8 306	7 543
Antal aktier vid periodens slut	68 648 746	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262
Exploateringsfastigheter per aktie, bokfört värde, kr	**120**	**113**	**128**	**119**	**108**

Definition
Exploateringsfastigheters bokförda värde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut

Orsak till användning av mått
Mäter bokfört värde av exploateringsfastigheter per aktie oaktat finansiering

Projektfastigheter per aktie, marknadsvärde [1]	2021	2020	2019	2018	2017
Projektfastigheter, marknadsvärde	1 088	1 651	1 769	2 002	1 343
Antal aktier vid periodens slut	68 648 746	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262
Projektfastigheter per aktie, marknadsvärde, kr	**16**	**24**	**25**	**29**	**19**

Definition
Projektfastigheters marknadsvärde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut

Orsak till användning av mått
Mäter marknadsvärde av projektfastigheter per aktie oaktat finansiering

Projektfastigheter per aktie, bokfört värde [1]	2021	2020	2019	2018	2017
Projektfastigheter, bokfört värde	813	1 246	1 399	1 635	1 074
Antal aktier vid periodens slut	68 648 746	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262
Projektfastigheter per aktie, bokfört värde, kr	**12**	**18**	**20**	**23**	**15**

Definition
Projektfastigheters bokförda värde vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut

Orsak till användning av mått
Mäter bokfört värde av projektfastigheter per aktie oaktat finansiering

Eget kapital per aktie	2021	2020	2019	2018	2017
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 608	7 817	7 326	6 798	6 178
Antal aktier vid periodens slut	68 648 746	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262
Eget kapital per aktie, kr	**125**	**112**	**105**	**98**	**89**

Definition
Eget kapital enligt segmentsredovisning vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut

Orsak till användning av mått
Mäter värdet av eget kapital per aktie, substansvärdering

Räntebärande nettoskuld per aktie	2021	2020	2019	2018	2017
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning	–1 363	–300	420	546	–790
Antal aktier vid periodens slut	68 648 746	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262
Räntebärande nettoskuld per aktie, kr	**–20**	**–4**	**6**	**8**	**–11**

Definition
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut

Orsak till användning av mått
Mäter värdet av räntebärande nettoskuld per aktie

[1] Nyckeltalet är det samma enligt segmentsredovisning och IFRS-redovisning.

Övriga definitioner

	Definition	Orsak till användning av mått
Intäkter enligt segmentsredovisning	Intäkt och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden.	Mäter intäkter i takt med färdigställandet och aktuellt marknadsläge
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	Intäkter enligt segmentsredovisning minus produktions- och driftkostnader minus försäljnings- och administrationskostnader plus resultat av fastighetsförsäljning och joint venture samt nedskrivningar.	Mäter resultat i takt med färdigställande och aktuellt marknadsläge
Eget kapital enligt segmentsredovisning	Eget kapital IFRS justerad för historisk resultatframtagning enligt successiv vinstavräkning för JM Utland samt justerat för leasingavtal.	Mäter eget kapital enligt segmentsredovisning
Skulder enligt segmentsredovisning	Skulder IFRS justerad med upparbetade intäkter enligt successiv vinstavräkning för pågående projekt JM Utland nettoredovisad mot projektfinansiering samt justerat för leasingavtal. Projekt på skuldsidan överstiger projektfinansieringen upparbetade intäkter.	Mäter skulder enligt segmentsredovisning
Tillgångar enligt segmentsredovisning	Tillgångar IFRS justerad med upparbetade intäkter enligt successiv vinstavräkning för pågående projekt JM Utland istället för aktiverad kostnad (pågående arbete) nettoredovisad mot projektfinansiering samt justerat för leasingavtal. Projekt på tillgångssidan överstiger upparbetade intäkter projektfinansiering.	Mäter tillgångar enligt segmentsredovisning
Exploateringsfastigheter	Avser främst utvecklingsbar mark för framtida projekt och klassificeras som omsättningstillgångar. • Mark med tillhörande byggrätter för bostäder • Mark med tillhörande byggrätter för kommersiella ändamål • Bebyggd mark avsedd för bostadsprojekt eller vidareutveckling till projektfastigheter.	Mäter tillgångar som i framtiden kommer omklassificeras till projektkostnad
Projektfastigheter	Klassificeras som omsättningstillgångar och avser stora bostadsbestånd för vidareutveckling samt kommersiella fastigheter. • Fastigheter under utveckling • Färdigställda hyresrätts- och vårdbostäder • Färdigställda kontorsfastigheter.	Mäter tillgångar som är till försäljning eller kan bytas mot exploateringsfastigheter
Operativt kassaflöde (endast affärssegment)	Förändring av operativt kapital plus periodens resultat justerat för ej kassaflödespåverkande poster.	Mäter kassaflöde per affärssegment
Avkastning operativt kapital	Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittligt (fem mätpunkter senaste fem kvartalen) operativt kapital.	Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet per affärssegment
Operativt kapital	Summa goodwill, projektfastigheter, exploateringsfastigheter, andelar i bostadsrätts-föreningar och joint venture m.m., fordringar fastighetsförsäljningar, fordringar sålda bostads-rättsandelar, kundfordringar och upparbetad ej fakturerad intäkt minus leverantörsskulder, skulder till bostadsrättsföreningar och fakturerad ej upparbetad intäkt.	Mäter kapitalanvändning per affärssegment

Definitioner enligt EU Taxonomin

	Definition
Omsättning	Omsättning inbegriper intäkter som redovisas enligt IAS 1.82a.
Capex	Totala kapitalutgifter innefattar förvärv av materiella och immateriella anläggningstillgångar som gjorts under räkenskapsåret 2021 samt årets tillkommande nyttjanderättstillgångar.
Opex	Totala driftsutgifter (OpEx) består av utgifter för forskning och utveckling (FoU) som kostnadsförts under perioden, renovering av byggnader (ägda eller hyrda), utgifter för reparation och underhåll av materiella anläggningstillgångar (ägda eller hyrda), övriga direkta utgifter såsom service avseende löpande underhåll av materiella anläggningstillgångar som krävs för att säkerställa dessa tillgångars löpande funktion och kostnadsförda leasingavgifter avseende kortfristiga leasingavtal.
Eligible	Verksamhet som omfattas av EU Taxonomin.
Aligned	Verksamhet som följer EU Taxonomins krav.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ), organisationsnummer 556045-2103, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2021.

Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

Fortsatt hög efterfrågan på bostadsmarknaden i Stockholm under året med stigande priser och god efterfrågan på JMs bostäder i pågående produktion. Det totala utbudet av bostäder och utbudet av nyproducerade bostäder har minskat under året. Lönsamheten har varit fortsatt god och produktionsstartade bostäder i Stockholm stöds av normal bokningsnivå. Intäkterna och rörelseresultatet påverkas fortsatt negativt av de lägre startnivåerna för projekt under 2018–2020 och de lägre prisnivåerna från 2017 till och med första halvåret 2020.

Efterfrågan på bostäder i övriga Sverige har varit hög under året med stigande priser. Utbudet av nyproducerade bostäder har fortsatt att minska under året. Bostadsverksamheten i övriga Sverige uppvisade god försäljning och en god lönsamhetsnivå med hög nivå produktionsstarter.

I Norge och Finland har aktiviteten på bostadsmarknaden utvecklats fortsatt positivt under året med stabila eller något ökande priser på andrahandsmarknaden.

Befolkningstillväxten på våra huvudmarknader, tillsammans med det fortsatt låga ränteläget, stödjer efterfrågan på bostäder.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt ökade till 4 248 (4 026) [1) 2)]. Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 76 procent (74), där intervallet om 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 306 (1 340), i JM Bostad Riks 1 121 (1 208), i JM Utland 1 501 (1 060) och i JM Fastighetsutveckling 320 (418).

Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 3 972 (3 199) [3) 4)]. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 1 153 (1 032), i JM Bostad Riks 1 177 (1 072), i JM Utland 1 301 (1 095) och i JM Fastighetsutveckling 341 (0).

Utöver efterfrågan utgör planprocesserna fortsatt en viktig faktor för takten i produktionsstarter. Med hög nivå produktionsstartade bostäder i slutet på året överträffades målnivån om 3 800 produktionsstartade bostäder under 2021. Ökad nivå produktionsstarter är prioriterat för att fortsatt möta den höga efterfrågan.

Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 8 094 (7 976) varav 484 hyresrättbostäder (463) inom JM Fastighetsutveckling.

Intäkter

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under året minskade till 14 608 mkr (15 388). De minskade intäkterna avser främst affärssegmentet JM Bostad Stockholm hänförligt till lägre nivå pågående produktion under en period där nivån dock har ökat under slutet av året. Intäkterna omräknat enligt IFRS minskade till 15 650 mkr (16 291).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen ökade till 2 216 mkr (2 028) och rörelsemarginalen ökade till 15,2 procent (13,2). Resultat från försäljningar av fastigheter om 396 mkr (187) och resultat från joint venture om 40 mkr (4) ingår i rörelseresultatet. Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS ökade till 2 277 mkr (2 018). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om −10 mkr (−37) och leasingavtal enligt IFRS 16 med en resultateffekt om 22 mkr (27).

Rörelseresultatet för affärssegmentet JM Bostad Stockholm minskade till 763 mkr (926) och rörelsemarginalen ökade till 15,3 procent (14,6). JM Bostad Riks rörelseresultat uppgick till 662 mkr (657) och rörelsemarginalen uppgick till 15,3 procent (15,7). JM Utlands rörelseresultat ökade till 415 mkr (276) och rörelsemarginalen ökade till 9,2 procent (7,4).

Rörelseresultatet för JM Entreprenad uppgick till 20 mkr (31) varav resultat från fastighetsförsäljningar om 0 mkr (18).

Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 41 mkr (80). Driftnettot uppgick till 18 mkr (57).

JM har inte erhållit något statligt stöd under 2021 hänförligt till covid-19.

AFFÄRSSEGMENT	Intäkter		Rörelseresultat		Rörelsemarginal, %	
Mkr	2021	2020	2021	2020	2021	2020
JM Bostad Stockholm	4 990	6 358	763	926	15,3	14,6
JM Bostad Riks	4 317	4 193	662	657	15,3	15,7
JM Utland	4 531	3 747	415	276	9,2	7,4
JM Fastighetsutveckling	262	169	407	178		
JM Entreprenad	951	1 253	20	31	2,1	2,5
Eliminering	−442	−332				
Koncerngemensamma kostnader			−50	−40		
Totalt enligt segmentsredovisning	**14 608**	**15 388**	**2 216**	**2 028**	**15,2**	**13,2**
Omräkning JM Utland	−240	−137	−10	−37		
Omräkning IFRS 16			22	27		
Omklassificering fastighetsförsäljning	1 281	1 040				
Totalt enligt IFRS	**15 650**	**16 291**	**2 227**	**2 018**	**15,2**	**13,2**

1) Varav 320 hyresrättsbostäder (418) inom JM Fastighetsutveckling
2) Varav 583 bostäder (170) inom JM Utland och JM Bostad Riks till investerare
3) Varav 341 hyresrättsbostäder (0) inom JM Fastighetsutveckling
4) Varav 505 bostäder (170) inom JM Utland och JM Bostad Riks till investerare

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION	2021-12-31	2020-12-31
Antal bostäder i pågående produktion [1) 2)]	8 094	7 976
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % [3)]	64	60
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	13	14
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	76	74
[1)] Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	484	463
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande	341	320

[2)] Från och med produktionsstart till och med sista inflyttning enligt plan.
[3)] Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

OSÅLDA BOSTÄDER	2021-12-31	2020-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion [1)]	91	143
Antal osålda bostäder i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	67	85

[1)] Efter sista inflyttning enligt plan.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot, exklusive räntekostnader leasing, har förbättrats något jämfört med föregående år främst hänförligt till något lägre genomsnittlig räntebärande låneskuld.

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Finansiella intäkter	4	6
Finansiella kostnader [1)]	–85	–107
Finansiella intäkter och kostnader	**–80**	**–101**
[1)] Varav räntekostnader leasing	–23	–28

Resultat före skatt

Resultatet före skatt enligt segmentsredovisningen ökade till 2 158 mkr (1 955). Resultatet omräknat enligt IFRS ökade till 2 147 mkr (1 917).

Skatter och årets resultat

Årets resultat enligt segmentsredovisningen ökade till 1 798 mkr (1 575). Årets resultat omräknat enligt IFRS ökade till 1 804 mkr (1 539). Den totala skattekostnaden uppgick till –360 mkr (–380) och enligt IFRS –343 mkr (–378) varav aktuell skatt –383 mkr och uppskjuten skatt 40 mkr enligt IFRS.

Den lägre skattekostnaden för 2021 jämfört med den nominella skattesatsen förklaras främst av ej skattepliktiga intäkter avseende försäljningar av färdigställda hyresrättsfastigheter.

Fastighetsskatten, som behandlas som en rörelsekostnad har belastat resultatet med 39 mkr (45).

Exploaterings- och projektfastigheter

Bostadsbyggrätter

Antalet disponibla bostadsbyggrätter vid utgången av året uppgick till 35 600 (37 800) varav 20 000 (20 400) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder ökade till 8 192 mkr (7 815).

TOTALT ANTAL BOSTADSBYGGRÄTTER
(Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter)

	2021		2020	
JM Bostad Stockholm	11 700	(6 500)	12 500	(7 300)
JM Bostad Riks	9 900	(6 200)	9 900	(6 300)
JM Utland	12 900	(7 100)	14 200	(6 500)
JM Fastighetsutveckling	1 100	(200)	1 200	(300)
Totalt	**35 600**	**(20 000)**	**37 800**	**(20 400)**

Värderingen av JMs totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 8,2 mdkr (7,8) visar ett övervärde om 7,2 mdkr (6,5). Denna värdering är gjord i samarbete med externt värderingsföretag. Det stora övervärdet bekräftar JMs geografiska förvärvsstrategi.

Under 2021 har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 754 mkr (1 022) förvärvats varav 534 mkr avser JM Bostad Stockholm, 495 mkr JM Bostad Riks och 726 mkr JM Utland. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter under året uppgick till 361 mkr (–899). Portföljen av byggrätter uppgår därefter till 8 205 mkr (7 831). Innehavet utgör en förutsättning för JMs projekt för utveckling av bostäder.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

	2021-12-31		2020-12-31	
Miljarder kr	**Marknadsvärde**	**Bokfört värde**	**Marknadsvärde**	**Bokfört värde**
JM Bostad Stockholm	8,8	4,1	8,8	4,2
JM Bostad Riks	3,0	1,7	2,6	1,5
JM Utland	3,5	2,5	2,9	2,1
Totalt	**15,4**	**8,2**	**14,3**	**7,8**

Projektfastigheter

Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 41 mkr (80). Driftnettot uppgick till 18 mkr (57). Investeringar i projektfastigheter under året uppgick till 447 mkr (691). Fastigheter har sålts för 1 307 mkr (1 040) med ett resultat om 395 mkr (170). Det externt bedömda marknadsvärdet på JMs projektfastigheter har beräknats till 1 088 mkr (1 651) med ett bokfört värde om 813 mkr (1 246) vilket innebär ett övervärde om 275 mkr (405).

PROJEKTFASTIGHETER 2021-12-31	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m²	Uthyrningsgrad årshyra, %
Fastigheter under utveckling	1 050	789	22	76
Färdigställda hyresrättsfastigheter	–	–	–	–
Färdigställda kontorsfastigheter	38	23	1	89
Totalt	**1 088**	**813**	**23**	**76**

Finansiella poster

Räntebärande skulder och medelräntesats

Per den 31 december 2021 uppgick räntebärande nettofordran enligt segmentsredovisningen till 1 363 mkr (300). Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 651 mkr (435). Av dessa skulder var 278 mkr (64) kortfristiga. Enligt IFRS uppgick räntebärande nettoskulden till 6 163 mkr (6 426) efter tillägg av projektfinansieringen inom JM Utland om 3 121 mkr (2 609) och del av projektfinansieringen inom JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks om 3 692 mkr (3 400) samt skulder leasingavtal enligt IFRS 16 om 714 mkr (717). Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick per 31 december 2021 till 2 618 mkr (2 737) varav pensionsskulden utgjorde 1 761 mkr (1 804). Enligt IFRS uppgick den totala räntebärande skulden till 10 144 mkr (9 463). En omvärdering av pensionsskulden till följd av ändrade antaganden avseende diskonteringsränta och inflation har minskat skulden med −101 mkr (42).

Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen, inklusive pensionsskulden, 2,0 procent (1,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,4 år (0,5). Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebindning.

Kassaflöde

Kassaflödet under året från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till 2 287 mkr (1 715). Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om −189 mkr (481). Det minskade innehavet av återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om 107 mkr (−77). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under året uppgick till 893 mkr (369) inklusive erhållen likvid för fastighetsförsäljningar om 1 340 mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt IFRS uppgick till −961 mkr (−710). Skillnaden i jämförelse med segmentsredovisningen avser omklassificerad projektfinansiering inom JM Utland, JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks samt redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16. Se även kommentar till kassaflödesanalysen på sidan 71.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet ökade till 6 781 mkr (5 837). Förutom likvida medel om 3 981 mkr (3 037) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,9 år (3,1).

Eget kapital

Per den 31 december 2021 uppgick koncernens eget kapital enligt segmentsredovisningen till 8 608 mkr (7 817) och omräknat enligt IFRS till 8 385 mkr (7 598). Balanserade vinstmedel enligt IFRS uppgick till 7 468 mkr (6 827). Under 2021 uppgick utdelningen till aktieägarna till 12,75 kronor (12,50) per aktie, totalt 887 mkr (870). Soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick till 50 procent (47). Soliditeten enligt IFRS uppgick till 34 procent (33).

Risker och riskhantering

En beskrivning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som JM möter visas i tabell på sidan 87. Bortsett från osäkerheten till följd av covid-19 har osäkerhet tillkommit avseende den svenska cementförsörjningen.

Covid-19 och dess följdeffekter har skapat osäkerhet och risker under en period. JM står dock starkt avseende såväl affärsmodell som finansiellt. Andelen bokade och sålda bostäder av pågående produktion ligger på en hög nivå. Detta tillsammans med mycket begränsade störningar, bemanningsmässigt och i leverantörskedjor, ger förutsättningar att upprätthålla verksamheten rimligt stabilt även under en svagare marknadsperiod där riskerna bedöms ha minskat under 2021.

Cementförsörjning och lokal cementproduktion genom att bedriva kalkstenstäkt är riskutsatt i Sverige beroende på oklar tillståndsprocess mellan marknadsledande producent och berörda myndigheter. Lagändring har antagits som möjliggör fortsatt lokal cementproduktion genom regeringsprövning av tidsbegränsat tillstånd att bedriva kalkstenstäkt. Lagändringen trädde i kraft den 15 oktober 2021 vilket har möjliggjort förlängning av aktuella tillstånd.

Exponering för råvarupriser

Råvarupriset på stål och trä har ökat under året. Långa avtal med JMs leverantörer innebär begränsad effekt i resultaträkningen. Betongpriserna har varit stabila under året för JM, där prisökningar har aviserats för 2022. Kostnadsökningar på råvaror motverkas delvis genom löpande rationaliseringar.

För JMs svenska verksamhet bedöms rent stål och trä utgöra cirka 4 respektive 2 procent av kostnadsmassan. Materialkostnaden för ren betong bedöms utgöra cirka 2 procent av kostnadsmassan där cement, ballast och tillsatsmedel ingår.

Personal

Antalet anställda minskade under 2021 med 3 procent och uppgick vid årets utgång till 2 453 (2 530). Nuvarande bemanning är dimensionerad för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kompetenser inom projektutveckling är fortsatt hög. Antalet hantverkare var 884 (966) och antalet tjänstemän 1 569 (1 564). Medeltalet anställda under året uppgick till 2 461 (2 600) varav 533 (543) i JMs utlandsbolag. Löner och sociala kostnader uppgick till 2 182 mkr (2 198) varav de sociala kostnaderna utgjorde 704 mkr (724).

Miljöarbetet

Hur JM handskas med miljön idag sätter spår långt fram i tiden. Miljöarbetet är en fråga om affärsmässighet på både kort och lång sikt. Dels ger det en långsiktig värdetillväxt för ägarna, dels ett mervärde för kunderna genom bland annat lägre driftkostnader, förbättrad kvalitet och ökad hållbarhet i boendet. JMs miljöarbete utvecklas ständigt med hjälp av verksamhetssystem, förbättringsarbete, mätbara mål och miljöutbildningar. Uppföljning sker genom avvikelse- och nyckeltalsrapportering samt internrevisioner. Prioriterade miljöområden är energianvändning, materialval, byggavfall, transporter och maskiner samt förorenad mark.

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen definieras i avsnittet ”Om hållbarhetsredovisning” på sidan 141.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 126–135.

Styrelsearbetet under 2021

Vid årsstämman 2021 valdes sju ledamöter. Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsen har haft elva sammanträden. Därutöver har Revisionsutskottet haft fem sammanträden, Ersättningsutskottet fem sammanträden och Investeringsutskottet nio sammanträden. De viktigaste ärendena för styrelsen under 2021 var beslut om produktionsstarter av större bostadsprojekt, de större förvärven av exploateringsfastigheter, den strategiska planen, försäljning av ett hyresrättsprojekt, föreslå årsstämman om förvärv av egna aktier, samt beslut om till kort- och långsiktiga rörliga löneprogram. Styrelseledamöternas deltagande framgår av uppställning på sidan 130–131. Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Resultatet av utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen och valberedningen. Beskrivning av respektive utskott och ledamöter framgår i Bolagsstyrningsrapporten på sidan 128–129.

Utdelning

Fritt eget kapital i moderbolaget att disponera uppgår till 4 347 mkr. För 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 13,50 kronor (12,75) per aktie, totalt 927 mkr (887). Återstående fritt eget kapital om 3 421 mkr föreslås att överföras i ny räkning. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 4 april 2022. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen utsändas torsdagen den 7 april 2022.

Indragning av egna aktier

Styrelsen avser föreslå årsstämman att innehavet av samtliga egna aktier dras in genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital. Styrelsens fullständiga förslag till beslut avseende indragning av aktier kommer att finnas tillgängligt senast den 2 mars 2022 i samband med kallelsen till årsstämman.

Återköp och innehav av egna aktier

Efter årsstämman den 24 mars 2021 har 1 101 550 aktier återköpts för 375 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 1 101 550. Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 31 december 2021 till 68 648 746.

JM har fortsatt en stark finansiell ställning såväl kapital- som likviditetsmässigt. Mot denna bakgrund kommer styrelsen föreslå att årsstämman beslutar om förnyat bemyndigande för styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att återköpa sammanlagt så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv ska ske på Nasdaq Stockholm inom det vid var tid gällande kursintervallet.

Utestående aktier

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 31 december 2021 till 68 648 746. En aktieägare, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. SBBs aktieinnehav uppgår per den 31 januari 2022 till 27,6 procent.

Aktiekapital

JMs aktiekapital uppgick den 31 december 2021 till 70 mkr (70) fördelat på 69 750 296 aktier. Alla aktier ger samma rätt att rösta och lika del i bolagets eget kapital samt har ett kvotvärde om 1 krona. De utgivna aktierna är fritt överlåtbara utan begränsningar till följd av lag eller JMs bolagsordning. JM känner inte till några avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktier i bolaget.

I de fall större förändringar sker av ägarstrukturen i JM AB, det vill säga mer än 30 procent eller väsentliga förändringar av rösträtten i JM AB övergår till annan ägare eller JM AB avnoteras från Nasdaq Stockholm, kan kreditfaciliteterna om 2 800 mkr sägas upp av långivarna.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen föreslår att årsstämman 2022 beslutar att följande riktlinjer för ersättning till bolagsledningen ska gälla fram till årsstämman 2026 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare.

Dessa riktlinjer omfattar koncernchef och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland. Vi arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet. JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt hållbarhetsarbete. För ytterligare information om affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet se www.jm.se.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Grunden för ersättningar till ledande befattningshavare är finansiell måluppfyllelse, kundnöjdhet och individuell prestation. En förutsättning för utbetalning av ersättning är efterlevnad av policies, riktlinjer och JMs uppförandekod.

Ersättningar som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Sedan ett antal år tillbaka har bolaget erbjudit samtliga anställda i Sverige inklusive koncernledningen möjlighet att teckna personalkonvertibler. Programmen beslutas av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. Under år 2021 har inget erbjudande om att teckna konvertibler lämnats.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, kort- och långsiktig rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Inom ramen för den maximalt möjliga långsiktiga rörliga kontantersättningen enligt nedan kommer ledande befattningshavare att erbjudas delta i det aktiesparprogram som bolaget har för avsikt att införa under våren 2022. Programmet går i korthet ut på att deltagarna erhåller ett kontantbidrag som tillsammans med en egeninvestering ska investeras i JM-aktier. Programmet löper över en treårsperiod. Kontantbidraget utbetalas med en tredjedel per år under programmets löptid.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av kort rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år och får uppgå till högst 50 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden. Det långsiktiga rörliga löneprogrammet ska kunna mätas under en period om tre år och får uppgå till högst 50 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under det år som programmet startade.

För koncernchefen ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 35 procent av den fasta kontanta månadslönen. Övriga ledande befattningshavare omfattas för närvarande av en förstärkt ITP-plan samt en premiebaserad pensionsförstärkning om maximalt 120 000 kronor per år eller 30 procent av den fasta kontanta årslönen överstigande 30 inkomstbasbelopp. För det fall annan lösning väljs ska pensionsförmåner vara premiebestämda – med pensionspremier uppgående till högst 35 procent av den fasta kontantlönen – om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande i den mån så följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Styrelsen får, på förslag av koncernchefen, godkänna att avgångspension erbjuds koncernledningsmedlem som fyllt 62 år.

Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 5 procent för koncernchefen och högst 10 procent av den fasta genomsnittliga kontantlönen för övriga ledande befattningshavare.

Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får, för aktuell befattning, tillsammans med utfall av kort rörligt löneprogram inte överstiga ett belopp motsvarande den maximalt möjliga nivån för utbetalning av kort rörligt löneprogram aktuellt utbetalningsår. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen på förslag av Ersättningsutskottet.

Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får, såvitt avser pensionsförmåner och andra förmåner, vederbörliga anpassningar ske för att följa tvingande sådana regler eller fast lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt möjligt ska tillgodoses.

Det kan i undantagsfall förekomma att koncernledningen tillfälligt kompletteras med icke-ordinarie medlem som engageras på konsultbasis. Om så sker ska medlemmen endast erhålla avtalat konsultarvode. Konsultarvodets storlek får motsvara högst verkställande direktörens fasta kontantlön för samma tid, uppjusterad med belopp motsvarande sociala avgifter.

Upphörande av anställning

Vid anställningens upphörande får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år för koncernchefen och ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. Vid en överenskommelse mellan bolaget och befattningshavaren om anställningens upphörande innebär ovanstående lydelse att avgångsvederlag kan utgå och/eller att uppsägningslön betalas i större utsträckning än vid uppsägning från befattningshavarens sida.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, är och ska den korta rörliga kontantersättningen baseras på vinst per aktie och resultatet av kundundersökningar (Nöjd Kund Index, NKI).

Det långsiktiga rörliga löneprogrammet är och ska vara baserat på koncernens resultatuppfyllelse tre år framåt i tid och, i förekommande fall, uppfyllelse av resultat för egen enhet.

Genom de kriterier som enligt ovan avgör utfallet skapas incitament för medarbetarna att bidra till förverkligandet av bolagets affärsstrategi och därmed till långsiktigt värdeskapande. Om styrelsen framledes skulle bedöma att affärsstrategin och bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, bättre skulle främjas om kriterierna kompletteras eller målkonstruktionen annars modifieras tillåter dessa riktlinjer att sådana förändringar görs.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska det fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till koncernchefen. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga befattningshavare ansvarar koncernchefen för bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid, utgjort

en del av Ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. I den ersättningsrapport som tas fram avseende utbetald och innestående ersättning som omfattas av riktlinjerna, kommer utvecklingen av avståndet mellan bolagsledningens ersättning och övriga anställdas ersättning redovisas.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett Ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte koncernchefen eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i Ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning inför årsstämman 2022 överensstämmer med de riktlinjer som beslutades vid årsstämman 2020, men med kompletterande information om det aktiesparprogram som bolaget har för avsikt att införa under våren 2022. Se stycket ”Formerna av ersättning m.m.

Mer information

För mer information om ersättningar i JM, inklusive i förekommande fall beslutade ersättningar som inte förfallit till betalning, se not 3 på sidorna 100–101.

Moderbolaget

Moderbolagets huvudsakliga verksamhet består av projektutveckling av bostäder som bedrivs inom affärssegmenten JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Fastighetsutveckling. Nettoomsättningen under 2021 uppgick för moderbolaget till 9 710 mkr (10 790). Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 1 412 mkr (1 834). Investeringar i fastigheter uppgick till 477 mkr (962). Medeltalet anställda var 1 628 (1 752) varav 1 205 män (1 311) och 423 kvinnor (441). Löner och sociala kostnader uppgick till 1 399 mkr (1 458). Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner lämnas i moderbolagets noter, not 2 på sidan 117.

Redovisning av bostadsutveckling i Sverige

I årsredovisningarna för 2018 och 2019 har redogjorts för redovisning av bostadsutveckling i Sverige. I rapporten för första halvåret 2020 beskrevs den pågående utredningen samt Finansinspektionens (FI) beslut den 20 maj 2020 med innebörden att de bostadsrättsföreningar som JM utvecklar inte ska anses vara självständiga ur ett IFRS-perspektiv och att de därför redovisningsmässigt ska konsolideras i JMs koncernredovisning.

JM delar inte FI:s bedömning och även om en förändrad redovisning inte påverkar JMs segmentsredovisning, projektstyrning eller riskprofil finner JM det principiellt angeläget att frågan blir ytterligare belyst genom rättslig prövning i domstol och överklagade därför FI:s beslut till Förvaltningsrätten i början av juni 2020. JMs överklagan har avgjorts av domstolen till JMs fördel den 26 oktober 2021. Förvaltningsrätten har gjort en annan bedömning än FI och undanröjer därmed FI:s tidigare beslut. FI har överklagat Förvaltningsrättens beslut till Kammarrätten och erhållit prövningstillstånd. JM har lämnat in en inlaga till Kammarrätten som svar på FI:s överklagan. Processen inför slutligt avgörande bedöms kunna bli flerårig. JM har i årsredovisningarna för 2018, 2019 och 2020 lämnat upplysningar om effekter för resultat, eget kapital och bostadsrättsföreningarnas skulder för det fall att bostadsrättsföreningarna skulle konsolideras. Motsvarande upplysningar lämnas även i årsredovisningen för 2021 på sidan 94. JM avser att fortsätta lämna dessa upplysningar i årsredovisningen.

IFRS är ett principbaserat ramverk som ofta kräver bedömningar. I så komplexa frågor som den nu aktuella kan olika bedömningar vara möjliga. En förändrad redovisning enligt FI:s preliminära bedömning påverkar inte JMs segmentsredovisning, projektstyrning eller affärens riskprofil. JM anser att segmentsredovisningen bäst speglar den ekonomiska innebörden i JMs affär samtidigt som den korrelerar väl med den interna styrningen som tar sin utgångspunkt i koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering.

Risker och riskhantering

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer listas nedan. JMs största risker är hänförliga till omvärldsförändringar.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2021
OMVÄRLDSRISKER			
Ekonomisk tillväxt	Efterfrågan på bostäder påverkas av den ekonomiska tillväxten och konsumenternas köpkraft samt av prisutvecklingen på bostäder.	Krav på väl avvägd nivå av sålda/bokade bostäder före produktionsstart. Effektiviseringsarbete för att minska produktionskostnaderna.	BNP-ökning med stigande bostadsmarknad på alla JMs marknader under året. Väl avvägd risknivå har upprätthållits i den pågående produktionen.
Demografi	Befolkningstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder.	JMs strategi är att verka i städer och områden med bäst demografisk och ekonomiska förutsättningar.	Fundamentala demografiska trender stabila på våra huvudmarknader.
Konkurrenssituation	Antalet konkurrenter påverkar utbud och prisbild och därigenom lönsamheten.	Den lokala konkurrenssituationen bevakas löpande. JM arbetar för att särskilja företaget via företagskultur, flexibilitet, ackvisionskompetens samt särskilja erbjudandet via kundfokus, kvalitetsprofilering och marknadsföring.	Ökad konkurrens inom projektutveckling på våra huvudsegment men lägt utbud av osålda nyproducerade bostäder.
Politiska risker	Politiska beslut, såsom villkor för upplåtelseformer, investeringar i infrastruktur och kommunal planering med mera kan förändra förutsättningarna.	Flexibla detaljplaner och beslut om upplåtelseform så sent som möjligt.	Oförändrade politiska risker, viss osäkerhet avseende regulatoriska frågor.
Akuta omvärldsförändringar	Allvarliga störningar med stor global spridning. Riskerar att påverka efterfrågan, utbud och flöde av varor och tjänster inom och mellan länder (till exempel terrorism, konflikter, finanskris, pandemi, naturkatastrof).	Snabb anpassningsförmåga, följa riktlinjer från regering och myndigheter, krisberedskap och löpande scenarioanalyser.	Pandemi. Digitala lösningar för kundmöte och distansarbete, värnade kassaflöden och produktionskapacitet, få störningar i leverantörsleden och sjukfrånvaro i nivå med tidigare år.
OPERATIVA RISKER			
Risker relaterade till byggrättsportföljen	Risken att byggrätterna är för få eller för många, eller att de ligger i fel områden. Risken att planarbetet försenas eller att detaljplaner inte godkänns.	Löpande marknads- och kundundersökningar och nära samarbete med potentiella bostadsköpare för att säkerställa kunskap om kundbehov. Minska risker genom att förvärv villkoras av lagakraftvunna detaljplaner.	Fortsatt risk identifierad beträffande resurssättning för hantering av planprocesser inom vissa kommuner på längre sikt.
Genomförandерisk	Bristande planering eller analys leder till förseningar, för höga kostnader, otillräcklig kundanpassning.	Effektiviseringsarbete för att minska produktionskostnaderna. Krav på nivå av sålda/bokade bostäder före produktionsstart. Skärpta rutiner för bevakning, styrning och kontroll. Strukturerad Projektutveckling.	God utveckling i effektiviseringsarbetet inom koncernens processer. Ökade priser på byggmaterial men där JMs långa inköpsavtal har minimerat påverkan på genomförande.
Osålda bostäder	Osålda bostäder innebär sämre lönsamhet för projektet och en oönskad kapitalbindning i balansräkningen.	Projektstart i etapper i takt med sålda/bokade bostäder innebär kontroll av risken för osålda bostäder. Målsättning att alla bostäder är sålda vid slutbesiktning.	Vid slutet av året hade JM köpt 67 (osålda) bostäder till ett bokfört värde om 377 mkr i balansräkningen.
Prisutveckling under produktionstiden	Prisfall på bostäder under projekttiden gör bostäderna svårsålda eller projektet olönsamt.	Mindre etapper innebär större möjligheter att anpassa priser till efterfrågan.	En förbättrad marknad har medfört högre prisnivåer på bostäder. Oförändrad storlek i projektetapper.
FINANSIELLA RISKER (se not 25, finansiell riskhantering på sidan 109–111)			
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde.	Styrelsen har antagit riktlinjer för räntebindning och låneloptider. Regelverk för hantering av ränterisk i byggnadskreditiv.	Förväntan om tämligen stabila till något ökande räntor på finans- och bostadsmarknad. Inflationen skapar ökad osäkerhet.
Finanseringsrisk	Risken att refinansiering av lån som förfaller försvåras eller blir för kostsam.	God soliditet gör JM attraktiv för långivare. JMs finanspolicy.	Möjligheterna till finansiering av bostadsproduktion har varit goda till stabila marginaler.
Likviditetsrisk	Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden.	God kontroll över likvida medel, överskott placeras endast i lokal valuta och med låg kreditrisk. Betalningsberedskap via checkkrediter och kreditlöften.	Starkt likviditetsläge.
Valutarisk	Fluktuationer i valutakurser får negativ effekt på kassaflöde och resultat- och balansräkning.	Begränsade transaktionsvolymer och selektiv säkring av balansexponering.	Oförändrat låg valutaexponering.
HÅLLBARHETSRISKER			
Klimat	Ökande krav på minskad klimatpåverkan och energianvändning. Förhöjda vattennivåer, återkommande slagregn och fuktigare klimat.	JM bygger lågenergihus. Detaljplaner anpassas för förhöjda vattennivåer. Material och tekniska lösningar väljs för ökad robusthet mot fukt. Fuktskyddsbeskrivning upprättas i alla projekt.	JMs bostäder använder väsentligt mindre energi än myndigheterna kräver. Under 2021 har vi fortsatt följa rekommendationerna i ramverket TCFD, Task Force on Climate-related Financial Disclosures, vilket beskrivs närmare på sidorna 39–40.
Personal	Svårigheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.	Starkt värdedriven företagskultur, tydligt och engagerat ledarskap och ett viktigt bidragande till framtidens hållbara stadsutveckling.	Nytt ramverk för ledarskap, utbildning av chefer i situationsanpassat ledarskap, employer branding.
Sociala förhållanden	Risker för olyckor, fysiska och psykiska arbetsskador och kränkande särbehandling i arbetet.	Systematiskt arbetsmiljöarbete, friskvårdsarbete, kärnvärden, uppförandekod och incidentrapporteringssystem.	Genomförande av Safety Week, genomgång av uppförandekoden vid årliga utvecklingssamtal. Nya rutiner och utbildningskrav för kranlyft.
Mänskliga rättigheter	Brister av socialt ansvar och efterlevnad av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, arbetsrätt, miljöhänsyn och arbete mot korruption i leverantörskedjorna.	JM genomför hållbarhetsvärderingar, hållbarhetsanalyser och revisioner i våra leverantörskedjor. Uppförandekod för leverantörer och entreprenörer.	104 genomförda hållbarhetsvärderingar av tilltänkta leverantörer. Cirka 20 fördjupade hållbarhetsanalyser av befintliga leverantörer, vilka låg till grund för tre hållbarhetsrevisioner som genomfördes på plats.
Motverkande av korruption	Risk för otillbörligt agerande i samband med affärsuppgörelser.	Tydlig styrning, beslutsordning, genomlysning och uppföljning av affärsuppgörelser. Uppförandekod och etiska riktlinjer.	Genomgång av uppförandekoden vid rekrytering och årliga utvecklingssamtal. Medarbetare övas regelbundet i att hantera etiska dilemman.

Koncernens resultaträkning – IFRS

Mkr	NOT	2021	2020
	1, 2		
Intäkter		15 650	16 291
Produktions- och driftkostnader	3,4,6	–12 435	–13 337
Bruttoresultat		**3 215**	**2 954**
Försäljnings- och administrationskostnader	3,4,5,6	–1 032	–957
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. [1]	7	45	21
Rörelseresultat		**2 227**	**2 018**
Finansiella intäkter	8	4	6
Finansiella kostnader	8	–85	–107
Resultat före skatt		**2 147**	**1 917**
Skatter	9	–343	–378
Årets resultat		**1 804**	**1 539**
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer omklassificeras till resultatet			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		108	–157
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		126	–52
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		–26	11
Årets totalresultat		**2 012**	**1 341**
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 804	1 539
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 012	1 341
Resultat per aktie före utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	26,10	22,10
Resultat per aktie efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	26,00	22,00
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	10	13,50	12,75
[1] Varav resultat från joint venture		40	4

Koncernens balansräkning – IFRS

Mkr	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	180	168
Maskiner och inventarier	12	8	8
Nyttjanderätter kontor och bilar	13	255	157
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	14,15	118	78
Uppskjutna skattefordringar	28	1	7
Finansiella tillgångar	16, 25	23	17
Summa anläggningstillgångar		**584**	**435**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	17	813	1 246
Exploateringsfastigheter	17	8 205	7 831
Nyttjanderätter tomträtt	13	456	558
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	377	445
Pågående arbeten	19	4 073	3 577
Kundfordringar	25	636	802
Övriga kortfristiga fordringar	20	419	521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49	35
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	21	4 798	4 601
Likvida medel	22, 23	3 981	3 037
Summa omsättningstillgångar		**23 807**	**22 653**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 391**	**23 088**
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		70	70
Övrigt tillskjutet kapital		935	898
Reserver		–89	–197
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		7 468	6 827
Summa eget kapital		**8 385**	**7 598**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	23, 24, 25	818	1 180
Övriga långfristiga skulder	23, 24, 25	373	372
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23, 26	1 761	1 804
Övriga långfristiga avsättningar	27	678	848
Uppskjutna skatteskulder	28	584	603
Summa långfristiga skulder		**4 214**	**4 807**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	24, 25	780	819
Kortfristiga räntebärande skulder	23, 24, 25	7 566	6 480
Övriga kortfristiga skulder	24, 25	844	687
Aktuella skatteskulder		60	137
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	29	967	1 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	1 430	1 419
Kortfristiga avsättningar	27	145	133
Summa kortfristiga skulder		**11 793**	**10 683**
Summa skulder		**16 007**	**15 490**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 391**	**23 088**

Förändringar i koncernens eget kapital – IFRS

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Mkr	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Omräknings-reserver**	**Balanserade vinstmedel**	**Summa eget kapital**
Ingående balans den 1 januari 2020	**70**	**897**	**–40**	**6 199**	**7 126**
Årets totalresultat			–157	1 498	1 341
Utdelning till moderbolagets aktieägare, 12,50 kr per aktie				–870	–870
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev		1			1
Utgående balans den 31 december 2020	**70**	**898**	**–197**	**6 827**	**7 598**
Ingående balans den 1 januari 2021	**70**	**898**	**–197**	**6 827**	**7 598**
Årets totalresultat			108	1 904	2 012
Utdelning till moderbolagets aktieägare, 12,75 kr per aktie				–887	–887
Återköp av aktier				–375	–375
Konvertering av konvertibellån	–	38			38
Utgående balans den 31 december 2021	**70**	**935**	**–89**	**7 468**	**8 385**

Koncernens kassaflödesanalys – IFRS

Mkr	NOT	2021	2020
	1, 23		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		2 227	2 018
Avskrivningar		113	105
Ökning/minskning bostäder i balansräkning [1]		107	–77
Övriga ej kassaflödespåverkande poster [2]		–3 318	–1 859
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		**–871**	**187**
Erhållen ränta		3	5
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		–59	–76
Betald skatt		–549	–484
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**–1 475**	**–368**
Investering i exploateringsfastigheter		–1 539	–1 529
A conto betalning för exploateringsfastigheter [2]		485	433
Ökning/minskning kundfordringar		706	954
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m.		–198	13
Ökning/minskning leverantörsskulder		–51	–174
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		217	–408
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		**–1 854**	**–1 079**
Investering i projektfastigheter		–447	–691
Försäljning av projektfastigheter		1 340	1 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten [2]		**–961**	**–710**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar		–5	–1
Investering i joint venture		–	–78
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		–13	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–17**	**–79**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		664	453
Amortering av skulder		–738	–571
Amortering av skulder leasing		–108	–98
Upptagna lån, projektfinansiering [2]		5 308	4 486
Amortering av skulder, projektfinansiering [2]		–1 951	–1 963
Återköp av aktier		–375	–
Utdelning		–887	–870
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 911**	**1 437**
Årets kassaflöde		**933**	**648**
Likvida medel vid årets början		**3 037**	**2 397**
Valutakursdifferens i likvida medel		11	–8
Likvida medel vid årets slut		**3 981**	**3 037**

[1] Ökning/minskning bostäder i balansräkning utgör ett kassaflöde och ingår i verksamhetens resultat.

[2] JM tar i vissa fall upp initial projektfinansiering för svenska bostadsprojekt, där finansieringen i de flesta fall tas över av kund i ett senare skede. Övertagandet sker utan några in- eller utbetalningar och när skulden regleras påverkas inte kassaflödesanalysen, vare sig som en negativ post (amortering) i finansieringsverksamheten eller som en positiv post i den löpande verksamheten.

Koncernens noter

		Sida
not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper	93
not 2	Segmentsinformation	98
	Koncernens resultaträkning per affärssegment	98
	Intäkter	98
	Koncernen operativt kassaflöde per affärssegment	99
	Koncernens balansräkning per affärssegment	99
not 3	Anställda och personalkostnader	100
not 4	Avskrivningar enligt plan	102
not 5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	102
not 6	Rörelsens kostnader fördelat på kostnadsslag	102
not 7	Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	102
not 8	Finansiella intäkter och kostnader	102
not 9	Skatter	102
not 10	Resultat och utdelning per aktie	103
not 11	Goodwill	104
not 12	Maskiner och inventarier	104
not 13	Nyttjanderätter	104
not 14	Andelar i joint venture	104
not 15	Andelar i gemensamma verksamheter	105
not 16	Finansiella tillgångar	106
not 17	Projektfastigheter och exploateringsfastigheter	106
not 18	Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	106
not 19	Pågående arbeten	106
not 20	Övriga kortfristiga fordringar	106
not 21	Upparbetad men ej fakturerad intäkt	106
not 22	Likvida medel	106
not 23	Kassaflöde och räntebärande nettoskuld	107
not 24	Finansiella skulder	108
not 25	Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument	109
not 26	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	111
not 27	Övriga avsättningar	111
not 28	Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	111
not 29	Fakturerad men ej upparbetad intäkt	112
not 30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112
not 31	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	112
not 32	Upplysningar om närstående	112

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor (SEK) som också är moderbolagets rapporteringsvaluta. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Siffrorna i rapporten är baserade på koncernens konsolideringssystem som är i tusentals kronor. Genom avrundning av siffror i tabeller kan det förekomma att totalbelopp inte motsvarar summan av ingående avrundade heltal.

not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där ej annat anges.

FÖRETAGSINFORMATION

Årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 28 februari 2022 och kommer att föreläggas årsstämman 2022 för fastställande. JM AB är ett svenskt publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm i segmentet Large Cap. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Gustav III:s boulevard 64, Solna.

UTTALANDE OM ÖVERENSSTÄMMELSE MED TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Detta innebär att koncernens redovisningsprinciper tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden, med undantag för vissa finansiella instrument. Alla belopp anges, om inget annat framgår, i miljoner svenska kronor (mkr).

GRUNDER FÖR KONSOLIDERING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dess dotterföretag. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt då moderbolaget innehar mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BERÄKNINGSMETODER

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med föregående år.

NYA STANDARDER FRÅN OCH MED 2021

De standarder som har trätt i kraft har inte fått någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

NYA STANDARDER SOM TRÄDER I KRAFT FRÅN OCH MED 2022

De förändrade IFRS som ska börja tillämpas 2022 förväntas i ingen eller liten utsträckning påverka JMs finansiella rapportering.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättande av redovisningen måste JM göra bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Dessa uppskattningar och bedömningar speglar vad JM anser vara rimliga och välgrundade vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande. Andra bedömningar, antaganden eller uppskattningar kan leda till andra resultat och senare bedömningar och/eller faktiska utfall kan komma att skilja sig från de bedömningar som nu gjorts, bland annat mot bakgrund av senare inträffade händelser eller ändrade omvärldsfaktorer. JM måste också göra bedömningar vad avser tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

I Sverige ingår JM avtal med bostadsrättsföreningar om uppförande av nyckelfärdiga bostadsfastigheter. JM anser sig inte ha bestämmande inflytande över dessa bostadsrättsföreningar enligt IFRS 10 Koncernredovisning och de konsolideras därför inte. JM menar att föreningarna är oberoende och utgör således företagets kunder.

En bostadsrättsförenings verksamhet kan delas in i två från varandra skilda faser. Den första, produktionsfasen, utgörs av den fas under vilken föreningen bildas och anskaffar den fastighet i vilka enskilda köpare förvärvar bostäder upplåtna med bostadsrätt. När fastigheten är färdigställd övergår verksamheten i en förvaltningsfas. De under produktionsfasen relevanta aktiviteterna är att teckna avtal med ett företag om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet.

Bostadsrättsföreningarna bildas av från JM fristående professionella aktörer inom fastighets- och bostadsrättsområdet och enligt föreningarnas stadgar ska majoriteten av styrelseledamöterna under hela produktionsfasen utses av en från JM fristående part. JM har ingen rätt att utse föreningarnas styrelser och JM har aldrig någon representation i styrelserna.

Bostadsrättsföreningarnas styrelser utvärderar JMs anbud och fattar det för produktionsfasens verksamhet relevanta och viktiga beslutet om att ingå avtal med JM om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet. Föreningarna ingår också avtal med fristående mäklare som genomför försäljningen av föreningarnas bostadsrätter.

I och med ingångna avtal är JM och bostadsrättsföreningarna överens om vad som ska levereras av JM och vid vilken tidpunkt detta ska ske. JM är alltså anlitad att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet mot en marknadsmässig ersättning och kan inte påverka de under produktionsfasen relevanta aktiviteterna i bostadsrättsföreningarna.

JM har även beaktat andra avtalsvillkor som skulle kunna ha betydelse för bedömningen. Bland dessa ingår att JM under produktionstiden går i borgen för den del av bostadsrättsföreningarnas byggnadskreditiv som överstiger värdet av det pantbrev i den egna fastigheten som föreningen ställer som säkerhet, samt att JM har ett åtagande att från föreningarna förvärva bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt viss tid efter slutbesiktning och därmed står den icke-påverkbara risken för en prisnedgång (se not 31). JM åtar sig enligt avtal även att, mot marknadsmässig ersättning, under produktionstiden svara för ekonomisk och annan förvaltning liksom att ersätta föreningarna för dess löpande kostnader. Borgensåtagandet är en temporär, partiell kreditförstärkning som till stor del lämnas för att, till fördel för båda parter, minska kostnaden för uttag av pantbrev. Åtaganden motsvarande att förvärva osålda lägenheter förekommer i flera andra branscher och detsamma gäller avtal där transaktionspriser varierar beroende på aktuellt marknadspris. JM anser att detta åtagande påverkar bedömningen av intäktsredovisningen och inte bedömningen av huruvida bestämmande inflytande föreligger[1)]. De andra beskrivna tjänsterna har avtalats av rent administrativa skäl och bedöms sakna betydelse för det av föreningen från JM beställda totalåtagandet att tillhandahålla en nyckelfärdig bostadsfastighet.

Vid en samlad bedömning av alla fakta och omständigheter anser JM därför inte att ovanstående villkor, vilka i sig redovisas i enlighet med IFRS[1)], påverkar JMs slutsats. JM kan inte påverka de under produktionsfasen relevanta aktiviteterna i bostadsrättsföreningarna utan är anlitad att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet mot en marknadsmässig ersättning. JM anser sig därför inte ha inflytande (power) över föreningarna enligt IFRS 10 och därmed har JM inte bestämmande inflytande (control) över föreningarna.

Om JM i stället hade bedömt att det har bestämmande inflytande skulle bostadsrättsföreningarna konsolideras. JMs kunder skulle då utgöras av enskilda bostadsrättsköpare, innebärande att intäkterna inte skulle redovisas över tid (successivt) utan vid tidpunkten för bostadsrättsköparnas tillträde

till bostäderna. Baserat på vad JM bedömer vara rimliga antaganden uppskattar JM att i ett sådant scenario skulle JMs intäkter och rörelseresultat för 2021 ha uppgått till cirka 16,1 mdkr (jämfört med redovisad intäkt om 15,7 mdkr) respektive cirka 2,1 mdkr (jämfört med redovisat rörelseresultat om 2,2 mdkr) och eget kapital den 31 december 2021 skulle ha uppgått till cirka 7,7 mdkr (jämfört med redovisat eget kapital om 8,4 mdkr).

JM har ingen avtalad eller rättslig grund för att ta del av räkenskaperna för de bostadsrättsföreningar med vilka JM har pågående entreprenadavtal. JM har emellertid inhämtat uppgifter om dessa föreningars utnyttjade byggnadskreditiv som per den 31 december 2021 uppgick till cirka 6,7 mdkr (6,9).

[1] Åtagandet att förvärva osålda lägenheter beaktas vid fastställande av transaktionspriset inom ramen för IFRS 15 regler om rörlig ersättning. JM upplyser i enlighet med IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar om borgensåtagandet medan, enligt samma standard, redovisning i resultat- och balansräkning blir aktuellt först i en situation där det bedöms sannolikt att åtagandet behöver infrias.

VIKTIGARE KÄLLOR TILL OSÄKERHET I UPPSKATTNINGAR

Intäktsredovisning över tid (successiv vinstavräkning) i pågående bostads- och entreprenadprojekt

JM tillämpar successiv vinstavräkning där projektets intäkter och resultat redovisas successivt under projektet baserat på en slutlägesprognos och projektets aktuella färdigställandegrad. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader och därmed marginal kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Detta bygger på JMs system för kalkylering, rapportering, uppföljning och prognos. I detta system krävs indata i form av uppskattning och bedömningar som är beroende av den kunskap och erfarenhet som JM och dess medarbetare besitter. Det slutliga projektutfallet kan dock avvika från de bedömningar som görs. Se vidare not 21 och not 29.

Avsättningar för pensionsförpliktelser

Det redovisade värdet av JMs förpliktelser för förmånsbaserade pensionsplaner påverkas av de så kallade aktuariella antaganden i form av till exempel diskonteringsränta, inflation, mortalitet, framtida löneökningar och personalomsättning och där antagen diskonteringsränta normalt har störst påverkan. Se vidare not 26 och not 27 där not 26 även lämnar information om gjorda antaganden och en känslighetsanalys för förändringar i vald diskonteringsränta.

Avsättningar för garantiåtaganden

De flesta av JMs avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadavtal inom JM Entreprenad, innehåller bestämmelser om garantiåtaganden från JMs sida med skyldighet att åtgärda fel och brister inom en viss tid (i vissa fall upp till tio år) efter arbetets färdigställande. Garantiåtagande kan även föreligga enligt lag eller på annat sätt. Beräkningen av garantireserveringar grundas normalt på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis fungera andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad. Reserveringens storlek prövas löpande under garantiperioden och justeras i de fall så bedöms erforderligt baserat på erfarenhetsdata i allmänhet och i förekommande fall för specifika skador i synnerhet. Verkliga utfall kan komma att avvika från de avsättningar som baseras på nu gjorda uppskattningar. Se vidare not 27.

Tvister m.m.

Inom ramen för den löpande affärsverksamheten blir JM från tid till annan involverat i tvister och rättsliga processer. I dessa fall krävs bedömningar av JMs åtaganden och sannolikheten för olika utfall. Faktiska framtida utfall kan avvika från nu gjorda bedömningar. Se vidare not 25 och not 31.

KORTFRISTIGA OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER, OMSÄTTNINGS- OCH ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Skulder och avsättningar redovisas som kortfristiga eller långfristiga. Med kortfristiga skulder avses skulder som förväntas att bli reglerade inom tolv månader från balansdagen eller när JM inte har en ovillkorad rättighet att betala senare än inom tolv månader. Som omsättningstillgångar klassificeras en tillgång som förväntas realiseras under JMs normala verksamhetscykel eller, vad gäller fordringar, inom tolv månader.

RÖRELSEFÖRVÄRV

Vid förvärvstidpunkten fastställs verkligt värde på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten (i förekommande fall innefattande även tillgångar, skulder och avsättningar inklusive förpliktelser och anspråk från utomstående part som inte redovisas i den förvärvade verksamhetens balansräkning). Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och de identifierbara nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten utgör goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat.

INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURE

Innehav i intresseföretag redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden och omfattar företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket normalt anses vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna och ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i intresseföretag och joint venture initialt i koncernens balansräkning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina intresseföretag och joint venture efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen. Utdelningar från intresseföretag och joint venture redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde. När koncernens andel av förlusterna i ett intresseföretag eller joint venture är lika stora som eller överstiger innehavet i detta intresseföretag eller joint venture (inklusive alla långfristiga fordringar som i realiteten utgör en del av koncernens nettoinvestering i detta intresseföretag eller joint venture), redovisar koncernen inga ytterligare förluster såvida inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller har gjort betalningar å intresseföretagets eller joint ventures vägnar. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag och joint venture elimineras till omfattningen av koncernens innehav i intresseföretag och joint venture. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen utgör en indikation på nedskrivning av tillgången som överförs.

SAMARBETSARRANGEMANG

Samarbetsarrangemang är verksamheter för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande. Om arrangemangen är så kallade gemensamma verksamheter, i vilka delägarna har rätt till de tillgångar och har förpliktelse avseende de skulder som rör arrangemang, redovisar delägarna sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sina andelar av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Om delägarna har rätt till arrangemangets nettotillgångar redovisas det med tillämpning av kapitalandelsmetoden.

OMRÄKNING AV UTLÄNDSKA VERKSAMHETER

Samtliga utländska koncernföretag driver sin verksamhet i respektive lands lokala valuta, vilket är respektive företags funktionella valuta. Omräkning av balans- och resultaträkningar till koncernens presentationsvaluta (SEK) sker enligt dagskursmetoden. Dagskursmetoden innebär att samtliga tillgångar, avsättningar och övriga skulder omräknas till balansdagens kurs och samtliga poster i resultaträkningen omräknas till kursen den dag transaktionen sker (approximerat genom omräkning till periodens genomsnittskurs). Den omräkningsdifferens som därmed uppkommer redovisas, liksom omräknings-

differens på de finansiella instrument som eventuellt innehas för att valutasäkra dessa nettotillgångar, i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Vid en eventuell avyttring av utländsk verksamhet återförs den ackumulerade omräkningsdifferensen i periodens resultat.

Valutakurser använda i koncernbokslutet anges i följande tabell.

Valutakurser		Genomsnittskurs		Kurs 31 december	
Land	**Valuta**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Finland	EUR	10,1449	10,4867	10,2269	10,0375
Norge	NOK	0,9980	0,9786	1,0254	0,9546

FORDRINGAR OCH SKULDER I UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta, det vill säga i annan valuta än respektive företags funktionella valuta, redovisas till omräkningskursen på transaktionsdagen. Monetära fordringar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Kursdifferenser redovisas i periodens resultat.

SEGMENTSRAPPORTERING

JMs segmentsredovisning skiljer sig från IFRS i tre avseenden. I segmentsredovisningen sker intäktsredovisningen även för JM Utland med tillämpning av successiv vinstavräkning. Därutöver redovisas upptagen projektfinansiering inom JM Utland samt del av JM Bostad Stockholms och JM Bostad Riks projektfinansiering som en avdragspost mot "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller "Fakturerad ej upparbetad intäkt" och upptagen/återbetald projektfinansiering redovisas i kassaflödet från den löpande verksamheten. Redovisningen av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

JM bedömer att segmentsredovisningen bäst speglar den ekonomiska innebörden i JMs affär samtidigt som den korrelerar väl med den interna styrningen som tar sin utgångspunkt i koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering.

REDOVISNING AV INTÄKTER

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

JMs projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs huvudsakligen i form av att JM ingår avtal med en bostadsrättsförening som beställare av ett totalåtagande innebärande överlåtelse av mark och uppförande av en bostadsfastighet. Avtalen med bostadsrättföreningarna ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då JM är kontraktuellt bunden att leverera en specifik fastighet och under projektets gång har rätt till betalning redovisas intäkten över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning. Intäkt och resultat i projekten redovisas i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den finansiella rapporteringen och de prestationsåtaganden JM uppfyllt under perioden. Intäkter och resultat baseras på upparbetningsgrad och beräknas utifrån upparbetningsgrad med beaktande av försäljningsgrad. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader (innefattande även mark och räntekostnader) i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden avspeglar JMs åtagande att inom viss tid från slutbesiktning från föreningen förvärva de bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt. Det senare åtagandet innebär ett element av rörlig ersättning som med utgångspunkt i erfarenhetsdata beaktas vid fastställande av transaktionspriset. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt mellan bostadsrättföreningen och bostadsköparna. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och ingår i periodens redovisade resultat. Om, och i så fall intill dess så inte längre är fallet, en tillförlitlig uppskattning av resultatet i projekten inte kan göras redovisas intäkter motsvarande upparbetade kostnader. Befarade förluster belastar omedelbart och i sin helhet direkt periodens resultat.

Skillnaden mellan upparbetad intäkt och ännu ej fakturerade belopp redovisas i balansräkningen som "Upparbetad ej fakturerad intäkt" (kontraktstillgång) eller som "Fakturerad ej upparbetad intäkt" (kontraktsskuld). Kostnader för garantiåtaganden ingår i projektkostnaderna och den bedömda sammanlagda garantikostnaden ingår i projektets totala förväntade kostnader.

I Norge och Finland föreligger inte rätt till betalning under projektets gång varför intäkten (och kostnaden) redovisas vid en tidpunkt, vilket är då bostaden färdigställs och överlämnas till kund. Intill dess så sker redovisas nedlagda kostnader i projekten i balansräkningen under posten "Pågående arbete".

Intäkter och resultat i JM Entreprenad

JM Entreprenads intäkter genereras i allt väsentligt från arbeten utförda under entreprenadavtal med kunder (beställare). Då entreprenaden utförs på mark som kunden kontrollerar redovisas intäkten över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med entreprenadprojektets upparbetande. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak baserat på nedlagda projektkostnader i förhållande till totalt bedömda projektkostnader. Som projektintäkter redovisas dels avtalad ursprunglig kontraktssumma, dels tilläggsarbeten, krav på särskilda ersättningar och incitament i den utsträckning de har godkänts av beställaren. Om utfallet av ett projekt inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas, till dess så kan ske, intäkter motsvarande nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs direkt.

Skillnaden mellan upparbetad intäkt och ännu ej fakturerade belopp redovisas i balansräkningen som "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller som "Fakturerad ej upparbetad intäkt". Kostnader för garantiåtaganden ingår i projektkostnaderna och den bedömda sammanlagda garantikostnaden ingår i projektets totala förväntade kostnader.

Resultat av fastighetsförsäljning/kommersiell fastighetsutveckling

Avyttring av projektfastigheter och exploateringsfastigheter i befintligt skick (normalt enbart mark) och som därmed inte är föremål för projektutveckling redovisas i resultaträkningen vid en tidpunkt, då kunden får kontroll över fastigheten.

Vid avtal om kommersiell fastighetsutveckling är JM undantagslöst bundet att leverera en specifik fastighet och har därmed aldrig någon alternativ användning av fastigheten. Om JM har rätt till betalning under projektets gång redovisas intäkten över tid (successivt) medan om så inte är fallet redovisas intäkten vid en tidpunkt, vid färdigställande. Huruvida JM har rätt till betalning är beroende av avtalsvillkor och/eller gällande lagstiftning och en bedömning görs avtal för avtal.

INKOMSTSKATTER

I resultaträkningsposten Skatter redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt. Bolagen i koncernen är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Den statliga inkomstskattesatsen i Sverige uppgick under året till 20,6 procent (21,4), i Norge till 22,0 procent (22,0) och i Finland till 20,0 procent (20,0). Aktuell skatt beräknas på redovisat resultat justerat för så kallade permanenta skillnader i form av tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag. Eventuella korrigeringar av beskattningen av tidigare år redovisas som aktuell skatt. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder- och fordringar hänförliga till temporära skillnader mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt, vad gäller uppskjutna skattefordringar, hänförliga till skattemässiga underskott. Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder i den utsträckning de kan utnyttjas mot uppskjutna skatteskulder. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån gällande skattesats för de år under vilka posterna förväntas realiseras. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen

lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till förlustavdrag reduceras till den del det inte är sannolikt att de kommer att realiseras.

Skatt hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat redovisas även de i övrigt totalresultat.

GOODWILL

Goodwill utgör skillnaden mellan köpeskillingen för ett rörelseförvärv och det verkliga värdet på den förvärvade verksamhetens nettotillgångar (se Rörelseförvärv ovan). Goodwill är inte föremål för årlig avskrivning men prövas för nedskrivning när så finns skäl men åtminstone en gång per år. Nedskrivningsbehovet för goodwill prövas genom följande förfarande: förvärvad goodwill fördelas på kassagenererande enheter som motsvarar den lägsta nivån inom koncernen på vilken goodwill övervakas i JMs interna styrning, men kan inte utgöra en större enhet än ett rapporterbart segment. JM prövar redovisade belopp genom att jämföra det bedömda återvinningsvärdet, normalt ett så kallat återvinningsvärde fastställt genom att diskontera prognostiserade framtida kassaflöden, med det bokförda värdet. Om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet redovisas en nedskrivning i periodens resultat.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerad avskrivning och eventuell nedskrivning. Avskrivningarna enligt plan sker linjärt och baseras på tillgångarnas anskaffningsvärde och bedömda nyttjandeperiod.

PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER M.M.

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderatt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Projektfastigheter är övriga fastigheter som ej klassificeras som exploateringsfastigheter och som inte heller utgör rörelse- eller förvaltningsfastigheter. Projekt- och exploateringsfastigheter, liksom pågående projekt i JM Utland, utgör redovisningsmässigt omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager innebärande att de redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (se vidare under "Nedskrivningar" nedan). I anskaffningskostnaden för projektfastigheter och pågående arbete ingår såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter och pågående arbete inräknas som en del av anskaffningsvärdet (se vidare "Lånekostnader" nedan).

Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång från den tidpunkt då bindande avtal om förvärv ingås.

LÅNEKOSTNADER

I koncernredovisningen inräknas lånekostnader i anskaffningskostnaden för byggnad under uppförande (projektfastigheter) och i pågående arbete (JM Utland). Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställts. Om särskild upplåning har skett för projektet används den faktiska genomsnittliga lånekostnaden. I andra fall beräknas lånekostnaden utifrån koncernens faktiska genomsnittliga lånekostnader.

Räntekostnader för projektfinansiering av bostadsprojekt ingår i projektets övriga produktionskostnader.

NEDSKRIVNINGAR

Om det vid en bokslutstidpunkt föreligger någon indikation på att en materiell eller immateriell anläggningstillgång har minskat i värde sker en beräkning av tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Om det beräknade återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning till tillgångens återvinningsvärde. Med undantag för goodwill sker återföring av nedskrivning, helt eller delvis, när grunderna för nedskrivning bortfallit.

Termen nedskrivning används även i samband med omvärdering av fastigheter som redovisas som omsättningstillgångar. Dessa fastigheter värderas post för post (fastighet för fastighet) enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.
Eventuellt nedskrivningsbehov av exploateringsfastigheter prövas med utgångspunkt från JMs årliga marknadsvärdering, eller vid indikation, i förekommande fall kompletterat med internt framtagna projektbedömningar där antagande görs om projektets förväntade intäkter och kostnader. Projektets framtida kassaflöde diskonteras med en diskonteringsfaktor. De projekt (exploateringsfastigheter) som uppvisar ett nuvärde utifrån den gjorda diskonteringen som är lägre än det bokförda värdet blir föremål för nedskrivning. Se även "Goodwill" ovan.

LEASINGAVTAL

Från och med 2019-01-01 trädde den nya standarden IFRS 16 i kraft. Standarden ersatte IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkning. Den nya standarden innebar att samtliga väsentliga leasingavtal redovisas som tillgångar (nyttjanderätter) och skulder, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader eller är av lågt värde. I allt väsentligt består leasingavtalen av de fastigheter i vilka JM bedriver verksamhet, förhyrning av de fordon som används i verksamheten samt av förhyrning av mark (så kallade tomträtter).

Tillgången och skulden upptas initialt till nuvärdet av diskonterade nuvärdet av de framtida leasingbetalningarna. Eventuella variabla avgifter beaktas ej i leasingbetalningarna såvida de inte baseras på ett index eller ränta. De senare beaktas vid det tillfälle de träder ikraft. Räntan som tillämpas vid nuvärdesberäkningen är den implicita räntan i avtalet. Om denna inte är känd tillämpas den marginella låneräntan.

Standarden innebär att JM redovisar avskrivningar (linjära) och räntor relaterat till leasingavtalen i resultaträkningen, vilket även får till följd att leasingkostnader hänförbara till Produktions- och driftkostnader (bilar, tomträttsavgäld) flyttas till Försäljnings- och administrationskostnader (bilar) och till räntekostnader (tomträttsavgäld). I kassaflödet fördelas betalningar på ränta och amortering.

I balansräkningen fördelas tillgångarna på nyttjanderätter medan skulderna fördelas mellan långfristiga och kortfristiga.

Värdet av nyttjanderätterna avseende kontor och fordon beräknas enligt nuvärdesmetoden över avtalets löptid, med avdrag för gjorda linjära avskrivningar. Skulden beräknas även den enligt nuvärdesmetoden och redovisas netto efter avdrag för gjorda amorteringar. Värdet av tomträtter beräknas intill det datum då betalningsskyldigheten förväntas övergå till kund. I de fall JM anskaffat en tomträtt utan att ha ett beslutat avtalsdatum för överlämning till kund, beräknas värdet av tomträtten för evig tid. Nyttjanderätten avseende tomträtter skrivs inte av och skulden amorteras inte. All nuvärdesberäkning utgår från periodiska hyreskostnader, antal perioder och avtalad/beslutad ränta. Tomträttsavgälden redovisas som räntekostnad i resultaträkningen.

JM har enligt ingångna avtal rätt att i förtid avsluta eller förlänga hyresperioder för kontor och bilar, samt rätten att sälja förvärvade tomträtter. Förändringar i avtal ger upphov till förändrad värdering av tillgångar/skulder samt variation i redovisat resultat från kvartal till kvartal.

IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA/PENSIONER

Åtskillnad görs mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner avseende ersättningar efter avslutad anställning. Avgiftsbestämda pensionsplaner definieras som planer där företaget enligt avtal betalar fastställda avgifter (premier) till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda. Förpliktelserna och kostnaderna avseende förmånsbestämda pensionsplaner beräknas enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Syftet är att de förväntade framtida pensionsutbetalningarna ska kostnadsföras jämnt fördelat över den anställdes anställningstid. Beräkningen baseras på

ett antal så kallade aktuariella antaganden såsom förväntade framtida löneökningar, personalomsättning, förväntad inflation och mortalitet. Nuvärdet av förpliktelserna ska i första hand diskonteras efter den på balansdagen marknadsmässiga avkastningen på förstklassiga företagsobligationer. I Sverige används den marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och en premie för en längre löptid adderas med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration.

Beräkningar avseende de förmånsbestämda planer som förekommer i JM utförs årligen av oberoende aktuarier. Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder samt vinster och förluster från eventuella regleringar av pensionsplaner redovisas i periodens resultat. Effekterna av avvikelser i aktuariella antaganden redovisas i övrigt totalresultat.

Skatter som utgår på pensionskostnader, i JMs fall den svenska löneskatten på pensionskostnader, beaktas på skillnaden mellan en enligt ovan beräknad pensionsförpliktelse och pensionsförpliktelsen beräknad enligt den svenska Tryggandelagen. I balansräkningen redovisas särskild löneskatt bland övriga långfristiga avsättningar.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats eller förfallit. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts. Nettoredovisning av tillgångar och skulder sker när det föreligger en legal rätt att kvitta och det finns en rätt och en avsikt att reglera posterna genom kvittning.

Klassificering

JMs finansiella tillgångar klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

- De som värderas till upplupet anskaffningsvärde vilket normalt gäller JMs tillgångar
- De som värderas till verkligt värde (normalt via resultaträkningen, vilket gäller de derivat som JM från tid till annan kan ingå).

JMs finansiella skulder klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

- De som värderas till upplupet anskaffningsvärde vilket normalt gäller JMs tillgångar
- De som värderas till verkligt värde (normalt via resultaträkningen, vilket gäller de derivat som JM från tid till annan kan ingå).

Nedskrivning

JM bedömer förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och kontraktstillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde och redovisar förlustriskreservering för förlusthändelser som kan förväntas inträffa inom 12 månader. Om kreditrisken för en tillgång ökat signifikant sedan dess initiala redovisning redovisas en förlustriskreservering för hela tillgångens livstid. För kundfordringar och kontraktstillgångar med och utan betydande finansieringskomponent görs alltid förlustriskreservering för tillgångens hela livstid.

Säkringsredovisning

JM tillämpar inte säkringsredovisning.

KONVERTIBLA SKULDEBREV

Konvertibla skuldebrev redovisas som ett sammansatt finansiellt instrument uppdelat på en skulddel och en egetkapitaldel. Skulddelens verkliga värde vid emissionstidpunkten beräknas genom att de framtida betalningsflödena diskonteras med den aktuella marknadsräntan för en liknande skuld. Värdet på egetkapitalinstrumentet beräknas som skillnaden mellan emissionslikviden och det verkliga värdet av den finansiella skulden. Eget-kapitalinstrumentet utgörs av en inbyggd optionsrätt att omvandla skuld-instrumentet till aktier.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Avsättningar redovisas när JM har en förpliktelse som ett resultat av inträffade händelser, det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas. Som avsättningar redovisas bland annat bedömda framtida utgifter för garantiåtaganden. De allra flesta av JMs avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadavtal inom JM Entreprenad, innehåller bestämmelser om garantiåtaganden från JMs sida med skyldighet att åtgärda fel och brister inom en viss tid (i vissa fall upp till tio år) efter arbetets färdigställande. Garantiåtagande kan även föreligga enligt lag eller på annat sätt. Beräkningen grundas normalt på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis fungera andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad. Garantiavsättningens storlek prövas löpande under garantiperioden och justeras i de fall så bedöms erforderligt. I de fall skada konstaterats och JM med rimlig säkerhet kan bedöma utgiftens storlek och tidpunkt för åtgärdande kan åtagandet klassificeras som upplupen kostnad.

Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Analysen har anpassats till JMs verksamhet. Då köp och försäljning av projektfastigheter respektive exploateringsfastigheter inom ramen för JMs utvecklingsaffär är en del av JMs löpande verksamhet redovisas dessa under motsvarande avsnitt i analysen. Posten a conto betalning för exploateringsfastigheter avser bland annat erhållen betalning för den del av kostnaden i ett bostadsprojekt som utgörs av exploateringsfastigheter (mark).

Under Investeringsverksamheten redovisas köp och försäljningar av anläggningstillgångar. I likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden samt kortfristiga finansiella placeringar med kortare löptid än tre månader som dels handlas på öppen marknad till kända belopp och dels endast har en obetydlig risk för värdefluktuationer. Årets betalda skatt och räntor redovisas i sin helhet under den löpande verksamheten.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets redovisningsprinciper avviker från koncernens på följande punkter: Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt bestämmelserna i Tryggandelagen. Obeskattade reserver redovisas i sin helhet utan att fördelas som eget kapital och uppskjuten skatt. Andelar i dotterbolag, intresseföretag och joint venture redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Finansiella instrument som i koncernredovisningen redovisas till verkligt värde redovisas i moderbolaget med tillämpning av lägsta värdets princip. I moderbolaget redovisas fusion av helägda koncernföretag enligt koncernvärdemetoden. Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

not 2 Segmentsinformation

Belopp i mkr där ej annat anges.

JM-koncernens verksamhet styrs och rapporteras per affärssegment enligt nedan:

- Affärssegmentet JM Bostad Stockholm utvecklar bostadsprojekt i Storstockholm
- Affärssegmentet JM Bostad Riks utvecklar bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm
- Affärssegmentet JM Utland utvecklar bostadsprojekt i Norge och Finland
- Affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklar i huvudsak hyresrättsbostäder, vård- och omsorgsboenden samt kontorsfastigheter i Storstockholm
- Affärssegmentet JM Entreprenad bedriver byggproduktion åt externa och interna beställare inom Storstockholmsområdet.

Inga segment har aggregerats för att bilda ovan angivna rapporterbara affärssegment.

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren vilken inom JM-koncernen är den verkställande direktören för moderbolaget, tillika koncernchef. Indelningsgrund för segmentsrapporteringen utgörs av geografiska områden och verksamhetsinriktning.

Den högste verkställande beslutsfattaren använder främst affärssegmentens intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal samt operativt kapital och operativt kassaflöde som underlag för beslut om resursfördelning och bedömning av segmentens resultat. Affärssegmentens prestationer bedöms och utvärderas utifrån ovan nämnda mått.

Finansiella kostnader, finansiella intäkter och inkomstskatt hanteras huvudsakligen på koncernnivå och fördelas ej på segmenten.

Transaktioner mellan affärssegmenten baseras på marknadsmässiga villkor.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2021	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighets-utveckling	JM Entre-prenad	Övrigt och eliminering	Summa enligt segments-redovisning	Om-räkning JM Utland [3]	Omklassificering fastighetsförsäljning [4]	Leasing-avtal IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
Intäkter – externt	4 990	4 317	4 531	262	509	–	14 608	–240	1 281	–	15 650
Intäkter – internt	–	–	–	–	442	–442	–	–	–	–	–
Summa intäkter	**4 990**	**4 317**	**4 531**	**262**	**951**	**–442**	**14 608**	**–240**	**1 281**	**–**	**15 650**
Produktions- och driftkostnader [1]	–3 834	–3 377	–3 911	–252	–882	442	–11 814	230	–890	38	–12 435
Bruttoresultat	**1 155**	**940**	**621**	**10**	**69**	**–**	**2 795**	**–10**	**391**	**38**	**3 215**
Försäljnings- och administrationskostnader [1]	–392	–278	–210	–35	–50	–50	–1 015	–	–	–17	–1 032
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. [2]	–	–	4	431	–	–	436	–	–391	–	45
Rörelseresultat	**763**	**662**	**415**	**407**	**20**	**–50**	**2 216**	**–10**	**–**	**22**	**2 227**
Finansiella intäkter och kostnader						–58	–58	–	–	–23	–80
Resultat före skatt						**–108**	**2 158**	**–10**	**–**	**–1**	**2 147**
Skatter						–360	–360	17	–	–	–343
Årets resultat						**–468**	**1 798**	**7**	**–**	**–1**	**1 804**
Rörelsemarginal, %	15,3	15,3	9,2		2,1		15,2				
[1] Varav: avskrivningar på maskiner, inventarier och nyttjanderätter	–	–	–3	–	–	–2	–5	–	–	–107	–112
[2] Varav: resultatandelar från joint venture	–	–	–	40	–	–	40	–	–	–	40
Koncernen 2020											
Intäkter – externt	6 358	4 193	3 747	169	921	–	15 388	–137	1 040	–	16 291
Intäkter – internt	–	–	–	–	332	–332	–	–	–	–	–
Summa intäkter	**6 358**	**4 193**	**3 747**	**169**	**1 253**	**–332**	**15 388**	**–137**	**1 040**	**–**	**16 291**
Produktions- och driftkostnader [1]	–5 063	–3 277	–3 282	–132	–1 185	332	–12 607	100	–870	40	–13 337
Bruttoresultat	**1 295**	**916**	**465**	**37**	**68**	**–**	**2 781**	**–37**	**170**	**40**	**2 954**
Försäljnings- och administrationskostnader [1]	–369	–259	–188	–33	–55	–40	–944	–	–	–13	–957
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. [2]	–	–	–1	174	18	–	191	–	–170	–	21
Rörelseresultat	**926**	**657**	**276**	**178**	**31**	**–40**	**2 028**	**–37**	**–**	**27**	**2 018**
Finansiella intäkter och kostnader						–73	–73	–	–	–28	–101
Resultat före skatt						**–113**	**1 955**	**–37**	**–**	**–1**	**1 917**
Skatter						–380	–380	2	–	–	–378
Årets resultat						**–494**	**1 575**	**–35**	**–**	**–1**	**1 539**
Rörelsemarginal, %	14,6	15,7	7,4		2,5		13,2				
[1] Varav: avskrivningar på maskiner, inventarier och nyttjanderätter	–	–	–4	–	–	–3	–7	–	–	–98	–105
[2] Varav: resultatandelar från joint venture	–	–	–	4	–	–	4	–	–	–	4

[3] Omräkningseffekt för intäkts- och resultatredovisning enligt färdigställandemetoden (IFRS) i förhållande till segmentsredovisning.

[4] Omklassificering av resultat fastighetsförsäljning (projektfastigheter) till intäkter och kostnader enligt IFRS i förhållande till segmentsredovisning.

INTÄKTER

Intäkter per land (enligt segmentsredovisning)	Sverige	Norge	Finland	Belgien	Totalt
2021	10 077	3 030	1 501	–	14 608
2020	11 641	2 716	1 031	–	15 388

Intäkter 2021	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighets-utveckling	JM Entreprenad	Elimineringar	Summa Koncernen
Intäkter enligt IFRS	4 990	4 317	4 291	1 543	951	–442	**15 650**
Intäkter enligt segmentsredovisning	4 990	4 317	4 531	262	951	–442	**14 608**
Intäkter 2020							
Intäkter enligt IFRS	6 358	4 193	3 610	1 209	1 253	–332	**16 291**
Intäkter enligt segmentsredovisning	6 358	4 193	3 747	169	1 253	–332	**15 388**
Tidpunkt för intäktsredovisning (IFRS)							
Över tid	•	•		•	•		
Vid en tidpunkt			•	•			

Intäkter i JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Entreprenad redovisas över tid (successivt) vilket återspeglas i tidpunkterna för kundinbetalningar, vilka normalt sker i form av förskott under avtalens löptid. JM Utlands intäkter redovisas vid en tidpunkt (vid färdigställande) vilket normalt också sammanfaller med tidpunkten för den huvudsakliga betalningen från kund.

Den 31 december 2021 hade JM ingått kundavtal där prestationsåtaganden om cirka 18 mdkr ännu inte uppfyllts. JM förväntar att dessa prestationsåtaganden i allt väsonligt fullgörs och intäkter därmed redovisas under framförallt 2022 och 2023 samt med mindre del 2024. Motsvarande belopp föregående år var 17 mdkr för perioden 2021–2023.

KONCERNEN OPERATIVT KASSAFLÖDE PER AFFÄRSSEGMENT	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighetsutveckling	JM Entreprenad	Övrigt och eliminering	Summa enligt segmentsredovisning	Omklassificering projektfinansiering [1]	Leasingavtal IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
Koncernen 2021										
Från den löpande verksamheten	1 214	442	323	801	36	–528	2 287	–3 357	108	–961
Från investeringsverksamheten						–17	–17			–17
Från finansieringsverksamheten						–1 338	–1 338	3 357	–108	1 911
Summa årets kassaflöde	**1 214**	**442**	**323**	**801**	**36**	**–1 882**	**933**	**–**	**–**	**933**
Likvida medel vid årets slut							3 981			3 981
Koncernen 2020										
Från den löpande verksamheten	1 064	512	326	284	–65	–406	1 715	–2 523	98	–710
Från investeringsverksamheten	–	–	–	–	–	–79	–79	–	–	–79
Från finansieringsverksamheten	–	–	–	–	–	–988	–988	2 523	–98	1 437
Summa årets kassaflöde	**1 064**	**512**	**326**	**284**	**–65**	**–1 473**	**648**	**–**	**–**	**648**
Likvida medel vid årets slut							3 037			3 037

KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2021-12-31	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighetsutveckling	JM Entreprenad	Ofördelade poster koncernen [2) 3)]	Summa enligt segmentsredovisning	Omklassificering projektfinansiering [1]	Omräkning JM Utland [4]	Leasingavtal IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
TILLGÅNGAR											
Anläggningstillgångar	**–**	**–**	**180**	**118**	**–**	**32**	**330**	**–**	**–**	**255**	**584**
Projektfastigheter	–	–	17	795	–	–	813				813
Exploateringsfastigheter	4 051	1 669	2 462	10	13	–	8 205				8 205
Nyttjanderätter tomträtt							–			456	456
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	219	93	65	–	–	–	377			–	377
Pågående arbeten	–	–	–	–	–	–	–	3 123	951	–	4 073
Kortfristiga fordringar	566	633	1 468	31	442	388	3 528	3 628	–1 254	–	5 902
Likvida medel						3 981	3 981	–		–	3 981
Summa omsättningstillgångar	**4 836**	**2 395**	**4 012**	**836**	**455**	**4 369**	**16 903**	**6 751**	**-303**	**456**	**23 807**
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 836**	**2 395**	**4 192**	**954**	**455**	**4 401**	**17 233**	**6 751**	**-303**	**711**	**24 391**
EGET KAPITAL OCH SKULDER											
Eget kapital						8 608	8 608	–	-221	-3	8 385
Långfristiga skulder						3 641	3 641	–	-54	628	4 214
Kortfristiga skulder	469	882	411	14	330	2 878	4 984	6 751	-28	86	11 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**469**	**882**	**411**	**14**	**330**	**15 127**	**17 233**	**6 751**	**-303**	**711**	**24 391**
Summa operativt kapital per affärssegment	**4 367**	**1 512**	**3 782**	**940**	**125**						
Investering i maskiner och inventarier						4	4				4
Koncernen 2020-12-31											
TILLGÅNGAR											
Anläggningstillgångar	**–**	**–**	**78**	**168**	**–**	**32**	**278**	**–**	**–**	**157**	**435**
Projektfastigheter	–	–	33	1 213	–	–	1 246	–	–	–	1 246
Exploateringsfastigheter	4 246	1 451	2 108	10	16	–	7 831	–	–	–	7 831
Nyttjanderätter tomträtt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	558	558
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	265	102	78	–	–	–	445	–	–	–	445
Pågående arbeten	–	–	–	–	–	–	–	2 913	663	–	3 577
Kortfristiga fordringar	1 080	633	1 178	25	524	388	3 828	3 064	–933	–	5 959
Likvida medel	–	–	–	–	–	3 037	3 037	–	–	–	3 037
Summa omsättningstillgångar	**5 591**	**2 186**	**3 397**	**1 248**	**540**	**3 425**	**16 387**	**5 978**	**–270**	**558**	**22 653**
SUMMA TILLGÅNGAR	**5 591**	**2 186**	**3 475**	**1 416**	**540**	**3 457**	**16 665**	**5 978**	**–270**	**715**	**23 088**
EGET KAPITAL OCH SKULDER											
Eget kapital	–	–	–	–	–	7 817	7 817	–	–218	–2	7 598
Långfristiga skulder	–	–	–	–	–	4 016	4 016	159	–34	667	4 807
Kortfristiga skulder	636	864	307	25	399	2 601	4 832	5 819	–18	50	10 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**636**	**864**	**307**	**25**	**399**	**14 434**	**16 665**	**5 978**	**–270**	**715**	**23 088**
Summa operativt kapital per affärssegment	**4 955**	**1 322**	**3 168**	**1 223**	**141**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Investering i maskiner och inventarier						2	2	–	–	–	2

[1] Omklassificering projektfinansiering inom JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Utland enligt IFRS i förhållande till segmentsredovisning.
[2] De tillgångar och skulder samt eget kapital som ej ingår i JMs definition av operativt kapital fördelas ej på affärssegment.
[3] Materiella anläggningstillgångar ingår ej i JMs definition av operativt kapital, således redovisas dessa investeringar som en ofördelad post.
[4] Omräkningseffekt av pågående projekt enligt färdigställandemetoden (IFRS) i förhållande till segmentsredovisning.

not 3 Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda fördelat per land	2021	Varav män, %	Varav kvinnor, %	2020	Varav män, %	Varav kvinnor, %
Sverige	1 928	75	25	2 057	76	24
Norge	387	74	26	417	73	27
Finland	146	65	35	126	60	40
Summa	**2 461**	**75**	**25**	**2 600**	**75**	**25**

	2021			2020		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**Löner och ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Summa**	**Löner och ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Summa**
Koncernen	**1 478**	**704**	**2 182**	**1 474**	**724**	**2 198**
(varav pensionskostnader)		*(261)*			*(264)*	

	2021			2020		
Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda	**Styrelse och VD**	**Övriga anställda**	**Summa**	**Styrelse och VD**	**Övriga anställda**	**Summa**
Sverige	18	1 090	1 108	15	1 110	1 125
(varav rörlig ersättning)	*(4)*	*(51)*	*(55)*	*(2)*	*(45)*	*(47)*
Norge	3	260	263	4	261	265
(varav rörlig ersättning)	*(–)*	*(18)*	*(18)*	*(1)*	*(17)*	*(18)*
Finland	3	104	107	5	79	84
(varav rörlig ersättning)	*(1)*	*(5)*	*(6)*	*(3)*	*(6)*	*(9)*
Summa koncernen	**24**	**1 454**	**1 478**	**24**	**1 450**	**1 474**
(varav rörlig ersättning)	*(5)*	*(74)*	*(79)*	*(6)*	*(68)*	*(74)*

Ersättning till styrelse

JMs styrelse består av sju ledamöter valda av årsstämman. Till styrelsens ordförande har styrelse- och utskottsarvode utbetalats om 1 030 tkr (1 000). Övriga årsstämmovalda styrelseledamöter har erhållit 2 870 tkr (2 778). Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter och två suppleanter. Till dessa utgår inget arvode.

Ersättning till verkställande direktör och koncernledning

Ersättning till VD och övriga medlemmar i koncernledningen utgörs av fast lön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pensionsavsättning. Ersättningarna till VD bereds av Ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen. För övriga i koncernledningen fastställs ersättningarna av Ersättningsutskottet. Ersättning till VD och övriga i koncernledningen baseras på årsstämmans beslut om riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknads- och konkurrensmässig på den arbetsmarknad befattningshavaren verkar.

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende verksamhetsåret 2021 grundas till 60 procent på koncernens ekonomiska resultat, till 30 procent på resultat per aktie samt till 10 procent på mätningen av hur nöjda JMs kunder är (Nöjd Kund Index, NKI). Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende 2022 kan högst uppgå till 3 000 tkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för verksamhetsåret 2021 uppgår till 2 875 tkr (2 708) vilket kommer att utbetalas under våren 2022.

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen grundas, beroende på befattning, på koncernens och affärsenheternas ekonomiska resultat, resultat per aktie samt på NKI. Den kortsiktiga rörliga ersättningen varierar mellan tre och fem månadslöner beroende på befattning. Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen avseende 2022 kan högst uppgå till 8,4 mkr. Utfall av kortsiktigt rörlig ersättning för övriga medlemmar i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2021 uppgår totalt till 6,2 mkr (4,2) vilket kommer att utbetalas under våren 2022.

Därtill finns för medlemmarna i koncernledningen, inklusive VD, långsiktiga rörliga löneprogram.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2018 uppgick till maximalt 42 procent av fast lön och grundades sig på koncernens ekonomiska resultat 2020. Utfallet blev 36 procent av maximalt möjligt. Utbetalning gjordes våren 2021 och uppgick till 928 tkr för VD samt 2,1 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2019 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2021. Utbetalning sker våren 2022 och uppgår till 1 808 tkr för VD samt 3,4 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2020 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2022. Möjlig utbetalning sker våren 2023 och kan maximalt uppgå till 2 797 tkr för VD samt 6,3 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2021 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2023. Möjlig utbetalning sker våren 2024 och kan maximalt uppgå till 2 898 tkr för VD samt 6,8 mkr för övriga i koncernledningen.

Pensioner

VD är berättigad till en årlig pensionspremieavsättning om 35 procent av den fasta lönen. Bolaget bekostar härutöver del av premier för sjukförsäkring med lönetak på 50 inkomstbasbelopp. Bolaget har också utfäst att som eventuell utfyllnad utbetala efterlevandepension till den del efterlevandepensioner ej uppgår till 50 procent av den fasta lönen. Eventuell utfyllnad från bolaget utgår fram till tidpunkt då VD skulle ha fyllt 65 år. Utestående pensionsförpliktelse till VD uppgår till 1 622 tkr (1 641).

Medlemmarna i koncernledningen, exklusive VD, omfattas av ITP-planen och inom ramen för denna av bolagets erbjudande om alternativ ITP och även förstärkt ITP. Koncernledningen omfattas även av en premiebaserad tilläggsplan med premieavsättningar om 50–210 tkr per år. Pensionsåldern är 65 år. Utestående pensionsförpliktelse till övriga i koncernledningen uppgår till 19,2 mkr (25,8).

Uppsägningstid / Avgångsvederlag

För VD är uppsägningstiden från företagets sida tolv månader. Om, vid uppsägningstidens utgång, ingen annan anställning har erhållits utgår ersättning i ytterligare tolv månader. Från VDs sida är uppsägningstiden sex månader. Ingen ytterligare ersättning utgår efter de sex månaderna.

För övriga medlemmar i koncernledningen gäller följande: Ett antal medlemmar omfattas av lagen om anställningsskydd (LAS).

Alla medlemmar har, i förekommande fall inom ramen för LAS, sex till tolv månaders uppsägningstid om uppsägningen initieras av JM och sex till tolv månaders uppsägningstid vid egen uppsägning. Därutöver har vid uppsägning från bolagets sida två medlemmar rätt till sex månaders avgångsvederlag och en medlem har rätt till tolv månaders avgångsvederlag.

Sammanställning av fasta och rörliga ersättningar samt pensioner till styrelsen och koncernledningen under 2021 och 2020

	2021					
Tkr	Grundlön/ Styrelsearvode [2]	Kortsiktig rörlig ersättning [3]	Långsiktig rörlig ersättning [4]	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande [1]						
Fredrik Persson	1 030					1 030
Övriga styrelseledamöter [1]						
Kaj-Gustaf Bergh	450					450
Thomas Thuresson	490					490
Olav Line	448					448
Annica Ånäs	443					443
Kerstin Gillsbro	422					422
Camilla Krogh	380					380
Eva Nygren	237					237
VD	7 200	2 708	928	156	2 440	13 432
Övriga i koncernledningen [5]	20 744	4 190	2 113	773	9 785	37 605
Summa	**31 844**	**6 898**	**3 041**	**929**	**12 225**	**54 937**

	2020					
Tkr	Grundlön/ Styrelsearvode [2]	Kortsiktig rörlig ersättning [3]	Långsiktig rörlig ersättning [4]	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande [1]						
Fredrik Persson	1 000					1 000
Övriga styrelseledamöter [1]						
Kaj-Gustaf Bergh	400					400
Kerstin Gillsbro	410					410
Camilla Krogh	168					168
Olav Line	435					435
Eva Nygren	475					475
Thomas Thuresson	460					460
Annica Ånäs	430					430
VD	6 791	1 268	663	140	2 330	11 192
Övriga i koncernledningen [5]	20 515 [6]	2 418	1 400	675	9 274	34 282
Summa	**31 084**	**3 686**	**2 063**	**815**	**11 604**	**49 252**

[1] Beloppen avser utbetalt arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.

[2] I tabellen angivna belopp inkluderar inte förändring i semesterlöneskuld. Vid årets utgång uppgick semesterlöneskulden för den verkställande direktören till 1 231 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 4 109 tkr.

[3] Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2021. Samtliga utbetalningar under 2021 är hänförligt till verksamhetsåret 2020. De belopp som hänför sig till 2021 framgår av sidan 100 och kommer att utbetalas under 2022.

[4] Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2021. Samtliga utbetalningar under 2021 är hänförligt till verksamhetsåren 2018–2020. Belopp som hänför sig till 2019–2021 framgår av sidan 100 och kommer att utbetalas under 2022. På sidan 100 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2020–2022 och 2021–2023.

[5] JMs koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt nio personer, sex män och tre kvinnor.

[1] Beloppen avser utbetalt arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.

[2] I tabellen angivna belopp inkluderar inte förändring i semesterlöneskuld. Vid årets utgång uppgick semesterlöneskulden för den verkställande direktören till 1 361 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 5 124 tkr.

[3] Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2020. Samtliga utbetalningar under 2020 är hänförligt till verksamhetsåret 2019. De belopp som hänför sig till 2020 framgår av sidan 100 och utbetalades under 2021.

[4] Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2020. Samtliga utbetalningar under 2020 är hänförligt till verksamhetsåren 2017–2019. Belopp som hänför sig till 2018–2020 framgår av sidan 100 och utbetalades under 2021. På sidan 100 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2019–2021 och 2020–2022.

[5] JMs koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt nio personer, sex män och tre kvinnor.

[6] I beloppet ingår arvode till en koncernledningsmedlem som varit inhyrd konsult under del av året. Arvodet inkluderar belopp som ska täcka konsultens lönebikostnader.

Personalkonvertibler

2021 har inget nytt konvertibelprogram antagits. I de utestående konvertibelprogrammen betalade de anställda marknadspris för de erhållna konvertiblerna och programmen är inte förenat med några villkor om fortsatt anställning eller prestationer från de anställdas sida. De anställda har via extern bank erbjudits finansiering av konvertiblerna utan några garantier eller andra åtaganden från JMs sida.

Konvertibler

År	Antal konvertibler	Antal lösta konvertibler	Antal förfallna konvertibler	Totalt	Lösenpris	Konverteringsperiod
2017	35 520	–	35 520	–	409	2020-06-01–2021-05-18
2018	195 930	167 034	–	28 896	229	2021-06-01–2022-05-18
2019	153 778	–	–	153 778	212	2022-06-01–2023-04-21
2020	157 067	–	–	157 067	217	2023-06-01–2024-04-24

not 4 Avskrivningar enligt plan

	2021	2020
Maskiner och inventarier	–5	–7
Summa	**–5**	**–7**

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Byggmaskiner 10 procent.
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.
Avskrivning nyttjanderätter se not 13.

not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2021	2020
Revisionsuppdrag [1]	5,5	5,5
Skatterådgivning	0,2	0,1
Övriga tjänster [2]	0,5	2,4
Summa	**6,2**	**8,0**

1) I revisionsuppdrag ingår revision utanför uppdraget avseende granskning av delårsrapport om 0,2 mkr (0,2).
2) Av dessa tjänster har 0,3 mkr (2,3) tillhandahållits av PricewaterhouseCoopers AB, varav 0,1 mkr (0,1) avser lagstadgade tilläggstjänster. I övrigt ingår bland annat konsultationer i redovisningsfrågor och finansiell rapportering.

not 6 Rörelsens kostnader fördelat på kostnadsslag

IFRS	2021	2020
Produktionskostnader	11 022	11 841
Personalkostnader	2 182	2 198
Avskrivningar [1]	112	105
Andra rörelsekostnader (driftkostnader)	151	150
Summa	**13 467**	**14 294**

1) Effekter av tillkommande IFRS 16, leasingavtal 107 mkr (98).

not 7 Resultat av fastighetsförsäljning m.m.

	IFRS		Segmentsredovisning	
	2021	2020	2021	2020
Försäljningsvärden				
Projektfastigheter	25	–	1 307	1 040
Exploateringsfastigheter	1	38	1	38
Summa	**26**	**38**	**1 308**	**1 078**
Bokförda värden				
Projektfastigheter	–22	–	–912	–870
Exploateringsfastigheter	–	–21	–	–21
Summa	**–22**	**–21**	**–912**	**–891**
Resultat				
Projektfastigheter	4	–	395	170
Exploateringsfastigheter	1	17	1	17
Summa	**5**	**17**	**396**	**187**
Resultat från joint venture				
Resultat från joint venture	40	4	40	4
Totalt	**45**	**21**	**436**	**191**

not 8 Finansiella intäkter och kostnader

	Finansiella intäkter	
	2021	2020
Ränteintäkter	3	5
Värdeförändring omvärdering fordringar och skulder	1	1
Summa	**4**	**6**

	Finansiella kostnader	
IFRS	2021	2020
Räntekostnader hänförbara till lån m.m.	–40	–53
Räntekostnader leasing	–23	–28
Räntedel i årets pensionskostnader	–23	–26
Summa	**–85**	**–107**

	Finansiella kostnader	
Segmentsredovisning	2021	2020
Räntekostnader hänförbara till lån m.m.	–40	–53
Räntedel i årets pensionskostnader	–23	–26
Summa	**–62**	**–79**

not 9 Skatter

IFRS	2021	2020
Resultat före skatt		
Sverige	1 780	1 704
Utland	367	213
Summa	**2 147**	**1 917**
Aktuell skatt		
Sverige	–315	–370
Utland	–68	–46
Summa	**–383**	**–416**
Uppskjuten skatt		
Sverige	41	32
Utland	–1	6
Summa	**40**	**38**
Total skatt		
Sverige	–274	–337
Utland	–69	–40
Summa	**–343**	**–377**

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats (20,6 %)

	2021	2020
Resultat före skatt x 20,6 % (21,4)	–442	–410
Justering skatt tidigare år	1	–1
Skillnad utländsk skatt	–2	–
Ej skattepliktiga intäkter	93	36
Ej avdragsgilla kostnader	–1	–1
Skatt periodiseringsfond	–3	–5
Omvärdering uppskjuten skatt hänförligt till sänkt inkomstskatt Sverige 2021		–2
Omvärdering uppskjuten skatt	11	5
Summa	**–343**	**–378**

Ej skattepliktiga intäkter 2021 och 2020 utgörs till övervägande del av försäljningarna av färdigställda hyresrättsfastigheter i Stockholm.

Den effektiva skattesatsen enligt IFRS är 16,0 procent (19,7). Den effektiva skattesatsen enligt segmentsredovisningen är 16,7 procent (19,4). Skillnaden mellan effektiv skattesats enligt segmentsredovisningen och nominell skattesats om 20,6 procent förklaras i allt väsentligt i ovanstående tabell.

not 10 Resultat och utdelning per aktie

	Före utspädning		Efter utspädning	
	2021	2020	2021	2020
Resultat per aktie, kronor	**26,10**	**22,10**	**26,00**	**22,00**

Resultat per aktie har beräknats som årets resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Resultat per aktie före utspädning
Beräkningen av resultat per aktie före utspädning för 2021 har baserats på årets resultat uppgående till 1 804 mkr (1 539), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2021 till 69 220 764 (69 583 262).

Antal aktier	**2021**	**2020**
Totalt antal utestående aktier 1 januari	69 583 262	69 583 262
Konvertering	55 386	–
Återköp av aktier	–417 884	–
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	**69 220 764**	**69 583 262**

Resultat per aktie efter utspädning
Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2021 har baserats på årets resultat justerat för räntekostnaden för konvertibla skuldebrev efter skatt uppgående till 1 807 mkr (1 543), samt på ett vägt genomsnictligt antal utestående stamaktier justerad för utspädningseffekten av samtliga utestående potentiella stamaktier under 2021 uppgående till 69 560 505 (70 061 421). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Årets resultat	**2021**	**2020**
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 804	1 539
Justering av ränta på konvertibla skuldebrev (efter skatt)	3	4
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning	**1 807**	**1 543**

Antal aktier	**2021**	**2020**
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	69 220 764	69 583 262
Beräknat antal potentiella aktier avseende konvertibelprogram	339 741	478 159
Vägt genomsnittligt antal aktier under året efter utspädning	**69 560 505**	**70 061 421**

Utestående antal aktier och instrument som kan ge potentiell utspädningseffekt
Vid utgången av 2021 hade JM 68 648 746 utestående aktier (69 583 262). JM innehar totalt 1 101 550 återköpta aktier (0). Instrument som ger potentiell utspädningseffekt 2021 är JMs tre konvertibelprogram (2018, 2019 och 2020) där utspädningen kan ske under åren 2022–2024. I beräkning av resultat per aktie innebär JMs konvertibelprogram en utspädning av antalet aktier. Effekten är emellertid av begränsad omfattning. För konvertibelprogrammet 2018 är konverteringskursen 229 kronor, för programmet 2019, 212 kronor och för programmet 2020, 217 kronor. För ytterligare information angående JMs konvertibelprogram, se not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 3, Anställda och personalkostnader.

Kontant utdelning (för 2021 enligt styrelsens förslag)	**2021**	**2020**
– per aktie, kronor	13,50	12,75
– totalt, mkr	927	887

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster:

	Före utspädning		Efter utspädning	
Segmentsredovisning	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Resultat per aktie, kronor	26,00	22,60	25,90	22,50
Årets resultat	1 798	1 575	1 801	1 579

not 11 Goodwill

	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**168**	**186**
Omräkningsdifferenser	12	–18
Vid årets slut	**180**	**168**

Redovisad goodwill avser JMs verksamhet i Norge.

Goodwill prövas med avseende på nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Detta gör JM minst en gång per år eller oftare om det finns indikation på att nedskrivningsbehov föreligger.

Per den 31 december 2021 prövades det redovisade värdet på JM Norge-koncernen. Återvinningsvärdet befanns överstiga redovisade värden. Nedskrivning av goodwill var således ej nödvändig.

Återvinningsvärde har bestämts genom beräkning av nyttjandevärdet för den kassagenererande enheten. Nyttjandevärdet för goodwill hänförlig till JM Norge-koncernen har beräknats baserat på diskonterade kassaflöden. Kassaflödet för de första två åren, efter 2021, baseras på av ledningen fastställd strategisk plan.

Kassaflöden bortom den strategiska två-årsperioden extrapoleras med hjälp av antaganden nedan:

- Uppskattat rörelseresultat baserat på tidigare års resultat och förväntningar på den framtida marknadsutvecklingen på bostadsmarknaden
- Tillväxttakt om 2 procent (2) för att extrapolera kassaflöden bortom strategisk period. Tillväxttakten är ett försiktigt antagande av verksamhetens långsiktiga tillväxt, ej överstigande tillväxten för branschen som helhet
- Diskonteringsränta före skatt motsvarande 8 procent (8) vilket tar sin utgångspunkt i JM-koncernens genomsnittliga kapitalkostnad före skatt med beaktande av verksamhetsspecifika uppgifter.

Känslighetsanalys

Om det uppskattade rörelseresultatet efter strategiperiodens utgång hade varit 5 procent lägre än ledningens bedömning skulle återvinningsvärdet minska med 4 procent.

Om den uppskattade tillväxttakten för att extrapolera kassaflöden bortom strategiperioden hade varit 50 procent lägre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 13 procent.

Om den uppskattade genomsnittliga kapitalkostnaden som tillämpats för diskonterade kassaflöden hade varit 3 procentenheter högre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 33 procent.

En känslighetsanalys avseende diskonteringsräntan utvisar att diskonteringsräntan kan uppgå till cirka 24 procent (23) innan nedskrivningsbehov föreligger.

Ovanstående känslighetsanalys resulterar i samtliga fall i ett övervärde, det vill säga i ett högre återvinningsvärde än det redovisade värdet. Inget av de hypotetiska fallen ovan skulle föranleda en nedskrivning av goodwill för den norska verksamheten.

not 12 Maskiner och inventarier

	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**119**	**122**
Nyanskaffningar	4	2
Omräkningsdifferenser	3	–5
Vid årets slut	**126**	**119**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	**–111**	**–108**
Årets avskrivningar	–5	–7
Omräkningsdifferenser	–3	4
Vid årets slut	**–119**	**–111**
Planenligt restvärde vid årets slut	**8**	**8**

not 13 Nyttjanderätter

IFRS

Nyttjanderätter	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Kontor	222	110
Bilar	32	47
Tomträtter	456	558
Vid årets slut	**711**	**715**

Tillkommande nyttjanderätter under räkenskapsåret 2021 uppgår till 95 mkr.

Avskrivning nyttjanderätter	**2021**	**2020**
Kontor	–73	–65
Bilar	–35	–33
Summa	**–107**	**–98**
Räntekostnader (inkluderade i finansiella kostnader) för leasingskulder	23	28
Kostnader för leasingavtal avseende korttidsavtal samt leasingavtal där tillgången har ett lågt värde	304	325

Totalt kassautflöde avseende leasingavtal under räkenskapsåret uppgår till 433 mkr.

Se not 23 och 24 avseende leasingsavtalens påverkan på skulder.

not 14 Andelar i joint venture

	2021	2020
Vid årets början	**78**	**1**
Nyanskaffningar	–	74
Resultat från joint venture	40	4
Omklassificering	–	–1
Vid årets slut [1]	**118**	**78**

[1] Vid årets utgång består ägandet av andelarna i bolaget JMJV Hyresbostäder Holding AB. JMs ägarandel uppgår till 20 procent. Bolaget ska äga och förvalta hyresrättsbostäder.

JMJV Hyresbostäder Holding AB (559269-4318)	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	54	8
Driftkostnader	–16	–3
Värdeförändring fastigheter	224	208
Finansiella kostnader	–9	–1
Skatt	–52	–50
Periodens resultat	**201**	**162**
Anläggningstillgångar [1]	1 396	1 172
Kortfristiga fordringar	4	6
Kassa och bank	40	21
Summa tillgångar	**1 440**	**1 199**
Eget kapital	590	389
Långfristiga skulder och avsättningar	842	790
Kortfristiga skulder	9	20
Summa eget kapital och skulder	**1 440**	**1 199**

[1] Avser hyresrättsfastigheter som redovisas till marknadsvärde.

not 15 Andelar i gemensamma verksamheter

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i gemensamma verksamheter

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr 2021	Bokfört värde, tkr 2020
Dockan Exploatering AB[1)]	556594-2645	Malmö	50 000	33	16 834	16 834
Kvarnholmen Utveckling AB[1)]	556710-5514	Stockholm	50 000	50	165 886	165 886
Mälarstrandens Utvecklings AB[1)]	556695-5414	Västerås	44	44	2 200	2 200
Södra Centrum Kroksiätt HB[1)]	969777-2144	Stockholm	5 200	65	5 200	5 200
Bokfört värde vid årets slut					**190 120**	**190 120**

[1)] Gemensamma verksamheter

Specifikation av koncernens övriga innehav av aktier och andelar i gemensamma verksamheter

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr 2021	Bokfört värde, tkr 2020
Fastighets AB Kranlyftet	556829-3251	Lidingö	250	50	135 226	135 226
Täby Park Expfoatering AB	556833-6555	Stockholm	500	50	291 473	251 473
Grefsen Utvikling AS, Norge	982913209	Oslo	500	50	25 635	23 865
Grefsen Utvikling Næring 1 AS	928160300	Oslo	300	50	15	–
Grefsen Utvikling Næring 2 AS	828160672	Oslo	300	50	15	–
Hans Nielsen Haugesgate 50 AS, Norge	987719427	Oslo	60 000	50	51 398	10 606
Husebyplatået AS, Norge	913864948	Oslo	5 000	50	513	477
Larvik Saneringsselskap AS, Norge	918044051	Larvik	100	50	248	231
Lillestrøm Kvartal 37 AS, Norge	935267269	Lillestrøm	75	50	7 691	7 160
Merbraine, Belgien	450160865	Bryssel	625	50	317	311
Noreveien 26 AS, Norge	990351465	Oslo	10	50	45	84
Son Utvikling AS, Norge	990341419	Oslo	23 050	50	12 592	11 722
Torstvet Utvikling AS, Norge	959639159	Larvik	5 000	50	11 835	11 017
Bokfört värde vid årets slut					**537 003**	**452 172**
Omklassificering i koncernen					–537 003	–452 172
Andelarnas bokförda värde i koncernen vid årets slut					**–**	**–**

De gemensamma verksamheterna innehåller främst fastigheter för bostadsutveckling.

Andelar i gemensamma verksamheter

I koncernens finansiella rapporter ingår nedanstående poster som utgör koncernens ägarandel i gemensamma verksamheter – företagets intäkter, kostnader, tillgångar och skulder. Beloppen inkluderar koncerninterna transaktioner.

	2021	2020
Intäkter	350	359
Kostnader	–327	–289
Periodens resultat	**23**	**70**
Exploateringsfastigheter[1)]	619	610
Övriga tillgångar	456	554
Likvida medel	77	88
Summa tillgångar	**1 152**	**1 252**
Långfristiga skulder	157	211
Kortfristiga skulder	122	154
Summa skulder	**279**	**365**
Nettotillgångar	**873**	**887**

[1)] Inkluderar koncernmässiga övervärden.

not 16 Finansiella tillgångar

	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17	18
Tillkommande fordringar	14	1
Reglerade fordringar	–1	–1
Omklassificering	–7	–
Omräkningsdifferens	1	–1
Vid årets slut	**23**	**17**

Finansiella tillgångar avser i huvudsak reversfordringar.

not 17 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projektfastigheter		Exploaterings-fastigheter	
IFRS	2021	2020	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	**1 246**	**1 399**	**7 842**	**8 961**
Nyanskaffningar	447	691	1 754	1 022
Omklassificeringar	–	27	–111	–30
Omräkningsdifferenser	2	–1	119	–190
Överfört till produktion	–84	–	–1 393	–1 900
Försäljningar	–798[1)]	–870[1)]	–	–21
Vid årets slut	**813**	**1 246**	**8 211**	**7 842**
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	**–**	**–**	**–10**	**–23**
Överfört till produktion	–	–	5	12
Vid årets slut	**–**	**–**	**–6**	**–11**
Planenligt restvärde vid årets slut	**813**	**1 246**	**8 205**	**7 831**
Marknadsvärde vid årets slut	1 088	1 651	15 400	14 300

[1)] I årets försäljningar ingår två (tre) färdigställda hyresrättsfastigheter som enligt IFRS redovisas i koncernens intäkter och produktions- och driftkostnader, medan de i segmentsredovisningen redovisas på separat rad i resultaträkningen som resultat av fastighetsförsäljning. Se även koncernens not 7.

	Projektfastigheter		Exploaterings-fastigheter	
Segmentsredovisning	2021	2020	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	**1 246**	**1 399**	**7 842**	**8 961**
Nyanskaffningar	447	691	1 754	1 022
Omklassificeringar	114	27	–111	–30
Omräkningsdifferenser	2	–1	119	–190
Överfört till produktion	–84	–	–1 393	–1 900
Försäljningar	–912	–870	–	–21
Vid årets slut	**813**	**1 246**	**8 211**	**7 842**
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	**–**	**–**	**–10**	**–23**
Överfört till produktion	–	–	5	12
Vid årets slut	**–**	**–**	**–6**	**–11**
Planenligt restvärde vid årets slut	**813**	**1 246**	**8 205**	**7 831**
Marknadsvärde vid årets slut	1 088	1 651	15 400	14 300

Det redovisade restvärdet för den del av projektfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 0 mkr (0) och för exploateringsfastigheter till 84 mkr (78). Marknadsvärderingen av samtliga fastigheter har gjorts i samarbete med externt värderingsföretag. Värderingarna för exploateringsfastigheter baseras på objektens läge, attraktivitet, omfattning och typ av planerad bebyggelse, skede i planprocessen, extraordinära förhållanden samt den tid som återstår till byggstart. Värderingarna för projektfastigheter baseras i högre utsträckning på kassaflödesanalys av simulerade framtida intäkter och kostnader utifrån gängse värderingspraxis.

not 18 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**445**	**366**
Nyanskaffningar	664	1 114
Omklassificering	–1	–2
Omräkningsdifferens	4	–10
Försäljningar	–735	–1 023
Vid årets slut	**377**	**445**

Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 67 (85). I posten ingår visningsbostäder inför kommande bostadsetapper redovisade till anskaffningsvärde.

not 19 Pågående arbeten

	2021	2020
Pågående arbeten	4 073	3 577
Summa	**4 073**	**3 577**

Pågående arbeten avser endast bostadsprojekt inom JM Utland.

not 20 Övriga kortfristiga fordringar

	2021	2020
Fordringar fastighetsförsäljningar	14	1
Fordringar sålda bostadsrättsandelar	66	167
Handpenning investering exploateringsfastigheter	175	179
Övrigt	164	174
Summa	**419**	**521**

not 21 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

IFRS	2021	2020
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	10 200	11 344
Ackumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	–5 402	–6 743
Summa	**4 798**	**4 601**

Segmentsredovisning	2021	2020
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	12 471	13 648
Ackumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	–10 047	–11 178
Summa	**2 424**	**2 470**

För ytterligare upplysningar om JMs intäkter se not 29.

not 22 Likvida medel

	2021	2020
Kassa och bank	3 981	3 037
Summa	**3 981**	**3 037**

not 23 Kassaflöde och räntebärande nettoskuld

IFRS	Likvida medel/ checkräknings-kredit	Kortfristiga låneskulder	Långfristiga låneskulder[1]	Kortfristiga skulder projekt-finansiering[2]	Kortfristiga leasingskulder	Långfristiga leasingskulder	Summa
Nettoskuld den 31 december 2020	**3 037**	**–580**	**–512**	**–5 850**	**–50**	**–667**	**–4 622**
Kassaflöde	933	31	44	–3 356	43	65	–2 240
Valutakursdifferenser	11	–24	–11	–163	–	–8	–195
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	–94	289	2 556	–79	–18	2 654
Nettoskuld den 31 december 2021	**3 981**	**–667**	**–190**	**–6 813**	**–86**	**–628**	**–4 403**
Nettoskuld den 31 december 2019	**2 397**	**–690**	**–538**	**–4 599**	**–31**	**–821**	**–4 282**
Kassaflöde	648	218	–151	–2 477	21	76	–1 665
Valutakursdifferenser	–8	40	29	240	–	18	319
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	–148	148	986	–40	60	1 006
Nettoskuld den 31 december 2020	**3 037**	**–580**	**–512**	**–5 850**	**–50**	**–667**	**–4 622**

[1] Varav 0 (–4) mkr avser reverser och redovisas som investering i exploateringsfastigheter

[2] JM tar i vissa fall upp initial projektfinansiering för svenska bostadsprojekt, där finansieringen i de flesta fall tas över av kund i ett senare skede. Övertagandet sker utan några in- eller utbetalningar och när skulden regleras påverkas inte kassaflödesanalysen i finansieringsverksamheten.

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2021	2020
Likvida medel och kortfristiga placeringar	3 981	3 037
Bruttoskuld, bunden ränta	–54	–54
Bruttoskuld, rörlig ränta	–8 329	–7 605
Skuld/-fordran	**–4 402**	**–4 622**
Likvida medel	3 981	3 037
Kortfristiga räntebärande skulder	–7 480	–6 430
Långfristiga räntebärande skulder	–190	–512
Kortfristiga leasingskulder	–86	–50
Långfristiga leasingskulder	–628	–667
Skuld/-fordran	**–4 402**	**–4 622**
Avsatt till pensioner	–1 761	–1 804
Räntebärande nettoskuld (–)/-fordran (+)	**–6 163**	**–6 426**

Redovisning av IFRS 16 Leasingavtal

Enligt IFRS, mkr	2021	2020
Produktions- och driftkostnader	38	40
Försäljnings- och administrationskostnader	–17	–13
Rörelseresultat	**22**	**27**
Finansiella kostnader	–23	–28
Resultat före skatt	**–1**	**–1**
Skatter	–	–
Årets resultat	**–1**	**–1**

Enligt IFRS, mkr	2021-12-31	2020-12-31
Nyttjanderätter anläggningstillgångar	255	157
Nyttjanderätter omsättningstillgångar	456	558
Summa tillgångar	**711**	**715**
Eget kapital	–3	–2
Långfristiga räntebärande skulder	628	667
Kortfristiga räntebärande skulder	86	50
Summa eget kapital och skulder	**711**	**715**

Kassaflöde enligt IFRS sidan 91 specifikation

Ökning/minskning bostäder i balansräkning

	NOT	2021	2020
Förvärv av bostadsrättsandelar	18	–664	–1 114
Försäljning av bostadsrättsandelar	18	735	1 023
Förändring av reverser		36	14
Totalt		**107**	**–77**

Övriga ej kassaflödespåverkande poster	NOT	2021	2020
Resultat av fastighetsförsäljning	7	–5	–17
Förändring av pensionsskuld		–43	102
Projektfinansiering inom JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks[1]		–2 673	–1 664
Övriga avsättningar m. m.		–598	–280
Totalt		**–3 318**	**–1 859**

Investering i exploateringsfastigheter	NOT	2021	2020
Investering i exploateringsfastigheter	17	–1 754	–1 022
Förändring av reverser		216	–507
Totalt		**–1 539**	**–1 529**

A conto betalning för exploateringsfastigheter	NOT	2021	2020
A conto betalning för exploateringsfastigheter	17	497	320
Försäljning av exploateringsfastigheter	7	1	40
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter		–13	73
Totalt		**485**	**433**

Investering i projektfastigheter	NOT	2021	2020
Investering i projektfastigheter	17	–447	–691
Totalt		**–447**	**–691**

Försäljning av projektfastigheter	NOT	2021	2020
Försäljning av projektfastigheter	7	1 340	1 060
Totalt		**1 340**	**1 060**

[1] JM tar i vissa fall upp initial projektfinansiering för svenska bostadsprojekt, där finansieringen i de flesta fall tas över av kund i ett senare skede. Övertagandet sker utan några in- eller utbetalningar och när skulden regleras påverkas inte kassaflödesanalysen, vare sig som en negativ post (amortering) i finansieringsverksamheten eller som en positiv post i den löpande verksamheten.

not 24 Finansiella skulder

IFRS

Långfristiga räntebärande skulder	2021	2020
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	100	380
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	24	24
Konvertibellån 1–5 år [1]	66	109
Långfristiga leasingskulder	628	667
Summa	**818**	**1 180**

Kortfristiga räntebärande skulder	2021	2020
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år	7 473	6 416
Konvertibellån –1 år [1]	7	14
Kortfristiga leasingskulder	86	50
Summa	**7 566**	**6 480**

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2021	Förändring	2020
Långfristiga räntebärande skulder	190	–323	512
Kortfristiga räntebärande skulder	7 480	1 050	6 430
Långfristiga leasingskulder	628	–40	667
Kortfristiga leasingskulder	86	36	50
Avsatt till pensioner	1 761	–43	1 804
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	–3 981	–944	–3 037
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	**6 163**	**-263**	**6 426**

Övriga finansiella skulder	2021	2020
Övriga långfristiga skulder 1–5 år från balansdagen [2]	373	372
Leverantörsskulder	780	819
Kortfristiga reverser, exploateringsfastigheter	278	64
Övriga kortfristiga skulder	566	623
Summa	**1 998**	**1 878**

Löptid finansiella skulder

2021	2022	2023	2024	2025–	Summa
Finansiella skulder	9 246	454	61	56	9 818
Leasingskulder	20	28	117	549	714
Summa	**9 266**	**482**	**178**	**605**	**10 532**

2020	2021	2022	2023	2024–	Summa
Finansiella skulder	8 056	699	87	114	8 956
Leasingskulder	50	34	44	589	717
Summa	**8 106**	**733**	**131**	**703**	**9 673**

[1] Se not 3, Anställda och personalkostnader för ytterligare information om konvertibellånen.
[2] Avser främst reverser för genomförda fastighetsförvärv.

Segmentsredovisning

Långfristiga räntebärande reversskulder	2021	2020
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	100	221
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	24	24
Konvertibellån 1–5 år [1]	66	109
Summa	**190**	**354**

Kortfristiga räntebärande skulder	2021	2020
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år	660	565
Konvertibellån –1 år [1]	7	14
Summa	**667**	**579**

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2021	Förändring	2020
Långfristiga räntebärande skulder	190	–164	354
Kortfristiga räntebärande skulder	667	87	579
Avsatt till pensioner	1 761	–43	1 804
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	–3 981	–944	–3 037
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	**–1 363**	**–1 063**	**–300**

Löptid finansiella skulder	2021	2020
2021	–	1 801
2022	2 017	539
2023	454	87
2024	61	114
2025 >	56	–
Summa	**2 589**	**2 541**

[1] Se not 3, Anställda och personalkostnader för ytterligare information om konvertibellånen.

Informationen i tabellerna ovan visar finansiella skulder såsom de presenteras i balansräkningen upprättad i enlighet med segmentsredovisning.

Finansiella skulder fördelas mellan långfristiga och kortfristiga skulder där kortfristiga skulder har förfallodag om 1 år. Övriga långfristiga skulder avser reversskulder för fastighetsförvärv som blir betalbara då olika villkor uppfylls. Se not 25 för Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

not 25 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

JM-koncernen är utsatt för olika typer av finansiella risker som kan påverka resultat, kassaflöde och eget kapital. Riskerna utgörs främst av:

- Ränterisker för lån och likvida medel
- Finansierings- och likviditetsrisker avseende koncernens kapitalbehov
- Valutarisker avseende resultat och nettoinvesteringar i utländska dotterbolag
- Kreditrisker hänförliga till finansiella och kommersiella aktiviteter.

JMs styrelse har antagit en policy för hur dessa risker ska hanteras och kontrolleras inom koncernen. Den finansiella riskhanteringen är i hög grad koncentrerad till koncernstab Ekonomi och Finans som också har till uppgift att stödja den operativa verksamheten. Utlandsbolagen ansvarar samtidigt för lokala aktiviteter i enlighet med finanspolicyns riktlinjer.

Redovisningsprinciper beskrivs i Not 1. Avsnitt Risker och riskhantering på sidorna 35–40 samt 87 beskriver koncernens riskhantering och finanspolicy.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto och kassaflöde negativt. En av de största riskfaktorerna är valet av räntebindningstid för koncernens låneportfölj. Val av räntebindningstider baseras på de pågående projektens kapitalbindning och kassaflöden, volymen av långfristig upplåning samt rådande marknadsläge för räntor med olika löptider. För att nå den önskade räntebindningstiden arbetar koncernen i första hand med räntederivat, främst förlängande ränteswapar, om volym långfristig finansiering bedöms vara väsentlig.

Då volymen av långfristig upplåning under 2021 har varit relativt begränsad har koncernen främst arbetat med kort räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var den 31 december 2021 0,3 (0,3) enligt IFRS och 0,4 (0,5) enligt segmentsredovisning.

Verkligt värde på räntebärande lån, exklusive skulder leasing, var 7 670 mkr (6 942) enligt IFRS och 857 (933) enligt segmentsredovisning. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 2021-12-31.

Exponering ränterisk, inklusive derivat

IFRS	2021		2020	
År för räntekonvertering	Skuldbelopp, mkr	Medelränta, %	Skuldbelopp, mkr	Medelränta, %
2021	–	–	6 888	1,9
2022	7 615	1,9	–	–
2025	54	2,9	54	2,9
Pensionsskuld [1]	1 761	1,9	1 804	1,2
Totalt	**9 430**	**1,9**	**8 746**	**1,7**

[1] Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Segmentsredovisning	2021		2020	
År för räntekonvertering	Skuldbelopp, mkr	Medelränta, %	Skuldbelopp, mkr	Medelränta, %
2021	–	–	879	2,1
2022	802	2,1	–	–
2025	54	2,9	54	2,9
Pensionsskuld [1]	1 761	1,9	1 804	1,2
Totalt	**2 617**	**2,0**	**2 737**	**1,5**

[1] Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Snitträntan på räntebärande skulder per 2021-12-31 inklusive pensionsskulden och exklusive leasingskulder, uppgår till 1,9 procent (1,7) enligt IFRS och 2,0 procent (1,5) enligt segmentsredovisning. En förändring av marknadsränta med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 55 mkr enligt IFRS och cirka 6 mkr enligt segmentsredovisning för den del av låneportföljen som omsätts under 2022. Beräkningen är approximativ och baseras på ett antagande om en simultan förändring av samtliga räntekurvor.

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och, i tillämpliga fall, av kortfristiga placeringar. Enligt finanspolicyn får överskottslikviditet endast placeras i likvida instrument som utges av emittenter med en kreditvärdering om minst A- enligt Standard & Poor's eller liknade instituts värdering. Placeringarna är kortfristiga med löptider mellan en dag och tre månader. Se not 22, Likvida medel.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån försvåras och fördyras samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom att koncernen tecknar långfristiga bindande kreditavtal med olika löptider hos flera olika institut. Enligt policyn ska genomsnittlig löptid för ramavtalen vara 1,5 till 2,5 år.

Bindande kreditlöften

IFRS

Förfalloår	Totalt	Checkkredit	2022	2023	2024	2025	2026
Kreditlöften, mkr	14 728	487	4 393	6 551	1 916	831	550

Bindande kreditlöften exklusive projektfinansiering

Förfalloår	Totalt	Checkkredit	2022	2023	2024	2025	2026
Kreditlöften, mkr	2 800	400	–	1 200	150	500	550

Av beviljade kreditlöften enligt IFRS är 7 155 mkr outnyttjat. Den genomsnittliga löptiden för dessa kreditlöften exklusive checkkredit uppgår till 1,5 år. Outnyttjade kreditlöften, exklusive projektfinansiering uppgår till 2 800 mkr där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,9 år.

De likvida medlen tillsammans med bekräftade outnyttjade krediter ska uppgå till minst 15 procent av JMs intäkter enligt segmentsredovisningen för att koncernen ska kunna hantera investeringar och löpande betalningar. Utfall 2021 uppgår till 46 procent (38).

Valutarisk

Transaktionsvolymerna i utländsk valuta är mycket begränsade varför inga valutasäkringar skett för dessa volymer.

Samtliga lån är upptagna i funktionell valuta i respektive land.

Kreditrisk

Kreditrisker i finansiell verksamhet

Kreditriskexponering i form av motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och vid handel med derivatinstrument. För att begränsa kreditriskerna har koncernen upprättat en motpartslista som fastställer en maximal exponering mot respektive godkänd part. ISDA-avtal (International Swaps and Derivates Association) eller motsvarande svenska bankavtal, har upprättats med de motparter som används för transaktioner med derivatinstrument. Inga finansiella tillgångar och skulder har kvittats.

Kreditrisker i kundfordringar

JM-koncernens kunder utgörs till största del av bostadsrättsföreningar och blivande ägare av egna hem. Koncernen arbetar också med entreprenadverksamhet. Koncernen har även hyresgäster i både bostäder och kommersiella lokaler. Kreditriskexponeringen mot bostadsrättsföreningar har historiskt visats ytterst begränsad då finansieringen av produktionen sker via föreningens lån i bank. JM-koncernen arbetar löpande med utvärdering av sina kunder vilka har hög kreditvärdighet och det resulterar i en låg grad av kreditrisk i kundfordringar. Motsvarande gäller kunder som köper egna hem. För att säkerställa betalningsförmågan hos kund tas alltid kreditupplysning. Kundfordringar avseende bostadsproduktionen uppgår till 347 mkr (438). JM-koncernen bedömer reservering för kundfordringar avseende bostadsproduktionen som oväsentlig.

Kreditriskexponeringen mot kunder inom entreprenadverksamheten och för uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler har en något annan karaktär. Kundfordringarna för entreprenadverksamheten uppgår till 279 mkr (351).

Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 2,1 mkr (3,2) och är främst hänförlig till kundfordringar från uthyrningsverksamheten. Under året har koncernen ianspråktagit 0,0 mkr (0,1) av tidigare avsättning. Fordringar äldre än 60 dagar uppgår till 304 mkr (414). Per 2021-12-31 uppgår förfallna kundfordringar över 90 dagar till 295 mkr (345) och är främst hänförligt till ett fåtal pågående diskussioner/tvister med kunder och inte en fråga om beställarens kreditvärdighet. Likt tidigare år utgör utestående kundfordringar ingen kreditrisk.

Avsättning och ianspråktagande av avsättning för osäkra kundfordringar har tagits över resultaträkningen. Redovisningsprinciper beskrivs i Not 1, Finansiella instrument, på sidan 97.

Fortsättning not 25

Åldersanalys kundfordringar

2021-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling bostäder	347	220	19	13	7	88
Entreprenad	279	48	10	12	2	207
Övrigt	10	10				
Summa	**636**	**278**	**29**	**25**	**9**	**295**
Antal fakturor	952	521	97	46	35	253

2020-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling bostäder	438	212	64	10	52	100
Entreprenad	351	63	14	12	17	245
Övrigt	13	13				
Summa	**802**	**288**	**78**	**22**	**69**	**345**
Antal fakturor	1 111	591	127	33	22	338

Kreditriskanalys kunder

2021-12-31 Intervall	Antal kunder	% av antal	% av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	552	89	8
Exponering intervall 1–5 mkr	34	6	13
Exponering intervall > 5 mkr	29	5	79
Totalt	**615**	**100**	**100**

2020-12-31 Intervall	Antal kunder	% av antal	% av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	672	90	7
Exponering intervall 1–5 mkr	40	5	11
Exponering intervall > 5 mkr	35	5	82
Totalt	**747**	**100**	**100**

Värdering finansiella tillgångar och skulder

JM har använt allmänt vedertagna metoder för att beräkna det verkliga värdet på koncernens finansiella instrument per den 31 december 2021 och 2020. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. Reversskulder avseende fastighetsförvärv blir betalbara i samband med att olika villkor uppfyllts till exempel att detaljplaner antagits eller då projektstart sker. Verkligt värde på reversskulder avseende fastighetsförvärv antas därför motsvara bokfört värde då skulderna är betalbara vid anfordran. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder till exempel likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder har det bokförda värdet antagits utgöra en god approximation av det verkliga värdet/anskaffningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagsredovisning.

Tabellen i högerkolumnen visar redovisat värde och uppgift om vilken kategori JM-koncernens finansiella instrument tillhör enligt IFRS 9 Finansiella instrument.

IFRS

Finansiella instrument	Kategori enligt IFRS 9 [2]	2021-12-31 Redovisat värde [1]	2020-12-31 Redovisat värde [1]
Tillgångar			
Finansiella tillgångar	FTUA	23	17
Varav andra långfristiga fordringar	*FTUA*	*18*	*12*
Varav andra långfristiga värdepappersinnehav	*FTUA*	*5*	*5*
Kundfordringar	FTUA	636	802
Övriga kortfristiga fordringar	FTUA/n/a	419	521
Varav derivatinstrument [3]	*FTD*	*1*	*–*
Varav fordringar fastighetsförsäljningar	*FTUA*	*14*	*1*
Varav övrigt	*n/a*	*403*	*520*
Likvida medel	FTUA	3 981	3 037
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	818	1 180
Varav konvertibellån	*FSUA*	*66*	*109*
Varav leasingskulder	*FSUA*	*628*	*667*
Varav övriga långfristiga räntebärande lån	*FSUA*	*124*	*404*
Övriga långfristiga skulder	FSUA	373	372
Leverantörsskulder	FSUA	780	819
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	7 566	6 480
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	844	687
Varav derivatinstrument [3]	*FSvRR*	*–*	*–*
Varav övriga kortfristiga skulder	*FSUA*	*844*	*687*

Segmentsredovisning

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster.

Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	190	354
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	667	579
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	552	382

[1] JM bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

[2] Klassificering enligt IFRS 9, förklaring till förkortningar:

FTUA	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
FTD	Derivatinstrument till verkligt värde via resultaträkningen
FSUA	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
FSvRR	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
n/a	IFRS 9 är inte tillämpligt

[3] Verkligt värde för samtliga tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde har beräknats baserat på direkt eller indirekt observerbara priser vilket motsvarar den så kallade nivå 2, enligt IFRS 13.

Finansiella derivatinstrument

JM använder finansiella derivatinstrument för att hantera ränterisker och på selektiv basis även enstaka valutarisker. Derivatinstrumentet får endast användas i riskminimerande syfte. Alla vinster och förluster som uppstår vid marknadsvärdering av instrumenten redovisas direkt i resultatet då JM-koncernen inte tillämpar säkringsredovisning för befintliga derivat.

JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 2021-12-31. Utestående valutaderivat uppgår per 2021-12-31 till 1 mkr (0).

Kapitalförvaltning

JM förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade egna kapital, i syfte att ge JMs aktieägare en högre totalavkastning än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

JMs ambition är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur, anpassad för bolagets projektutvecklingsverksamhet. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent. Soliditetsmålet är en förenklad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har fördelats mot balansräkningens olika tillgångsslag och typ av verksamheter med beaktande av bedömd rörelserisk.

not 26 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Förmånsbestämda planer
JM har en förmånsbestämd plan för pensioner. Det avser ITP 2-planen i Sverige som finansieras i egen regi. Planen omfattar 2 808 personer varav 576 personer är aktiva.

Avgiftsbestämda planer
Planerna omfattar huvudsakligen ålderspension och efterlevandepension. Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till separata juridiska enheter. Pensionskostnaden för perioden ingår i resultaträkningen.

Förpliktelser avseende ersättningar till anställda, förmånsbestämda planer
Följande avsättningar för pensionsförpliktelser har gjorts i balansräkningen:

Koncernen	2021	2020
Pensionsförpliktelser ofonderade planer	**1 761**	**1 804**

Pensionsförpliktelser och avsättningar för pensionsåtaganden samt aktuariella vinster/förluster för de förmånsbaserade pensionsplanerna har utvecklats på följande sätt:

Totala pensionsförpliktelser	2021	2020
Vid årets början	**1 804**	**1 702**
Förmåner intjänade under året	76	73
Räntekostnader	22	26
Betalda förmåner	−40	−39
Aktuariella vinster (−)/förluster (+)	−101	42
Vid årets slut	**1 761**	**1 804**

Den aktuariella vinsten 2021 förklaras huvudsakligen av ändrad diskonteringsränta.

Aktuariella vinster (+)/förluster (−)	2021	2020	2019	2018	2017
Totala pensionsförpliktelser	1 761	1 804	1 702	1 388	1 251
Erfarenhetsbaserade justeringar av årets aktuariella vinst (+) och förlust (−):					
Pensionsförpliktelser, mkr	8	3	17	30	15
Andel av värdet på pensionsförpliktelsernas totala värde, %	0,5	0,2	1,0	2,2	1,1

Pensionskostnader	2021	2020
Förmåner intjänade under året	76	73
Ränta på förpliktelser	23	26
Pensionskostnader förmånsbaserade planer	**99**	**99**
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	132	138
Sociala kostnader, förmåns- och avgiftsbaserade planer	53	53
Summa	**284**	**290**

Av ovanstående pensionskostnader redovisades 23 mkr (26) som finansiell kostnad. Detta motsvarar räntan på förpliktelsen.

Framtida bedömning av pensionsavsättningen kassaflöde	2022	2023	2024	2025	2026
Pensionsutbetalningar	−41	−41	−43	−43	−44

Aktuariella antaganden
De viktigaste aktuariella antagandena per balansdagen framgår av nedanstående tabell.

	Sverige	
%	2021	2020
Diskonteringsränta	1,90	1,20
Förväntad löneökning	3,50	3,30
Inflation	2,00	1,50
Inkomstbasbelopp	3,00	2,80
Avgångsintensitet	6,00	6,00

Diskonteringsräntan är fastställd med hänsyn till marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och swapräntor och en premie för en längre löptid adderats med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration. Durationen på förpliktelsen är 21 år.

Faktorn förväntad löneökning motsvarar förväntade framtida löneökningar som en sammansatt effekt av inflation, tjänstetid och befordran.

Faktorn inflation motsvarar den förväntade pensionsuppräkningen (eller indexeringen). JM har i denna del valt att balansera inflationsmåltalet, som satts upp av Sveriges Riksbank, med utfall av inflationen i Sverige den senaste 10-årsperioden.

JM Sverige har livslängdstabellen DUS14 vid pensionsskuldsberäkningen vilket rent praktiskt innebär att JM antar att en man i Sverige som idag är 65 år lever 22 år efter pensioneringen och en kvinna 24 år.

Pensionsförpliktelsens känslighet för ändrad diskonteringsränta	2021	2020
Pensionsförpliktelser per den 31 december 2021	1 761	1 804
Diskonteringsräntan ökar med 0,25 %	1 677	1 714
Diskonteringsräntan minskar med 0,25 %	1 851	1 900

not 27 Övriga avsättningar

	Garantiavsättningar		Särskild löneskatt på pensionsskuld	
	2021	2020	2021	2020
Vid årets början	**755**	**770**	**226**	**210**
Avsättningar	275	319	−18	16
Omklassificering	−8	12	–	–
Ianspråktaget under året	−372	−331	–	–
Återförda avsättningar	−40	−8	–	–
Omräkningsdifferens	5	−7	–	–
Vid årets slut [1]	**616**	**755**	**208**	**226**
[1] Varav kortfristig del av garantiavsättningar	145	133		

Avsättningar för garantiåtaganden avser kostnader som kan uppstå under garantitiden och redovisas som långfristiga och kortfristiga skulder i balansräkningen. Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projektet vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år efter projektavslut.

Då effekten av när i tiden betalning sker inte är väsentlig nuvärdesberäknas inte förväntade framtida utbetalningar. Särskild löneskatt på pensionsskulden är beräknad till fullo 24,26 procent på skillnaden mellan pensionsskuld värderad enligt IAS 19 och redovisad pensionsskuld i juridisk person.

not 28 Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar

	2021	2020
Uppskjuten skatteskuld för periodiseringsfond	516	526
Övriga uppskjutna skatteskulder [1]	345	370
Delsumma	**861**	**896**
Avgår uppskjutna skattefordringar	−277	−293
Netto uppskjutna skatteskulder	**584**	**603**
Uppskjutna skattefordringar	**1**	**7**
[1] Övriga uppskjutna skatteskulder fördelar sig på:		
Exploateringsfastigheter [2]	281	300
Reservering för ännu ej godkänd taxering	28	28
Övriga omsättningstillgångar	36	42
Summa	**345**	**370**

[2] Skillnad skattemässigt och bokfört värde.

Uppskjutna skattefordringar hänförs framför allt till pensionsskuld, andra personalrelaterade poster samt garantiriskreserv.

Skillnaden mellan IFRS och segmentsredovisning avser endast posten Övriga omsättningstillgångar och är hänförlig till skatteeffekten mellan redovisat resultat för JM Utland enligt segmentsredovisning respektive enligt IFRS.

not 29 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

IFRS	2021	2020
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	18 290	19 458
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	−17 322	−18 450
Summa	**967**	**1 008**

Segmentsredovisning	2021	2020
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	20 749	21 337
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	−19 399	−19 975
Summa	**1 350**	**1 362**

Hela 2020 års utgående balans har fullgjorts och intäktsredovisats under 2021.

Under 2021 har JM redovisat intäkter om cirka 1,2 mdkr (1,0) hänförligt till prestationsåtaganden som uppfyllts under tidigare år.

not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Personalrelaterade poster	528	495
Förutbetalda hyresintäkter	12	17
Övriga upplupna kostnader [1]	890	907
Summa	**1 430**	**1 419**

[1] Avser huvudsakligen upplupna projektkostnader.

not 31 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021	2020
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar	100	100
Fastighetsinteckningar	376	295
Summa	**476**	**395**
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga	6 114	7 052
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	1 626	1 627
Betalnings- och hyresgarantier	68	92
Övriga ansvarsförbindelser	19	18
Summa	**7 827**	**8 789**

Företagsinteckningen avser den pensionsskuld som JM Sverige har hos PRI. Fastighetsinteckningar lämnas endast i begränsad omfattning för finansiering hos kreditinstitut.

Under en bostadsrättsförenings produktionstid ställer JM-koncernen borgen för den del av den kortfristiga finansieringen i bank som överstiger en förenings kommande långfristiga lån. Borgensförbindelser, övriga avser i sin helhet den kortfristiga finansieringen. De långfristiga lånen säkerställs av de pantbrev som föreningen själv tar ut.

Koncernen har ett åtagande att förvärva bostad som inte upplåtits med bostadsrätt närmaste kvartalsskifte efter godkänd slutbesiktning, från bostadsrättsföreningar i Sverige, med vilka JM har tecknat totalentreprenadkontrakt.

Ställda garantier i anslutning till uppdrag avser till stor del fullgörandegarantier för entreprenadarbeten hos kommuner och landsting samt kommunalägda bolag. Garantierna löper under produktionstiden och garantitidsperioden om 2–5 år efter färdigställandet. Åtagandet uppgår normalt till 10 procent av kontraktssumman fram till färdigställandet av entreprenaden för att därefter sänkas till 5 procent av kontraktssumman. I den mån det bedöms som sannolikt att JM kommer att utkrävas ansvar redovisas åtagandet som skuld i rapporten över finansiell ställning.

JM blir i den löpande affärsverksamheten från tid till annan involverat i tvister och rättsliga processer. Dessa tvister och rättsliga processer förväntas inte, vare sig enskilt eller tillsammans, i väsentlig grad negativt påverka JMs finansiella resultat eller ställning.

not 32 Upplysningar om närstående

Upplysningar om närstående framgår av not 3, Anställda och personalkostnader. Koncernens transaktioner med närstående, utöver vad som anges i not 3, avser endast gemensamma verksamheter och joint venture. De är av begränsad omfattning och har skett på marknadsmässiga villkor.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	NOT	2021	2020
	1		
Nettoomsättning		9 710	10 790
Produktions- och driftkostnader	2	–7 609	–8 586
Bruttoresultat		**2 100**	**2 204**
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	–712	–650
Resultat av fastighetsförsäljning	5	–	–
Rörelseresultat		**1 388**	**1 554**
Resultat från finansiella poster	6		
Resultat från koncernföretag		77	329
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1	1
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		5	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		–59	–60
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**1 412**	**1 834**
Bokslutsdispositioner	7	–16	–61
Resultat före skatt		**1 397**	**1 773**
Skatter	8	–279	–319
Årets resultat		**1 118**	**1 454**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, Mkr	2021	2020
Årets resultat	1 118	1 454
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**1 118**	**1 454**

Moderbolagets balansräkning

Mkr	NOT	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och andra verktyg	9	2	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	1 997	1 559
Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag	10	190	190
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		17	17
Övriga långfristiga fordringar		8	8
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 212**	**1 774**
Summa anläggningstillgångar		**2 214**	**1 776**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	11	300	223
Exploateringsfastigheter	11	3 925	4 256
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	12	312	367
Kundfordringar		167	203
Övriga kortfristiga fordringar		204	340
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		1 579	1 646
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	13	3 870	3 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25	21
Likvida medel	14	3 479	2 822
Summa omsättningstillgångar		**13 862**	**13 834**
Summa tillgångar		**16 076**	**15 610**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		70	70
Bundet eget kapital		**70**	**70**
Överkursfond		186	148
Balanserat resultat		3 043	2 829
Årets resultat		1 118	1 454
Fritt eget kapital	25	**4 347**	**4 431**
Summa eget kapital		**4 417**	**4 501**
Obeskattade reserver	15	**2 390**	**2 410**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	16	809	783
Uppskjutna skatteskulder	8	2	3
Garantiavsättningar och övriga avsättningar	17	493	636
Summa avsättningar		**1 304**	**1 422**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18	66	109
Övriga långfristiga skulder		352	352
Summa långfristiga skulder		**417**	**461**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		425	519
Kortfristiga räntebärande skulder	18	3 368	3 218
Övriga kortfristiga skulder	19	321	254
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	18	1 810	1 056
Aktuella skatteskulder		–	94
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	20	557	592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 066	1 083
Summa kortfristiga skulder		**7 548**	**6 816**
Summa eget kapital och skulder		**16 076**	**15 610**

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2020	**70**	**147**	**3 699**	**3 916**
Årets totalresultat			1 454	1 454
Utdelning			–870	–870
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev		1		1
Utgående balans den 31 december 2020	**70**	**148**	**4 283**	**4 501**
Ingående balans den 1 januari 2021	**70**	**148**	**4 283**	**4 501**
Årets totalresultat			1 118	1 118
Utdelning			–887	–887
Konvertering av konvertibellån		38		38
Återköp av aktier			–375	–375
Fusion av koncernföretag			23	23
Utgående balans den 31 december 2021	**70**	**186**	**4 161**	**4 417**

Antal aktier (1 röst/aktie) per 31 december 2021 uppgår till 69 750 296 (69 583 262) varav 1 101 550 aktier (0) är återköpta av JM AB och ej utdelningsberättigade. Kvotvärde per aktie uppgår till 1 krona.

Föreslagen utdelning för 2021 är 13,50 kronor per aktie (12,75).

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	NOT	2021	2020
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 388	1 554
Avskrivningar		2	3
Ökning/minskning bostäder i balansräkning		92	–93
Övriga ej kassaflödespåverkande poster [1)]		–2 912	–1 739
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		**–1 429**	**–275**
Erhållen ränta		4	11
Erhållna utdelningar		78	84
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		–26	–27
Betald skatt		–484	–426
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**–1 857**	**–633**
Investering i exploateringsfastigheter		–527	–1 347
Å conto betalning för exploateringsfastigheter [1)]		–	15
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m		947	1 671
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		1 003	–357
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		**–434**	**–651**
Investering i projektfastigheter		36	–117
Försäljning av projektfastigheter		–	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten [1)]		**–398**	**–741**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring materiella anläggningstillgångar		–1	–
Investering i koncernföretag och intresseföretag m.m.		–547	–100
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		7	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–541**	**–100**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		–	34
Amortering av skulder		–15	–22
Upptagna lån, projektfinansiering [1)]		3 288	3 158
Amortering av skulder, projektfinansiering [1)]		–415	–863
Återköp av aktier		–375	–
Utdelning		–887	–870
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 596**	**1 437**
Årets kassaflöde		**657**	**596**
Likvida medel vid årets början		**2 822**	**2 226**
Likvida medel vid periodens slut		**3 479**	**2 822**

1) JM tar i vissa fall upp initial projektfinansiering för svenska bostadsprojekt, där finansieringen i de flesta fall tas över av kund i ett senare skede. Övertagandet sker utan några in- eller utbetalningar och när skulden regleras påverkas inte kassaflödesanalysen, vare sig som en negativ post (amortering) i finansieringsverksamheten eller som en positiv post i den löpande verksamheten.

not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där annat ej anges.

För moderbolagets redovisningsprinciper hänvisas till koncernens redovisnings- och värderingsprinciper sidorna 93–97.

not 2 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medeltalet anställda (samtliga i Sverige)	**1 628**	**1 752**
(varav män, %)	*(74)*	*(75)*
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	**14**	**12**
(varav rörlig ersättning)	*(4)*	*(2)*
Övriga anställda	**931**	**958**
(varav rörlig ersättning)	*(48)*	*(42)*
Summa löner och andra ersättningar	**945**	**970**
(varav rörlig ersättning)	*(51)*	*(44)*
Sociala kostnader	**454**	**488**
(varav pensionskostnader)	*(153)*	*(170)*
Totalt moderbolaget	**1 399**	**1 458**

[1] Av moderbolagets pensionskostnader avser 3,0 mkr (2,9) VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 0,8 mkr (0,8). För styrelsen i övrigt har bolaget inga pensionskostnader eller pensionsförpliktelser.

Förmåner till ledande befattningshavare i JM AB, se koncernens not 3.

not 3 Avskrivningar enligt plan

	2021	2020
Inventarier och andra verktyg	–2	–4
Summa	**–2**	**–4**

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.

not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2021	2020
Revisionsuppdrag	3,5	3,7
Övriga tjänster [1]	0,3	2,3
Summa	**3,9**	**6,0**

[1] Se koncernens not 5.

not 5 Resultat av fastighetsförsäljning

	2021	2020
Försäljningsvärden		
Exploateringsfastigheter	–	15
Projektfastigheter	–	27
Summa	**–**	**42**
Bokförda värden		
Exploateringsfastigheter	–	–15
Projektfastigheter	–	–27
Summa	**–**	**–42**
Resultat		
Exploateringsfastigheter	–	–
Projektfastigheter	–	–
Summa	**–**	**–**

not 6 Resultat från finansiella poster

	Resultat från koncernföretag		Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		Resultat från finansiella omsättningstillgångar		Räntekostnader och liknande resultatposter		Summa	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Utdelning	78	321	–	–	–	–			78	321
Realisationsresultat	7	–	–	–	–	1			7	1
Resultatandel	32	8							32	8
Nedskrivning	–40	–	–	–					–40	–
Ränteintäkter	–	–	–	1	1	1			1	2
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	1	–	4	8			5	8
Räntekostnader	–	–					–27	–29	–27	–29
Räntedel i årets pensionskostnader	–	–					–32	–31	–32	–31
Summa	**77**	**329**	**1**	**1**	**5**	**10**	**–59**	**–60**	**24**	**280**

not 7 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	−360	−410
Återföring tidigare års avsättning till periodiseringsfond	380	380
Erhållna koncernbidrag	8	11
Lämnade koncernbidrag	−44	−42
Summa	**−16**	**−61**

not 8 Skatter

	2021	2020
Resultat före skatt	**1 397**	**1 773**
Aktuell skatt	−303	−359
Uppskjuten skatt	25	40
Total skatt	**−279**	**−319**

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 20,6 procent (21,4)

Resultat före skatt x 20,6 % (21,4)	**−288**	**−379**
Justering skatt tidigare år	1	–
Ej skattepliktiga intäkter	25	70
Ej avdragsgilla kostnader	−10	−3
Omvärdering ny bolagsskattesats	–	−2
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	−7	−5
Summa	**−279**	**−319**

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	**2021**	**2020**
Uppskjutna skattefordringar hänförligt till personalrelaterade avsättningar och garantiavsättningar	52	50
Uppskjuten skatteskuld hänförligt till temporär skillnad projekt- och exploateringsfastigheter	−54	−53
Netto uppskjutna skatteskulder	**−2**	**−3**

Se koncernens not 9.

not 9 Inventarier och andra verktyg

	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**50**	**50**
Nyanskaffningar	1	–
Vid årets slut	**51**	**50**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	**−48**	**−44**
Årets avskrivningar	−2	−4
Vid årets slut	**−49**	**−48**
Planenligt restvärde vid årets slut	**2**	**2**

not 10 Finansiella anläggningstillgångar

	Andelar i koncernföretag		Andelar i gemensamma verksamheter		Långfristiga fordringar gemensamma verksamheter		Övriga långfristiga fordringar		Summa	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden										
Vid årets början	**1 559**	**1 459**	**190**	**190**	**17**	**17**	**8**	**8**	**1 774**	**1 674**
Nyanskaffningar	547	100	–	–					547	100
Tillkommande fordringar					–	–	–	–	–	–
Fusion	−69	–							−69	–
Försäljningar	–	–	–	–					–	–
Årets nedskrivningar	−40	–	–	–					−40	–
Vid årets slut	**1 997**	**1 559**	**190**	**190**	**17**	**17**	**8**	**8**	**2 212**	**1 774**

För specifikation av moderbolagets och koncernens andelar i gemensamma verksamheter, se koncernens not 15.

Forts. not 10
Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde 2021	Bokfört värde 2020
AB Borätt	556257-9275	Stockholm	500	1 978	1 978
AB Garantihus	556073-0524	Stockholm	5 000	1 000	1 000
AB IG 1&3	559147-3698	Göteborg	500	20 788	20 788
AB Konvertibelhus	559001-7025	Stockholm	500	50	50
Bergshamra Bro AB	559066-5666	Stockholm	50 000	61 425	61 425
BRO Haifa 1 AB	556821-1949	Stockholm	500	45 476	45 476
Bruket i Kallhäll Exploaterings AB	556561-0184	Stockholm	1 000	100	100
Bruket i Kallhäll Exploaterings KB	969653-9122	Stockholm	–	10	10
Fastighetsbolaget Metallfabriken i Örebro AB	559077-9582	Stockholm	500	27 562	27 562
Fastighetsbolaget Mossen 3 AB	559291-5655	Stockholm	500	33 440	–
Huddinge Fabriken AB [1]	556694-7049	Stockholm	–	–	41 276
JM Bostad Stockholm Holding AB	559278-9449	Stockholm	2 000	200	200
JM Byrån Holding AB	556752-9630	Stockholm	1 000	100	100
JM Construction S.A., Belgien	413662141	Bryssel	10 000	51 906	91 906
JM Entreprenad AB	556060-8837	Stockholm	200 000	107 750	107 750
JM Fastighetsutveckling Holding AB	556847-3259	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 2 Holding AB	559034-9089	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 3 Holding AB	559109-6960	Stockholm	500	300 050	50
JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB	559315-1037	Stockholm	1 000	100	–
JM Hyresbostäder Holding AB	556977-0471	Stockholm	500	130	130
JM Hyresbost Holding AB	559213-7029	Stockholm	500	72 007	72 007
JM Kammarsadeln Holding AB	556853-8465	Stockholm	500	50	50
JM Norge AS, Norge	829350122	Oslo	20 000	120 243	120 243
JM Riks Holding AB	559327-9796	Stockholm	2 000	200	–
JM Suomi OY, Finland	1974161-8	Helsingfors	1 000	783 585	570 375
JM Supply AB	559126-3644	Stockholm	500	50	50
JM Tegelbruket Ekerö Strand AB	559124-0147	Stockholm	500	52 432	52 432
JM Värmdöstrand AB	556001-6213	Värmdö	4 400	158 000	158 000
JM@Home AB	559091-8289	Stockholm	1 000	100	100
KB Silverfjädern [2]	969676-7525	Stockholm	–	–	–
Klippljuset Holding AB	556872-0527	Stockholm	500	50	50
Minimalen Bostad AB	556754-2138	Stockholm	1 000	11 550	11 550
Seniorgården AB	556359-9082	Stockholm	1 000	100	100
Stockholm Pundet 1 AB	556852-1297	Stockholm	500	74 722	74 722
Södra Ribersborg Fastighet 20 AB [1]	559058-3877	Stockholm	1 000	–	27 873
Trollhagen Fastighets AB	559082-6235	Uppsala	1 000	71 982	71 982
Bokfört värde vid årets slut				**1 997 236**	**1 559 435**

[1] Koncernföretag som har fusionerats in i JM AB.
[2] Koncernföretag som har avvecklats.

not 11 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projektfastigheter 2021	Projektfastigheter 2020	Exploaterings-fastigheter 2021	Exploaterings-fastigheter 2020
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	**223**	**105**	**4 266**	**5 033**
Nyanskaffningar	–36	118	513	844
Fusion	–	–	161	–
Omklassificeringar	114	27	–114	–29
Överfört till produktion	–	–	–896	–1 567
Försäljningar	–	–27	–	–15
Vid årets slut	**300**	**223**	**3 931**	**4 266**
Ackumulerande nedskrivningar				
Vid årets början	**–**	**–**	**–10**	**–22**
Överfört till produktion	–	–	5	12
Vid årets slut	**–**	**–**	**–6**	**–10**
Planenligt restvärde vid årets slut	**300**	**223**	**3 925**	**4 256**

Det redovisade restvärdet för den del av projektfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 0 mkr (0) och för exploateringsfastigheter till 84 mkr (78).

not 12 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**367**	**262**
Nyanskaffningar	590	1 042
Försäljningar	–645	–937
Vid årets slut	**312**	**367**

not 13 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	2021	2020
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	7 385	8 244
Ackumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	–3 514	–4 288
Summa	**3 870**	**3 956**

not 14 Likvida medel

	2021	2020
Kassa och bank	3 479	2 822
Summa	**3 479**	**2 822**

not 15 Obeskattade reserver

	2021	2020
Periodiseringsfond 2016 års taxering	–	380
Periodiseringsfond 2017 års taxering	350	350
Periodiseringsfond 2018 års taxering	530	530
Periodiseringsfond 2019 års taxering	380	380
Periodiseringsfond 2020 års taxering	360	360
Periodiseringsfond 2021 års taxering	410	410
Periodiseringsfond 2022 års taxering	360	–
Summa	**2 390**	**2 410**

not 16 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2021	2020
Vid årets början	**783**	**753**
Förmåner intjänade under perioden	28	29
Räntekostnader	29	28
Utbetalning av pensioner	–38	–37
Övrigt	7	10
Vid årets slut	**809**	**783**

I moderbolaget skuldförs ITP-planen som pensionsavsättning.

not 17 Garantiavsättningar och övriga avsättningar

	Avsättningar	
	2021	2020
Vid årets början	**636**	**660**
Avsättningar	222	270
Omklassificering	–8	11
Ianspråktaget under året	–329	–305
Återförda avsättningar under året	–29	–
Vid årets slut	**493**	**636**

not 18 Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder	2021	2020
Övriga skulder 1–5 år från balansdagen	–	–
Konvertibellån 1–5 år	66	109
Summa	**66**	**109**

Kortfristiga räntebärande skulder	2021	2020
Konvertibellån 1 år	6	14
Övriga skulder 1 år	3 362	3 204
Skulder till koncernföretag	1 810	1 056
Summa	**5 178**	**4 274**

Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter		
Kreditavtal	**2021**	**2020**
Checkräkningskredit	400	400
Beviljade kreditavtal förfallodatum inom 1 år	–	–
Beviljade kreditavtal förfallodatum bortom 1 år	2 400	2 400
Outnyttjad del	–2 800	–2 800
Utnyttjat kreditavtal	**–**	**–**

Kreditavtalen löper med fast ränta. Se koncernens not 25 för textkommentarer.

not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2021	2020
Kortfristiga reverser exploateringsfastigheter	20	39
Övriga kortfristiga skulder	301	215
Summa	**321**	**254**

not 20 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	2021	2020
Ackumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	15 388	16 446
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	–14 831	–15 854
Summa	**557**	**592**

not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Personalrelaterade poster	354	344
Förutbetalda hyresintäkter	5	9
Övriga upplupna kostnader [1]	707	730
Summa	**1 066**	**1 083**

[1] Avser huvudsakligen upplupna projektkostnader.

not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021	2020
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar [1]	100	100
Fastighetsinteckningar	–	–
Summa	**100**	**100**
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga [2]	6 114	7 051
Borgen till förmån för koncernföretag [3]	3 217	2 234
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	119	155
Betalnings- och hyresgarantier	3	1
Övriga ansvarsförbindelser	19	18
Summa	**9 471**	**9 459**

[1, 2] Se koncernens not 31 för textkommentarer.
[3] Borgen till förmån för koncernföretag avser främst åtaganden för utlandsbolagen och JM Entreprenad AB.

not 23 Upplysningar om närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag och gemensamma verksamheter, se koncernens not 15.

	2021	2020
Inköp av varor och tjänster från koncernföretag	442	332
Ränteintäkter från koncernföretag	1	1
Utdelning från koncernföretag	78	321
Resultatandel från koncernföretag	32	8
Utdelning från intresseföretag	–	–
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	17	17
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag	1 579	1 646
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	1 810	1 056
Borgenförbindelser till förmån för koncernföretag	3 217	2 234

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning återfinns i not 2, Anställda och personalkostnader. Samtliga transaktioner med närstående personer och företag genomfördes till marknadsmässiga villkor.

not 24 Händelser efter rapportperiodens utgång

Den 11 oktober meddelade PRI ideell förening att de beslutat om förändringar i beräkningsgrunderna gällande ålderspension för ITP2-planen. Förändringarna gäller från och med den 1 januari 2022. De tre största förändringarna är:

1. Uppdaterad diskonteringsränta från 4 procent till 3 procent. PRI anger att för det genomsnittliga företaget innebär detta en ökning av pensionsskulden med cirka 15 procent.
2. Uppdaterat livslängdsantagande. PRI anger en generell uppgång om cirka 2 procent för samtliga kunder, men likt diskonteringsräntan kommer denna effekt vara beroende av det underliggande beståndet i pensionsplanen.
3. Konsolideringsreserven beräknas som 2 procent av kapitalvärdet istället för 4 procent. Detta resulterar således i en sänkning av skulden.

JM uppskattar de finansiella effekterna av de förändrade beräkningsgrunderna till att posten Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser i moderbolaget kommer att öka med cirka 140 mkr 1 januari 2022 och personalkostnader i resultaträkningen för 2022 med 145 mkr.

not 25 Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:	
Balanserade vinstmedel och överkursfond	3 229 329 526 kronor
Årets nettovinst	1 118 071 839 kronor
Summa	**4 347 401 365 kronor**
Styrelsen och verkställande direktören föreslår:	
att till aktieägarna utdelas 13,50 kronor per aktie [1)]	926 818 457 kronor
samt att återstående belopp överförs i ny räkning	3 420 582 909 kronor
Summa	**4 347 401 365 kronor**

[1)] I moderbolaget finns 69 754 769 registrerade aktier per den 31 januari 2022, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 68 653 219.

Stockholm den 28 februari 2022

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Fredrik Persson
Styrelsens ordförande

Kaj-Gustaf Bergh
Ledamot

Kerstin Gillsbro
Ledamot

Camilla Krogh
Ledamot

Olav Line
Ledamot

Thomas Thuresson
Ledamot

Annica Åhäs
Ledamot

Peter Olsson
Ledamot utsedd av de anställda

Jan Strömberg
Ledamot utsedd av de anställda

Johan Skoglund
Verkställande direktör och koncernchef

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2022.
PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i JM AB (publ), org.nr 556045-2103

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB (publ) för år 2021. Bolagets års- och koncernredovisning ingår på sidorna 81–121 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om års- och koncernredovisningarna som helhet, med hänsyn tagen till JM-koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch inom vilken JM verkar. Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

I en verksamhet som JMs är det framförallt den stora påverkan av styrelsens och ledningens uppskattningar och bedömningar på den finansiella rapporteringen som påverkar vår riskbedömning. Vi har bedömt den enskilt största risken för fel i årsredovisningen vara den successiva vinstavräkningen i de pågående projekten – både i bostadsutvecklingen och i entreprenadverksamheten. Därutöver har vi identifierat ett antal andra risker som även de i många fall speglar inslag av uppskattningar och bedömningar. Bland dessa ingår garantiavsättningar, värdering av exploaterings- och projektfastigheter samt tvister. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter. Baserat på riskbedömningen har det centrala revisionsteamet utarbetat en revisionsstrategi enligt vilken koncernrevisionen har fokuserats på de stora enheterna JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Entreprenad och den norska verksamheten inom JM Utland som samtliga varit föremål för en s.k. full revision. I den finska verksamheten inom JM Utland genomförs specifika granskningsåtgärder inriktade i första hand på pågående projekt. Vad gäller JM Fastighetsutveckling har granskningen inriktats mot projekt- och exploateringsfastigheternas bokförda värden samt årets fastighetsförsäljningar. Det centrala revisionsteamet ansvarar för granskningen av de svenska enheterna och lämnar, med utgångspunkt i den fastställda revisionsstrategin, instruktioner till revisionsteamen i Norge och Finland. Det centrala revisionsteamet granskar också relevanta aspekter av och kontroller över JMs koncerngemensamma informationssystem, bl.a. SAP ECC. Resultatet av denna granskning delas med lokala team.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Redovisning av intäkter och resultat från bostadsutvecklingsprojekt i Sverige

JMs intäkter från den svenska projektutvecklingen av bostäder redovisas över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning beaktande även så kallad försäljningsgrad. Det innebär att redovisad intäkt och resultat i pågående projekt är beroende av antaganden och bedömningar av de poster som ingår i projektens slutlägesprognoser av totala intäkter och kostnader. I dessa ingår bedömningar av kostnader för t.ex. arbetskraft, material, underentreprenörer och garantiåtaganden. De senare kan från tid till annan kräva uppdaterade bedömningar även för avslutade projekt. Intäkts- och resultat-redovisningen ställer därför krav på goda processer för kalkylering, rapportering, analys och prognos.

De aktuella beloppens storlek i kombination med det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar innebär att detta utgör ett för revisionen särskilt betydelsefullt område. Vi har ägnat särskild uppmärksamhet åt den metodik och de bedömningar som ligger till grund för bestämmande av den marginal som används i den löpande resultatframtagningen, liksom åt de principer, metoder och antaganden som ligger till grund för bedömningen av redovisade garantiåtaganden.

Se bland annat avsnitten "Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar", "Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder" och "Avsättningar och eventualförpliktelser" i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 21 Upparbetad men ej fakturerad intäkt, not 27 Övriga avsättningar och not 29 Fakturerad men ej upparbetad intäkt..

Redovisning av bostadsutveckling i JMs svenska verksamhet

Under 2018 fick JM frågor från Nasdaq Stockholm AB (Börsen) om grunderna för bedömningen av bostadsrättsföreningarnas självständighet. Av Börsens slutskrivelse framgick att det finns skillnader mellan olika bolags affärs- och avtalsstrukturer som har betydelse för frågan och att det finns utrymme att komma fram till olika slutsatser. Börsen konstaterade att det inte framgick med tillräcklig tydlighet på vilka grunder bedömningen att inte konsolidera bostadsrättsföreningarna gjorts och att det därmed saknades en tydlig redogörelse för de fakta och omständigheter som föranlett slutsatsen. Börsen gav därför JM kritik och från och med i 2018 års årsredovisning lämnar JM därför utökade och tydligare upplysningar om dessa grunder samt om effekterna på resultat, eget kapital och skulder för de fall en konsolidering av bostadsrättsföreningarna skulle ske.

JM kommunicerade även att Finansinspektionen ("FI") i januari 2019 informerat JM om att FI kommer att undersöka frågan och en skriftväxling har därefter pågått under 2019 och 2020 mellan JM och FI.

Den 20 maj 2020 juni erhöll JM ett beslut av FI där de framgick att FI anför att bostadsrättsföreningarna inte kan anses vara självständiga och därmed ska konsolideras. Som en följd ska intäkterna inte heller redovisas över tid (successivt) utan vid överlämnandet till enskilda bostadsrättsköpare. I beslutet från FI framgick att JM föreläggs att göra en rättelse i de finansiella rapporterna.

JM anser fortsatt, vilket kommunicerats i de svarsbrev som lämnat till FI under 2019 och 2020, att JMs bostadsrättsföreningar är självständiga och inte skall konsolideras. Den 9 juni 2020 överklagade JM Fis beslut från den 20 maj 2020 hos Förvaltningsrätten. JMs överklagan till Förvaltningsrätten har avgjorts av domstolen till JMs fördel den 26 oktober 2021. Därefter har FI överklagat Förvaltningsrättens beslut och erhållit prövningstillstånd hos Kammarrätten där processen fortgår. Processen inför ett slutligt avgörande kan bli flerårig.

Detta slag av kommunikation bedömer vi till sin natur utgöra ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Se förvaltningsberättelsen (sidan 86) samt avsnittet "Viktiga bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper" i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har utvärderat och på stickprovsbasis testat utvalda kontroller i JMs projektutvecklingsprocess, från markförvärv till avslut. Vi har även utvärderat processer, rutiner och metodik för kalkylbeslut och projektprognoser.

Vi har utfört analytisk granskning av redovisade intäkter och marginaler och granskat ledningens rutiner för uppföljning av projektens finansiella resultat. För ett urval av projekt har vi gjort simuleringar av utfall baserat på olika antaganden och vi har diskuterat utvalda bedömningar med JM. På stickprovsbasis har vi granskat intäkter, försäljningsgrad och de redovisade projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av upparbetningsgrad. Vi har även testat den matematiska riktigheten i beräkningen av den successiva vinstavräkningen. Vi har också deltagit i flera projektrevisioner utförda av JMs Verksamhetsrevision.

Vi har utvärderat principer, processer och rutiner för bestämmande av redovisade garantiåtaganden och de antaganden på vilka dessa baseras. På stickprovsbasis har vi granskat gjorda beräkningar och i något fall gjort egna beräkningar baserat på från JM erhållen data.

Vi har med företagsledningen och revisionsutskottet diskuterat de metoder, uppskattningar och antaganden på vilka JMs bedömningar baseras.

I vår revision har vi bland annat tagit del av och utvärderat de resonemang som ligger till grund för FI:s preliminära bedömning och därefter FIs beslut att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras, liksom de svar JM lämnat. Vi har även tagit del av Förvaltningsrättens domslut i oktober 2021 samt FIs överklagan till Kammarrätten och Kammarrättens beslut att ge FI prövningstillstånd i frågan. Vi har även tagit del av JMs svar till Kammarrätten på FIs prövningstillstånd.

Vi har även granskat de upplysningar som JM lämnat i förvaltningsberättelsen liksom dem i not 1 om grunderna för bedömningen att bostadsrättföreningarna är självständiga och därmed inte ska konsolideras. De senare har även utvärderats vad avser ändamålsenlighet och förenlighet med IAS 1 Utformning av finansiella rapporter.

Vi har fört en dialog med företagsledningen och revisionsutskottet och som ett led i denna diskuterat och kommunicerat våra observationer, reflektioner och dess implikationer. I samband därmed har vi bland annat diskuterat kring att IFRS är ett principbaserat ramverk som ofta kräver bedömningar. Som JM skriver i årsredovisningen innebär det att i så komplexa frågor som den nu aktuella kan olika bedömningar vara möjliga. Då IFRS är ett principbaserat regelverk är det inte anmärkningsvärt att olika acceptabla bedömningar kan göras.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–80 och sidorna 126–149. Den andra informationen består även av JMs ersättningsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för JM AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för JM AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #[checksumma] upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till JM AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalys.

PricewaterhouseCoopers AB, 11397 Stockholm, utsågs till JM AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 24 mars 2021 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2017.

Stockholm den 7 mars 2022
PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2021

Innehåll

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING 126

AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA
Årsstämma 126
Aktieägare med större innehav 126
Valberedning 127
Revisorer 127

STYRELSE
Sammansättning 127
Oberoende 128
Arbetsuppgifter/ansvarsområden 128
Styrelsens utvärdering av eget arbete 128
Styrelsens utvärdering av VD 128
Viktiga ärenden under 2021 128
Utskottens arbete 128

STYRELSE, VD OCH REVISORER 130

LEDNING OCH FÖRETAGSSTRUKTUR
Koncernledning 129

Styrnings- och rapportstruktur 129
Delegationsordning – VDs beslutsrätt 132

RAMVERK FÖR KONTROLL
Den finansiella rapporteringen 132
Styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen 132
Styrningsstruktur *132*
Kontrollmiljö *133*
Riskbedömning *133*
Kontrollaktiviteter *133*
Kommunikation och Uppföljning *133*

ERSÄTTNINGSPRINCIPER
Ersättning till styrelse och ledning 134

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN 135

Principer för bolagsstyrning

Utöver de regler som följer av lag eller annan författning tillämpar JM Svensk Kod för bolagsstyrning (Koden). JM följer Koden utan undantag.

Genom utförlig och transparent redovisning vill JM öka aktieägarnas och övriga intressenters kunskaper om hur styrelse och ledning verkar för att säkerställa aktieägarnas krav på avkastning på det investerade kapitalet. Hög etik, JMs kärnvärden och uppförandekod, affärsmässighet, transparens och JMs bidrag till samhällsutvecklingen är särskilt prioriterat för långsiktigt värdeskapande.

JM driver sedan många år tillbaka ett långsiktigt och systematiskt arbete med att löpande utveckla den interna styrningen och kontrollen. Arbetet har bland annat lett till ytterligare förstärkt styrning och kontroll vad gäller investerings-, försäljnings- och produktionsbeslut samt styrning och kontroll under projektgenomförandefasen. Den interna styrningen och kontrollen utövas också genom ett systematiskt styrelsearbete via utskott. För att utveckla styrelsen genomförs årligen en utvärdering av styrelsens arbete.

Aktieägare och bolagsstämma

Bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ, ger samtliga aktieägare möjlighet att delta och därigenom utöva sitt inflytande. På årsstämman, den bolagsstämma vid vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram, behandlas bolagets utveckling och beslut tas i ett antal centrala ärenden såsom fastställande av årsredovisningen, utdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisorer, ersättning till styrelse och revisorer samt val av ny styrelse för tiden till nästa årsstämma.

Bolaget kallar till årsstämma tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. I samband med tredje kvartalsrapporten, vanligtvis i slutet av oktober, informerar bolaget om tid och plats för årsstämman. Möjligheten för de utländska aktieägarna att följa eller delta i stämman genom simultantolkning av stämmoförhandlingarna eller översättning av presenterat material till annat språk har inte bedömts som nödvändigt, eftersom dessa aktieägare hittills har representerats av svenska ombud.

Årsstämma

Årsstämman 2021 hölls den 24 mars genom poströstning. Vid stämman var 190 aktieägare företrädda, representerande cirka 62 procent av rösterna. Ett av de beslut som fattades på årsstämman 2021 var att årsstämman bemyndigade styrelsen att fatta beslut om förvärv av egna aktier. Protokollet från årsstämman återfinns på JMs webbplats jm.se. Årsstämman 2022 kommer att hållas den 31 mars.

Aktieägare med större innehav

En aktieägare, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Deras aktieinnehav uppgår per den 31 januari 2022 till 27,6 procent.

Styrelsesammanträden 2021

FEBRUARI (TRE SAMMANTRÄDEN)
Bokslutskommuniké, förslag till utdelning och återköp av aktier, genomgång med revisorer, ersättningssystem, fastställande av årsredovisning, beslut om fastighetsförvärv och produktionsstarter samt kallelse och övriga ärenden inför årsstämman

APRIL (ETT SAMMANTRÄDE)
Delårsrapport för januari–mars, beslut om arbetsordning och policyer samt riktlinjer, beslut om förvärv av egna aktier, beslut om fastighetsförvärv och fastighetsförsäljning

SEPTEMBER (ETT SAMMANTRÄDE)
Beslut om fastighetsförvärv och produktionsstarter

DECEMBER (ETT SAMMANTRÄDE)
Beslut om fastighetsförvärv och VD-utvärdering

JAN | FEB | MAR | APR | MAJ | JUN | JUL | AUG | SEP | OKT | NOV | DEC

MARS (ETT SAMMANTRÄDE)
Konstituerande möte efter årsstämman; beslut om ledamöter i Revisionsutskott, Ersättningsutskott och Investeringsutskott, beslut om produktionsstarter

MAJ (ETT SAMMANTRÄDE)
Beslut om fastighetsförvärv

JULI (ETT SAMMANTRÄDE)
Delårsrapport för januari–juni, beslut om fastighetsförvärv

OKTOBER (TVÅ SAMMANTRÄDEN)
Strategimöte, Delårsrapport för januari–september, genomgång med revisorer, riktlinjer rörlig lön, styrelseutvärdering, beslut om fastighetsförvärv och produktionsstart

Under de ordinarie styrelsemötena är fasta ärenden bland annat VDs lägesrapport och återkoppling från utskotten.

JMs bolagsordning begränsar inte aktieägarnas rätt att rösta för samtliga aktier som någon äger eller företräder. Bolagsordningen saknar bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt bestämmelser om ändring av bolagsordningen.

JM tillämpar inte några särskilda bestämmelser i fråga om bolagsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal.

Valberedning

Valberedningen är ett organ som inrättats av bolagets årsstämma med uppgift att inför årsstamman bland annat nominera styrelseledamöter, styrelsens ordförande, revisor, samt därutöver föreslå arvoden till styrelsen, styrelsens utskott och revisor. Valberedningens arbete styrs av den instruktion för Valberedningens arbete som årsstämman fastställt. Valberedningen består av företrädare för de fyra största aktieägarna i bolaget som vill medverka. Styrelsens ordförande är sammankallande och utgör den femte ledamoten.

Valberedningen inför årsstämman 2022 sammankallades i augusti 2021 av styrelsens ordförande och består av följande personer:
Ilija Batljan, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB
Anders Oscarsson, AMF Försäkring & Fonder
Marianne Nilsson, Swedbank Robur Fonder
Johannes Wingborg, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB
Fredrik Persson, styrelseordförande i JM.

Valberedningen representerar cirka 48,1 procent av det totala antalet aktier i JM. Ordförande i Valberedningen är Ilija Batljan. Valberedningen har haft fem protokollförda sammanträden samt därtill korresponderat per e-post och telefon. Valberedningens ledamöter har inte erhållit någon ersättning av JM.

Revisorer

Efter förslag av valberedningen valde årsstämman 2021 Pricewaterhouse-Coopers AB (PwC) till revisor. Valet gäller fram till slutet av årsstämman 2022. Huvudansvarig revisor är Ann-Christine Hägglund och revisionsberättelsen undertecknas också av Fredrik Kroon. De har inga andra revisionsuppdrag som påverkar oberoendet som revisor i JM.

Arvode och kostnadsersättning till PwC	2021	2020
Revisionsuppdrag	5,5	5,5
Skatterådgivning	0,2	0,1
Övriga tjänster	0,5	2,4
Summa	**6,2**	**8,0**

Information om revisionsbolagets tjänster till JM utöver revisionen lämnas i not 5 på sidan 98.

Styrelse

Sammansättning

JMs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för ett år i sänder. Därtill har arbetstagarorganisationerna enligt lag rätt att utse två ordinarie ledamöter jämte två suppleanter.

Den mångfaldspolicy som Valberedningen har tillämpat i fråga om styrelsen är Kodens regel 4.1. Valberedningen konstaterar följande i sitt motiverade yttrande inför årsstämman 2021: Valberedningen anser att JM har en väl fungerande styrelse och att den befintliga styrelsen, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, har en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen anser också att det är bra med en balans av både kontinuitet och förnyelse i styrelsen. Under de senaste två årsstämmorna har tre av de nu föreslagna sju ledamöterna valts in. Valberedningens förslag till styrelse innebär att ingen

föreslås till nyval trots att Eva Nygren avböjt omval. JMs styrelse har sedan flera år tillbaka bestått av sju styrelseledamöter. Vid årsstämman 2020 utökades dock styrelsen till åtta styrelseledamöter. När Eva Nygren nu avböjt omval är det därför önskvärt att återgå till sju styrelseledamöter.

I den föreslagna styrelsen finns en bred erfarenhet och kompetens, inklusive om relevanta hållbarhetsaspekter, inom för JM väsentliga områden som bostads- och fastighetsutveckling, projekt- och byggverksamhet, konsumentmarknader, ekonomi och finans samt god kunskap om för bolaget relevanta geografiska marknader. Den mångfaldspolicy som valberedningen har tillämpat är Kodens regel 4.1. Det kan konstateras att JM sedan många år har haft en jämn könsfördelning i styrelsen och av de till årsstämman föreslagna ledamöterna är tre kvinnor och fyra män. Förslaget uppfyller därmed Kodens krav på en jämn könsfördelning i styrelsen. Samtliga föreslagna ledamöter anses som oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större ägare i bolaget.

Årsstämman 2021 beslutade om val av de sju ledamöter som Valberedningen föreslagit.

Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsens sammansättning framgår på sidorna 126–127 liksom fördelningen av de stämmovalda ledamöterna inom styrelsens utskott (R = Revisionsutskott, E = Ersättningsutskott, I = Investeringsutskott).

Vidare redovisas närvaron under kalenderåret 2021.

Styrelsen har haft 11 sammanträden. Revisionsutskottet har haft fem sammanträden. Ersättningsutskottet har haft fem sammanträden. Investeringsutskottet har haft nio sammanträden.

Oberoende

Samtliga stämmovalda styrelseledamöter är att betrakta som oberoende i förhållande till bolaget och samtliga är oberoende i förhållande till ägarna.

STYRELSENS ARBETSUPPGIFTER/ANSVARSOMRÅDEN

Styrelsens arbete inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, väsentliga policyer, marknad, ekonomi och finans, intern kontroll och riskhantering, personal och ledarskap samt beslut om produktionsstart av projekt, förvärv och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i företagets verksamhet och styrelsens arbete enligt nedan i erforderlig omfattning.

Arbetsuppgifter/ansvarsområden

De viktigaste styrande dokumenten är:

- Strategisk inriktning
- Bolagsordningen
- Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt Instruktion för ekonomisk rapportering
- JMs policyer (Hållbarhetspolicy, Integritetsskyddspolicy, Informationssäkerhetspolicy, Medarbetarpolicy, Arbetsmiljöpolicy, Kommunikationspolicy, Finanspolicy, Skattepolicy och Inköpspolicy)
- JMs etiska riktlinjer, JMs uppförandekod, riktlinjer mot kränkande särbehandling, sexuella trakasserier och diskriminering, riktlinjer för kommunikation samt riktlinjer för inköp.

Ordförandens arbetsuppgifter

Ordföranden i JMs styrelse har det övergripande ansvaret för att bolaget följer den fastställda strategiska inriktningen. Härvid har ordföranden fortlöpande kontakt med bolagets VD och är dennes diskussionspartner. Ordförandens arbete i övrigt följer Kodens krav.

Styrelsens sekreterare

Bolagets chefsjurist är styrelsens sekreterare. Hon är inte ledamot av styrelsen.

Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Under 2021 genomfördes utvärderingen genom att en skriftlig enkät skickades ut till samtliga styrelseledamöter. Resultatet av utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen och Valberedningen.

Styrelsens utvärdering av VD

Styrelsen utvärderar årligen VDs arbete. Under 2021 genomfördes utvärderingen genom att en skriftlig enkät skickades ut till samtliga styrelseledamöter. Resultatet av VD-utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen.

Viktiga ärenden under 2021

Styrelsen har under 2021 bland annat fattat beslut om följande:

- Styrelsen har hållit ett separat strategisammanträde och därvid bland annat fastställt den strategiska planen för bolaget
- Styrelsen har fattat beslut om sju produktionsstarter av bostadsprojekt och en produktionsstart av projektfastighet, vilka har en kalkylerad total projektkostnad överstigande den till VD delegerade nivån om antingen 400 miljoner kronor i total projektkostnad eller 400 miljoner kronor i projektkostnad för deletapp
- Styrelsen har beslutat om åtta förvärv av exploateringsfastigheter, vilka har en köpeskilling överstigande till VD delegerad nivå om 100 miljoner kronor
- Styrelsen har beslutat om försäljning av ett hyresrättsprojekt
- Styrelsen har beslutat om att föreslå årsstämman att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma fatta beslut om att förvärva egna aktier. Efter årsstämmans beslut om bemyndigande har styrelsen fattat beslut om förvärv av egna aktier
- Styrelsen har beslutat om kort- och långsiktiga rörliga löneprogram
- Styrelsen har fattat beslut om JMs befintliga policyer och riktlinjer.

Utskottens arbete

Utskotten sammanträder normalt i anslutning till styrelsens sammanträden eller när så erfordras. Protokoll förs och dessa delges styrelsen och revisorerna. Vid styrelsesammanträden lämnas även muntlig redogörelse av vad som behandlats på utskottssammanträdena. Ingen delegerad beslutsrätt förekommer förutom vad gäller:

- Ersättningsutskottet, som fastställer lön och övriga villkor för koncernledningen exklusive VD
- Revisionsutskottet godkänner arvoden och ersättningar till de externa revisorerna för revisionsarbetet och godkänner de externa revisorernas tillhandahållande av andra tjänster än revision. Revisionsutskottet initierar fördjupade insatser inom utvalda områden eller av projekt.

Samtliga stämmovalda ledamöter är även ledamöter i ett eller flera utskott. Styrelsens ordförande är ordförande i Ersättningsutskottet. Ordförande i Revisionsutskottet är Thomas Thuresson och ordförande i Investeringsutskottet är Olav Line.

Föredragande i Ersättningsutskottet är HR-direktören. Respektive affärsenhetschef är föredragande i Investeringsutskottet. Ekonomi- och finansdirektören är föredragande i Revisionsutskottet. VD är närvarande vid utskottens sammanträden i Ersättningsutskottet och Investeringsutskottet.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet har tre ledamöter: Thomas Thuresson (ordförande), Fredrik Persson och Annica Åhnäs. Utskottet har under kalenderåret haft fem sammanträden.

Revisionsutskottets arbete har under året främst inriktats på:

- Granskning och genomgång av bokslut, delårsrapporter och årsredovisning

- Kvalitetsbedömning av interna kontrollsystem och kontrollrutiner samt av intern revision och riskhantering
- Genomgång av de externa revisorernas revisionsplan samt övrig intern planering för intern revision och riskhantering
- Beredning av bolagsstyrningsrapporten
- Rekommendation vid val av externa revisorer i samråd med företagsledning, styrelse och valberedning inför den senares rekommendation till årsstämma
- Granskning och övervakning av revisorns opartiskhet och självständighet innefattande godkännande av arvoden och ersättningar till revisorerna för revisionsarbetet och att förhandsgodkänna revisorns tillhandahållande av andra tjänster än revision
- Övervakning av den lagstadgade revisionen
- Initiering av fördjupade insatser inom utvalda områden
- Avrapportering och genomgång av områden eller projekt av speciellt intresse
- Rapporterat och förelagt för styrelsen de iakttagelser som noterats vid genomgångar med revisorer och ledning
- I övrigt fullgjort de uppgifter som ställs på Revisionsutskottet enligt vid var tid gällande lagar, förordningar och Svensk kod för bolagsstyrning.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet har tre ledamöter: Fredrik Persson (ordförande), Camilla Krogh och Kaj-Gustaf Bergh.

Utskottet har haft fem sammanträden under kalenderåret.

Ersättningsutskottets uppgifter under året har varit att:

- Bereda förslag avseende lön, pensionsförmåner och övriga villkor till bolagets VD
- Bereda förslag avseende generella principer för ersättning till all övrig personal, särskilt avseende rörliga ersättningar
- Bereda förslag till incitamentsprogram
- Godkänna lön och övriga villkor för koncernledningen (exklusive VD) baserade på av styrelsen fastställda generella principer
- Utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen.
- Bereda förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Följa och utvärdera dels tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om, dels gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet har tre ledamöter: Olav Line (ordförande), Kaj-Gustaf Bergh och Kerstin Gillsbro.

Utskottet har under kalenderåret haft nio sammanträden.

Investeringsutskottets uppgifter under året har varit att inom ramen för JMs delegationsordning:

- Utvärdera att strategin följs avseende omfattning och inriktning för exploateringsfastigheter och projektfastigheter
- Bereda förslag avseende köp och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter eller aktier och andelar i bolag såsom ägare till sådana fastigheter
- Bereda förslag avseende investeringar i befintliga projektfastigheter
- Bereda förslag avseende produktionsstarter av bostadsprojekt
- Bereda förslag avseende externa entreprenader.

Ledning och företagsstruktur

Koncernledning

JMs verksamhet är operativt indelad i sex affärsenheter. Respektive affärsenhetschef är direkt underställd VD. I den finansiella rapporteringen utgör affärsenheterna JM Norge och JM Finland ett affärssegment, JM Utland.

Koncernledningen utgörs av VD och samtliga affärsenhetschefer samt stabschefer, totalt nio personer, och sammanträder minst en gång i månaden. I chefsansvaret ingår att alltid verka för att styrelsens och VDs riktlinjer följs.

Rapportstrukturen framgår på sidan 132.

Styrnings- och rapportstruktur

Inom JM är vid varje given tidpunkt ett stort antal projekt i produktion. Det är inte ovanligt med projekt som engagerar fler än 100 personer och som har beräknade volymer på över 100 mkr.

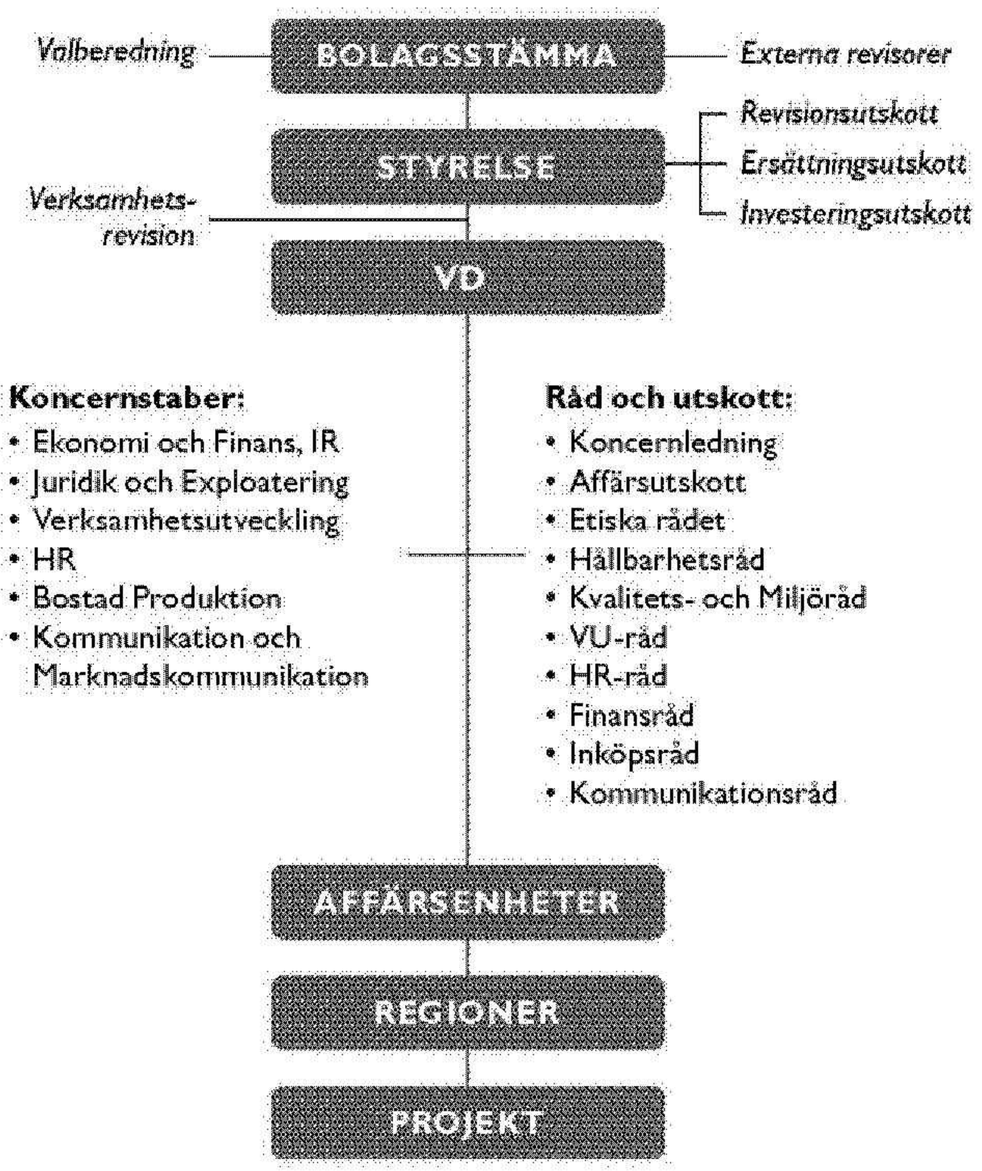
Varje projekt drivs av en projektledare som är ansvarig för projektets intäkter och kostnader. Projektledaren rapporterar till regionchefen, som är direkt underställd affärsenhetschefen. Samtliga dessa har resultatansvar. Affärsenhetschefen ansvarar för att fastställa intäktsnivån i projekten.

Beslut om igångsättning av ett projekt tas av affärsenhetsledningen eller koncernledningen, alternativt av styrelsen gällande stora projekt. Uppföljning av sålda och bokade bostäder görs veckovis, med rapportering till regionchef, affärsenhetschef och VD. Varje kvartal görs fullständiga genomgångar och avstämningar av respektive projekts intäkter och kostnader.

En fördjupad bevakning sker för de större projekten. Redovisning sker kvartalsvis av affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef för VD, ekonomi- och finansdirektör samt ansvarig för Verksamhetsrevision. Bedömningsunderlagen omfattar projektets ekonomiska historik, framtida förväntade intäkter och kostnader, samt försäljnings- och bokningsläge.

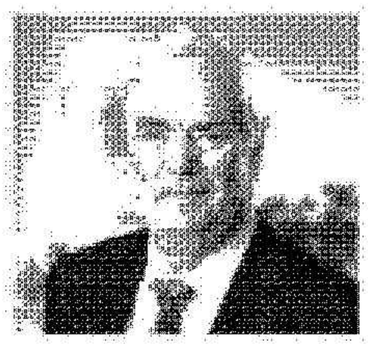
De allra största projekten har speciella styrgrupper samt granskas av JMs Verksamhetsrevision och föredras i Revisionsutskottet.

Styrningsstrukturen framgår nedan:



Styrelse, verkställande direktör och revisorer



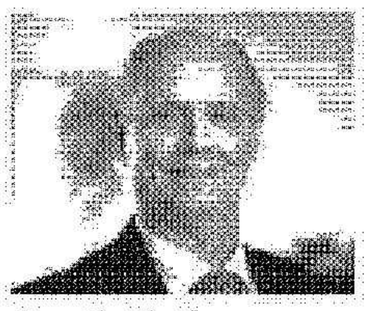




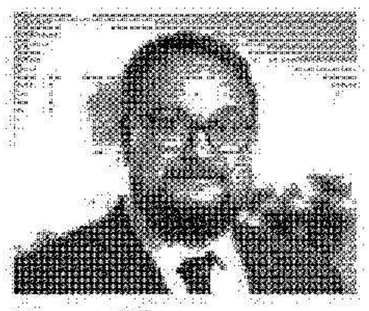
	Fredrik Persson	Kaj-Gustaf Bergh	Kerstin Gillsbro
FÖDELSEÅR	Född 1968	Född 1955	Född 1961
NATIONALITET	Svensk	Finsk	Svensk
AKTIEINNEHAV[1]	Aktier i JM: 4 000	Aktier i JM: 5 800	Aktier i JM: 1 250
I JM SOM	❋ Styrelsen, ordförande Invald i styrelsen 2017 ❋ Ersättningsutskottet, ordförande ❋ Revisionsutskottet, ledamot. Närvaro: ❋ 11 av 11 ❋ 5 av 5 ❋ 5 av 5 Totalt årsarvode: 1 060 000 kr	❋ Styrelsen, ledamot Invald i styrelsen 2013 ❋ Ersättningsutskottet, ledamot ❋ Investeringsutskottet, ledamot fr o m årsstämman 2021. Närvaro: ❋ 11 av 11 ❋ 4 av 5 ❋ 6 av 6, fr.o.m. årsstämman 2021. Totalt årsarvode: 500 000 kr	❋ Styrelsen, ledamot Invald i styrelsen 2019 ❋ Investeringsutskottet, ledamot Närvaro: ❋ 10 av 11 ❋ 9 av 9 Totalt årsarvode: 435 000 kr
LEDAMOTENS OBEROENDE	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.	Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
UTBILDNING	Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm.	Jurist och civilekonom.	Civilingenjör.
ARBETSLIVS-ERFARENHET	Lång karriär inom Axel Johnson AB bland annat som CFO och sedan som VD och koncernchef. Tidigare verksam inom Aros Securities och ABB Financial Services.	15 år inom Gyllenberg och SEB. 12 år som VD för Föreningen Konstsamfundet i Finland.	Tidigare verksam inom NCC, senast som VD för NCC Boende AB.
ANDRA VÄSENTLIGA UPPDRAG	Ordförande i Svenskt Näringsliv och Ellevio AB. Styrelseledamot i AB Electrolux, Hufvudstaden AB, Interogo Holding AG, ICA Gruppen AB och Ahlström Capital OY.	Styrelseordförande i Ab Tallberg Oy och Pensionsförsäkringsaktiebolaget Veritas.	VD för Jernhusen AB sedan 2011. Styrelseledamot i Christian Berner Tech Trade AB. Ledamot av Förtroenderådet SNS och Sweden Green Building Council.

[1] Angivna innehav avser eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i JM AB per 2021-12-31.

Arbetstagar-representanter



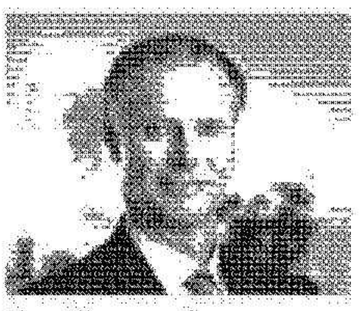
Jan Strömberg
Arbetstagarrepresentant
Född: 1959. Civilingenjör.
Suppleant sedan 2011, ledamot sedan 2015
Antal aktier i JM: 2 000
Konvertibler: 562 074 kr
Närvaro: 11 av 11



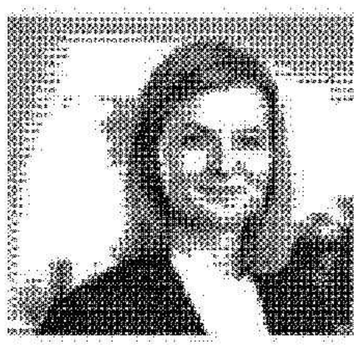
Peter Olsson
Arbetstagarrepresentant
Född 1977. Snickare.
Suppleant sedan 2014, ledamot sedan 2018
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr
Närvaro: 11 av 11



Jonny Änges
Arbetstagarrepresentant
Född 1962. Byggnadsingenjör.
Suppleant sedan 2015
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr
Närvaro: 11 av 11



Per Petersén
Arbetstagarrepresentant
Född 1970. Murare.
Suppleant sedan 2018
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr
Närvaro: 10 av 11



Camilla Krogh

Född 1977

Norsk

Aktier i JM: 0

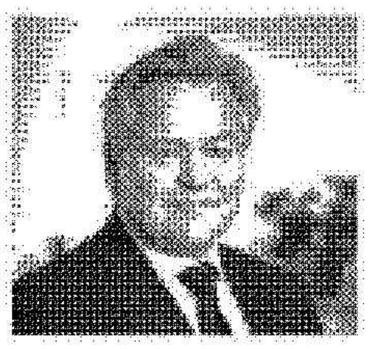
Styrelsen, ledamot
Invald i styrelsen 2020
Ersättningsutskottet, ledamot
Närvaro: 11 av 11 3 av 3, fr.o.m. årsstämman 2021
Totalt årsarvode: 425 000 kr

Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Civilingenjör. Executive MBA, Norges handelshøyskole.

OBOS-koncernen 2018–2020, senast som VD för Construction City Eiendom och Ulven AS. Tidigare verksam inom Skanska Norge.

VD för Ferd Eiendom AS.



Olav Line

Född 1958

Norsk

Aktier i JM: 800

Styrelsen, ledamot
Invald i styrelsen 2017
Investeringsutskottet, ordförande
Närvaro: 11 av 11 9 av 9
Totalt årsarvode: 460 000 kr

Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Civilingenjör, NTH (NTNU), Trondheim.

30 års erfarenhet från fastighetsbranschen i Norge och Skandinavien, bland annat som VD för Rom Eiendom AS, Steen & Strøm AS och Norwegian Property AS.

VD för Mustad Eiendom AS.



Thomas Thuresson

Född 1957

Svensk

Aktier i JM: 1 500

Styrelsen, ledamot
Invald i styrelsen 2016
Revisionsutskottet, ordförande
Närvaro: 11 av 11 5 av 5
Totalt årsarvode: 520 000 kr

Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Civilekonom, Lunds universitet. IMD (BPSE).

29 år i olika befattningar inom Alfa Laval Group, som Ekonomi- och finansdirektör under 26 år.

Verkställande direktör för Tetra Laval Real Estate AB. Styrelseordförande i Terratech Group AB. Styrelseledamot i Proact IT Group AB (publ), Solix Group AB och Skiold A/S.



Annica Ånäs

Född 1971

Svensk

Aktier i JM: 1 250

Styrelsen, ledamot
Invald i styrelsen 2019
Revisionsutskottet, ledamot
Närvaro: 11 av 11 5 av 5
Totalt årsarvode: 455 000 kr

Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Jurist och Civilekonom.

CFO i Atrium Ljungberg AB, CFO på Hemsö AB och revisor på Deloitte. Erfarenhet från olika styrelseuppdrag såsom det finska börsnoterade fastighetsbolaget Technopolis Oyj.

VD för Atrium Ljungberg AB sedan 2016. Styrelseledamot i Swedavia AB.



Johan Skoglund

Född 1962

Svensk

Aktier i JM: 50 000
Konvertibler i JM: 4 526 078 kr

Verkställande direktör och koncernchef i JM AB

Civilingenjör KTH och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm.

35 år på JM i olika befattningar såsom platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef. Sedan 2002 VD och koncernchef.

Styrelseledamot i Svenskt Näringsliv och Mentor Sverige. Styrelseordförande i Polhem Infra AB och Vectura Fastigheter AB.

Eva Nygren var ledamot i styrelsen, Investeringsutskottet och Ersättningsutskottet fram till årsstämman, och närvarade vid samtliga styrelsesammanträden och sammanträden i Investeringsutskottet och Ersättningsutskottet fram till årsstämman.

Styrelsens sekreterare

Maria Bäckman

Chefsjurist i JM AB
Född 1973.
Styrelsens sekreterare sedan 2012.
Antal aktier i JM: 600
Konvertibler: 109 802 kr

Revisorer – PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund

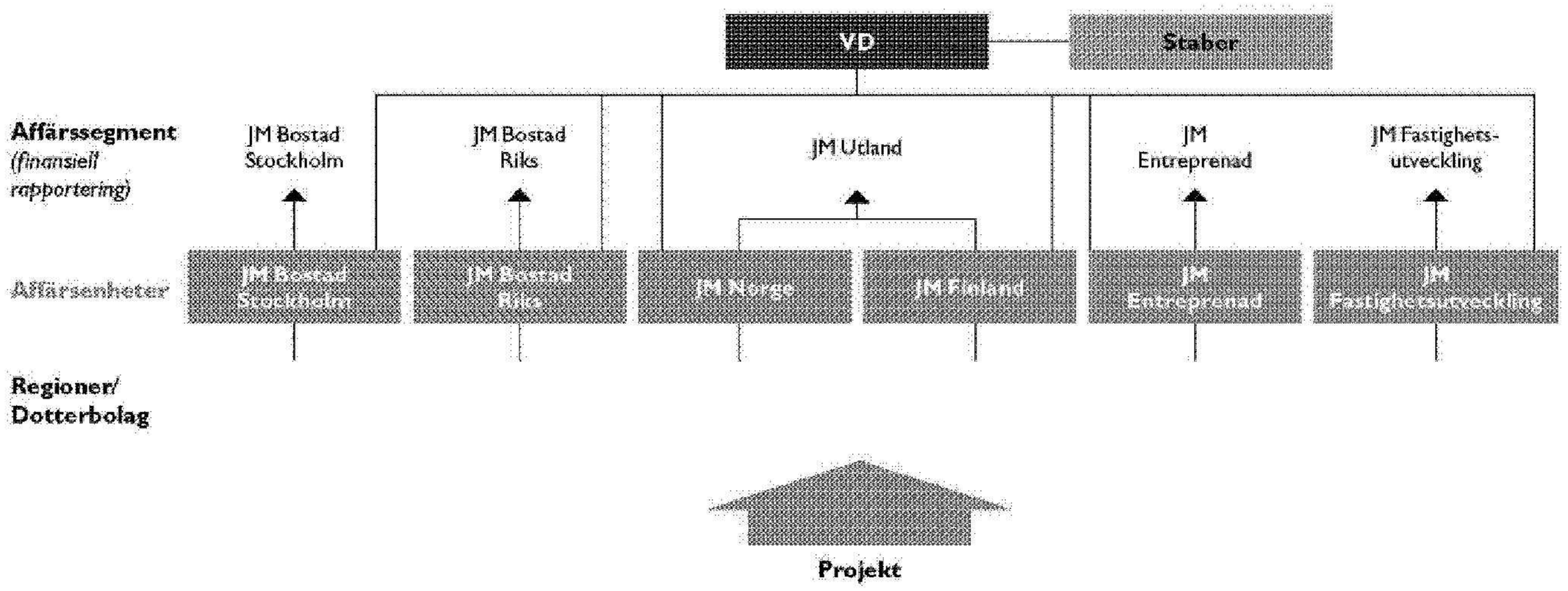
Auktoriserad revisor, huvudansvarig. Född 1966. Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor i bl.a. NCC, Scandi Standard, Atrium Ljungberg och Business Sweden.

Fredrik Kroon

Auktoriserad revisor.
Född 1985. Andra uppdrag: Medpåskrivande revisor i bl.a. Nordr Sverige samt granskningsledare NCC inom affärsområdena Infrastructure och Building Sweden.

PwC valdes som revisorer i JM AB på årsstämman i mars 2021.

Rapportstrukturen:



Delegationsordning – VDs beslutsrätt

Styrelsen har till VD delegerat beslutsrätt för:

- köp och försäljning av exploateringsfastighet och projektfastighet upp till 100 mkr
- investering i befintlig projektfastighet upp till 400 mkr för genomförande av bostadsprojekt alternativt 200 mkr för genomförande av kontors-projekt
- produktionsstart av bostadsprojekt, upp till en total projektkostnad om 400 mkr exklusive köpeskillingen för fastigheten och produktionsstart av enskilda deletapper upp till 400 mkr
- att lämna anbud och vid accept teckna externa entreprenadavtal upp till 400 mkr
- upptagande av nya lån som ej är kopplade till förvärv av fastighet, upp till totalt 400 mkr per år för lån med kortare löptid än ett år, upp till totalt 250 mkr per år för lån med löptid mellan ett och tio år.

I övriga fall beslutar styrelsen. Beloppen är valda för att tillgodose styrelsens behov av kontroll och ledningens behov av handlingsutrymme. VD äger rätt att vidaredelegera delar av beslutsrätten angiven ovan. Beslutsärendena bereds av dels affärsutskottet, bestående av affärsenhetschefer och region-chefer från hela koncernen, dels av koncernledningen. JMs verksamhet samt styrnings- och rapportstruktur framgår av schema ovan.

Ramverk för kontroll

Den finansiella rapporteringen

VD ska tillse att styrelsen erhåller rapportering om utvecklingen av JMs verksamhet, bland annat utvecklingen av JMs resultat, ekonomiska ställning och likviditet samt information om de större projektens status samt andra viktiga händelser. Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen tillåts göra en välgrundad bedömning. Den ekonomiska rapportering som styrelsen erhåller framgår under avsnittet Kommunikation och Uppföljning sidan 133.

Styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen

Styrningsstruktur

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att inrätta ett effektivt system för intern kontroll och riskhantering. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är delegerat till VD. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM och ingår som en naturlig del i JMs affärsprocesser.

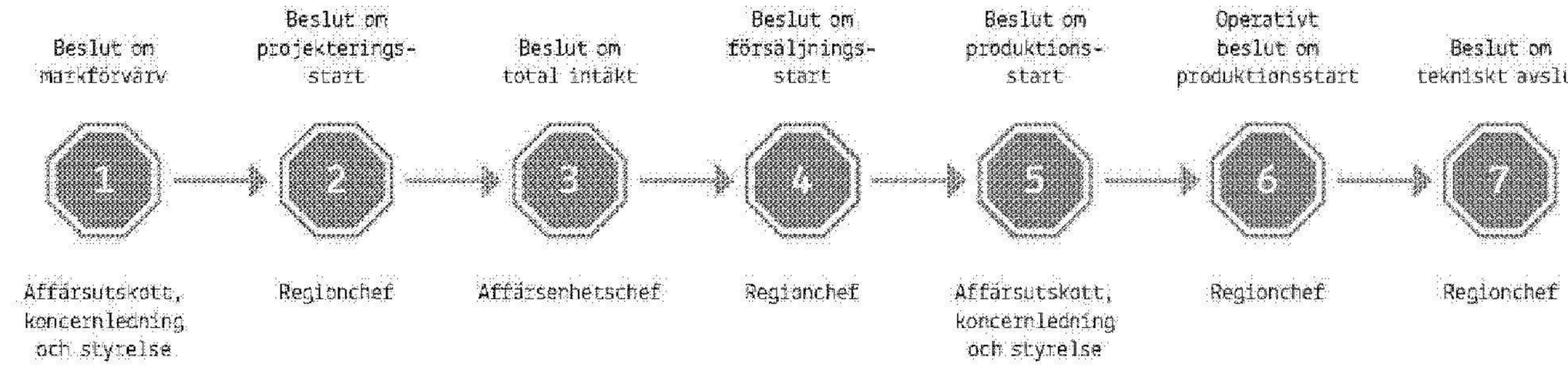
För en detaljerad beskrivning av JMs processer för riskhantering hänvisas till sidorna 35–40 samt 87.

Styrelsen har lagt särskild tonvikt på effektiva kontrollstrukturer. Kvaliteten på JMs processer och system för att säkerställa en god intern kontroll utgår från kontrollmiljön, vari av styrelsen antagen arbetsordning och instruktion för ekonomisk rapportering ingår. Genom Revisionsutskottet har styrelsen fördjupat sina kontakter med de externa revisorerna och Verksamhetsrevisionen varigenom styrelsen och dess utskott på olika sätt förhör sig om bolagets ekonomiska ställning. Revisionsutskottet håller möten fyra till fem gånger per år. De externa revisorerna deltar därutöver vid styrelsemöten två gånger per år.

JMs Verksamhetsrevision har till huvuduppgift att granska verksamhetens ändamålsenlighet och operationella effektivitet genom bland annat kontroll av efterlevnaden av de affärskritiska kraven i JMs Verksamhetssystem. JMs Verksamhetssystem är en heltäckande processorienterad arbetsstruktur, som syftar till att säkerställa effektiviteten i JMs affärsprocesser. Verksamhetsrevisionen har som särskild uppgift att även granska de ekonomiska riskerna i de större projekten. Styrelsen säkerställer att JM har en väl genomarbetad ekonomi- och projektstyrning genom Revisionsutskottets arbete. Som en del av målsättningen att utveckla enhetliga arbetssätt och processer inom koncernen, fortgår arbetet med Strukturerad Projektutveckling, se sidorna 33–34. Översyn görs löpande av JMs lednings- och stödprocesser i syfte att ytterligare systematisera JMs strukturkapital i form av till exempel processer, dokument och system och därmed underlätta arbetet för alla medarbetare.

Beslutsprocessen illustreras nedan:

BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN



En uppförandekod för JMs medarbetare är implementerad. Syftet är att tydliggöra och ge vägledning kring de värderingar som gäller inom JM. Via Visselblåsarfunktionen säkerställs att misstänkta oegentligheter kan rapporteras och via Etiska rådet möjliggörs vägledning vid svårigheter att tolka de etiska riktlinjerna och JMs uppförandekod.

Sedan tidigare har en plan implementerats för uppföljning av efterlevnaden av JMs uppförandekod för leverantörer.

Kontrollmiljö

JMs kärnvärden, kultur och värderingar utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Med kontrollmiljö avses såväl den infrastruktur med systemstöd som har byggts upp för den interna kontrollen, som JMs grundläggande värderingar. Kontrollmiljön utgörs bland annat av organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer och koder. Exempel är arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt de andra organ som styrelsen inrättar, delegationsordning och auktorisationsbestämmelser, instruktioner för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

Riskbedömning

Bolaget tillämpar en metod/process för riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att de risker som bolaget är utsatt för hanteras inom de ramar som fastställts och att riskerna omhändertas inom ramen för befintliga processer/system. JMs Verksamhetssystem, som beskriver JMs affär ur ett processperspektiv med fastställda affärskritiska krav, utgör tillsammans med rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekt, viktiga delar av riskhanteringen.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollaktiviteter som dokumenterats i process- och rutinbeskrivningar. Dessa finns i JMs Verksamhetssystem som styr en enhetlig process och användandet av det gemensamma affärssystemet. Kontrollaktiviteterna syftar till att löpande utveckla samt förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser.

Exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar hanteras är:

- Verksamhetssystemet som dokumenterar verksamhetens processer och fastställda affärskritiska krav
- Projektgenomgångar inför förvärv, projekterings-, produktions- och försäljningsstarter
- Affärsutskottsmöten och Koncernledningsmöten där investeringar i fastigheter och produktionsstarter av bostadsprojekt bereds. Affärsenhetschefer, stabschefer och regionchefer/dotterbolagschefer deltar (månadsvis)
- Prognosgenomgångar med affärsenhetsledningarna (kvartalsvis)
- Fördjupad bevakning av de större projekten där VD, Ekonomi- och finansdirektör, ansvarig för Verksamhetsrevision, affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef deltar (kvartalsvis)
- Styrgruppsmöten i de större projekten (kvartalsvis)
- Styrelsemöten i dotterbolagen
- JMs Verksamhetsrevisions granskning och kontroll av de affärskritiska kraven samt granskning av de ekonomiska riskerna i de större projekten (löpande)
- Särskild granskning av efterlevnaden av JMs uppförandekod för leverantörer genom bland annat platsbesök
- Visselblåsarfunktion som säkerställer systematisk och professionell hantering av rapporterade oegentligheter
- Etiska rådet, som ger vägledning vid svårigheter att tolka de etiska riktlinjerna och JMs uppförandekod.

Kommunikation och Uppföljning

Bolaget har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja fullständighet och riktighet i den finansiella rapporteringen, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer, manualer och koder avseende den finansiella rapporteringen gjorts tillgängliga och kända för berörda medarbetare via JMs intranät och Verksamhetssystem.

De externa revisorerna rapporterar sin granskning av intern kontroll till styrelsen en gång per år i samband med rapporteringen av det tredje kvartalet.

Övergripande styrande dokument är Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD, Instruktion för ekonomisk rapportering samt Auktorisationsbestämmelser för JM.

Övriga styrande dokument i form av policyer, riktlinjer, instruktioner och manualer vad gäller den finansiella rapporteringen återfinns på JMs Intranät samt i Verksamhetssystemet.

De viktigaste dokumenten för finansiell rapportering:
- JMs Auktorisationsbestämmelser
- Tidsplan och instruktioner för prognos och bokslut
- Boksluts- och prognosprocesserna
- Instruktioner vid köp och försäljningar
- Finanspolicy
- Controlling inom JM
- Redovisningsprinciper
- Rutinbeskrivningar.

Styrelsen erhåller ekonomiska rapporter i samband med kvartalsrapporteringen.

Utöver utfalls- och prognosrapporter erhåller Revisionsutskottet rapport över ekonomigranskning av de större projekten. Kopplat till delegationsordningen erhåller styrelsen/Investeringsutskottet löpande förvärvs- och projektinvesteringar och köp/försäljningar av fastigheter. Dessutom fyller styrelsens olika utskott viktiga funktioner i styrelsens uppföljning.

Styrelsen följer löpande upp och granskar att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande med bolagets centrala funktion för Verksamhetsrevision. Resultatet av granskningar som genomförts och förslag på eventuella åtgärder som behöver vidtas avrapporteras löpande till Revisionsutskottet. Styrelsen tar också del av de synpunkter som bolagets externa revisorer lämnar.

Ersättningsprinciper

Ersättning till styrelse och ledning

Efter förslag från Valberedningen beslutade årsstämman 2021 om arvoden till styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget enligt följande:
- Arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 900 000 kronor och till ordinarie styrelseledamot som inte är anställd i bolaget med 360 000 kronor
- Arvode för arbetet i Revisionsutskottet ska utgå med 160 000 kronor till ordföranden och 95 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Investeringsutskottet ska utgå med 100 000 kronor till ordföranden och 75 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Ersättningsutskottet ska utgå med 65 000 kronor till ordförande respektive ledamöter.

Vid årsstämman 2020 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som ska gälla fram till årsstämman 2024 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare. Lön, pensionsförmåner och övrig ersättning till ledningen fastställs av styrelsen avseende VD samt av Ersättningsutskottet avseende koncernledningen exklusive VD. Information om riktlinjer för ersättning till JMs ledande befattningshavare återfinns i förvaltningsberättelsen på sidorna 85–86. Information om ersättning till VD och koncernledning återfinns i not 3 på sidan 100, koncernens noter.

Drygt 500 av JMs chefer och ledare, inklusive VD och koncernledning, omfattas av en resultatbaserad del av lönen. Den totala löneersättningen utgörs av en fast och en rörlig del, med ett maximalt utfall för den kortsiktiga rörliga delen som, beroende på befattning, varierar mellan en och fem månadslöner. Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, baseras den rörliga lönedelen bland annat också på individuell måluppfyllelse, arbetsmiljömål, mål för återvinning och utfall i kundundersökningar (Nöjd Kund Index, NKI). Principen är att den fasta lönen i kombination med normalt utfall av rörlig del ska resultera i en marknadsmässig lön. Förutom koncernledningen omfattas årligen tjugo till trettio nyckelpersoner av ett långsiktigt rörligt löneprogram.

Stockholm den 28 februari 2022
Styrelsen

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i JM AB, org.nr 556045-2103.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2021 på sidorna 126–134 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 7 mars 2022

PricewaterhouseCoopers AB

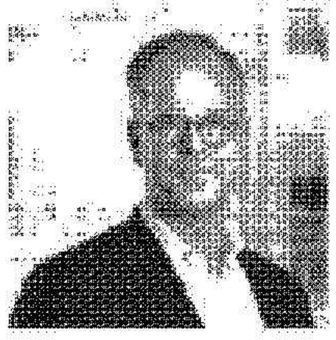
Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

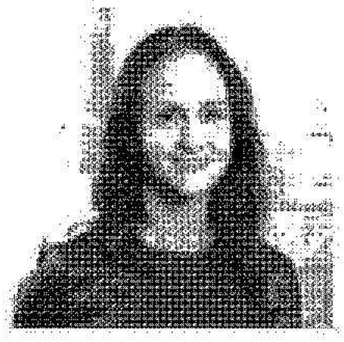
Koncernledning



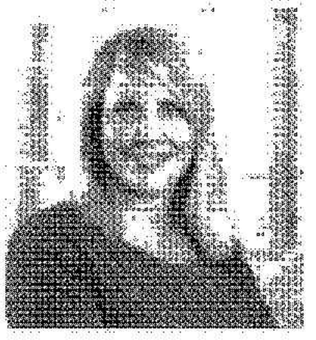
Johan Skoglund



Carl Bandhold



Maria Bäckman

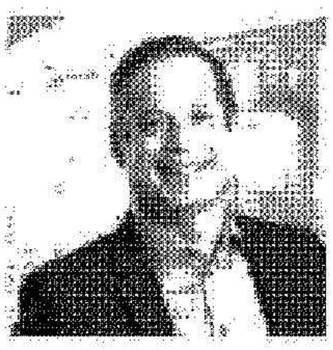


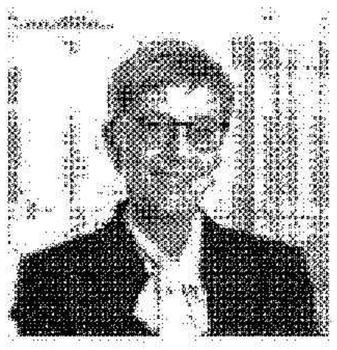
Malin Lundgren

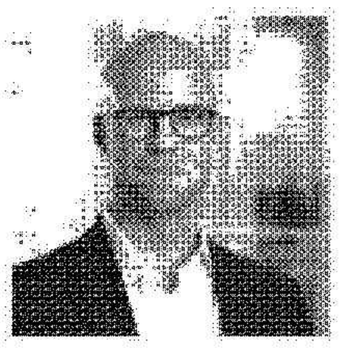
	Johan Skoglund	Carl Bandhold	Maria Bäckman	Malin Lundgren
I JM SOM	Verkställande direktör och koncernchef	Ekonomi- och finansdirektör, Investor relations	Chefsjurist, Koncernstab Juridik och Exploatering	HR-direktör
ANSTÄLLD ÅR	1986	2021	2000	2020
I KONCERN-LEDNINGEN	2000	2021	2012	2020
AKTIER I JM[1)]	50 000	11 000	600	0
KONVERTIBLER I JM	4 526 078 kr	0	109 802 kr	0
FÖDD	1962	1974	1973	1978
UTBILDNING	Civilingenjör KTH, Stockholm 1986 och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm 1998.	Civilingenjör Chalmers tekniska högskola, kemiteknik, 1998. Master of Business Administration, INSEAD, Frankrike, 2004.	Jur. kand. Stockholms Universitet 1997.	Fil. kand. Uppsala universitet 2005. Executive Management Program Handelshögskolan 2019.
TIDIGARE BEFATTNINGAR	35 år på JM i olika befattningar såsom platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef. Sedan 2002 VD och koncernchef.	Ekonomi- och finansdirektör Permobil Group 2011–2021. Managementkonsult vid The Boston Consulting Group samt Accenture.	Biträdande jurist Advokatfirman Lindahl, tingsnotarie Uppsala tingsrätt.	Olika roller inom HR i NCC-koncernen 1999–2016, HR-chef Bonava Sverige 2016–2018, HR-chef Klövern 2018–2020.
ANDRA VÄSENTLIGA UPPDRAG	Styrelseledamot i Svenskt Näringsliv och Mentor Sverige, styrelseordförande i Polhem Infra AB och Vectura Fastigheter AB.	Styrelseledamot i TobiiDynavox.		

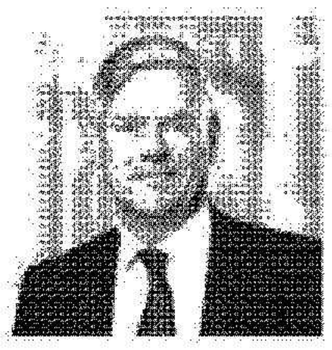
[1)] Angivna aktieinnehav avser innehav per 2021-12-31.

Claes Magnus Åkesson, Ekonomi- och finansdirektör, var medlem av koncernledningen maj 1998 till augusti 2021.
Martin Asp, Affärsenhetschef JM Norge och JM Finland samt VD JM Norge AS, var medlem av koncernledningen januari 2010 till september 2021.
Hilde Vatne, VD JM Norge AS, är medlem av koncernledningen sedan januari 2022.
Markus Heino, VD JM Suomi Oy, är medlem av koncernledningen sedan januari 2022.











Per Lundquist	Susanne Persson	Pär Vennerström	Anders Wimmerstedt	Mikael Åslund
Chef Verksamhetsutveckling (Kvalitet och miljö, Teknik samt IT)	Affärsenhetschef JM Bostad Riks	Affärsenhetschef JM Bostad Stockholm	Produktionsdirektör samt Affärsenhetschef JM Entreprenad	Affärsenhetschef JM Fastighetsutveckling
2016	2013	2001	1984	2000
2016	2018	2014	2018	2020
0	1 957	4 200	0	1 600
2 599 690 kr	491 820 kr	0 kr	817 530 kr	1 439 662 kr
1967	1969	1974	1964	1972
Civilingenjör LiTH, Teknisk Fysik och Elektroteknik 1993.	Civilingenjör Lunds Tekniska Högskola 1992. Bachelor of Science Ecole National de Ponts et Chaussées Paris.	Civilingenjör KTH, Väg och Vatten 1999. Executive Management Program Handelshögskolan 2015.	Byggnadsingenjör. Executive Management Program Handelshögskolan 2017.	Civilingenjör LTU, Väg och Vatten 1997. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 2005. Executive Management Program Handelshögskolan 2017.
Senior Vice President Operations på Cramo AB. Toyota Material Handling Europe, Toyota Industries och Cap Gemini.	Skanska-koncernen som trainee, projektingenjör, affärschef och regionchef, PEAB Sverige som regionchef. Regionchef JM Bostad Riks, Region Syd 2013–2017. Affärsenhetschef JM Bostad Riks 2018–.	Projektledare JM, Regionchef JM Stockholm Nordväst 2008–2009, Regionchef JM Stockholm Syd 2009–2014.	Projektledare, arbetschef och produktionschef i JM. Sedan 2011 Chef Stockholm Produktion med övergripande ansvar för utvecklingen av produktionsverksamheten inom JM Bostad.	Kvalitetsledare, Projekteringsledare och Projektledare i JM, Regionchef JM Stockholm Stad 2009–2020.
Styrelseledamot i JM Norge AS och JM Suomi Oy.	Styrelseordförande i JM Norge AS. Styrelseledamot i Borätt AB, Seniorgården AB och Midway Holding AB, samt ledamot i Byggföretagens Förbundsstyrelse.	Styrelseordförande i JM Entreprenad AB samt styrelseledamot i JM@Home AB, Borätt AB och Seniorgården AB.	Styrelseledamot i JM Norge AS, JM Suomi Oy och JM Entreprenad AB.	Styrelseordförande i Seniorgården AB och Borätt AB, styrelseledamot i JM@Home AB.

Gradvis ökande överföring till aktieägarna

Aktiekapital

JM-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap. Aktiekapitalet uppgår till 69,8 mkr fördelat på 69,8 miljoner aktier med ett kvotvärde om 1 krona med lika rösträtt.

Aktieägarmål

JMs aktieägare ska erhålla en högre totalavkastning, det vill säga summan av utdelning och värdeökning, än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

Kursutveckling och avkastning

JM-aktien ingår i Nasdaq Stockholm index "SX351010" Real Estate Investment & Services". Under 2021 steg JMs aktiekurs med 41 procent, att jämföras med en stigning om 44 procent för SX351010. Det generella indexet på Nasdaq Stockholm, OMX Stockholm_PI, steg 34 procent under 2021. JM-aktien noterades som högst under året till 419,50 kronor den 22 november och som lägst till 284,80 kronor den 23 februari. Direktavkastningen, det vill säga föreslagen utdelning i förhållande till börskurs i slutet av året, uppgick till 3,3 procent (4,4). Totalavkastningen under 2021 uppgick till 45 procent (9).

Omsättning och börsvärde

JM-aktier till ett värde av totalt 22,6 mdkr (23,7) omsattes under 2021. Den genomsnittliga dagsomsättningen var cirka 89 mkr (94). Omsättningshastigheten, det vill säga aktiens likviditet, uppgick till 102 procent (149). Bolagets börsvärde uppgick vid årets utgång till 28,0 mdkr (20,2).

Ägarstruktur

Per den 31 december 2021 uppgick antalet aktieägare till 23 904 (21 796). De tio största ägarna stod för 64,1 procent (57,4) av kapitalet. Det utländska ägandet stod för 22,1 procent (47,4) och svenska ägandet 77,9 procent (52,6) av kapitalet.

Utdelningspolicy

Aktieutdelningen över åren ska avspegla den totala verksamhetens resultatutveckling. Genomsnittligt över en konjunkturcykel ska utdelningen motsvara 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Resultatet från fastighetsförsäljningar är en naturlig del i JMs projektutveckling, och inkluderas i utdelningsberäkningen. Den föreslagna utdelningen för 2021 uppgår till 13,50 kronor (12,75) per aktie.

Återköp och indrag av egna aktier

Styrelsen avser föreslå årsstämman att innehavet av samtliga egna aktier dras in genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital. Styrelsens fullständiga förslag till beslut avseende indragning av aktier kommer att finnas tillgängligt senast den 2 mars 2022 i samband med kallelsen till årsstämman. Den starka balansräkningen och goda kassaflöden ger utrymme för kapitalöverföring till aktieägarna utöver ordinarie utdelning. Mot denna bakgrund kommer styrelsen föreslå att årsstämman beslutar om förnyat bemyndigande för styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att återköpa sammanlagt så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv ska ske på Nasdaq Stockholm inom det vid var tid gällande kursintervallet.

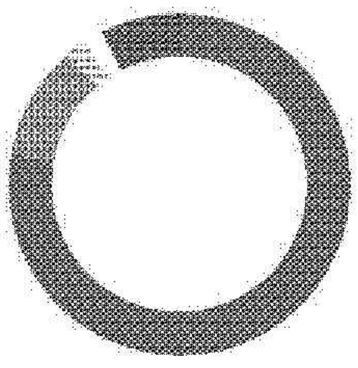
Överföring till aktieägare, mkr	Utdelning	Återköp	Summa
2012	542	359	901
2013	537	517	1 054
2014	558	500	1 058
2015	600	500	1 100
2016	602	500	1 102
2017	675	500	1 175
2018	765	–	765
2019	835	–	835
2020	870	–	870
2021	887	375	1 262
Summa	**6 871**	**3 251**	**10 122**

Totalavkastning, %	2021	Genomsnitt per år 2017–2021	Genomsnitt per år 2012–2021
JM	45	14	19
Nasdaq Stockholm	39	18	17

Totalavkastning JM, 2012–2021	%	Index
2021	45	549
2020	9	378
2019	67	346
2018	–2	207
2017	–25	210
2016	7	282
2015	5	262
2014	41	251
2013	62	177
2012	9	109
2012-01-01	–	100
Genomsnittligt 5 år		14
Genomsnittligt 10 år		19

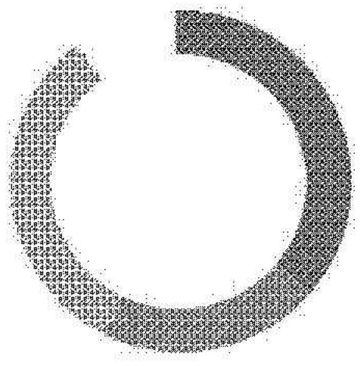
FÖRÄNDRINGAR I AKTIEKAPITALET 2017–2021

År	Inlösen återköpta aktier, mkr	Utnyttjande av konvertibelprogram, mkr	Antal aktier	Kvotvärde/ aktie	Aktiekapital mkr
2017	–2,0	0,0	71 059 683	1 kr	71,0
2018	–2,4	0,0	69 583 262	1 kr	69,6
2019	0,0	0,0	69 583 262	1 kr	69,6
2020	0,0	0,0	69 583 262	1 kr	69,6
2021	0,0	0,2	69 750 296	1 kr	69,8



ÄGARFÖRDELNING EFTER LAND

- Sverige, 77,9%
- USA, 10,9%
- Danmark, 1,9%
- Norge, 1,8%
- Övriga/anonymt ägande, 7,5%

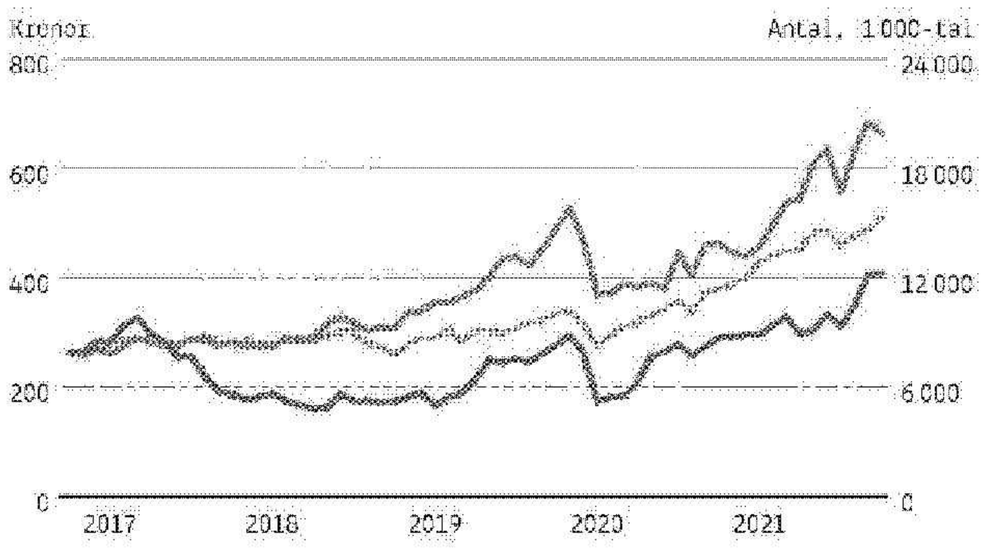


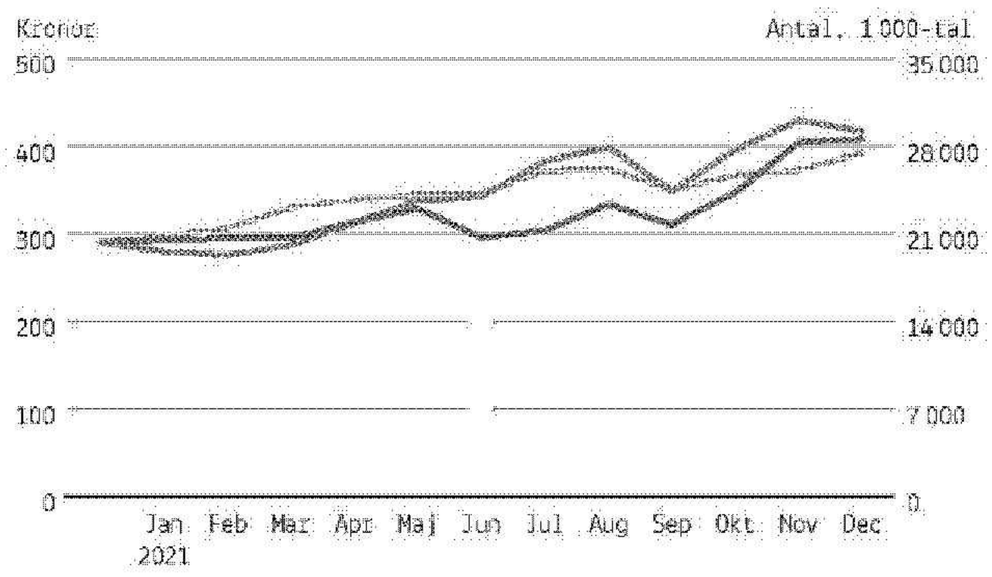
ÄGARTYP

- Svenska institutionella ägare, 36,4%
- Utländska institutionella ägare, 20,9%
- Övriga ägare[1], 32,4%
  - Svenska privatpersoner, 10,0%
- Anonymt ägande, 0,4%

1) Varav cirka 0,9 % utländskt ägande.

KURSUTVECKLING





Omsatt antal aktier 1000-tal — JM B — OMX Stockholm PI — OMX Stockholm Real Estate Investment & Services PI (SX351010)

AKTIEDATA – SEGMENTSREDOVISNING

Kronor per aktie	2021	2020	2019	2018	2017
Börskurs per den 31/12	408,60	290,60	277,40	173,00	186,90
Högst/lägst betalkurs under året	419,50/284,80	313,30/153,50	282,90/162,35	212,60/144,55	336,50/184,20
Direktavkastning per den 31/12 (%)	3,3	4,4	4,5	6,9	5,9
Börsvärde per den 31/12 (mkr)	28 049	20 221	19 302	12 038	13 005
Resultat per aktie efter utspädning	25,90	22,50	22,50	20,60	31,00
Exploateringsfastigheter					
Marknadsvärde	224	206	224	220	212
Bokfört värde	120	113	128	119	108
Projektfastigheter					
Marknadsvärde	16	24	25	29	19
Bokfört värde	12	18	20	23	15
Räntebärande nettoskuld	–20	–4	6	8	–11
Eget kapital (redovisat)	125	112	105	98	89
Utdelning	13,50[1]	12,75	12,50	12,00	11,00
Utdelning i % av resultat per aktie	52	57	56	58	35
P/E tal per den 31/12	16	13	12	8	6
Antal aktier per den 31/12	68 648 746[2]	69 583 262	69 583 262	69 583 262	69 583 262[2]
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	69 220 764	69 583 262	69 583 262	69 583 262	70 642 592
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	69 560 505	70 061 421	69 595 557	69 836 391	70 844 023

1) Enligt styrelsens förslag.
2) 1 101 550 respektive 1 476 421 återköpta aktier ingår ej.

ÄGARBILD PER 2021-12-31

Aktieinnehav	Antal aktieägare	% av alla aktieägare	Äger tillsammans antal aktier	% av aktie-kapital
1–500	21 074	88,2	1 949 108	2,8
501–1 000	1 447	6,1	1 166 609	1,7
1 001–5 000	1 076	4,5	2 375 656	3,4
5 001–20 000	188	0,8	1 868 956	2,7
20 001–100 000	66	0,3	3 197 032	4,6
100 001–	53	0,2	59 192 935	84,9
Summa	**23 904**	**100,0**	**69 750 296**	**100,0**

STÖRSTA AKTIEÄGARE

	Aktiekapital, %
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	27,6
AMF Pension & Fonder	9,1
Swedbank Robur Fonder	5,7
Handelsbanken Fonder	5,5
Länsförsäkringar Fonder	5,0
Vanguard	3,1
Dimensional Fund Advisors	2,9
Folksam	1,8
Norges Bank	1,7
JM AB	1,6
Övriga aktieägare	35,9
Summa	**100,0**

Per den 31 december 2021:
Antal aktieägare, 23 904.
Antal aktier, 69 750 296.
Av det totala aktiekapitalet per den 31 december 2021 ägdes cirka 22 procent av utländska placerare.

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen per den 31 december 2021. Siffrorna är avrundade.

JMs årsstämma

Aktieägarna i JM AB (publ) kallas till årsstämma torsdagen den 31 mars 2022.

Mot bakgrund av osäkerheten kring smittspridningen av viruset som orsakar sjukdomen covid-19 genomförs stämman genom poströstning med stöd av tillfälliga lagregler. Någon stämma med möjlighet att närvara personligen eller genom ombud kommer således inte att äga rum.

Förutsättningar för deltagande

En aktieägare som vill delta i stämman ska (i) vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 23 mars 2022 och (ii) anmäla sig till stämman senast onsdagen den 30 mars 2022 genom att ha avgett sin poströst enligt instruktionerna under rubriken Poströstning nedan så att poströsten är Computershare AB tillhanda senast den dagen.

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir införd i aktieboken per den 23 mars 2022. Sådan registrering kan vara tillfällig (så kallad rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts senast den andra bankdagen efter den 23 mars 2022 beaktas vid framställningen av aktieboken.

Poströstning

Aktieägarna får utöva sin rösträtt vid årsstämman endast genom att rösta på förhand, s.k. poströstning enligt 22 § lagen om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. För poströstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på JM ABs webbplats, jm.se. Poströstningsformuläret gäller som anmälan.

Det ifyllda formuläret måste vara Computershare AB tillhanda senast onsdagen den 30 mars 2022. Formuläret ska skickas med post till Computershare AB, "JM ABs årsstämma", Box 5267, 102 46 Stockholm eller via e-post till proxy@computershare.se. Aktieägare som är fysiska personer kan även, genom verifiering med BankID, avge sin poströst elektroniskt via JM ABs webbplats, jm.se. Om aktieägaren poströstar genom ombud ska fullmakt biläggas formuläret. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas formuläret. Aktieägaren får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten (det vill säga poströstningen i dess helhet) ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av poströstningsformuläret.

Utdelning

För 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 13,50 kronor (12,75) per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 4 april 2022. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen att utsändas torsdagen den 7 april 2022.

Kommande informationstillfällen

31 mars	Årsstämma
29 april	Delårsrapport januari–mars 2022
12 juli	Delårsrapport januari–juni 2022
27 oktober	Delårsrapport januari–september 2022

Rapporterna finns på svenska och engelska på www.jm.se/investerare.
De kan även beställas från www.jm.se/om-oss/investerare/rapporter--presentationer/bestall-tryckta-rapporter/

JM AB (publ), Organisationsnummer 556045-2103, säte i Stockholm.

Redovisningsprinciper för hållbarhet, referenser och resultat

JM beskriver hållbarhetsarbetet och redovisar uppfyllelse av ekonomiska, miljömässiga och sociala mål och indikatorer i en hållbarhetsredovisning som ingår som en del av årsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen har förberetts i enlighet med GRI Standarder på kärnnivå och kraven på hållbarhetsrapport i årsredovisningslagen (1995:1554), samt redogör för uppnådda resultat för redovisningsperioden mot bakgrund av våra åtaganden, strategier och hållbarhetsstyrning. Syftet är att presentera, mäta och ta ansvar gentemot våra intressenter, både inom och utanför företaget, för vad vi uppnått i vårt arbete för en hållbar utveckling. Inom JM ansvarar JMs Hållbarhetsråd, lett av koncernchefen, för hållbarhetsredovisningen. JMs styrelse avger redovisningen.

Redovisningens omfattning

Hållbarhetsredovisningen avser verksamhetsåret 2021 och omfattar hela koncernens verksamhet, inklusive dotterbolag. JMs ambition är att ge en heltäckande redovisning av hållbarhetsarbetet, där såväl negativ som positiv utveckling tydligt framgår. Hållbarhetsarbetet stödjer sig på de policyer och riktlinjer som vår verksamhet drivs utifrån samt de samarbeten vi har med bland annat Global Compact. Som stöd för vilka frågor som är viktigast att hantera och redovisa utgår vi från en väsentlighetsanalys som är framtagen med hänsyn tagen till JM samt våra externa och interna intressenter. De GRI-indikatorer som ingår i redovisningen finns förtecknade med läshänvisning i ett GRI-index på sidorna 145–147.

Mer detaljerad information kring beräkningsmodeller, standarder, begränsningar och antaganden som använts i redovisningen återfinns på jm.se/hallbarhet.

Väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalysen är en metod för att identifiera vilka frågor inom hållbarhetsområdet som är väsentliga för företaget. Den baseras på en sammanställning av information från djupintervjuer med nyckelpersoner, enkätsvar från identifierade intressentgrupper, interna utredningar samt standarder, defacto-standarder och lagkrav på hållbarhetsområdet. Informationen värderas utifrån möjligheter och risker för ett långsiktigt värdeskapande både inom JM och i vår omvärld. Resultatet av värderingen benämns som JMs väsentliga hållbarhetsaspekter. Dessa lägger en grund för vårt hållbarhetsarbete och vad som redovisas.

Hållbarhetsrapport

JM redovisar sin hållbarhetsrapport för 2021 enligt kraven i årsredovisningslagen enligt nedan:

Företagets affärsmodell	Värdeskapande i JMs affär (sid 27–29)
Policys	JMs aspekter och styrning inom hållbarhet (sid 143)
Väsentliga risker och riskhantering	Risker och möjligheter (sid 35–40, 87)
Resultat	JMs koncernövergripande mål (sid 44), Fakta och nyckeltal (sid 144–145), Hållbara inköp och leverantörskedjor (sid 58–59), Ansvarsfullt agerande i alla led (sid 60)
EU:s taxonomi	EU:s taxonomi (sid 47)

Hållbarhetsrapporten omfattar JMs samtliga dotterbolag.

Stockholm den 28 februari 2022
Styrelsen

Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagstämman i JM AB, org.nr 556045-2103

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på de ovan angivna sidorna och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

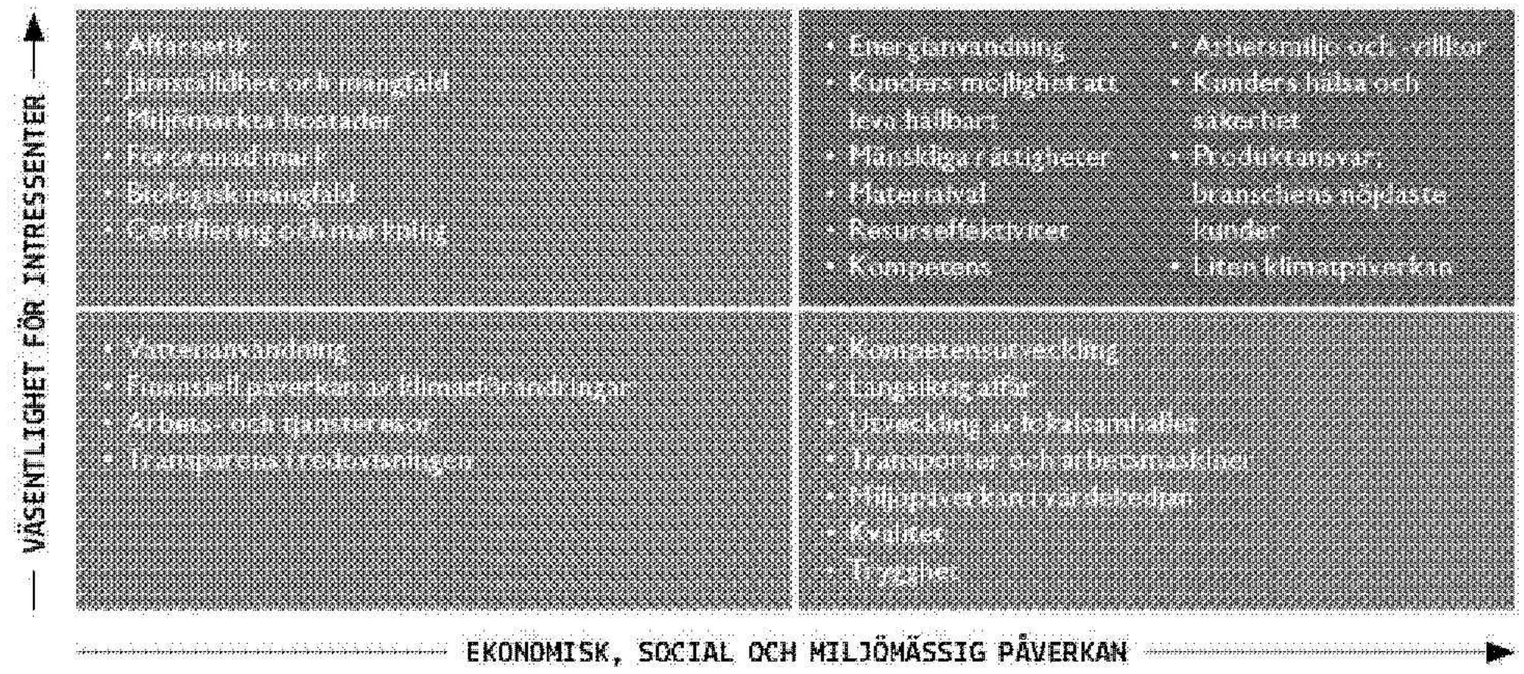
Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 7 mars 2022
PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor



Intressentdialog

Intressentgrupp	Hur vi arbetar	Exempel på viktiga aspekter	Hur viktiga aspekter hanteras	Koppling till JMs väsentliga hållbarhetsaspekter
Kunder – befintliga och potentiella	• Kundundersökningar • Kundmöten • Inflyttningsenkäter • Fokusgrupper • Hemma hos-intervjuer • Webbpaneler • Omvärldsbevakning • Marknadsundersökningar	• Läge • Trygghet och säkerhet • Bra kommunikationer • Fina grönområden • Förvaring • Kök och badrum • Materialval • Energianvändning	Frågorna hanteras i vår projekt-utvecklingsprocess: • Vid markförvärv • Vid planprocess • Vid projektering • Vid inköp	• Produktansvar • Resurseffektivitet • Liten klimatpåverkan • Energianvändning
Medarbetare – befintliga	• Utvecklingssamtal • Spel om vår uppförandekod • Intern utbildning, kommunikation och dialog • Medarbetarundersökning • Arbetsmiljövecka • Förbättringsarbete	• Hållbarhet • Företagskultur och etik • Kompetensutveckling • Jämställdhet • Arbetsmiljö och trivsel • Friskvård • Förmåner	Frågorna hanteras i vår HR-process: • Kompetensutveckling • Arbetsmiljö och hälsa • Hållbarhetspolicy • JMs uppförandekod • Etiska riktlinjer • Jämställdhetsplan • Pension, försäkringar och andra förmåner	• Etik och värdeskapande • Arbetsmiljö • Jämställdhet och mångfald • Kompetens • Resurseffektivitet • Liten klimatpåverkan
Medarbetare – potentiella	• Praktikplatser • Traineeprogram • Examensarbeten • Samarbeten med skolor och universitet • Arbetsmarknadsdagar • Rekrytering	• Hållbarhet • Företagskultur och etik • Kompetensutveckling • Jämställdhet och mångfald • Arbetsmiljö och trivsel • Friskvård • Förmåner	Frågorna hanteras i vår HR-process: • Kompetensutveckling • Arbetsmiljö och hälsa • Hållbarhetspolicy • JMs uppförandekod • Etiska riktlinjer • Jämställdhetsplan • Pension, försäkringar och andra förmåner	• Jämställdhet och mångfald • Kompetens • Liten klimatpåverkan
Aktieägare och investerare	• Personliga möten • Telefonmöten • Analytikermöten • Löpande kommunikation • Kapitalmarknadsdag • Årsstämma • Årsredovisning och delårsrapporter	• Bolags- och produktutveckling • Värdeskapande • Investeringar • Riskhantering • Arbetsmiljö • Hållbarhet • Marknad och kund • Affärsetik • Långsiktig affär	Frågorna hanteras i vår kommunikationsplanering	• Etik och värdeskapande • Produktansvar • Ansvarsfulla leverantörer • Arbetsmiljö • Jämställdhet och mångfald • Kompetens • Resurseffektivitet • Liten klimatpåverkan
Samarbetspartners/ Leverantörer	• Avtalsmöten • Leverantörssamverkan • Utvecklingsprojekt • Frågeenkäter • Leverantörskontroller • Fabrikskontroller • Framtidsworkshops • Stadsbyggnadsdagar	• Socialt ansvar i leverantörskedjan • Farliga ämnen • Resurseffektivitet • Avfallshantering • Klimatpåverkan • Arbetsmiljö • Leveranssäkerhet • Kvalitet • Samverkan • Utvecklingsarbete • Affärsetik • Långsiktig affär	Frågorna hanteras i vår inköpsprocess, vårt kommunikationsarbete samt i vår process för hållbara leverantörskedjor	• Etik och värdeskapande • Produktansvar • Ansvarsfulla leverantörer • Arbetsmiljö • Resurseffektivitet • Liten klimatpåverkan
Samhälle – tjänstemän och politiker	• Kommundialoger • Projektmöten • Personliga möten • Stadsbyggnadsdagar • Mentor Sverige	• Social hållbarhet • Klimat och energi • Transporter och logistik • Markföroreningar • Avfallshantering • Grön- och blåstrukturer • Stadsbyggnadsfrågor	Frågorna hanteras i vår projekt-utvecklingsprocess: • Vid markförvärv • Vid planprocess • Vid projektering	• Etik och värdeskapande • Produktansvar • Ansvarsfulla leverantörer • Arbetsmiljö • Resurseffektivitet • Liten klimatpåverkan
Intresse-organisationer	• Företagsnätverk • Branschforum • Utvecklingsprojekt • Medlemskap • Kontinuerliga dialoger	• Klimat och LCA • Certifiering och märkning • Kemikalier och farliga ämnen • Markföroreningar • Miljöfrågor	Frågorna hanteras i vårt samverkansarbete med utgångspunkt från vår hållbarhetspolicy och vår hållbarhetsstrategi	• Produktansvar • Resurseffektivitet • Liten klimatpåverkan

JMs aspekter och styrning inom hållbarhet

Väsentlig hållbarhetsaspekt	Varför väsentlig	Omfattning av aspekt	Styrning	Uppföljning	Uppföljning genom GRI-indikator	Omfattning av GRI-indikator
Etik och värdeskapande (Hållbarhetsstyrning – ekonomiska resultat)	JMs långsiktiga lönsamhet är grundläggande för ett långsiktigt värdeskapande inom JM	JM skapar värden och säkerställer ansvar i leverantörskedjan, i egna verksamheten och hos underentreprenörer	Etiska riktlinjer Uppförandekod Mål Ekonomistyrning Riskhantering (se avsnitt Risker och riskhantering) Incidentrapportering Skattepolicy	Ekonomisk redovisning Incidentrapportering	201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	Värde: Hela Koncernen Etik: Hela leverantörskedjan
Produktansvar (Hållbarhetsstyrning – marknadsföring och märkning)	JM utvecklar bostäder och bostadsområden med lång livslängd och många intressenter. Det är därför viktigt att JM tar ansvar för att vår produkt motsvarar intressenternas förväntningar och krav	JM påverkar utformningen av bostäder och bostadsområden. Påverkan uppstår i leverantörskedjan, i egna verksamheten, hos underentreprenörer och under drift och förvaltning	Hållbarhetspolicy Kvalitetspolicy Hållbarhetsmål Kvalitetsstyrning Säljare och inredningsansvariga i projekt i löpande dialog med kunder Drift- och skötselanvisningar Boendeinformation Miljödokumentation av materialval Kundundersökningar utförs löpande och sammanställs på årsbasis (se avsnitt Kundbehov) Eftermarknadsservice som hanterar kundsynpunkter Kundombudsman	JMs verksamhetsprogram och nyckeltal	417-1 Krav på information och märkning av produkter och tjänster	Bostadsutveckling i egen regi i hela koncernen
Ansvarsfulla leverantörer (Hållbarhetsstyrning – social värdering av leverantörer)	JM köper och använder stora mängder material och byggvaror. Det är av strategisk betydelse att dessa tillverkas under ansvarsfulla förhållanden	JM bidrar till påverkan i egenskap av uppdragsgivare och kund. Påverkan uppstår i leverantörskedjan och hos underentreprenörer	Hållbarhetspolicy Uppförandekod för leverantörer Hållbarhetsmål JMs inköpsprocess JMs process för hållbarhetsvärdering och hållbarhetsrevision	Hållbarhetsvärdering Hållbarhetsrevisioner	414-1 Nya leverantörer som utvärderades med avseende på sociala kriterier	Leverantörskedjor och underentreprenörer med ramavtal i hela koncernen
Arbetsmiljö (Hållbarhetsstyrning – arbetsmiljö och säkerhet)	JMs byggverksamhet har en arbetsmiljö med många olika risker för olyckor och arbetsskador	JM ansvarar för utformning och samordning av egna byggarbetsplatser där risker och påverkan uppstår	Personalpolicy Uppförandekod Hållbarhetsmål JMs systematiska arbetsmiljöarbete Miljövarudatabas Handlingsprogram mot droger på JMs arbetsplatser Företagshälsovård	Olycks- och skadestatistik Ordning och redarevision Verksamhetsrevision	403-9 Omfattningen av skador, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor	Hela koncernen
Jämställdhet och mångfald (Hållbarhetsstyrning – mångfald och lika rättigheter)	En långsiktig personalpolitik bygger på jämställdhet och en mångfald som tillvaratas	Påverkan uppstår i hela leverantörskedjan. JM ansvarar för utformning i egen verksamhet	Personalpolicy Uppförandekod Jämställdhetsplan Hållbarhetsmål Rutiner för rekrytering	Kartläggning av jämställdhet	405-1 Mångfald i styrelse, ledning och hos anställda	Hela koncernen
Kompetens (Hållbarhets styrning – utbildning)	En långsiktig personalpolitik anser vi vara en arbetsplats som låter människor utvecklas och bidra till långsiktigt värdeskapande	JMs egna verksamhet	Personalpolicy Uppförandekod Hållbarhetsmål Befattningsstruktur Rutiner för kompetensutveckling	Registrering av kompetens och kompetensutveckling	404-2 Program för vidareutbildning och livslångt lärande för att stödja fortsatt anställningsbarhet samt bistå anställda vid anställningens slut	Hela koncernen
Resurseffektivitet (Hållbarhetsstyrning – avfall)	Det är av strategisk betydelse att en materialintensiv verksamhet som JMs eftersträvar resurseffektivitet	Påverkan uppstår i hela leverantörskedjan, inkl. entreprenörer och kunder. JM ansvarar för styrning i egen verksamhet	Miljöpolicy Hållbarhetsmål JMs processer för projektutformning, inköp och produktionsledning	Miljönyckeltal Avfallsstatistik	306-2 Avfall per typ och hanteringsmetod	Bostadsutveckling i Sverige och Finland
Liten klimatpåverkan (Hållbarhetsstyrning – energi och utsläpp)	Det är av strategisk betydelse att JMs verksamhet, med sina direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, eftersträvar minimal klimatpåverkan	Påverkan uppstår i hela byggnadens livscykel. JM ansvarar för styrning i egen verksamhet och indirekt mot leverantörer och kunder	Miljöpolicy Hållbarhetsmål JMs processer för projektutformning, inköp och produktionsledning	Miljönyckeltal Klimatberäkningar Bränslestatistik Energistatistik	305-1 Direkta växthusgasutsläpp (scope 1) 305-2 Indirekta växthusgasutsläpp från energi (scope 2) 305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (scope 3) CRE1 Byggnaders energiprestanda CRE3 Utsläpp av växthusgaser från byggnader CRE4 Utsläpp av växthusgaser från nyproduktion	Bostadsutveckling i Sverige

Fakta och nyckeltal inom hållbarhet

		2021	2020	2019
ETIK OCH VÄRDESKAPANDE, Koncernen, 201-1				
Skapat direkt ekonomiskt värde, mkr	Intäkter enl. segmentsredovisning	14 608	15 388	15 692
Distribuerat direkt ekonomiskt värde, mkr	Produktions- och driftkostnader m.m. (not 2)	−10 210	−11 162	−11 426
	Löner, ersättningar och pensionskostnader (not 3)	−1 739	−1 738	−1 777
	Finansiella intäkter (not 8)	4	6	6
	Finansiella kostnader (not 8)	−62	−79	−86
	Kostnadsförd skatt och sociala avgifter (not 9 och not 3)	−803	−840	−839
	Föreslagen utdelning/utdelning	−927	−887	−870
Behållet direkt ekonomiskt värde, mkr	Summa	871	688	700
Skatt JM Sverige och JM Utland, 207 (not 9), mkr	Resultat före skatt	2 147	1 917	1 882
	Total skatt JM Sverige	−274	−337	−302
	Total skatt JM Utland	−69	−40	−54
ANSTÄLLNING, Koncernen 401-1				
Totalt antal anställda		2 453	2 530	2 559
Personalomsättning		10,8 %	7,5 %	9,6 %
ANSVARSFULLA LEVERANTÖRER, 414-1				
Hållbarhetsvärdering	Andel av nya leverantörer som blev värderade	100 %	100 %	100 %
ARBETSMILJÖ, Sverige, Norge och Finland, 403-9				
Skador [1] [2]	Antal arbetsrelaterade skador (oavsett sjukfrånvaro)	203 (JM) 75 (underentreprenörer)	257 (JM) 67 (underentreprenörer)	326 (JM) 69 (underentreprenörer)
Skadefrekvens [1] [2]	Frekvens av arbetsrelaterade skador (oavsett sjukfrånvaro) per miljon arbetade timmar	56,9 (JM) (Statistik saknas för underentreprenörer)	66,6 (JM) (Statistik saknas för underentreprenörer)	73,2 (JM) (Statistik saknas för underentreprenörer)
Förlorade dagar [1]	Totalt antal sjukskrivningsdagar på grund av arbetsrelaterade skador relativt totalt antal arbetsdagar för alla anställda	549 av totalt 454 503 dagar (JM) (Statistik saknas för underentreprenörer)	558 av totalt 491 303 dagar (JM) (Statistik saknas för underentreprenörer)	580 av totalt 464 641 dagar (JM) (Statistik saknas för underentreprenörer)
Frånvaro [3]	Totalt antal sjukfrånvarodagar relativt totalt antal arbetsdagar för alla anställda	Kvinnor 5 451 (5,6 %) Män 23 414 (8,2 %) Totalt 28 865 (7,5 %)	Kvinnor 5 386 (3,7 %) Män 20 511 (4,6 %) Totalt 25 897 (4,4 %)	Kvinnor 4 202 (3,6 %) Män 15 367 (3,8 %) Totalt 19 569 (3,8 %)
Arbetsrelaterade dödsolyckor [1]	Antal	0 (JM) 0 (underentreprenörer)	0 (JM) 0 (underentreprenörer)	0 (JM) 0 (underentreprenörer)
Tillbud och observationer [1] [4]	Antal	6 569	2 718	3 824

[1] Redovisade uppgifter 2019 är exklusive Finland.

[2] 2021 var de vanligaste skadeorsakerna/skaderiskerna fall från samma nivå (snubbla, halka). De vanligaste skadetyperna var stukning, vrickning eller sträckning.

[3] Redovisade uppgifter 2020 och 2021 avser Sverige och Norge. Uppgifter 2019 avser Sverige. Den ökade sjukfrånvaron 2021 jämfört med tidigare år bedöms bero på pandemin och Folkhälsomyndighetens rekommendation att vara hemma vid minsta sjukdomssymptom.

[4] 2021 genomfördes en stor satsning för att öka inrapporteringen av riskobservationer.

Fakta och nyckeltal inom hållbarhet, forts.

			2021			2020			2019		
JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD, Sverige, Norge och Finland, 405-1											
Ålders- och könsfördelning [1]	Antal		Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
		Hantverkare									
		≤ 25 år	11	77	88	22	108	130	18	142	160
		26–35 år	35	242	277	32	265	297	20	263	283
		36–45 år	10	158	168	12	163	175	12	166	178
		46–55 år	4	203	207	3	223	226	2	227	229
		≥ 56 år	–	144	144	–	141	141	–	147	147
		Totalsumma	60	824	884	69	900	969	52	945	997
		Tjänstemän									
		≤ 25 år	26	24	50	20	20	40	21	26	47
		26–35 år	163	222	385	185	238	423	175	255	430
		36–45 år	143	198	341	133	204	337	134	198	332
		46–55 år	112	175	287	113	188	301	105	192	297
		≥ 56 år	81	153	234	75	142	217	67	136	203
		Totalsumma	525	772	1 297	526	792	1 318	502	807	1 309
		Chefer									
		≤ 25 år	1	–	1			–			–
		26–35 år	11	21	32	10	17	27	7	19	26
		36–45 år	25	59	84	24	48	72	20	48	68
		46–55 år	30	67	97	29	63	92	35	62	97
		≥ 56 år	14	43	57	9	41	50	6	36	42
		Totalsumma	81	190	271	72	169	241	68	165	233
		Koncernledning									
		≤ 25 år			–			–			–
		26–35 år			–			–			–
		36–45 år	1	–	1	1	–	1	–	2	2
		46–55 år	2	4	6	2	4	6	3	2	5
		≥ 56 år	–	2	2	–	3	3	–	2	2
		Totalsumma	3	6	9	3	7	10	3	6	9
		Styrelse									
		≤ 25 år			–			–			–
		26–35 år			–			–			–
		36–45 år	1	–	1	1	–	1			–
		46–55 år	1	1	2	1	1	2	1	1	2
		≥ 56 år	1	3	4	2	3	5	2	3	5
		Totalsumma	3	4	7	4	4	8	3	4	7

[1] Data är hämtad från JMs personalsystem.

			2021		2020		2019	
RESURSEFFEKTIVITET, Sverige, 306-2								
Byggavfall till materialåtervinning	Ton (Andel)		5 859	(74 %)	6 453	(66 %)	7 022	(62 %)
Byggavfall till energiåtervinning	Ton (Andel)		1 498	(19 %)	2 351	(24 %)	2 869	(26 %)
Byggavfall till deponi	Ton (Andel)		188	(2 %)	312	(3 %)	338	(3 %)
Blandat avfall (osorterat)	Ton (Andel)		389	(5 %)	595	(6 %)	993	(9 %)
Farligt avfall	Ton (Andel)		21	(0,3 %)	14	(0,1 %)	25	(0,2 %)
Total mängd byggavfall [1]	Ton		7 955		9 725		11 247	
RESURSEFFEKTIVITET, Finland, 306-2								
Byggavfall till materialåtervinning (inkl trä)	Ton (Andel)		1423	(77 %)				
Byggavfall till energiåtervinning (exkl trä)	Ton (Andel)		323	(18 %)				
Blandat avfall (osorterat)	Ton (Andel)		97	(5 %)				
Farligt avfall	Ton (Andel)		2	(0,1 %)				
Total mängd byggavfall [1]	Ton		1 845					
LITEN KLIMATPÅVERKAN, Sverige								
Koldioxidutsläpp JM, 305-1, 305-2, 305-3	Ton CO_2e	Scope 1	3 060		3 301		3 282	
		Scope 2	1 100		1 136		1 369	
		Scope 3 [2]	10 498		10 029		9 644	
		Totalt	14 658		14 466		14 295	
Nyproducerade bostäders koldioxidutsläpp från energianvändning, CRE3	Kg CO_2e/kvm Atemp och år		2		2		2	
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4	Ton CO_2e/omsättning, mkr		1,0		0,9		0,9	
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4	Ton CO_2e/producerad bostad		5,84		5,95		6,00	
Nyproducerade bostäders beräknade energianvändning, CRE1	kWh/kvm Atemp		58		59		55	

[1] Statistik från våra avfallsentreprenörer. Avfallet klassificeras av avfallsentreprenören och redovisas i fraktioner enligt nationella riktlinjer för källsortering.

[2] I Scope 3 inkluderar JM materialtransporter till arbetsplatser, inhyrda arbetsmaskiner, tjänsteresor samt energianvändningen i våra nybyggda bostäder de första två åren. Utsläppen i Scope 3 under 2019 korrigerades efter granskning av tredje part.

GRI-index 2021

Index är tänkt att användas som en korsreferenslista för att finna information som svarar på var i årsredovisningen som informationen finns tillgänglig. I vissa fall ges kompletterande eller fullständigt svar på frågan direkt i indextabellens kommentarsfält i anslutning till frågan. Informationen i hållbarhetsredovisningen har inte granskats av någon tredje part, dock har beräkningar av koldioxidutsläpp granskats av extern part inom ramen för företagsnätverket Haga-initiativet. Övriga beräkningar av indikatorer och nyckeltal har inte granskats av extern part.

Standardupplysningar

GRI-kod	Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2021)	Externt granskad
	ORGANISATIONEN		
102-1	Organisationens namn	81	
102-2	Verksamhet, varumärken, produkter och tjänster	9–21	
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Omslagets insida	
102-4	Länder där organisationen har verksamhet	11–13	
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	138–139	
102-6	Marknader	62–66	
102-7	Organisationens storlek	81–87	
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen	50–57, 100, 144	
102-9	Leverantörskedja	58–59	
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja	58–59	
102-11	Försiktighetsprincipen	42	
102-12	Externa initiativ som organisationen stödjer eller omfattas av	42–43	
102-13	Medlemskap i organisationer	43	
	STRATEGI		
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare	4–5	
	ETIK OCH INTEGRITET		
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer	58–60	
	STYRNING		
102-18	Styrningsstruktur	39, 126–134	
	INTRESSENTDIALOG		
102-40	Lista över intressentgrupper	142	
102-41	Kollektivavtal	Samtliga medarbetare i Sverige och Finland och 30 % i Norge	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	42, 142	
102-43	Metoder för intressentdialog	42	
102-44	Viktiga frågor som lyfts	142	
	REDOVISNINGSPRAXIS		
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen	105	
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning	42, 141, 143	
102-47	Lista över väsentliga frågor	141–143	
102-48	Förändringar av information	–	
102-49	Förändringar i redovisningen	–	
102-50	Redovisningsperiod	81	
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	Årsredovisning 2020, publicerades 2021	
102-52	Redovisningscykel	141	
102-53	Kontaktperson för redovisningen	Maria Sandell, Hållbarhetschef, JM AB	
102-54	Redovisning i enlighet med GRI Standarder	141	
102-55	GRI-index	146–147	
102-56	Extern granskning	146	

GRI-kod	Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2021)	Externt granskad
	EKONOMISKA INDIKATORER		
GRI 201	**Ekonomiska resultat**		
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	88–91, 144	
GRI 103	Upplysningar om styrning	27–28, 42, 143	
GRI 207	Skatt	36, 102, 148	
	MILJÖINDIKATORER		
GRI 302	**Energi**		
CRE1	Byggnaders energiprestanda	49, 145	
GRI 103	Upplysningar om styrning	27–28, 42, 143	
GRI 305	**Utsläpp**		
CRE3	Utsläpp av växthusgaser från byggnader	145	Ja
CRE4	Utsläpp av växthusgaser från byggprocessen	145	Ja
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	145	Ja
305-2	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 2)	145	Ja
305-3	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	145	Ja
GRI 103	Upplysningar om styrning	27–28, 42, 143	
GRI 306	**Avfall**		
306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod	47–49, 145	
GRI 103	Upplysningar om styrning	27–28, 42, 143	
	SOCIALA INDIKATORER		
401-1	Anställning	144	
GRI 403	**Arbetsmiljö och säkerhet**		
403-1, CRE6	Arbetsmiljö- och säkerhetsledningssystem	50–57	
403-2	Riskidentifiering, riskutvärdering och incidenthantering	50–57	
403-3	Företagshälsovård	50–57	
403-4	Delaktighet av och kommunikation med arbetstagare om arbetsmiljö och säkerhet	50–57	
403-5	Utbildning av arbetstagare inom arbetsmiljö och säkerhet	50–57	
403-6	Frisk- och sjukvård	50–57	
403-7	Förebyggande av arbetsmiljö- och säkerhetsrisker i arbetsmiljön	50–57	
403-9	Arbetsrelaterade skador	57, 144	
GRI 103	Upplysningar om styrning	27–28, 42, 143	
GRI 404	**Utbildning**		
404-2	Program för vidareutbildning och livslångt lärande för att stödja fortsatt anställningsbarhet samt bistå anställda vid anställningens slut	50–56	
GRI 103	Upplysningar om styrning	27–28, 42, 143	
GRI 405	**Mångfald och lika rättigheter**		
405-1	Mångfald i styrelse, ledning och hos anställda	44, 120–131, 136–137, 144	
GRI 103	Upplysningar om styrning	27–28, 42, 143	
GRI 414	**Social värdering av leverantörer**		
414-1	Nya leverantörer som utvärderades med avseende på sociala kriterier	58–59	
GRI 103	Upplysningar om styrning	27–28, 42, 143	
GRI 417	**Marknadsföring och märkning**		
417-1	Krav på information och märkning av produkter och tjänster	48–49, 58–59	
GRI 103	Upplysningar om styrning	27–28, 42, 143	

Global Compact

JM har undertecknat FN:s Global Compact och tar därmed tydlig ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorruption.

FN:s Global Compacts tio principer	Hänvisning
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	Sidorna 58–60
1. Stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter inom den sfär företaget kan påverka	
2. Försäkra sig om att företaget inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter	
ARBETSRÄTT	Sidorna 50–57
3. Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar	
4. Avskaffa alla former av tvångsarbete	
5. Avskaffa barnarbete	
6. Avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning	
MILJÖ	Sidorna 42–49
7. Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker	
8. Ta initiativ för att stärka ett större miljömedvetande	
9. Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik	
BEKÄMPNING AV KORRUPTION	Sidorna 58–60
10. Företag ska arbeta mot alla former av korruption, inklusive utpressning och mutor	

Adresser

HUVUDKONTOR

JM AB
169 82 Stockholm
Besöksadress: Gustav III:s boulevard 64, Solna
Tel. 08-782 87 00
www.jm.se

SVENSKA KONTOR

Stockholm
169 82 Stockholm
Besöksadress: Gustav III:s boulevard 64, Solna
Tel. 08-782 87 00

Uppsala
Box 1334, 753 20 Uppsala
Besöksadress: Dragarbrunnsgatan 78 B,
Tel. 018-66 03 00

Linköping
Gjuterigatan 5, 582 73 Linköping
Tel. 013-37 14 00

Västerås
Kopparbergsvagen 8, 722 13 Västerås
Tel. 021-81 20 00

Örebro
Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Tel. 019-764 15 10

Göteborg
Odinsgatan 13, 411 03 Göteborg
Tel. 031-703 57 00

Malmö
Navigationsgatan 1 A, 211 20 Malmö
Tel. 040-16 56 00

Facebook:
@jmsverige

Instagram:
@jmsverige

LinkedIn:
JM

Twitter:
@JM_AB

Youtube:
JM Sverige

DOTTERBOLAG SVERIGE

AB Borätt
Box 6048, 171 06 Solna
Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. 08-626 66 30
www.boratt.se

Seniorgården AB
Box 6048, 171 06 Solna
Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. 08-626 66 30
www.seniorgarden.se

JM Entreprenad AB
169 82 Stockholm
Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. 08-782 87 00
www.jm-entreprenad.se

JM@Home AB
169 82 Stockholm
Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. 08-782 87 00

LinkedIn:
Seniorgården AB
JM Entreprenad AB
JM@Home AB

DOTTERBOLAG UTLAND

Norge:

JM Norge AS
Postboks 453
N-1327 Lysaker
Besöksadress: Mustads vei 1, N-0283 Oslo
Tel. +47 67 17 60 00
www.jm.no

Facebook:
@jmnorge

Instagram:
@jmnorge

LinkedIn:
JM Norge AS

Youtube:
JM Norge AS

Finland:

JM Suomi Oy
Hevosenkenkä 3
FI-02600 Espoo
Tel. +358 2 0743 0777
www.jmsuomi.fi

Facebook:
@jmsuomi

Instagram:
@jmsuomi

Produktion: JM och Lindermyr Produktion
Text: JM, Evidens och Oskar Hammarkrantz
Grafisk form: Paulin A&D
Repro och original: Bildrepro och Sonho
Foto/illustrationer: Sandra Birgersdotter Ek, Carbonwhite, Diakrit, Johan Forsberg, Getty Images, Richard Hammarskiöld, Mattias Hamrén, Kristoffer Johnsson, Gustav Kaiser, Magnus Liam Karlsson, Sanna Lindberg, Pixerymedia, Tomas Lindell, Sightline, Sweco Architects, WEC360 och JM
Tryckeri: Åtta.45 Tryckeri AB, 2022
Papper: Invercote Creato 260g/Galerie Art Mått 150g

JM AB (PUBL) / SE-169 82 STOCKHOLM / BESÖKSADRESS GUSTAV III:S BOULEVARD 64, SOLNA / TEL 08-782 87 00
ORG.NR 556045-2103 / INTERNET WWW.JM.SE