

# Årsredovisning

## JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB

Organisationsnummer: 559315-1037  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-27.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Mikael Anders Åslund  
Styrelseledamot

2024053120063

# Årsredovisning

## JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB

Organisationsnummer: 559315-1037  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

##### Verksamhetens art och inriktning

JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB skall äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

##### Viktiga förändringar i verksamheten

Under året har JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB erhållit aktieägartillskott från JM AB, org nr 556045-2103, till ett belopp av 77 150 000 kr.

JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB har lämnat aktieägartillskott till dotterbolaget Fastighets AB Vårtriangeln, org nr 559323-0450, med beloppet 49 000 000 kr samt till dotterbolaget JM Viken AB, org nr 559323-2258, om 28 000 000 kr. En nedskrivning på motsvarande belopp för de båda dotterbolagen har gjorts i andelar i dotterföretag vilket belastar resultaträkningen.

##### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget är helägt dotterbolag till JM AB, org nr 556045-2103 med säte i Stockholm som upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

### Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-04-29 -2021-12-31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-77 150	0	0
Balansomslutning (tkr)	127 951	127 951	400
Soliditet (%)	0,1	0,1	25,0

### Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

2024053120065

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
Erhållna aktieägartillskott		77 150		<b>77 150</b>
Årets resultat			-77 150	<b>-77 150</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>77 150</b>	<b>-77 150</b>	<b>100</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	77 149 750
Årets resultat	-77 150 000
<b>Summa</b>	<b>-250</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	-250
<b>Summa</b>	<b>-250</b>



2024053120066

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1 2	2023-12-31	2022-12-31
<i>Bruttoresultat</i>			
<b>Bruttoresultat</b>		0	0
<i>Funktioner m.m.</i>			
<b>Summa funktioner m.m.</b>		0	0
<b>Rörelseresultat</b>		0	0
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-77 150	0
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-77 150</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-77 150</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-77 150</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-77 150</b>	<b>0</b>



2024053120067

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	127 851	127 851
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>127 851</b>	<b>127 851</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>127 851</b>	<b>127 851</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		100	100
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>127 951</b>	<b>127 951</b>



2024053120068

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		77 150	0
Årets resultat		-77 150	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		127 851	127 851
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>127 851</b>	<b>127 851</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4</b>	<b>127 951</b>	<b>127 951</b>



## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är JM AB, org nr 556045-2103 med säte i Stockholm.

Företaget är ett moderföretag men upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap. 2 §. JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB omfattas av den koncernredovisning som upprättas av JM AB.

#### *Skatter*

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.

#### *Andelar i koncernföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag som det finns ägarintresse i*

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.

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### *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.

### Not 2. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

2024053120070

**Not 3. Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 851	300
Inköp	0	127 551
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>127 851</b>	<b>127 851</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>127 851</b>	<b>127 851</b>

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Rösträttsandel (%)	Redovisat värde (tkr)
Fastighets AB Vårtriangeln	559323-0450	Stockholm	1 000	100,0	100,0	100
JM Pionen AB	559323-4304	Stockholm	1 000	100,0	100,0	100
JM Viken AB	559323-2258	Stockholm	1 000	100,0	100,0	100
JM Fruns backe AB	559370-8851	Stockholm	25	100,0	100,0	127 551

**Not 4. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.		

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Mikael Anders Åslund  
Styrelseordförande

Sven Simon Backe  
Ledamot

Maria Therése Buskas Bäckman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

PricewaterhouseCoopers AB

Kent Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517316855

## Dokument

Årsredovisning JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB  
559315-1037 2023-12-31  
Huvuddokument  
8 sidor  
Startades 2024-05-13 11:00:42 CEST (+0200) av E-  
revisor.se (E)  
Färdigställt 2024-05-23 19:43:28 CEST (+0200)

## Initierare

E-revisor.se (E)  
FAA Solutions AB  
signering@e-revisor.se  
+46703876312

## Signerare

Mikael Anders Åslund (MAÅ)  
Personnummer 197210031535  
mikael.aslund@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL ÅSLUND"  
Signerade 2024-05-13 18:28:09 CEST (+0200)

Sven Simon Backe (SSB)  
Personnummer 197310212910  
simon.backe@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SIMON BACKE"  
Signerade 2024-05-13 12:48:58 CEST (+0200)

Maria Therése Buskas Bäckman (MTBB)  
Personnummer 197310030023  
maria.backman@jm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIA BUSKAS BÄCKMAN"  
Signerade 2024-05-14 17:13:49 CEST (+0200)

Kent Fredrik Kroon (KFK)  
Personnummer 19850402-0119  
fredrik.kroon@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent  
Fredrik Kroon"  
Signerade 2024-05-23 19:43:28 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517316855

202403312007Z

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>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB, org.nr 559315-1037

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av JM Fastighetsutveckling 4 Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Fastighetsutveckling 4 Holding AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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](http://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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB enligt god revisorsred 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, eller
- 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 revisionsred 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-23 17:43:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

Datum

Fredrik Kroon

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024053120075

# Finansiell information



# JM Bostad Stockholm

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

## Marknad

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden har under 2023 varit stabila. Det totala utbudet av bostäder har fortsatt varit högt men utbudet av nyproducerade bostäder har varit på en låg nivå.

Under hela 2023 har efterfrågan på JM:s bostäder varit låg och kunderna avvakande, men successivt har intresset ökat. Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt har legat under normal nivå. Årets försäljning uppgick till 315 bostäder (657).

JM är marknadsledande på nyproduktion av bostadsrätter och ägarlägenheter i Storstockholm, med flera pågående projekt i länet. Några av de större projekten är Älvsjöstaden, Lijeholmen, Bromstensstaden (Spånga) och Sköndalshöjden i Stockholm, Kvarnholmen i Nacka, Södertäljen i Järfälla, Täby Park i Täby samt Igelsta i Södertälje.

Vid utgången av 2023 var antal bostäder i pågående produktion 1 906 (2 665).

## Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade till 4 248 mkr (4 966).

Rörelseresultatet minskade till 112 mkr (720) och rörelsemarginalen minskade till 2,6 procent (14,5). Den lägre nivån av bostäder i pågående produktion tillsammans med den låga försäljningen resulterade i att intäkterna minskade jämfört med föregående år. Rörelseresultatet minskade jämfört med föregående år hänförligt till låg försäljning, prisjusteringar i pågående projekt, ökade finansieringskostnader, nedskrivningar av exploateringsfastigheter samt kostnader för genomförda besparingsåtgärder.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades nedskrivningsbehov i ett fåtal fastigheter om 75 mkr som belastade resultatet i det fjärde kvartalet. Årets rörelseresultat exklusive nedskrivningar uppgick till 187 mkr och rörelsemarginalen till 4,4 procent.

Årets kassaflöde försämrades jämfört med föregående år vilket huvudsakligen var hänförligt till ett lägre rörelseresultat, medan rörelsekapitalförändringen var positiv.

## Byggrätter

Under 2023 förvärvades byggrätter motsvarande cirka 450 bostäder (720). Affärssegmentet har under året sålt fastigheter vid Brommaplan, Stockholm. Affären uppgick till 283 mkr med ett resultat om -15 mkr. Frånträde och betalning skedde under det fjärde kvartalet 2023.

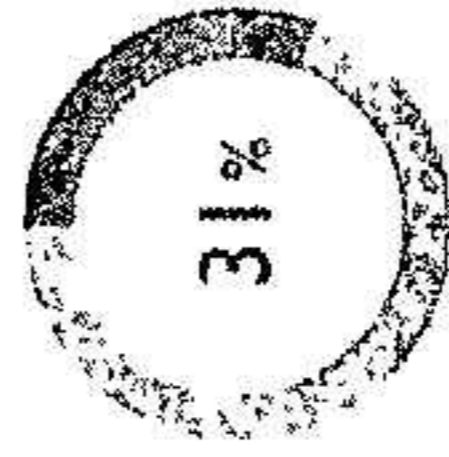
## Produktionsstartar

Den låga försäljningen har varit gränsättande för affärssegmentets produktionsstartar. Utöver detta fortsätter avsaknaden av nödvändiga myndighetsbeslut att påverka affärssegmentets produktionsstartar negativt. Vid utgången av 2023 berördes ett projekt om totalt 46 bostäder.

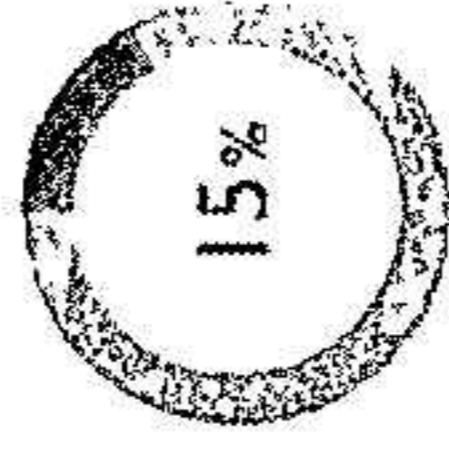
Under året produktionsstartades totalt 231 bostäder (721) i flerbostadshus, varav 98 i Ekerö och 133 i Stockholm.

## JM BOSTAD STOCKHOLM

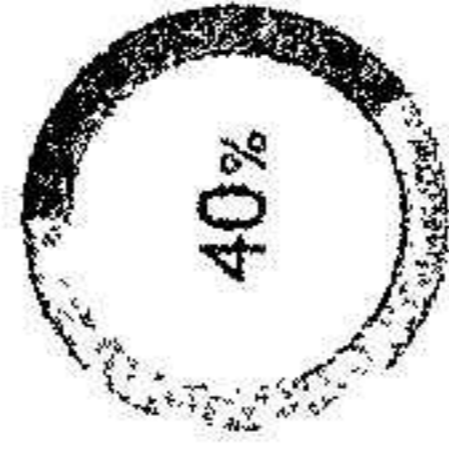
INTÄKTER  
Andel av koncernen



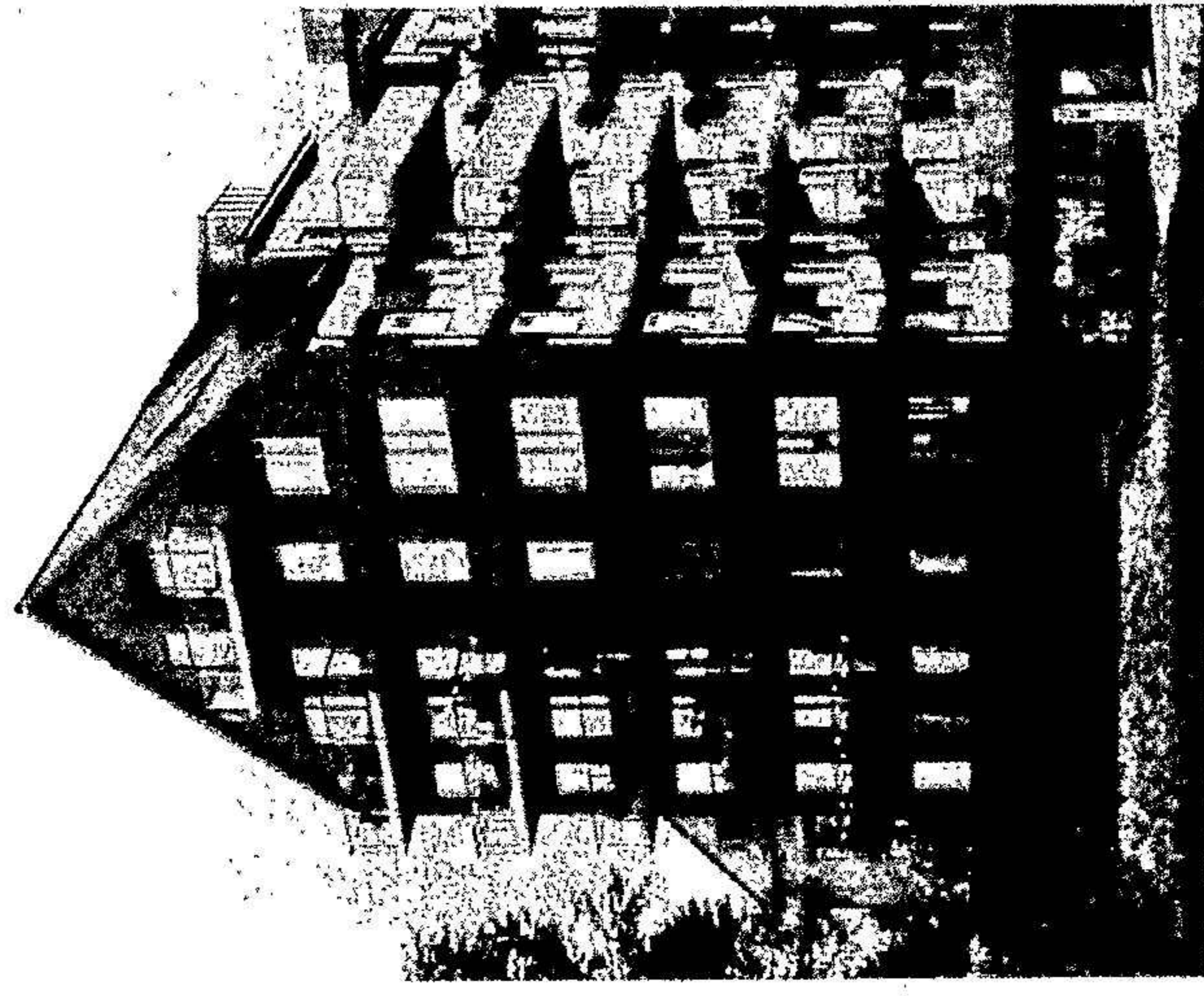
RÖRELSERESULTAT  
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA  
Andel av koncernen



Mkr	JANUARI - DECEMBER	
	2023	2022
Intäkter	4 248	4 966
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	112	720
Rörelsemarginal, %	2,6	14,5
Genomsnittligt operativt kapital	5 021	4 494
Avkastning operativt kapital, %	2,2	16,0
Operativt kassaflöde	-532	298
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 097	4 033
Antal disponibla byggrätter	12 300	12 400
- varav byggrätter i balansräkningen	6 700	6 400
Antal sålda bostäder	315	657
Antal produktionsstartade bostäder	231	721
Antal bostäder i pågående produktion	1 906	2 665
Antal anställda	870	804
- varav tjänstemän	444	409
- varav hantverkare	426	395
<sup>1)</sup> Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-75	-



## Sköndalshöjden

Sköndalshöjden i Sköndal blir ett levande kvarter med stor, grönskande innergård. Här kommer JM att erbjuda 77 bostäder nära vackra natur vid Drevviken, bad och kommunikationer.

# JMBostadRiks

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

## Marknad

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden för både bostadsrätter och småhus minskade under 2023 på samtliga av affärssegmentets delmarknader. Det totala utbudet av nyproducerade bostäder var på en fortsatt låg nivå, förutom i Göteborg med jämförelsevis höga nivåer. I Malmö, Göteborg och Uppsala var utbudet av nyproducerade bostäder på lägre nivå än 2022. Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt låg under normal nivå och kunderna var under 2023 avvaktande. Försäljningen uppgick till 534 bostäder (946).

Affärssegmentets största delmarknader är Göteborg, Malmö, Lund, Uppsala, Linköping, Västerås och Örebro. Större projekt finns i Eriksberg och i Södra centrum i Göteborg, Dockanområdet i Malmö samt Lomma Strandstad i Lomma. I Lund pågår projekt i Vipeholm. Större projekt finns även i Kungsängen och Rickomberga i Uppsala, i Öster Mälarstrand och Skjölbo i Västerås, i Sörby i Örebro samt i Lindö i Norrköping.

Vid utgången av 2023 var antal bostäder i pågående produktion 1 477 (2 234).

## Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade till 3 476 mkr (4 500) och rörelseresultatet till 139 mkr (682). Rörelsemarginalen uppgick till 4,0 procent (15,2). Intäkterna och rörelseresultatet minskade jämfört med föregående år till följd av låg pågående produktion, prisjusteringar i pågående projekt, lägre försäljning, ökade produktions- och finansieringskostnader, nedskrivningar av exploateringsfastigheter samt kostnader för genomförda besparingsåtgärder.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades nedskrivningsbehov om 75 mkr i ett fåtal specifika fastigheter, vilket belastade resultatet i det fjärde kvartalet. Årets rörelseresultat exklusive nedskrivningar uppgick till 214 mkr och rörelsemarginalen till 6,2 procent.

Årets kassaflöde försämrades jämfört med föregående år på grund av ökat bundet rörelsekapital och ett ökat antal inköpta bostäder i balansräkningen.

## Byggrätter

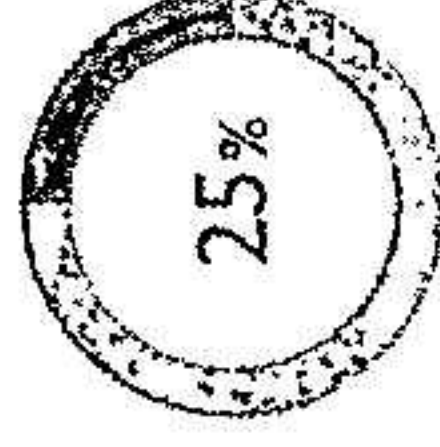
Under 2023 förvärvades byggrätter motsvarande cirka 200 bostäder (1 550) i Mölnlycke och Norrköping.

## Produktionsstarter

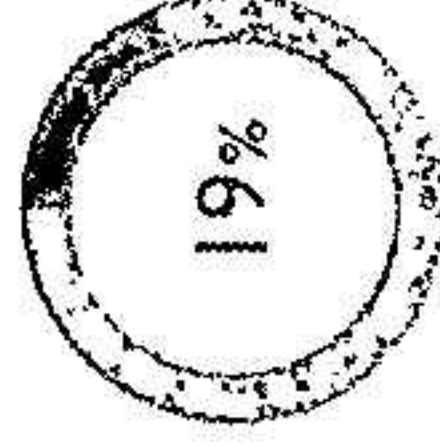
Under året produktionsstartades totalt 443 bostäder (1 022); 422 (1 022) var bostäder i flerbostadshus, varav 148 i Lomma, 119 i Göteborg, 72 i Mölnådal, 40 i Härryda, och 43 i Örebro samt 21 småhus i Lomma och Partille.

## JM BOSTAD RIKS

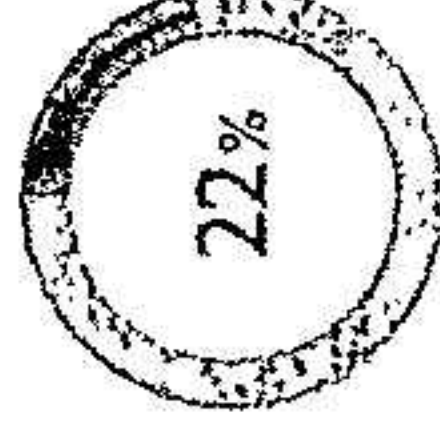
INTÄKTER  
Andel av koncernen



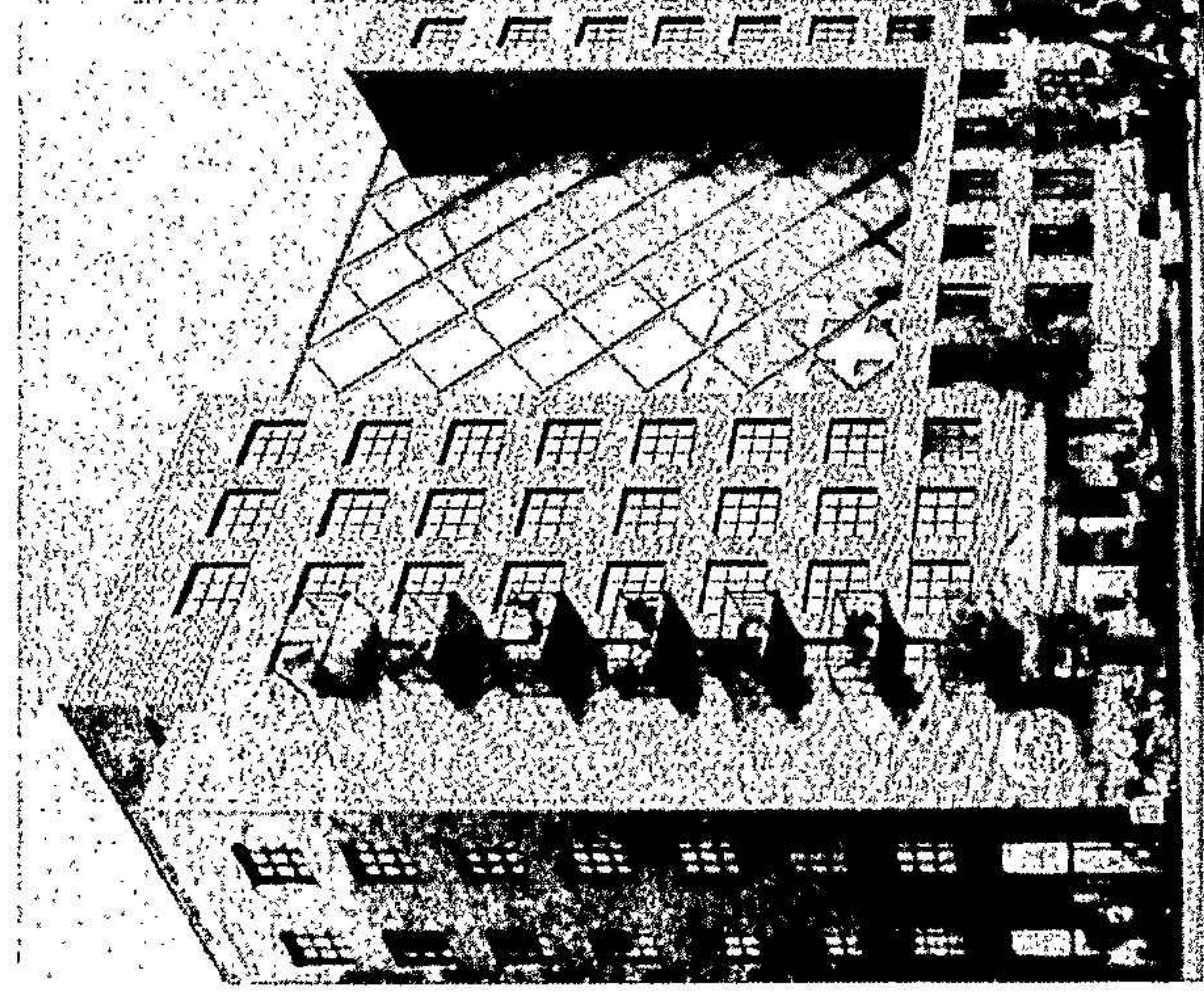
RÖRELSERESULTAT  
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA  
Andel av koncernen



Mkr	JANUARI – DECEMBER	
	2023	2022
Intäkter	3 476	4 500
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	139	682
Rörelsemarginal, %	4,0	15,2
Genomsnittligt operativt kapital	2 431	1 656
Avkastning operativt kapital, %	5,7	41,2
Operativt kassaflöde	-424	112
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 927	2 270
Antal disponibla byggrätter	11 900	11 500
- varav byggrätter i balansräkningen	8 000	8 000
Antal sålda bostäder	534	946
Antal produktionsstartade bostäder	443	1 022
Antal bostäder i pågående produktion	1 477	2 234
Antal anställda	472	568
- varav tjänstemän	298	372
- varav hantverkare	174	196
<sup>1)</sup> Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-75	-



## Fabrikören

I området Gamlestaden, bara några minuter med spårvagn från Göteborgs city, utvecklar JM kvartaret Fabrikören med 119 bostäder om ett till fyra rum och kök. Här skapas en levande stadsdel där gatukonst och street food bidrar till en närliggande stämning.

# JM Norge

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

## Marknad

Prisnivån på andrahandsmarknaden steg under det första halvåret, för att sedan utvecklas negativt under den andra halvan och var vid utgången av 2023 i nivå med föregående år.

Norges Bank har under året kontinuerligt höjt styrrentan vilket medfört ökade bolånekostnader för kunderna. Samtidigt förväntar sig marknaden att räntetoppen är nådd i Norge.

Försäljningen av bostäder på andrahandsmarknaden var på samma nivå som föregående år medan försäljningen av nyproducerade bostäder var väsentligt lägre än föregående år. Efterfrågan på JM:s bostäder har även varit lägre än normalt. Kostnadstrycket i den norska byggsektorn minskade under året, dock från höga nivåer.

Årets försäljning uppgick till 488 bostäder (527). JM Norges största delmarknader är Storoslo, Drammen, Bergen och Trondheim. Några av de större pågående projekten finns i Oslo, Nordre Follo, Asker och Lørenskog i Oslo-området, samt i Drammen och Trondheim.

Vid utgången av 2023 var antal bostäder i pågående produktion 1 071 (1 335).

## Intäkter och resultat

JM Norges intäkter minskade till 2 589 mkr (3 392) och rörelseresultatet minskade till 149 mkr (238). Rörelsemarginalen uppgick till 5,7 procent (7,0). Intäkter och rörelseresultat har försämrats mot föregående år till följd av lägre försäljning och ökade produktions- och finansieringskostnader.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärsegmentets exploateringsfastigheter identifierades nedskrivningsbehov om 11 mkr i två fastigheter, vilket belastade resultatet i det fjärde kvartalet. Årets rörelseresultat exklusive nedskrivningar uppgick till 160 mkr och rörelsemarginalen till 6,2 procent.

Årets kassaflöde försämrades jämfört med föregående år vilket främst beror på lägre rörelseresultat samt större investeringar i exploateringsfastigheter:

## Byggrätter

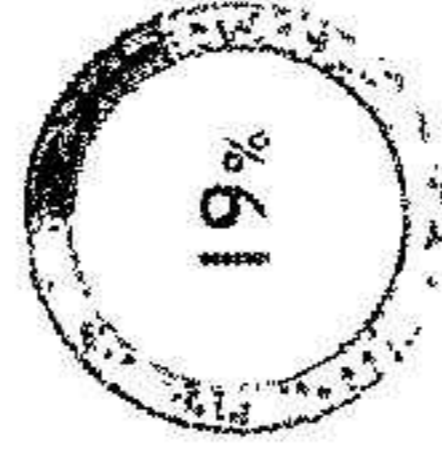
Under 2023 har avtal med 1 090 bostäder tillträtt i Oslo och i Jessheim utanför Oslo.

## Produktionsstartar

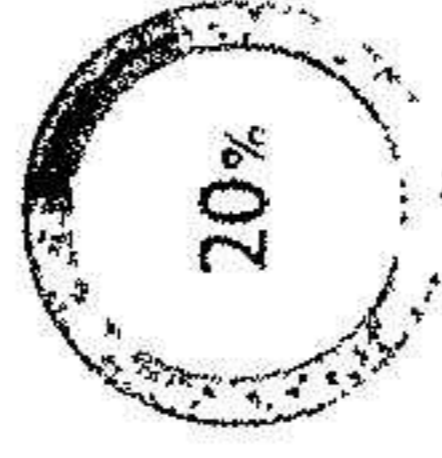
Under året produktionsstartades totalt 405 bostäder (605) i flerbostadshus, varav 156 i Oslo kommun, 41 i Rølingen kommun, 6 i Sandefjord kommun, 68 i Nordre Follo kommun och 134 i Asker.

## JM NORGE

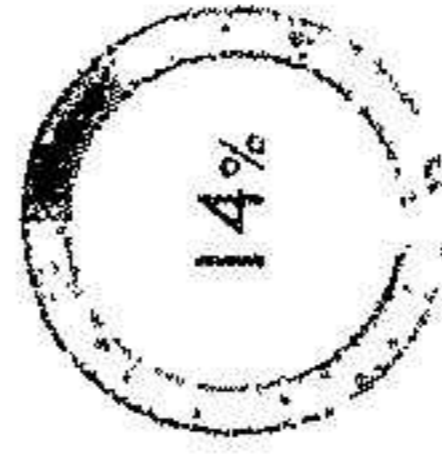
INTÄKTER  
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT  
Andel av koncernen

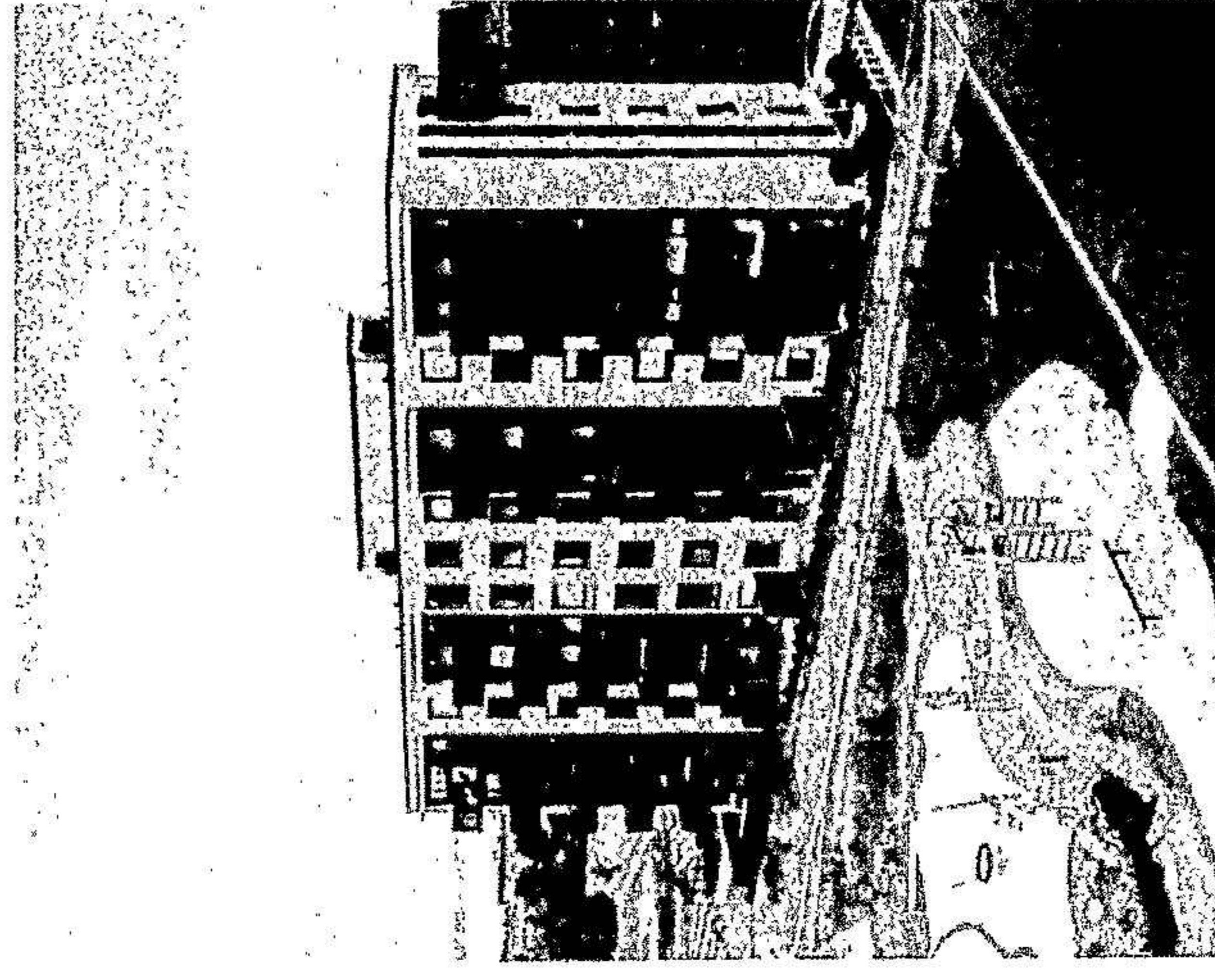


ANTAL ANSTÄLLDA  
Andel av koncernen



JANUARI – DECEMBER

Mkr	2023	2022
Intäkter	2 589	3 392
Rörelseresultat <sup>1)</sup>	149	238
Rörelsemarginal, %	5,7	7,0
Genomsnittligt operativt kapital	2 063	2 158
Avkastning operativt kapital, %	7,2	11,0
Operativt kassaflöde	38	203
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 328	1 034
Antal disponibla byggrätter	6 400	7 100
– varav byggrätter i balansräkningen	3 900	3 300
Antal sålda bostäder <sup>2)</sup>	488	527
Antal produktionsstartade bostäder <sup>2)</sup>	405	605
Antal bostäder i pågående produktion	1 071	1 335
Antal anställda	312	370
– varav tjänstemän	183	243
– varav hantverkare	129	127
<sup>1)</sup> Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-11	-
<sup>2)</sup> Varav bostäder till investerare	156	-



## Strindheim

Strax utanför Trondheims centrum utvecklar JM ett nytt bostadsområde i flera och luftiga inflytningsområden med utsikt över Trondheimsfjorden. JM har under 2023 färdigställt projektet om totalt 174 bostäder.

# JM Finland

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

## Marknad

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingforsregionen avtog under årets första sex månader för att öka under det andra halvåret 2023. Under året har den Europeiska centralbanken vid ett flertal tillfällen höjt styrrentan men i det fjärde kvartalet började inflationen sjunka och styrrentan lämnades oförändrad. Dock fanns det en fortsatt försiktighet bland konsumenterna gällande bostadsköp och kundernas förtroende inför framtiden var fortsatt låg. Prisnivån på andrahandsmarknaden i Helsingforsregionen sjönk under året men stabiliserades under fjärde kvartalet.

Årets försäljning uppgick till 346 bostäder (459). Försäljningen för 2023 var lägre än föregående år men högre i det fjärde kvartalet främst hänförlig ökad försäljning till investerare. Större pågående projekt finns i Storhelsingfors i Herttonäs, Finno, Kånala och Alberga.

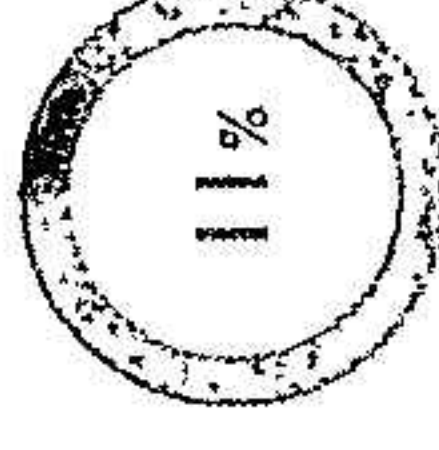
Vid utgången av 2023 var antal bostäder i pågående produktion 917 (1 337).

## Intäkter och resultat

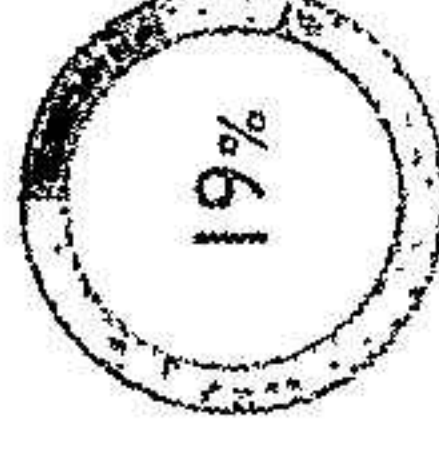
Affärsegmentets intäkter och rörelseresultat minskade till 1 591 mkr (1 729) jämfört med föregående år, framför allt hänförligt till lägre försäljning, prisjusteringar i pågående projekt och lägre antal produktionsstarter. Rörelsemarginalen om 8,8 procent (9,2) var dock i linje med föregående år. Rörelseresultat minskade till 140 mkr (158) jämfört med föregående år, främst på grund av lägre försäljning, kostnader för genomförda besparingsåtgärder och prisjusteringar i pågående projekt.

## JM FINLAND

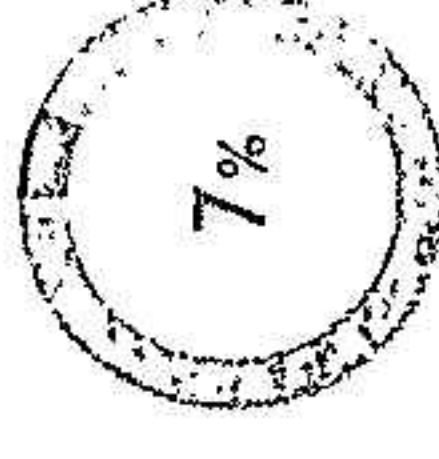
INTÄKTER  
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT  
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA  
Andel av koncernen



JANUARI - DECEMBER

Mkr	2023	2022
Intäkter	1 591	1 729
Rörelseresultat 1)	140	158
Rörelsemarginal, %	8,8	9,2
Genomsnittligt operativt kapital	1 718	1 618
Avkastning operativt kapital, %	8,1	9,8
Operativt kassaflöde	-56	193
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 115	1 046
Antal disponibla byggrätter	6 900	6 800
- varav byggrätter i balansräkningen	3 500	3 500
Antal sålda bostäder 2)	346	459
Antal produktionsstartade bostäder 2)	375	599
Antal bostäder i pågående produktion	917	1 337
Antal anställda	168	201
- varav tjänstemän	145	178
- varav hantverkare	23	23
1) Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-3	-
2) Varav bostäder till investerare	290	359

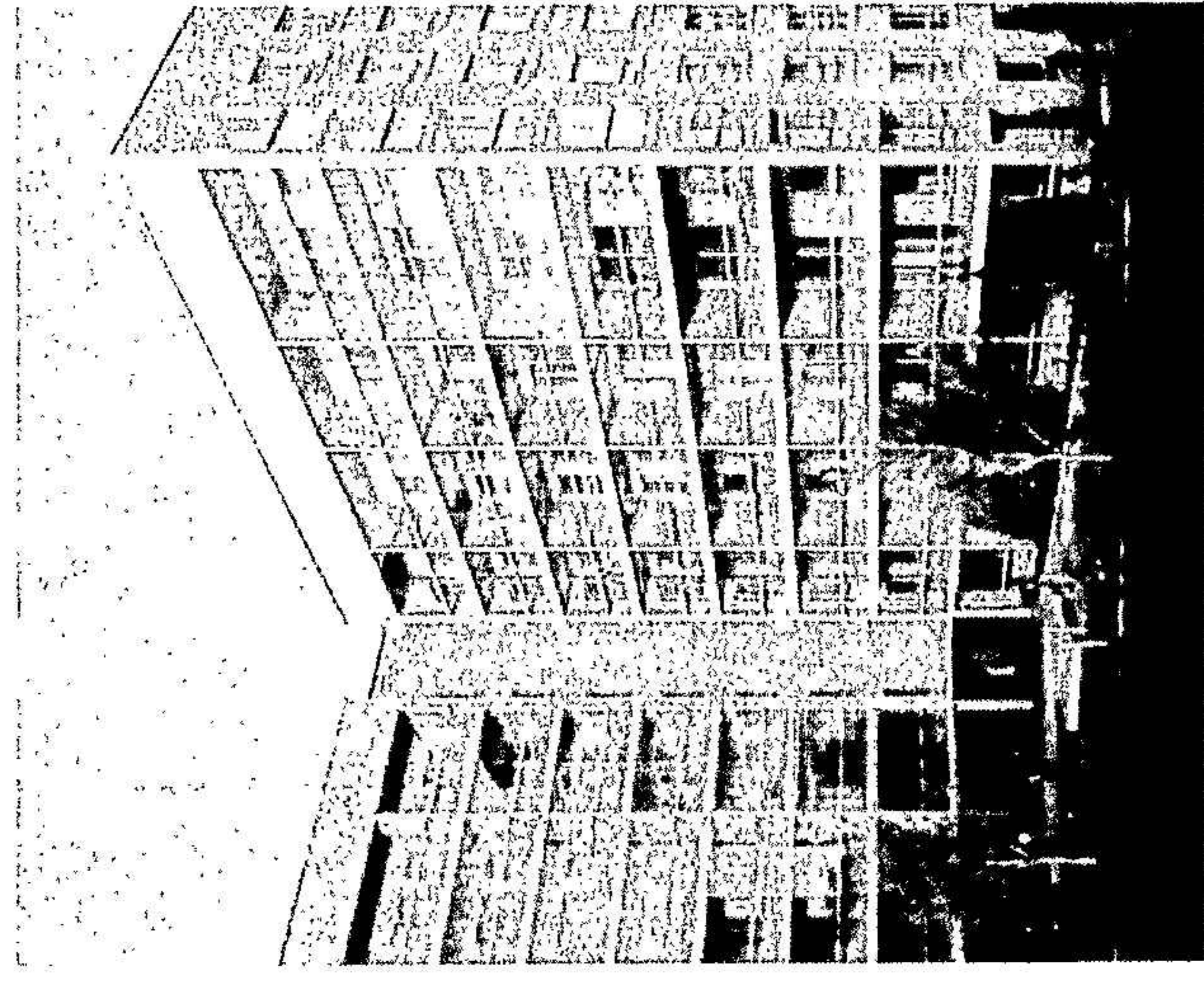
Vid genomförd marknadsvärdering av affärsegmentets exploateringsfastigheter identifierades en nedskrivning om 3 mkr, vilken belastade årets resultat. Årets rörelseresultat exklusive nedskrivningar uppgick till 143 mkr och rörelsemarginalen till 9,0 procent. Årets kassaflöde försämrades jämfört med föregående år som ett resultat av ett ökat bundet rörelsekapital.

## Byggrätter

Under året har byggrätter motsvarande cirka 490 bostäder (2 310) förvärvats.

## Produktionsstarter

Under året produktionsstartades totalt 375 bostäder (599) i flerbostadshus varav 266 i Helsingfors och 109 i Esbo.



## Aurinkotuuli

Med 51 bostäder är Aurinkotuuli vackert beläget vid havet, och med närhet till tunnelbana och anslutande busstrafik i Finno, Esbo.

# JM Fastighetsutveckling

Inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling 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 och resultat

Affärssegmentets intäkter ökade jämfört med föregående år. Detta var främst hänförligt till projekt i pågående produktion. Entreprenadintäkter samt försäljning av tjänster för helåret uppgick till 1 423 mkr (1 224) och hyresintäkter 35 mkr (34).

Rörelseresultatet försämrades jämfört med föregående år vilket främst är hänförligt till nedskrivningar i två projektfastigheter om 77 mkr. Fastigheterna som skrivits ned avser pågående projekt med planerat färdigställande första halvåret 2024.

Årets kassaflöde förbättrades jämfört med föregående år till följd av ökad projektfinansiering, erhållen handpenning i sålda fastigheter under uppförande samt försäljning av en projektfastighet i Dalénium-området, Lidingö.

## Kommerciell projektutveckling

Produktion pågår av kontorsfastigheten K1 Karlbergs strand, Solna. Fastigheten omfattar drygt 20 000 kvadratmeter. Projektet såldes under 2022 till Fortifikationsverket med beräknat tillträde första kvartalet 2025.

## Vård- och omsorgsboenden

Produktion pågår av vård- och omsorgsboendet Pilhamns Gårdar omfattande 70 bostäder på Ingarö i Värmdö kommun. Projektet är sålt med beräknad inflyttning tredje kvartalet 2024.

## Hyresbostäder

Under året har projektet Kvarter 8 sålts, med 218 hyresrättsbostäder i Södertälje, Järfälla. Även nästa bostadsetapp i området, projektet Flora, med 155 hyresrättsbostäder, produktionsstartades under året. Projektet har planerad inflyttning från fjärde kvartalet 2024.

Produktion pågår ytterligare två hyresrättsprojekt i egen balansräkning, Dyrvers Kulle i Sundbyberg med 123 hyresrättsbostäder samt Igelsta Trädkrona i Södertälje med 96 hyresrättsbostäder.

## JM@home

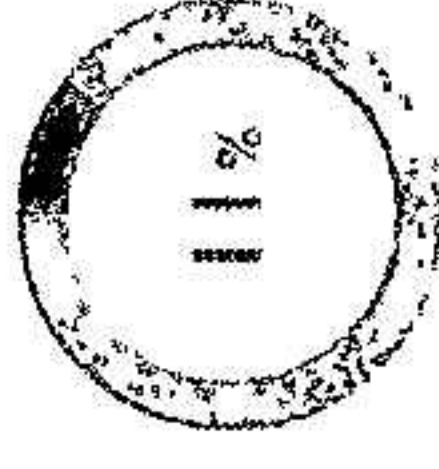
JM@home tillgodoser JM-kundernas efterfrågan av såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. Under 2023 har verksamheten fortsatt utvecklas och vuxit med fler kunder och ökad omsättning. Genom JM@Home breddas JM:s kunderbjudande och värdefulla erfarenheter återkopplas till kommande projekt.

## Byggrätter

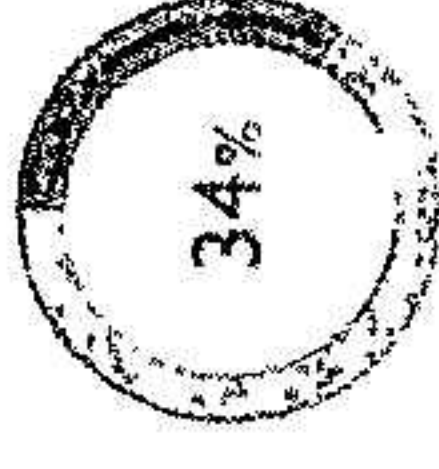
Disponibla byggrätter för hyresrättsbostäder och vård- och omsorgsboenden motsvarar cirka 1 600 bostäder (1 700).

## JM FASTIGHETSUTVECKLING

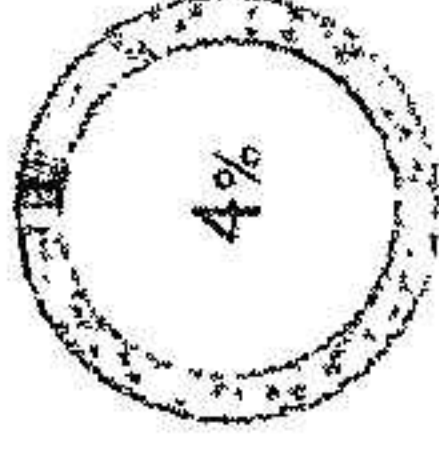
INTÄKTER  
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT  
Andel av koncernen



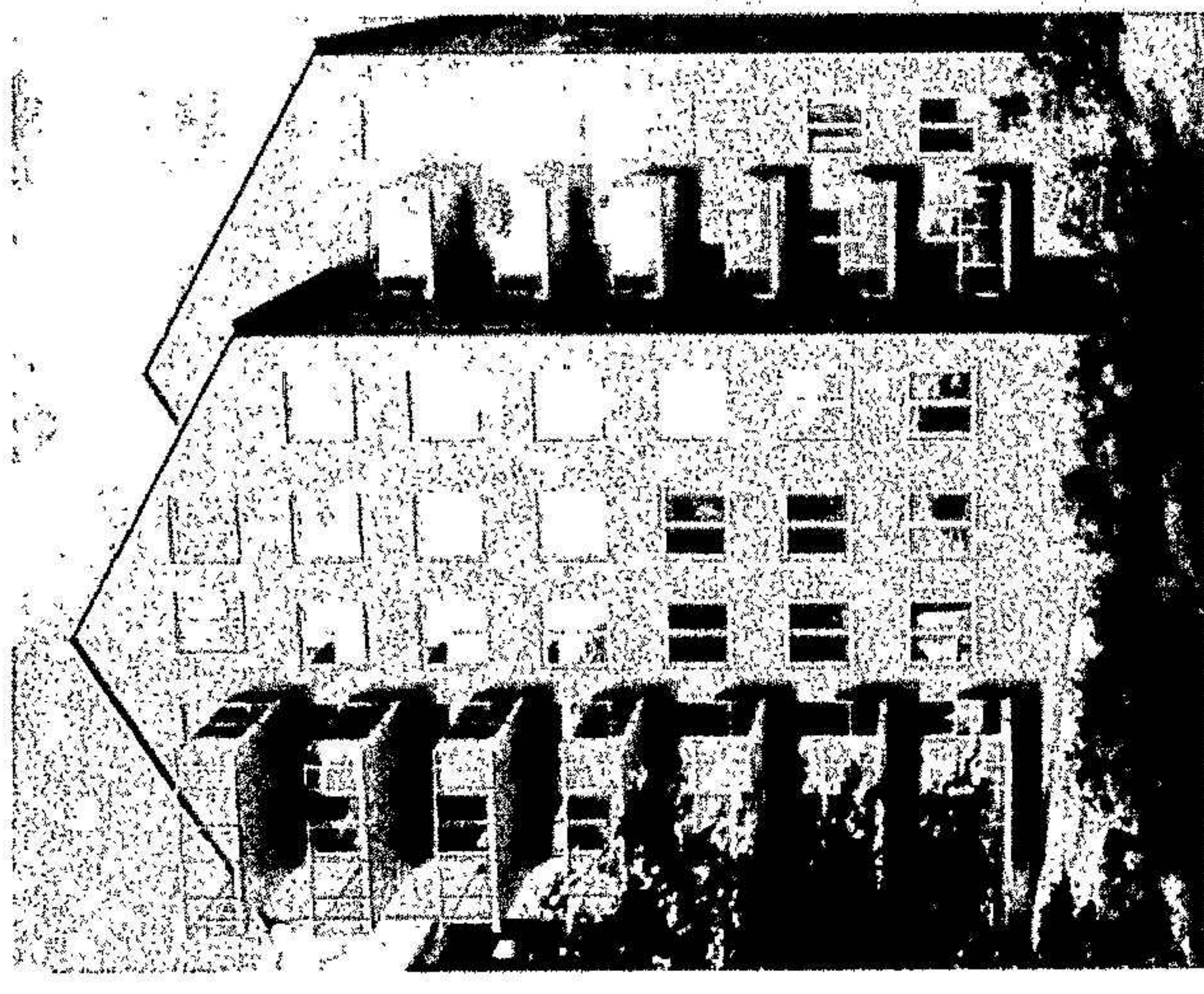
ANTAL ANSTÄLLDA  
Andel av koncernen



Mkr	JANUARI – DECEMBER	
	2023	2022
Intäkter	1 458	1 224
Rörelseresultat 1) 2) 3)	248	306
Rörelsemarginal, %	17,0	25,0
Genomsnittligt operativt kapital	1 372	1 325
Avkastning operativt kapital, %	18,1	23,1
Operativt kassaflöde	824	-666
Bokfört värde projektfastigheter	1 030	914
Antal disponibla byggrätter	1 600	1 700
- varav byggrätter i balansräkningen	600	800
Antal sålda bostäder 4)	218	70
Antal produktionsstartade bostäder 4)	155	166
Antal bostäder i pågående produktion 4)	662	507
Antal anställda	77	80
- varav tjänstemän	61	65
- varav hantverkare	16	15
1) Varav nedskrivningar i projektfastigheter	-77	-
2) Varav fastighetsförsäljningar	14	-
3) Varav resultat från joint venture	-5	-11
4) Avser hyresrätts- och vårdbostäder		

## Flora

I jämfälla produktionsstartades Flora, med 155 hyresrättsbostäder, under det andra kvartalet 2023 med beräknat färdigställande under det tredje kvartalet 2025.



# JM Entreprenad

*Inom affärssegmentet JM Entreprenad bedrivs byggproduktion åt externa kunder inom Storstockholmsområdet. Affärssegmentet fokuserar på anläggnings-entreprenader åt externa professionella kunder.*

## Marknad

Efterfrågan på anläggningsmarknaden i Stockholm var under perioden fortsatt stabil med stark konkurrens om uppdragen, men med något avaktande kunder.

## Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade jämfört med föregående år, främst till följd av verksamhetsövergången av interna projekt och lägre extern aktivitet för JM inom anläggningsverksamheten.

Den 1 juli genomfördes en verksamhetsövergång av den del av affärsenheten som utfört interna anläggningsprojekt till JM Bostad Stockholm. I samband med detta övergick JM Entreprenad till en renodlad anläggningsverksamhet med fokus på att leverera lönsamma anläggningsprojekt med hög kvalitet. Pågående koncerninterna projekt överförs successivt till JM Bostad Stockholm.

Rörelsemarginalen försvagades något på grund av lägre grad av upparbetade intäkter, samt ökade materialkostnader i tidigare ingångna avtal som inte har kunnat regleras fullt ut mot beställare. Intäkterna minskade till 781 mkr (1 077). Rörelseresultatet uppgick till 8 mkr (12).

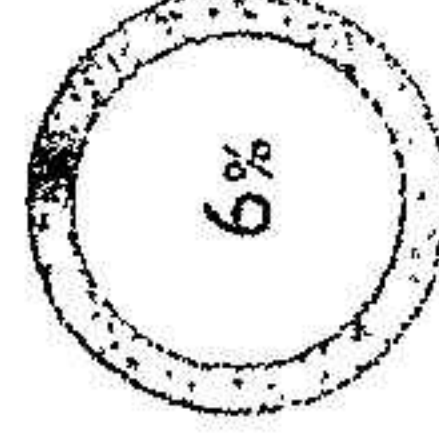
Årets kassaflöde förbättrades jämfört med föregående år vilket främst beror på minskad rörelsekapitalbindning.

## Projekt

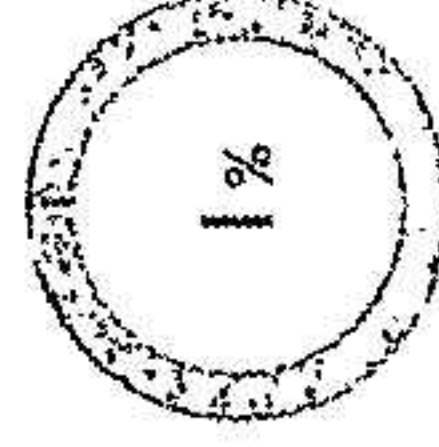
De största pågående externa uppdragen är flera infrastrukturprojekt i Tyresö, exploateringsarbeten för ett kommande industriområde i Länna, mark- och ledningsarbeten för nya avloppsreningsverk i Haninge, samt exploaterings- och finplaneringsarbeten i en ny stadsdel i Vallentuna.

## JM ENTREPRENAD

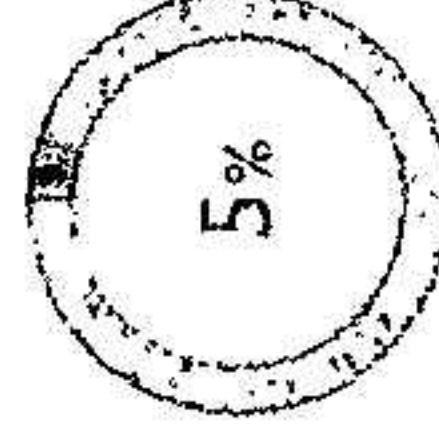
INTÄKTER  
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT  
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA  
Andel av koncernen



Mkr	JANUARI – DECEMBER	
	2023	2022
Intäkter <sup>1)</sup>	781	1 077
Rörelseresultat	8	12
Rörelsemarginal, %	1,0	1,1
Operativt kassaflöde	42	20
Bokfört värde exploateringsfastigheter	8	10
Antal anställda	120	259
– varav tjänstemän	61	144
– varav hantverkare	59	115
<sup>1)</sup> Varav koncerninternt	294	505



## Norra Länna i Huddinge

Mark- och gatuutbyggnad för industrikomplex i Norra Länna industriområde i Huddinge, för Huddinge kommun och Stockholm Vatten och Avfall.

## Koncernens resultaträkning – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2023	2022
Intäkter	1, 2	13 851	16 385
Produktions- och driftkostnader	3, 4	-11 877	-13 216
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 973</b>	<b>3 169</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	-985	-1 094
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	7	-256	-11
<b>Röreliseresultat</b>		<b>732</b>	<b>2 064</b>
Finansiella intäkter	8	33	19
Finansiella kostnader	8	-133	-89
<b>Resultat före skatt</b>		<b>632</b>	<b>1 994</b>
Skatter	9	-199	-419
<b>Årets resultat</b>		<b>433</b>	<b>1 575</b>
Övrigt totalresultat		-205	568
<b>Årets totalresultat</b>		<b>229</b>	<b>2 143</b>
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	10	6,70	23,40
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	10	64 504 840	67 384 072
Förslagen utdelning per aktie (kr)	10	3,00	14,00

### KOMMENTARER

#### Intäkter

(2023: 13 851 mkr, 2022: 16 385 mkr)

Koncernens intäkter minskade med 15 procent jämfört med 2022. De minskade intäkterna var främst hänförliga till en låg nivå av bostäder i pågående produktion och minskad försäljningsgrad i samtliga affärssegment, vilket till viss del motverkas av kommersiella projekt i produktion. Intäkterna består till 95 procent av uppbyggda intäkter i bostadsprojekt och kommersiella projekt. Uppbyggda intäkter redovisas enligt principen för successiv vinstavräkning, vilket innebär att intäkterna redovisas utifrån senast lagda prognos, period för period i takt med dess uppbyggnad och försäljning i respektive projekt.

JM Entreprenads intäkter står för 4 procent av koncernens intäkter. Hyresintäkter från hyresbostäder och kommersiella lokaler motsvarar 1 procent av totala intäkter.

#### Röreliseresultat

(2023: 732 mkr, 2022: 2 064 mkr)

Röreliseresultatet minskade med 65 procent i jämförelse med föregående år, till följd av prisjusteringar i pågående projekt, ökade kostnader i

pågående produktion, samt nedskrivningar av exploaterings- och projektfastigheter om -258 mkr (-). Försäljnings- och administrationskostnader minskade med 10 procent i jämförelse med föregående år främst till följd av genomförda besparingsåtgärder.

#### Finansiella intäkter och kostnader

(2023: -100 mkr, 2022: -70 mkr)

Finansnettot försämrades med 30 mkr 2023 jämfört med 2022. Huvudsakligen beror detta på en något högre genomsnittlig räntebärande skuldnivå och högre genomsnittlig räntesats.

#### Skatter

(2023: -199 mkr, 2022: -419 mkr)

Den redovisade skattekostnaden 2023 utgör 31 procent (21) av redovisat resultat före skatt.

Den effektiva skattesatsen är högre än den nominella skattesatsen främst hänförligt till ränteaavdragsbegränsningar.

## Koncernens balansräkning – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31	Mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2</b>			<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Anläggningstillgångar				Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Goodwill	11	217	219	Aktiekapital	10	68	68
Maskiner och inventarer	12	10	8	Övrigt tillskjutet kapital		936	936
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	14, 15	93	102	Reserver		-51	70
Uppskjutna skattefordringar	28	-	-	Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		7 378	7 931
Finansiella anläggningstillgångar	16, 25	32	22	Summa eget kapital		8 332	9 006
Summa anläggningstillgångar		351	351	Skulder			
Omställningstillgångar				Långfristiga skulder			
Projektfastigheter	17	1 030	932	Långfristiga räntebärande skulder	23, 24, 25	397	288
Exploateringsfastigheter	17	8 504	8 465	Övriga långfristiga skulder	23, 24, 25	364	414
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	803	308	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23, 26	1 546	1 404
Kundfordringar	25	576	424	Övriga långfristiga avsättningar	27	488	458
Övriga kortfristiga fordringar	20	642	613	Uppskjutna skatteskulder	28	525	855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	58	58	Summa långfristiga skulder		3 319	3 399
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	22	3 266	4 131	Kortfristiga skulder			
Likvida medel	24, 25	1 582	1 840	Leverantörsskulder	24, 25	774	963
Summa omställningstillgångar		16 461	16 771	Kortfristiga räntebärande skulder	24, 25	1 526	507
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 812</b>	<b>17 122</b>	Övriga kortfristiga skulder	24, 25	832	388
				Aktuella skatteskulder		167	147
				Fakturerade men ej upparbetade intäkter	29	868	1 309
				Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	881	1 281
				Kortfristiga avsättningar	27	113	122
				Summa kortfristiga skulder		5 161	4 717
				Summa skulder		8 480	8 116
				<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 812</b>	<b>17 122</b>
				Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	31		

## KOMMENTARER

**Goodwill**  
(2023: 217 mkr, 2022: 219 mkr)  
Redovisad goodwill avser goodwill vid förvärv av de norska bolagen JM Norge AS och AS Prosjektfinans samt det finska bolaget Gradina Tampere OY. Förändringen under 2023 avser en justering i förvärsanalysen av Gradina Tampere OY samt valutakursförändringar.

**Projektfastigheter**  
(2023: 1 030 mkr, 2022: 932 mkr)  
Beståndet avser mindre kommersiella fastigheter samt mark för kontorsändamål.  
Det externt bedömda marknadsvärdet uppgår till 1 069 mkr (1 089) vilket innebär ett övervärde om 39 mkr (157).

**Exploateringsfastigheter**  
(2023: 8 504 mkr, 2022: 8 465 mkr)  
Förvärvstakten under 2023 är i linje med föregående år. Under året har exploateringsfastigheter om 1 628 mkr (1 700) förvärvat där huvuddelen av förvärven utgör exploateringsfastigheter pågående projekt samt den ackumulerade å conto fakturerade projekt för bostäder. Exploateringsfastigheter överfört till produktion har uppgått till -829 mkr (-1 538). Försäljningar av exploateringsfastigheter har uppgått till -313 mkr och nedskrivningar till -181 mkr (-).

ringar i dessa projekt. De pågående projekt som har ett positivt saldo redovisas i denna tillgångspost. Minskningen är främst hänförlig till ett lägre antal bostäder i pågående produktion.

**Avsättningar för pensioner**  
(2023: 1 546 mkr, 2022: 1 404 mkr)  
Skulden har ökat främst på grund av ökad injämnad pensionsrätt fram till 2024 som har uppräknats jämfört med de antaganden som tidigare använts.

**Övriga långfristiga avsättningar**  
(2023: 488 mkr, 2022: 458 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 garantiåtagandeningarna löper på två till fem år efter projektavslut.

**Uppskjutna skatteskulder**  
(2023: 525 mkr, 2022: 855 mkr)  
Posten uppskjutna skatteskulder avser 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**  
(2023: 397 mkr, 2022: 268 mkr)  
Avser framför allt långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut och långfristiga räntebärande reverser vid förvärv av exploateringsfastigheter. Förändringen avser huvudsakligen en ökning till kreditinstitut i JM:s utländska dotterbolag.

**Kortfristiga räntebärande skulder**  
(2023: 1 526 mkr, 2022: 507 mkr)  
Avser framför allt finansiering av projekt inom JM Fastighetsutveckling som byggs i egen balansräkning fram till försäljning

samt långfristiga räntebärande skulder i JM:s utländska dotterbolag som avser förvärv av exploateringsfastigheter.

**Övriga kortfristiga skulder**  
(2023: 832 mkr, 2022: 388 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 med förvärv av exploateringsfastigheter främst i den utländska verksamheten.

**Fakturerad men ej upparbetad intäkt**  
(2023: 868 mkr, 2022: 1 309 mkr)  
Skuldposten avser nettot mellan upparbetade intäkter i pågående projekt samt den ackumulerade å conto faktureringen i dessa projekt. De pågående projekt som har ett negativt saldo redovisas i denna skuldpost. Minskningen är främst hänförlig till ett lägre antal bostäder i pågående produktion.

## Förändringar i koncernens eget kapital – segmentsredovisning

Mkr	2023	2022
Ingående balans vid årets början	9 006	8 608
Årets totalresultat	229	2 143
Utdelning till moderbolagets ägare	-903	-922
Konvertering av konvertibelån	-	1
Återköp av aktier	-	-825
Eget kapital vid årets slut	8 332	9 006

## KOMMENTARER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

## Eget kapital

(2023: 8 332 mkr, 2022: 9 006 mkr)

Det egna kapitalet minskade med 674 mkr jämfört med utgången av 2022. Koncernens eget kapital per den 31 december 2023 uppgick till 8 332 mkr (9 006) vilket motsvarar 129 kronor (140) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 5,0 procent (17,9).

## Utdelning till moderbolagets aktieägare

Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 903 mkr (922), vilket motsvarar 14,00 kronor (13,50) per aktie.

## KOMMENTARER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital (2023: 458 mkr, 2022: 929 mkr)

Kassaflödet före förändringen i rörelsekapital har försämrats jämfört med föregående år vilket nästan uteslutande är hänförligt till ett lägre rörelseresultat. Nedskrivningar om 258 mkr (-) återläggs då de ej har en kassaflödespåverkande effekt.

## Den löpande verksamheten

(2023: -48 mkr, 2022: -261 mkr)

Kassaflödet från den löpande verksamheten har stärkts mot föregående år. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter och projektfastigheter har minskat jämfört med föregående år på grund av ett lägre antal investeringar tillsammans med större försäljningar. Samtidigt har 829 mkr (1 538) tagits i produktion i samband med produktionsstartar.

Innehav av återköpta bostäder har ökat under året och uppgick vid årets utgång till 235 (63) vilket innebär ett negativt kassaflöde om totalt -484 mkr (88).

Kortfristiga rörelsefordringar och skulder har totalt förbättrat kassaflödet med 609 mkr (-230). Förbättringen jämfört med föregående år är främst hänförligt till ökad projektfinansiering samt erhållen handpenning i sålda fastigheter under uppförande inom segmentet JM Fastighetsutveckling och lägre antal bostäder i pågående produktion.

## Finansieringsverksamheten

(2023: -172 mkr, 2022: -1 869 mkr)

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har förbättrats jämfört med föregående år vilket främst beror på att inga återköp skett under 2023, något högre upplåning i de utländska dotterbolagen samt lägre amortering. Under året har utdelning till aktieägare uppgått till 903 mkr (922).

## Koncernens kassaflödesanalys – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2023	2022
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	1		
Rörelseresultat		732	2 064
Avskrivningar och nedskrivningar		285	4
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-7	-
Resultat av fastighetsförvärfning	7	143	-357
Förändring av pensionskulda		-340	-221
Övriga omsättningar m.m.		33	9
Erhållna ränta		5	5
Erhållna utdelningar		-50	-42
Erhållna ränta och övriga finansiella kostnader		-344	-532
Betalad skatt		458	930
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>		-247	-333
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	7, 17	-484	88
Ökning/minskning bostäder i balansräkning		-156	223
Ökning/minskning kundfordringar		1 273	-848
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m.		-177	171
Ökning/minskning leverantörsskulder		-331	224
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		336	455
<b>Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter</b>		-429	-795
Investering i projektfastigheter		46	79
Försäljning av projektfastigheter		-48	-261
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		-1	-4
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		-	-
Investering i materiella anläggningstillgångar		-	-26
Avyttrade materiella anläggningstillgångar		-	2
Förvärv av verksamhet		-1	-
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-2	-29
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		976	538
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		-245	-661
Upptagna lån		-	-825
Amortering av skulder		-903	-922
Återköp av aktier		-172	-1 869
Utdelning		-221	-2 159
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		1 840	3 981
<b>Årets kassaflöde</b>		-37	18
<b>Likvida medel vid årets början</b>		1 582	1 840
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		1 545	1 858

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ), organisationsnummer 556045-2103, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2023.

## Ändrad redovisningsprincip för bostadsutveckling genom svenska bostadsrättsföreningar

I april 2023 vann Kammarättens dom laga kraft, varför JM från och med den 1 januari 2023, i enlighet med IFRS 10 Koncernredovisning, konsoliderar svenska bostadsrättsföreningar under produktionsfasen fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina bostäder. Detta innebär att koncernens balans- och resultaträkning enligt IFRS inkluderar bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. Denna princip benämns härfter som "Färdigställandemetoden". JM redovisar projekten i balansräkningen där de största posterna utgörs av pågående arbeten på tillgångssidan samt upplåningen i bostadsrättsföreningar som en del av koncernens räntebärande skulder. Intäkter och kostnader för projekten redovisas vid den tidpunkt bostadsköparna tillträder bostäderna.

Den förändrade redovisningsprincipen innebär att JM redovisar samtliga egenutvecklade bostadsprojekt i Sverige, Norge och Finland enligt färdigställandemetoden. Tidigare intäktsredovisades bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar i Sverige successivt över tid.

För att ge en tydlig och jämförbar bild av JM:s resultatutveckling över tid avseende bostadsutveckling med bostadsrättsföreningar kommer JM fortsatt presentera en segmentsredovisning där intäkten i dessa projekt kommer att redovisas enligt successiv vinstavräkning. Även finansiella nyckeltal kommer att redovisas med hänsyn tagen till dessa förutsättningar. Detta är i linje med JM:s interna styrmodell. Vars sig JM:s riskbild eller befintliga finansieringsavtal påverkas av den förändrade redovisningen. För ytterligare information se not 1.

Samtliga jämförelsetal är omräknade om inget annat anges.

<sup>1)</sup> Varav 218 hyresrättsbostäder (70) inom JM Fastighetsutveckling

<sup>2)</sup> Varav 446 bostäder (359) till investerare inom JM Finland och JM Norge

<sup>3)</sup> Varav 155 hyresrättsbostäder (166) inom JM Fastighetsutveckling

<sup>4)</sup> Varav 446 bostäder (359) till investerare inom JM Finland och JM Norge

## Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

2023 har präglats av en inbromsning i världsekonomin till följd av rådande omvärldsfaktorer såsom hög inflation, höga marknadsräntor och krig. På samtliga av koncernens delmarknader har inflationen dock bromsats in under det fjärde kvartalet. Den allmänna bedömningen är att räntetoppen är nådd och att inga ytterligare räntehöjningar är att vänta från centralbankerna. Inbromsningen i ekonomin har fortsatt haft en stor inverkan på bostadsmarknaden och följaktligen på JM:s verksamhet. Bostadsmarknaden på koncernens delmarknader har också påverkats negativt av ett stort utbud på andrahandsmarknaden. Sammantaget har konsumenternas köpkraft försvagats och kunderna är fortsatt avaktande. Ofta är tiden lång från det att kunden tecknar avtal fram till att inflytning sker, vilket gör att marknaden för nyproducerade bostäder är mer utsatt än andrahandsmarknaden när hushållens ekonomi försvagas. Priserna på andrahandsmarknaden har under året varit stabila eller sjunkit något på den svenska marknaden men fortsatt nedåt på den norska och finska. Det underliggande behovet av bostäder är fortsatt stort men koncernens produktionsstarter har nästan halverats i antal bostäder räknat jämfört med föregående år på grund av vikande efterfrågan.

Försäljningen har minskat till följd av den svaga marknaden vilket resulterat i att antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt minskade till 1901 (2 659)<sup>1)2)</sup>. Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 54 procent (62), där intervallet om 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 315 (657), i JM Bostad Riks 534 (946), i JM Norge 488 (527), i JM Finland 346 (459) och i JM Fastighetsutveckling 218 (70).

## Antalet produktionsstartade bostäder minskade till 1 609 (3 113)<sup>3)4)</sup>. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 231 (721), i JM Bostad Riks 443 (1 022), i JM Norge 405 (605), i JM Finland 375 (599) och i JM Fastighetsutveckling 155 (166). Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 6 033 (8 078).

Antal bostäder i pågående produktion<sup>1)2)</sup> 8 078  
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %<sup>3)</sup> 52  
Andel bokade bostäder i pågående produktion, % 2  
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % 54

## BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

	2023-12-31	2022-12-31
6 033	8 078	
52	59	
2	3	
54	62	
662	507	
444	-	

<sup>1)</sup> Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling

<sup>2)</sup> Varav hyresrätts- och vårdbostäder ej avsedda för försäljning i pågående produktion, JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion

<sup>3)</sup> Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

## Intäkter

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisning minskade till 13 851 mkr (16 385). De minskade intäkterna var främst hänförliga till en låg nivå av bostäder i pågående produktion och minskad försäljningsgrad i samtliga affärssegment, vilket till viss del motverkas av kommersiella projekt i produktion. Intäkterna omräknat enligt IFRS ökade till 15 969 mkr (14 577). Förändringen är främst hänförlig till kommersiella projekt i produktion samt ett större antal överlämnade och resultatavräknade bostäder än föregående år. Under 2023 överlämnades och resultatavräknades 2 729 bostäder vilket är att jämföra med 2 352 under 2022.

## Rörelseresultat

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 732 mkr (2 064) och rörelsemarginalen minskade till 5,3 procent (12,6). Förändringen är främst till följd av genomförda prissänkningar i pågående projekt, ökade kostnader i pågående produktion och nedskrivningar i exploateringsfastigheter och projektfastigheter om totalt 258 mkr (-). Rörelseresultatet exklusive nedskrivningar uppgick till 990 mkr och rörelsemarginalen till 7,1 procent. Under det andra kvartalet belastades resultatet med 67 mkr (-) avseende kostnader för genomförda personalavgångar.

Rörelseresultatet enligt IFRS minskade till 1 510 mkr (1 978) och rörelsemarginalen minskade till 9,5 procent (13,6). Minskningen är främst hänförlig till nedskrivningar av exploaterings- och projektfastigheter om 258 mkr (-) samt överlämnade och resultatavräknade bostäder med lägre marginal, främst till följd av genomförda prissänkningar och ökade kostnader i pågående produktion.

## AFFÄRSSEGMENT

Mkr	Intäkter		Rörelseresultat		Rörelsemarginal, %	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
JM Bostad Stockholm	4 248	4 966	112	720	2,6	14,5
JM Bostad Riks	3 476	4 500	139	682	4,0	15,2
JM Norge	2 589	3 392	149	238	5,7	7,0
JM Finland	1 591	1 729	140	158	8,8	9,2
JM Fastighetsutveckling	1 458	1 224	248	306	17,0	25,0
JM Entreprenad Eliminering	781	1 077	8	12	1,0	1,1
Koncerngemensamma kostnader	-294	-505	-64	-53		
<b>Totalt enligt segmentsredovisning</b>	<b>13 851</b>	<b>16 385</b>	<b>732</b>	<b>2 064</b>	<b>5,3</b>	<b>12,6</b>
Omräkning färdigställandemetoden	2 119	-1 808	753	-105		
Omräkning IFRS 16			24	18		
<b>Totalt enligt IFRS</b>	<b>15 969</b>	<b>14 577</b>	<b>1 510</b>	<b>1 978</b>	<b>9,5</b>	<b>13,6</b>

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot har försämrats något jämfört med föregående år främst hänförligt till något högre genomsnittlig räntebärande låneskuld och genomsnittlig räntesats.

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella intäkter	33	19
Finansiella kostnader <sup>1)</sup>	-159	-108
Finansiella intäkter och kostnader	-125	-89
<sup>1)</sup> Varav räntekostnader leasing	-25	-19

### Resultat före skatt

Resultatet före skatt enligt segmentsredovisningen minskade till 632 mkr (1 994). Resultatet omräknat enligt IFRS minskade till 1 385 mkr (1 889).

### Skatter och årets resultat

Årets resultat enligt segmentsredovisningen minskade till 433 mkr (1 575). Årets resultat omräknat enligt IFRS minskade till 1 029 mkr (1 495). Den totala skattekostnaden uppgick till -199 mkr (-419) och enligt IFRS -356 mkr (-395) varav aktuell skatt -346 mkr (-472) och uppskjuten skatt 147 mkr (68) enligt IFRS. Den högre skattekostnaden för 2023 jämfört med den nominella skattesatsen förklaras främst av begränsningar i ränteavdragsreglerna. Fastighetsskatt, som behandlas som en rörelsekostnad har belastat resultatet med 48 mkr (49).

### Bostadsprojekt och projektfastigheter

#### Bostadsbyggrätter

Antalet disponibla bostadsbyggrätter vid utgången av året uppgick till 39 100 (39 500) varav 22 700 (22 000) redovisas i balansräkningen.

TOTALT ANTAL BOSTADSBYGGRÄTTER (Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter)	2023	2022
JM Bostad Stockholm	12 300 (6 700)	12 400 (6 400)
JM Bostad Riks	11 900 (8 000)	11 500 (8 000)
JM Norge	6 400 (3 900)	7 100 (3 300)
JM Finland	6 900 (3 500)	6 800 (3 600)
JM Fastighetsutveckling	1 600 (600)	1 700 (800)
<b>Totalt</b>	<b>39 100 (22 700)</b>	<b>39 500 (22 000)</b>

Värdet på byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder ökade till 8 496 mkr (8 454).

Värderingen av JM:s totala exploateringsfastigheter med ett bokfört värde om 8,5 mkr (8,5) visar ett övervärde om 5,6 mkr (6,7). Denna värdering är likt tidigare år gjord i samarbete med externt värderingsföretag. Det stora övervärdet bekräftar JM:s geografiska förvärsstrategi. Ett nedskrivningsbehov av ett fåtal specifika exploateringsfastigheter identifierades vilket resulterade i nedskrivningar om totalt 181 mkr (-) varav 17 mkr avsåg exploateringsfastigheter i Belgien.

Under 2023 har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 628 mkr (1 700) förvärvats varav 805 mkr (417) avser JM Bostad Stockholm, 40 mkr (1 073) JM Bostad Riks, 644 mkr (37) JM Norge och 139 mkr (173) JM Finland.

Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter under året uppgick till 489 mkr (165). Portföljen av byggrätter uppgår därefter till 8 504 mkr (8 465). Innehavet utgör en förutsättning för JM:s projekt för utveckling av bostäder.

### EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

Miljard kr	2023-12-31		2022-12-31	
	Marknadsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokfört värde
JM Bostad Stockholm	7,8	4,1	8,2	4,0
JM Bostad Riks	2,9	1,9	3,5	2,3
JM Norge	1,9	1,3	1,9	1,1
JM Finland	1,5	1,1	1,6	1,1
<b>Totalt</b>	<b>14,1</b>	<b>8,5</b>	<b>15,2</b>	<b>8,5</b>

### Projektfastigheter

Det externt bedömda marknadsvärdet på JM:s projektfastigheter har beräknats till 1 069 mkr (1 089) med ett bokfört värde om 1 030 mkr (932) vilket innebär ett övervärde om 39 mkr (157). I samband med genomförda marknadsvärderingar skrevs två projektfastigheter ned om totalt 77 mkr (-) inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling.

Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 36 mkr (35). Drifnettot uppgick till 11 mkr (11). Investeringar i projektfastigheter under året uppgick till 429 mkr (433).

### PROJEKTFASTIGHETER

2023-12-31	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad årshyra, %
Fastigheter under utveckling	1 055	1 024	27	91
Färdigställda hyresrättsfastigheter	-	-	-	-
Färdigställda kommersfastigheter	14	6	1	100
<b>Totalt</b>	<b>1 069</b>	<b>1 030</b>	<b>28</b>	<b>91</b>

### Osålda bostäder i balansräkningen

Antalet osålda bostäder i balansräkningen enligt segmentsredovisningen uppgick till 235 (63) vilket motsvarade ett värde om 803 mkr (308). Ökningen är främst hänförlig till större antal återköpta bostäder främst i affärssegmenten JM Bostad Riks och JM Finland. Utöver de 235 osålda bostäderna i balansräkningen har 74 bostäder till ett värde av 220 mkr sålts men ännu ej överlämnats till kund varför de ej resultatavräknats enligt IFRS och således ökar värdet på osålda bostäder i balansräkningen till 1 023 mkr.

### OSÅLDA BOSTÄDER<sup>1)</sup>

Antal osålda bostäder i avslutad produktion <sup>2)</sup>	2023-12-31	2022-12-31
Antal osålda bostäder i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	308	91
<sup>1)</sup> Enligt segmentsredovisning	235	63
<sup>2)</sup> Efter sista inflytning enligt plan.		

### Finansiella poster

#### Räntebärande skulder och medelräntesats

Per den 31 december 2023 uppgick räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisningen till 1 877 mkr (334). Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 782 mkr (492). Av dessa skulder var 419 mkr (78) kortfristiga. Enligt IFRS uppgick räntebärande nettoskulden till 15 903 mkr (15 619) efter tillägg av projektfinansiering om 7 302 mkr (7 001), svenska bostadsrättsföreningar om 6 087 mkr (7 575) samt skulder leasingavtal enligt IFRS 16 om 637 mkr (709). Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick per den 31 december 2023 till 3 469 mkr (2 179) varav pensionskulden utgjorde 1 546 mkr (1 404). Den aktuella förlusten är 85 mkr (-414) och förklaras främst av ökad intjänad

pensionsrätt fram till 2024 som har uppräknats jämfört med de antaganden som tidigare använts. Enligt IFRS uppgick den totala räntebärande skulden till 16 040 mkr (16 372) varav pensionskulden utgjorde 1 546 mkr (1 404). Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen, inklusive pensionsskulden, 4,7 procent (3,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,2 år (0,3). Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebindning.

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till -48 mkr (-261). Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om -247 mkr (-333). Det ökade innehavet av återköpta bostäder innebar ett negativt kassaflöde om -484 mkr (88). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under året uppgick till -383 mkr (-716). Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt IFRS uppgick till 1 057 mkr (-1 912). Förändringen från motsvarande period föregående år beror främst på lägre investeringar samt ökad projektfinansiering.

### Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet enligt segmentsredovisningen uppgick till 4 382 mkr (4 640). Förutom likvida medel om 1 582 mkr (1 840) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtal om 2 400 mkr (2 400) hade en genomsnittlig löptid om 2,7 år (3,5). Koncernens tillgängliga likviditet enligt IFRS uppgick till 10 873 mkr (8 962). Förutom likvida medel om 1 673 mkr (2 151) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 9 200 mkr (6 811). Den genomsnittliga löptiden för dessa kreditlöften exklusive checkkredit uppgår till 1 år (1,8).

### Eget kapital

Per den 31 december 2023 uppgick koncernens eget kapital enligt segmentsredovisningen till 8 332 mkr (9 006) och omräknat enligt IFRS till 7 972 mkr (8 039). Balanserade vinstmedel enligt IFRS uppgick till 7 018 mkr (6 976). Under 2023 uppgick utdelningen

till aktieägarna till 14 kronor (13,50) per aktie, totalt 903 mkr (922). Soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick till 50 procent (53). Soliditeten enligt IFRS uppgick till 27 procent (25).

### Personal

Antalet anställda minskade under 2023 med 12 procent och uppgick vid årets utgång till 2 193 (2 488). Nuvarande bemanning är dimensionerad för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Antalet hantverkare var 828 (871) och antalet tjänstemän 1 365 (1 617). Medtalet anställda under året uppgick till 2 382 (2 472) varav 529 (564) i JM:s utländska dotterbolag. Löner och sociala kostnader uppgick till 2 232 mkr (2 253) varav de sociala kostnaderna utgjorde 719 mkr (715).

### Hållbarhetsarbete

Hur JM arbetar med hållbarhetsfrågor idag sätter spår långt fram i tiden. Hållbarhetsarbetet 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 mer hållbara boenden. JM:s hållbarhetsarbete utvecklas ständigt med hjälp av verksamhets-system, förbättringsarbete, mätbara mål och miljöutbildningar. Uppföljning sker genom avvikelse- och nyckeltalsrapportering samt intermrevisioner. Prioriterade områden är energianvändning, materialval, byggavfall, transporter och maskiner samt förorenad mark.

### Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen definieras i avsnittet "Redovisningsprinciper för hållbarhet, referenser och resultat" på sidan 40.

### Risker och riskhantering

JM:s verksamhet är exponerad för ett antal risker som påverkar koncernen i olika grad beroende på deras karaktär. Riskerna kan vara direkt hänförliga till beslutsfattande inom koncernen men kan också vara en effekt av handlingar utanför JM:s kontroll. Tillsammans med den tydliga fokuseringen på långsiktighet och uthålligt värdeskapande som ligger i JM:s affärsidé och strategi, bidrar riskhanteringen till att balansera risktagandet

i verksamheten. Riskhanteringen är därmed en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM.

En god riskhantering upprätthålls genom kompetenta medarbetare, interna styrdokument och dokumenterade processer. Genom löpande uppföljningar och ett proaktivt och strukturerat arbetssätt är JM:s målsättning att i så stor utsträckning som möjligt säkerställa att riskerna minimeras eller förblir latent. JM:s riskhantering är föremål för strategiska insatser från styrelse och ledning, och aktuell riskanalys redovisas löpande i Revisions-utskottet.

En ökad osäkerhet med en avväntande bostadsmarknad till följd av hög inflation och räntenivåer, ökade kostnader i projektet samt effekterna av det pågående kriget i Ukraina, är risker som varit påtagliga under 2023.

#### Högre ränteränter

Centralbankerna på JM:s marknader fortsatte under större delen av 2023 att höja styrräntorna för att dämpa inflationen. De höga styrräntorna påverkar JM både direkt och indirekt. En högre styr-ränta resulterar i ökade finansieringskostnader i bostadsproduktionen och JM påverkas indirekt genom att kundernas betalnings-förmåga minskar. De högre räntekostnaderna har resulterat i att kunderna blivit mer avväntande då hushållens ekonomi försäm-rats, vilket har haft en negativ inverkan på JM:s försäljning.

#### Exponering för råvarupriser och högt kostnadsstryck

Råvarupriserna stabiliserades under 2023, dock på fortsatt höga nivåer på samtliga av koncernens marknader, vilket belastar både JM:s pågående projekt men också kommande produktionsstarter. Långa avtal med JM:s leverantörer har medfört att den resultat-mässiga effekten begränsats.

#### Ukraina

Rysslands invasion av Ukraina har utöver mänskligt lidande fort-satt påverkat världsekonomin under 2023. JM har inga ramav-talsleverantörer i Ryssland, Belarus eller Ukraina. Sanktionerna mot Ryssland och Belarus har dock indirekt påverkat JM under 2023 då dessa resulterat i ytterligare prisökningar på råvaror och energi, vilket medfört ökade kostnader i JM:s projekt.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer listas nedan. JM:s största risker är hänförliga till omvärldsförändringar.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2023
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.	Priser och efterfrågan på nyproducerade bostäder har minskat på alla JM:s marknader under året främst på grund av hög inflation och ökade räntekostnader.
Demografi	Befolkningsstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder.	JM:s strategi är att verka i städer och områden med bät demografiska och ekonomiska förutsättningar.	De fundamentala demografiska trenderna är stabila och positiva på våra huvudmarknader.
Konkurrens-situation	Antalet konkurrenter påverkar utbud och prisbild och därigenom lönsamheten.	Den lokala konkurrenssituationen bevakas löpande. JM arbetar för att särskilja företaget via företagskultur, flexibilitet, ackvisitionskompetens samt särskilja erbjudandet via kundfokus, kvalitetsprofilering och marknadsföring.	Utbudet av osålda nyproducerade bostäder är lågt på majoriteten av våra marknader, samtidigt finns det fortsatt många konkurrenter inom projektutveckling.
Politiska risker	Politiska beslut, såsom villkor för upplåtelse-former, investeringar i infrastruktur och kommunal planering med mera kan förändra förutsättningarna.	Flexibelt detaljplanearbete och beslut om upplåtelseform så sent som möjligt.	I grunden oförändrade politiska risker i våra tre länder.
Akuta omvärlds-förändringar	Allvarliga störningar med stor global spridning. Risker 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 scenarionanalyser.	Konsumtörtroendet påverkades i stor utsträckning av hög inflation och höga styrräntor samt pågående krig i Ukraina, vilket dämpade efterfrågan väsentligt.
Risker relaterade till byggriktas-portföljen	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 förvärva villkoras av lagkraftvunna detaljplaner.	Antalet produktionsstarter under året begränsades av utmaningar med att få tillståndsbeslut inom rimligen förväntad tid.
Genomförande-risk	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 samt en strukturerad projektutveckling.	Höga priser på byggmaterial där JM:s långa inköpsavtal begränsat påverkan på genomförande. En avväntande marknad medförde färre produktionsstarter.
Osålda bostäder	Osålda bostäder innebär sämre lönsamhet för projektet och en önskad 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 utgången av året hade JM enligt segmentsredovisningen, köpt 235 (osålda) bostäder till ett bokfört värde om 803 mkr i balansräkningen.
Prisutveckling under produktions-tiden	Prisfall på bostäder under projekttiden gör bostäderna svår-sålda eller projektet olönsamt.	Mindre etapper innebär större möjligheter att anpassa priser till efterfrågan.	En avväntande marknad medförde lägre prisnivåer på bostäder samt färre sålda bostäder.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2023
<b>Ränterisk</b>	Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde.	Styrelsen har antagit riktlinjer för räntebindning och lånelöpplider. Regelverk för hantering av ränterisk i byggnadskreditiv.	Höga räntor under året påverkade både efterfrågan på våra bostäder och kostnadsbildningen i våra projekt.
<b>Finansieringsrisk</b>	Risken att refinansiering av lån som förfaller försvåras eller blir för kostsam.	God soliditet gör JM attraktiv för långivare. JM:s finanspolicy hanterar koncernens finansieringsstrategi.	Möjligheterna till finansiering av JM:s bostadsproduktion har varit goda under året, dock har kreditivkostnaderna ökat.
<b>Likviditetsrisk</b>	Risken att inte kunna fullgöra betalningsskyldigheterna.	God kontroll över likvida medel, överskott placeras endast i lokal valuta och med låg kreditrisk. Betalningsberedskap via checkkrediter och kreditlöften.	Fokus på kassaflödet och likviditet, på grund av låga försäljning. Fortsatt god likviditet och vid utgången av året var samtliga checkkrediter outnyttjade.
<b>Valutarisk</b>	Fluktuationer i valutakurser får negativ effekt på kassaflöde och resultat- och balansräkning.	Begränsade transaktionsvolymerna och selektiv säkring av balans exponering.	Oförändrat låg valutaexponering.
<b>Klimat</b>	Ökande krav på minskad klimatpåverkan och energianvändning. Förhöjda vattennivåer, återkommande slagregn och fuktigare klimat.	JM bygger lägenhetshus. Decalplaner anpassas för förhöjda vattennivåer. Material och tekniska lösningar väljs för ökad robusthet mot fukt. Fuktskyddsbeskrivning upprättas i alla projekt. Klimatförbättrade material och beräkningar av klimatbelastning.	Energianvändningen i de bostäder som JM bygger är väsentligt lägre än myndigheternas krav. Under 2023 har vi fortsatt följa rekommendationerna i ramverket TCED, vilket beskrivs närmare på sidorna 35–36. Klimatbelastningen per byggd kvadratmeter beskrivs på sidan 43.
<b>Personal</b>	Sårigheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.	Starkt värde driven företagskultur, tydligt och engagerat ledarskap och ett viktigt bidragande till framtidens hållbara stadsutveckling.	Pågående arbete med att stärka vårt arbetsgivarvarumärke och en inkluderande kultur. Kontinuerlig utbildning av chefer i engagemang och situationsanpassat ledarskap.
<b>Sociala förhållanden</b>	Risken för olyckor, fysiska och psykiska arbetsskador och kränkande särbehandling i arbetet.	Systematiskt arbetsmiljöarbete, friskvårdsarbete, kärvården, uppförandekod och incidentrapporteringsystem.	Genomförande av Safety Week, genomgång av uppförandekoden vid årliga utvecklingssamtal. Uppförandekod bifogas ramavtal med leverantörer. Årliga revisioner genomförs av utvalda leverantörer och projekt.
<b>Mänskliga rättigheter</b>	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.	90 genomförda hållbarhetsvärderingar av tillänkta leverantörer. Cirka 20 fördjupade hållbarhetsanalyser av befintliga leverantörer, vilka ligger till grund för fyra hållbarhetsrevisioner som genomfördes på plats.
<b>Motverkande av korruption</b>	Risk för oetillbörligt agerande i samband med affärsuppbyggnader.	Tydlig styrning, beslutsordning, genomsynning och utbildning av affärsuppbyggnader. Uppförandekod och etiska riktlinjer.	Genomgång av uppförandekoden vid rekrytering. Medarbetare utbildas och ovas regelbundet i att hantera etiska dilemman.

## Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 97–104.

## Styrelsearbetet under 2023

Vid årsstämman 2023 valdes sju ledamöter. Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsen har haft fjorton sammanträden. Därutöver har Revisionsutskottet haft sex sammanträden, Ersättningsutskottet tre sammanträden och Investeringsutskottet sex sammanträden. De viktigaste ärendena för styrelsen under 2023 var beslut om prioriterade projekt, de större bostadsprojekten, de större förvärven av exploateringsfastigheter, den strategiska planen, försäljning av ett hyresrättsprojekt, föreslå årsstämman om förvärv av egna aktier, minskning av aktiekapitalet och ökning av aktier genom fondemission, beslut om JM:s befintliga policyer och riktlinjer samt beslut om till kort- och långsiktiga rörliga löneprogram. Styrelseledamöterna deltog i framgångsrika årliga löneprogram. Styrelsen har utvärderat 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 99–100.

## Utdelning

Fritt eget kapital i moderbolaget att disponera uppgår till 3 537 mkr (4 242). För 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 3,00 kronor (14,00) per aktie, totalt 194 mkr (903). Återstående fritt eget kapital om 3 344 mkr (3 339) föreslås att överföras i ny räkning. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 22 april 2024. Beslutet om utdelning enligt förslaget beräknas utdelningen att utsändas torsdagen den 25 april 2024.

Förutsatt att utsikterna för bostadsmarknaden framåt förbättras i rimlig omfattning, är JM:s ambition att kalla till extra bolagsstämma under det fjärde kvartalet 2024 för att föreslå beslut om ytterligare utdelning om 3,00 kronor.

## Återköp, indrag och innehav av egna aktier

Under 2023 har inga aktier återköpts och per den 31 december 2023 innehar JM inga egna aktier. I enlighet med årsstämmans beslut den 30 mars 2023 har minskning av aktiekapitalet skett för avsättning till fritt eget kapital med 3 774 001 kronor genom

indragning av 3 774 001 egna stamaktier. Aktiekapitalet är oförändrat, då det samtidigt med beslutet om minskning av aktiekapitalet genom indragning av egna stamaktier även fattades beslut om en fondemission, utan utgivande av nya aktier, genom överföring från fritt eget kapital till aktiekapitalet. Härigenom återställdes aktiekapitalet till samma nivå som innan minskningen.

## Utestående aktier

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per den 31 december 2023 till 64 504 840. En aktieägare, AMF Pension och Fonder, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av rösttalet för samtliga aktier i bolaget. Deras aktieinnehav uppgår per den 31 december 2023 till 19,7 procent.

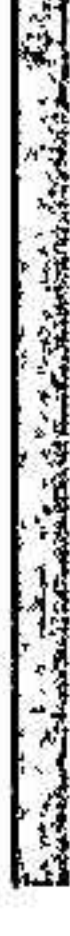
## Aktiekapital

JM:s aktiekapital uppgick den 31 december 2023 till 68 mkr (68) fördelat på 64,5 miljoner aktier. Alla aktier ger samma rätt att rösta och lika del i bolagets eget kapital samt har ett kvotvärde om 1,06 krona. De utgivna aktierna är fritt överförliga utan begränsningar till följd av lag eller JM:s 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 röstströmmen i JM AB övergår till annan ägare eller JM AB avnoteras från Nasdaq Stockholm, kan kreditfaciliteterna om 2 800 mkr (2 800) sägas upp av långivarna.

## Riktlinjer för ledande befattningshavare

Styrelsen föreslog att årsstämman 2023 beslutade om riktlinjer för ersättning till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare enligt följande. Med övriga ledande befattningshavare avses medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtals, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2023. Riktlinjerna ska gälla fram till årsstämman 2027 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare. 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](http://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 målpåfyllelse, kundnöjdhet och individuell prestation. En förutsättning för utbetalning av ersättning är efterlevnad av policies, riktlinjer och JM:s 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 2022 har inget erbjudande om att teckna konvertibler lämnats och styrelsen har beslutat att inte bjuda in till nytt program de närmaste åren.

#### Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, kort- och långsiktig rörlig kontanterställning, pensionsförmåner och andra förmåner.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av kort rörlig kontanterställning 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 kontanterställning 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 kontanterställning 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 aningen 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 sammanlagt 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 överenskommen mellan bolaget och befattningshavaren om anställningens upphörande innebär ovanstående lydelse att avgångsvederlag kan utgå och/eller att uppsägningstiden betalas i större utsträckning än vid uppsägning från befattningshavarens sida.

#### Kriterier för utdelning av rörlig kontanterställning m.m.

Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, är och ska den korta rörliga kontanterställningen 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 kontanterställning avslutats ska det fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontanterställning till koncern-

chefen. Såvitt avser rörlig kontanterställning 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 lönen och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningskomponenter samt ersättningsökning 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 utbetalad och inestående ersättning 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 beroende 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.

#### Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frågå 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

Inga betydande förändringar av riktlinjerna har skett. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare inför årsstämman 2023 överensstämmer med de riktlinjer som beslutades vid årsstämman 2020. Inom ramen för den maximala möjliga långsiktiga rörliga kontantersättningen har alla anställda inklusive ledande befattningshavare erbjudits att delta i det aktiesparprogram som infördes under 2022. Vi har för avsikt att erbjuda samtliga anställda detta program årligen. Programmet går i korthet ut på att deltagarna gör en egeninvestering och erhåller ett kontantbidrag som motsvarar hälften av det investerade beloppet fördelat på tre utbetalningstillfällen under programmets treåriga löptid. Efter att skatteavdrag gjorts investeras netto-beloppet i nya JM-aktier.

Med anledning av att vi inte längre erbjuder deltagande i konvertibelprogram till ledande befattningshavare kommer de från och med år 2023 erbjudas utökade möjligheter till egeninvestering och därmed också möjlighet till högre kontantbidrag i aktiesparprogrammet. VD kan maximalt göra en egeninvestering om 600 000 kr och kan då maximalt erhålla ett kontantbidrag om 300 000 kr fördelat över tre år. Övriga medlemmar i koncernledningen erbjuds investera maximalt 300 000 kr och få ett kontantbidrag på 150 000 kr. Även kategorin Enhetschefer ges utökade investeringsmöjligheter till ett maximalt belopp om 75 000 kr. Övriga anställda erbjuds investera maximalt 20 000 kr.

### Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Inga betydande förändringar av riktlinjerna har skett. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare inför årsstämman 2024 överensstämmer med de riktlinjer som beslutades vid årsstämman 2023. Inom ramen för den maximala möjliga långsiktiga rörliga kontantersättningen har alla anställda inklusive ledande befattningshavare erbjudits att delta i det

aktiesparprogram som infördes under 2022. Vi har för avsikt att erbjuda samtliga anställda detta program årligen. Programmet går i korthet ut på att deltagarna gör en egeninvestering och erhåller ett kontantbidrag som motsvarar hälften av det investerade beloppet fördelat på tre utbetalningstillfällen under programmets treåriga löptid. Efter att skatteavdrag gjorts investeras netto-beloppet i nya JM-aktier.

Med anledning av att vi inte längre erbjuder deltagande i konvertibelprogram till ledande befattningshavare kommer de från och med år 2024 erbjudas utökade möjligheter till egeninvestering och därmed också möjlighet till högre kontantbidrag i aktiesparprogrammet. VD kan maximalt göra en egeninvestering om 600 000 kr. Övriga medlemmar i koncernledningen erbjuds investera maximalt 300 000 kr. Även kategorin Enhetschefer ges utökade investeringsmöjligheter till ett maximalt belopp om 150 000 kr. Övriga anställda erbjuds investera maximalt 20 000 kr.

### Mer information

För mer information om ersättningar i JM, inklusive förekommande fall beslutade ersättningar som inte förfallit till betalning, se not 3 på sidorna 78–79.

### Moderbolaget

Moderbolagets huvudsakliga verksamhet består av projektutveckling av bostäder som bedrivs inom affärssegmenten JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Fastighetsutveckling. Moderbolaget redovisar intäkter och resultat från bostadsprojekt successivt över tid i takt med projektets uppbyggnad och försäljning. För ytterligare information se not 1.

Nettoomsättningen under 2023 uppgick till 8 547 mkr (9 597). Förändringen är främst hänförlig till en låg nivå av bostäder i pågående produktion och minskad försäljningsgrad i JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks, vilket till viss del motverkas av kommersiella projekt i produktion.

Rörelseresultatet minskade till 221 mkr (1 150). Förändringen är främst till följd av genomförda prissänkningar i pågående projekt och ökade kostnader i pågående produktion. Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt

uppgick till 17 mkr (1 847). Minskningen är främst hänförlig till lägre utdelning från koncernbolag jämfört med föregående år. Investeringar i fastigheter uppgick till 317 mkr (434).

Medeltalet anställda var 1 599 (1 606) varav 1 183 män (1 172) och 416 kvinnor (434). Löner och sociala kostnader uppgick till 1 612 mkr (1 595). Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner lämnas i moderbolagets not 2.

### Förslag till vinstdisposition

	SEK
Fritt eget kapital exklusive årets resultat	3 432 168 982
Årets resultat	104 939 239
<b>Summa</b>	<b>3 537 108 221</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras på följande sätt:

	SEK
till aktieägarna utdelas 3,00 SEK per aktie <sup>1)</sup>	193 514 520
I ny räkning överförs	3 343 593 701
<b>Summa</b>	<b>3 537 108 221</b>

<sup>1)</sup> I moderbolaget finns 64 504 840 registrerade aktier per den 31 december 2023, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 64 504 840.

## Koncernens resultaträkning – IFRS

Mkr	NOT	2023	2022
Intäkter	1, 2	15 969	14 577
Produktions- och driftkostnader	3, 4, 6	-13 205	-11 481
<b>Bruttoreultat</b>		<b>2 764</b>	<b>3 096</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5, 6	-998	-1 108
Resultat av fastighetsförvaltning m.m.	7	-256	-11
<b>Röreliseresultat</b>		<b>1 510</b>	<b>1 978</b>
Finansiella intäkter	8	33	19
Finansiella kostnader	8	-159	-108
Resultat före skatt		<b>1 385</b>	<b>1 889</b>
Skatter	9	-356	-395
<b>Årets resultat</b>		<b>1 029</b>	<b>1 495</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-110	148
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		-105	515
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		22	-106
<b>Årets totalresultat</b>		<b>835</b>	<b>2 051</b>
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 029	1 495
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		835	2 051
Resultat per aktie före utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	16,00	22,30
Resultat per aktie efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	16,00	22,20
Företagens utdelning per aktie (kr)	10	3,00	14,00

## KOMMENTARER

## Intäkter

(2023: 15 969 mkr, 2022: 14 577 mkr)

Koncernens intäkter ökade med 10 procent jämfört med 2022 hänförligt till ett större antal överlämnade bostäder än föregående år, 2 729 under 2023 att jämföra med 2 352 under 2022, samt kommersiella projekt i produktion.

Intäkterna består till 85 procent av intäkter från färdigställda överlämnade bostadsprojekt. Intäkterna redovisas vid ett tillfälle vilket infaller när konsolideringen upphör vilket är när bostäderna överlämnats till de slutgiltiga ägarerna. 11 procent av intäkterna avser upparbetade intäkter i kommersiella projekt. 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.

JM Entreprenads intäkter står för 3 procent av koncernens intäkter.

Hyrinntäkter från hyresbostäder och kommersiella lokaler motsvarar 1 procent av totala intäkter.

## Röreliseresultat

(2023: 1 510 mkr, 2022: 1 978 mkr)

Röreliseresultatet minskade med 24 procent jämförelse med föregående år, vilket främst är hänförligt till nedskrivningar av exploaterings- och

projektfärdigheter om -258 mkr (-) samt överlämnade och resultatavräknade bostäder med lägre marginal. Försäljnings- och administrationskostnader minskade med 10 procent jämförelse med föregående år främst till följd av genomförda besparingsåtgärder.

## Finansiella intäkter och kostnader

(2023: -126 mkr, 2022: -89 mkr)

Finansnettot minskade med 37 mkr 2023 jämfört med 2022. Huvudsakligen beror detta på en något högre genomsnittlig räntebärande skuldnivå och högre genomsnittlig räntesats.

## Skatter

(2023: -356 mkr, 2022: -395 mkr)

Den redovisade skattekostnaden 2023 utgör 26 procent (21) av redovisat resultat före skatt.

Den effektiva skattesatsen är högre än den nominella skattesatsen främst hänförligt till räntevdragsbegränsningar.

# Koncernens balansräkning – IFRS

Mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31	2022-01-01
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>	2			
Goodwill		217	219	180
Maskiner och inventarer	11	10	8	8
Nyttjanderätter kontor och bilar	12	179	214	255
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	13	93	102	118
Uppskjutna skattefordringar	14, 15	1	0	1
Finansiella anläggningstillgångar	28	32	22	23
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	16, 25	532	565	584
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Projektfastigheter	17	1 030	932	813
Exploateringsfastigheter	17	8 504	8 465	8 205
Nyttjanderätter tomträtt	13	476	513	456
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	1 023	308	377
Pågående arbeten	19	13 203	15 217	12 628
Kundfordringar	25	380	365	354
Övriga kortfristiga fordringar	20	422	613	419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	299	1 155	798
Upparbetade men ej fakturerad intäkter	22	2 531	1 634	828
Likvida medel	24, 25	1 673	2 151	4 362
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		29 542	31 354	29 240
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		30 073	31 919	29 824

**KOMMENTARER**

**Goodwill**  
(2023: 217 mkr, 2022: 219 mkr)  
Redovisad goodwill avser goodwill vid förvärv av de norska bolagen JM Norge AS och AS Prosjektfinans samt det finska bolaget Gradina Tampere OY. Förändringen under 2023 avser en justering i förvärvsanalysen av Gradina Tampere OY samt valutakursförändringar.

**Projektfastigheter**  
(2023: 1 030 mkr, 2022: 932 mkr)  
Beståndet avser mindre kommersiella fastigheter samt mark för kontorsändamål.  
Det externt bedömda marknadsvärdet uppgår till 1 069 mkr (1 089) vilket innebär ett övervärde om 39 mkr (157).

**Exploateringsfastigheter**  
(2023: 8 504 mkr, 2022: 8 465 mkr)  
Förvärvstakten under 2023 är i linje med föregående år. Under året har exploateringsfastigheter om 1 628 mkr (1 700) förvärvats där huvuddelen av förvärven utgör exploateringsfastigheter avsedda för bostäder. Exploateringsfastigheter överfört till produktion har uppgått till -829 mkr (-1 538). Förskjutningar av exploateringsfastigheter har uppgått till -313 mkr och nedskrivningar till -181 mkr (-).  
Marknadsvärderingen av exploateringsfastigheterna visar ett övervärde om 5,6 mkr (6,7).  
Totalt har JM 22 700 byggrätter (22 000) i balansräkningen.

**Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.**  
(2023: 1 023 mkr, 2022: 308 mkr)  
Köp av osälda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrättsföreningen. Antalet osälda bostäder i balansräkningen uppgår till 309 (63) och ökningen är hänförlig till större inköp i avslutade projekt främst i JM Bostad Riks och JM Finland. Skillnaden jämfört med segmentsredovisningen avser 74 bostäder till ett värde av 220 mkr (0) som har sålts med bindande avtal men ännu inte överlämnats till slutkund.

**Pågående arbeten**  
(2023: 13 203 mkr, 2022: 15 217 mkr)  
Tillgångsposten avser aktiverade kostnader i bostadsprojekt där kunden inte har flyttat in och betalt bostaden. Minskningen från föregående år beror på färre produktionsstartar under året.  
**Avsättningar för pensioner**  
(2023: 1 546 mkr, 2022: 1 404 mkr)  
Skulden har ökat främst på grund av ökad intjänad pensionsrätt fram till 2024 som har uppräknats jämfört med de antaganden som tidigare använts.

**Övriga långfristiga avsättningar**  
(2023: 488 mkr, 2022: 458 mkr)  
Avser långfristiga avsättningar för garantiåtgärderna avseende kostnader som kan uppstå under garantiåren. 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 projektslut.

**Uppskjutna skatteskulder**  
(2023: 436 mkr, 2022: 606 mkr)  
Posten uppskjutna skatteskulder avser 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**  
(2023: 951 mkr, 2022: 892 mkr)  
Avser framför allt en omklassificering av leasingtaganden enligt IFRS 16 men även långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut och långfristiga räntebärande reverser vid förvärv av exploateringsfastigheter.

**Övriga kortfristiga räntebärande skulder**  
(2023: 15 089 mkr, 2022: 15 480 mkr)  
Avser framför allt motsvarande byggnadskreditiv för finansiering av JM:s pågående bostads- och kontorsprojekt. Finansieringen löses när slutkund flyttar in på tillträdesdagen. Ökningen från föregående år avser ordnad finansiering för ett pågående kontorsprojekt.

**Övriga kortfristiga skulder**  
(2023: 1 241 mkr, 2022: 1 841 mkr)  
Till övervägande del utgörs posten av kortfristiga reverser i samband med förvärv av exploateringsfastigheter. Posten avser skuld för oivillkorliga ingångna avtal med framskjuten betalning. Skillnaden jämfört med segmentsredovisningen avser bland annat forskott från kunder som inte har tillträtt bostaden.

Mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31	2022-01-01
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>				
Aktiekapital		68	68	68
Övrigt tillskjutat kapital		936	936	936
Reserver		-51	59	-89
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		7 018	6 976	6 818
<b>Summa eget kapital</b>		7 972	8 039	7 734
<b>Skulder</b>				
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	23, 24, 25	951	892	818
Övriga långfristiga skulder	23, 24, 25	364	414	373
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23, 26	1 546	1 404	1 761
Övriga långfristiga avsättningar	27	488	458	678
Uppskjutna skatteskulder	28	436	606	416
<b>Summa långfristiga skulder</b>		3 785	3 774	4 046
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder	24, 25	774	963	780
Kortfristiga räntebärande skulder	23, 24, 25	15 089	15 480	13 778
Övriga kortfristiga skulder	24, 25	1 241	1 841	1 479
Akuteffta skatteskulder		167	147	60
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	29	51	271	372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	881	1 281	1 430
Kortfristiga avsättningar	27	113	122	145
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		18 317	20 105	18 044
<b>Summa skulder</b>		22 102	23 879	22 090
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		30 073	31 919	29 824
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	31			

## Förändringar i koncernens eget kapital – IFRS

Mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2022	70	936	-89	7 468	8 385
Justering konsolidering svenska bostadsrättsföreningar	-1			-652	-652
Justerat eget kapital 1 januari 2022	68	936	-89	6 818	7 734
Årets totalresultat			148	1 903	2 051
Utdelning till moderbolagets aktieägare, 13,50 kr per aktie			-922	-922	-922
Återköp av aktier			-825	-825	-825
Konvertering av konvertibelån		1			1
Indragning av återköpta aktier	-1			1	
Utgående balans den 31 december 2022	68	936	59	6 976	8 039
Ingående balans den 1 januari 2023	68	936	59	6 976	8 039
Årets totalresultat			-110	945	835
Utdelning till moderbolagets aktieägare, 14,00 kr per aktie				-903	-903
Återköp av aktier	4			-4	
Konvertering av konvertibelån	-4			4	
Indragning av återköpta aktier					
Utgående balans den 31 december 2023	68	936	-51	7 018	7 972

## KOMMENTARER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

**Eget kapital**  
(2023: 7 972 mkr, 2022: 8 039 mkr)  
Det egna kapitalet minskade med 67 mkr jämfört med utgången av 2022. Koncernens eget kapital per den 31 december 2023 uppgick till 7 972 mkr (8 039) vilket motsvarar 124 kronor (125) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 12,9 procent (18,9).

**Utdelning till moderbolagets aktieägare**  
Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 903 mkr (922), vilket motsvarar 14,00 kronor (13,50) per aktie.

**Konvertering av konvertibelån**  
Under året har inga aktier konverterats i utestående konvertibelprogram.

**Återköp av aktier**  
Under året har inga återköp av aktier skett. Antalet utestående aktier uppgick vid årets slut till 64 504 840 (64 504 840).

## KOMMENTARER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital (2023: 1 822 mkr, 2022: 925 mkr)  
Kassaflödet före förändringen i rörelsekapital har förbättrats jämfört med föregående år vilket nästan uteslutande är hänförligt återläggning av årets nedskrivningar om 258 mkr (-) samt förändringen i pensionsskulden samt avsättningar.

Den löpande verksamheten (2023: 1 057 mkr, 2022: -1 912 mkr)  
Kassaflödet från den löpande verksamheten har stärkts mot föregående år. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter och projektfastigheter har minskat jämfört med föregående år på grund av ett lägre antal investeringar tillsammans med större försäljningar. Samtidigt har 829 mkr (1 538) tagits i produktion i samband med produktionsstartar. Innehav av återköpta bostäder har

## Koncernens kassaflödesanalys – IFRS

Mkr	NOT	2023	2022
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat	1, 23	1 510	1 978
Avskrivningar och nedskrivningar		392	105
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		301	-578
Erhållen ränta		33	9
Erhållna utdelningar		5	5
Erförd ränta och övriga finansiella kostnader		-75	-61
Betalad skatt		-344	-532
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>		<b>1 822</b>	<b>925</b>
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		-753	-1 221
Ökning/minskning bostäder i balansräkning		-484	88
Ökning/minskning kundfordringar		-19	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m		2 186	-1 844
Ökning/minskning leverantörsskulder		-177	171
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-1 134	685
<b>Kassaflöde från investeringar och försäljningar av projektfastigheter</b>		<b>1 440</b>	<b>-1 196</b>
Investering i projektfastigheter		-429	-795
Försäljning av projektfastigheter		46	79
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 057</b>	<b>-1 912</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i materiella anläggningstillgångar		-1	-4
Förvärv av verksamhet		-	-
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		-1	-26
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2</b>	<b>-29</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		976	538
Amortering av skulder		-245	-661
Amortering av skulder leasing		-106	-121
Upptagna lån, projektfinansiering		11 409	11 342
Amortering av skulder, projektfinansiering		-12 628	-9 639
Återköp av aktier		-	-825
Utdelning		-903	-922
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 496</b>	<b>-2 888</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-441</b>	<b>-2 229</b>
Likvida medel vid årets början		2 151	4 362
Växelkursdifferens likvida medel		-37	18
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>1 673</b>	<b>2 151</b>

## Koncernens noter

	Sida	Sida	
not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	71	not 23 Förklaringsposter kassaflödesanalys	82
not 2 Segmentsinformation	76	not 24 Finansiella skulder	83
Koncernens resultaträkning per affärssegment	76	not 25 Finansiell riskhantering och finansiella instrument	83
Koncernens balansräkning per affärssegment	77	not 26 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	84
Intäkter	78	not 27 Övriga avsättningar	85
not 3 Anställda och personalkostnader	78	not 28 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	85
not 4 Avskrivningar enligt plan	79	not 29 Fakturerade men ej upparbetade intäkter	85
not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	79	not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85
not 6 Rörelsens kostnader fördelat på kostnadslag	79	not 31 Ställda säkerheter och eventuellförpliktelser	85
not 7 Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	79	not 32 Upplysningar om närstående	85
not 8 Finansiella intäkter och kostnader	79	not 33 Händelser efter rapportperiodens utgång	85
not 9 Skatter	80		
not 10 Resultat och utdelning per aktie	80		
not 11 Goodwill	80		
not 12 Maskiner och inventarier	80		
not 13 Nyttjanderätter	81		
not 14 Andelar i joint venture	81		
not 15 Andelar i gemensamma verksamheter	81		
not 16 Finansiella anläggningstillgångar	81		
not 17 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter	81		
not 18 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	82		
not 19 Pågående arbeten	82		
not 20 Övriga kortfristiga fordringar	82		
not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82		
not 22 Upparbetade men ej fakturerade intäkter	82		

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 18 mars 2024 och kommer att offentliggöras årsstämman 2024 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 11:s boulevard 64, Solna. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland.

### 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 hållbarhet och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompleterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för hållbarhet och 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 moderföretaget och dess dotterföretag. Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan användas till inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning. 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 dotterföretags finansiella rapporter tas med i koncernredovisningen från förvärvsdpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras. Svenska bostadsrättsföreningar och ägarbostäder

norska ägarbostäder och bostadsrättsföreningar samt finska bostadsaktiebolag konsolideras fram tills att de färdigställda bostäderna överförs till de slutliga bostadsköparna. Under denna period uppfylls kriterierna ovan avseende bestämmande inflytande över de relevanta aktiviteterna i projekten.

### ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BERÄKNINGSMETODER

#### Ändrad redovisningsprincip rörelsesegment

Från och med räkenskapsåret 2023 delas rörelsesegmentet JM Utland upp i JM Norge och JM Finland som två nya rörelsesegment. Beslutet är i linje med JM:s strategi att vara en av de ledande projektvredarna av bostäder i Norden samt hur verksamheten styrs och rapporteras. JM Norge omfattar utveckling av bostadsprojekt, förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder i Norge. JM Finland omfattar utveckling av bostadsprojekt, förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder i Finland.

#### Ändrad redovisningsprincip för bostadsutveckling genom svenska bostadsrättsföreningar

Från och med räkenskapsåret 2023, i enlighet med IFRS 10 koncernredovisning, konsoliderar JM svenska bostadsrättsföreningar under produktionsfasen fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina bostäder. Detta innebär att koncernens resultat- och balansräkning inkluderar bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. JM redovisar projekten i balansräkningen där de största posterna utgörs av pågående arbeten på tillgångssidan samt upplåningen i bostadsrättsföreningar som en del av koncernens räntebärande skulder, intäkter och kostnader för projekten redovisas vid den tidpunkt bostadsköparna tillträder bostäderna.

Den förändrade redovisningsprincipen innebär att JM redovisar intäkter och kostnader från samtliga egenutvecklade bostadsprojekt i Sverige, Norge och Finland vid en viss tidpunkt. Tidigare intäkter redovisades bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar i Sverige successivt över tid, se vidare under Redovisning av intäkter.

För att ge en tydlig och jämförbar bild av JM:s resultatutveckling över tid avseende bostadsutveckling med bostadsrättsföreningar kommer JM fortsätta presentera en segmentredovisning där intäkten i dessa projekt kommer att redovisas enligt successiv vinstavräkning. Även finansiella nyckeltal kommer att redovisas med hänsyn tagen till dessa förutsättningar. Detta är i linje med JM:s interna styrmödel. Vars sig JM:s riskbild eller befintliga finansieringsavtal påverkas av den förändrade redovisningen.

Förändringen genomfördes från den 1 januari 2023 med retroaktiv omräkning av jämförelseåret 2022. I nedanstående tabeller presenteras omräkning till de nya redovisningsprinciperna och ingående balans per 2022-01-01. Samtliga jämförelsetal för 2022 är omräknade om inget annat anges. Omräknade resultat- och balansräkningar med redovisad effekt per kvartal finns tillgängligt på bolagets hemsida.

## IFRS KONCERNENS BALANSRÄKNING 1 JAN 2022, MKR

TILLGÅNGAR	Rapporterad IFRS	Effekt av omräkning	Omräknad IFRS
<b>Anläggningsstillgångar</b>	180		180
Goodwill	8		8
Maskiner och inventarier	255		255
Nyttjanderätter kontor och bilar	118		118
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	1		1
Uppskjutna skattefordringar	23		23
Finansiella anläggningsstillgångar			
<b>Summa anläggningsstillgångar</b>	<b>584</b>		<b>584</b>
<b>Omsättningsstillgångar</b>			
Projektfastigheter	813		813
Exploateringsfastigheter	8 205		8 205
Nyttjanderätter tomtar	456		456
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	377		377
Pågående arbeten	4 073	8 555	12 628
Kundfordringar	636	-282	354
Övriga kortfristiga fordringar	419		419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	749	798
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	4 798	-3 970	828
Likvida medel	3 981	381	4 362
<b>Summa omsättningsstillgångar</b>	<b>23 807</b>	<b>5 433</b>	<b>29 240</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 391</b>	<b>5 433</b>	<b>29 824</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktekapital	70	-2	68
Övrigt tillskjutet kapital	935	1	936
Reservet	-89		-89
Balanserade vinstermedel (inklusive årets resultat)	7 468	-650	6 818
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 385</b>	<b>-651</b>	<b>7 734</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga skulder	818		818
Långfristiga räntebärande skulder	373		373
Övriga långfristiga skulder	1 761		1 761
Avrättningar för pensioner och liknande förpliktelser	678		678
Övriga långfristiga avsättningar	584		584
Uppskjutna skatteskulder			
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 214</b>	<b>-168</b>	<b>4 046</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	780		780
Kortfristiga räntebärande skulder	7 566	6 212	13 778
Övriga kortfristiga skulder	844	635	1 479
Aktuella skatteskulder	60		60
Fakturerad men ej uppbördad intäkt	967	-595	372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 430		1 430
Kortfristiga avsättningar	145		145
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 793</b>	<b>6 252</b>	<b>18 044</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>16 007</b>	<b>6 084</b>	<b>22 090</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 391</b>	<b>5 433</b>	<b>29 824</b>

## Fortsättning not 1

KONCERNENS RESULTATRÄKNING 2022, MKR			
	Rapporterad IFRS	Effekt av omräkning	Omräknad IFRS
Intäkter	15 747	-1 170	14 577
Produktions- och driftkostnader	-12 607	1 126	-11 481
Bruttoresultat	3 140	-44	3 096
Förädlings- och administrationskostnader	-1 108		-1 108
Resultat av fastighetsförvärfning m.m.	-11		-11
Röreliseresultat	2 021	-43	1 978
Finansiella intäkter	19		19
Finansiella kostnader	-108		-108
Resultat före skatt	1 933	-43	1 889
Skatter	-404	9	-395
Årets resultat	1 529	-33	1 495

KONCERNENS BALANSRÄKNING 31 DEC 2022, MKR			
	Rapporterad IFRS	Effekt av omräkning	Omräknad IFRS
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	219		219
Maskiner och inventarier	8		8
Nyttjanderätter kontor och bilar	214		214
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	102		102
Uppskjutna skattefordringar	-		-
Finansiella anläggningstillgångar	22		22
Summa anläggningstillgångar	565		565
Omsättningstillgångar			
Projekttillgångar	932		932
Exploateringsfastigheter	8 465		8 465
Nyttjanderätter tomrätt	513		513
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	308		308
Pågående arbeten	5 095	10 122	15 217
Kundfordringar	424	-59	365
Övriga kortfristiga fordringar	613		613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37	1 118	1 155
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	5 591	-3 957	1 634
Likvida medel	1 840	311	2 151
Summa omsättningstillgångar	23 818	7 536	31 354
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 383</b>	<b>7 536</b>	<b>31 919</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	68		68
Övrigt tillskjutet kapital	936		936
Reserver	59		59
Balanserade vinster (inklusive årets resultat)	7 661	-685	6 976
Summa eget kapital	8 725	-685	8 039
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	892		892
Övriga långfristiga skulder	414		414
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1 404		1 404
Övriga långfristiga avsättningar	458		458
Uppskjutna skatteskulder	784	-178	606
Summa långfristiga skulder	3 952	-178	3 774
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	963		963
Kortfristiga räntebärande skulder	7 593	7 887	15 480
Övriga kortfristiga skulder	743	1 098	1 841
Akruella skatteskulder	147		147
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	857	-586	271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 281		1 281
Kortfristiga avsättningar	122		122
Summa kortfristiga skulder	11 707	8 398	20 105
Summa skulder	15 659	8 221	23 879
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 383</b>	<b>7 535</b>	<b>31 919</b>
Sälda sälarheter	463	6 955	7 418
Eventualförpliktelser	8 787	-6 731	2 056

## Fortsättning mot 1

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS 2022, MKR

	Rapporterad IFRS	Effekt av omräkning	Områdnad IFRS
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat	2 021	-43	1 978
Avskrivningar	105		105
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-2 566	1 988	-578
Erhållen ränta	9		9
Erhållna utdelningar	5		5
Erhållna ränta och övriga finansiella kostnader	-61		-61
Betalad skatt	-532		-532
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>	<b>-1 019</b>	<b>1 945</b>	<b>925</b>
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	-1 221		-1 221
Ökning/minskning bostäder i balansräkning	88		88
Ökning/minskning kundfordringar	1 493	-1 493	
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m	-1 668	-176	-1 844
Ökning/minskning leverantörsskulder	171		171
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	238	447	685
<b>Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter</b>	<b>-1 919</b>	<b>723</b>	<b>-1 196</b>
Investering i projektfastigheter	-795		-795
Försäljning av projektfastigheter	79		79
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 635</b>	<b>723</b>	<b>-1 912</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investering i materiella anläggningstillgångar	-4		-4
Förvärv av verksamhet	-26		-26
Förändring i finansiella anläggningstillgångar	2		2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-29</b>		<b>-29</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån	538		538
Amortering av skulder	-661		-661
Amortering av skulder leasing	-121		-121
Upptagna lån, projektfinansiering	5 097	6 245	11 342
Amortering av skulder, projektfinansiering	-2 602	-7 037	-9 639
Återköp av aktier	-825		-825
Utdelning	-922		-922
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>504</b>	<b>-792</b>	<b>-288</b>
Årets kassaflöde	-2 159	-49	-2 229
Likvida medel vid årets början	3 981	381	4 362
Valutakursdifferens likvida medel	18		18
Likvida medel vid periodens slut	1 840	312	2 151

## NYA STANDARDER FRÅN OCH MED 2023

Ändringarna i IAS 1 Utvärdering av finansiella rapporter, som koncernen tillämpar från och med 1 januari 2023, innebär att JM ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper i stället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Ändringen i IAS 1 har inarbetats och redovisningsprinciperna har justerats utifrån dessa ändringar. EUs Pillar II-direktiv som ska tillämpas från och med 1 januari 2024 har utvärderats och bedöms inte ha någon väsentlig inverkan på JM:s finansiella rapporter. Övriga ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 bedöms inte ha haft en väsentlig inverkan på denna finansiella rapport.

## NYA STANDARDER SOM TRÄDER I KRAFT FRÅN OCH MED 2024

Inga nya standarder, ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som ännu ej trätt i kraft har tillämpats i förbud i JM:s finansiella rapporter.

## VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättande av redovisningen måste JM göra bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Dessa uppskattningar och bedömningar speglar vad JM anser vara rimliga och välgrundade vid tidpunkten för årsredovisningens avgränsande. 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.

## Bedömning av bestämmande inflytande över svenska bostadsrättsföreningar

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 totaltagande att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet. De enskilda bostadsägarna ingår upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningarna. Då JM aldrig är ägare av bostadsrättsföreningarna är bedömningen viktig på vilka andra grunder bostadsrättsföreningarna ska anses utgöra en del av koncernen under tiden innan bostäderna överlämnas till slutkunderna, vilka är medlemmarna i bostadsrättsföreningarna. Koncernen kan anses ha ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna när koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i bostadsrättsföreningarna och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande. JM bedömer att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna föreligger under produktionsfasen fram till att bostäderna överlämnas till slutkunden. Vid successiva tillträden över en period görs en bedömning tillsammans med andra faktorer av när bestämmande inflytande inte längre föreligger. En viktig faktor i denna bedömning är huruvida majoriteten av slutkunderna tillträtt bostäderna.

**Projekt- och exploateringsfastigheter samt pågående projekt**  
Projekt- och exploateringsfastigheter uppgår till 9 534 mkr (9 397) och pågående projekt uppgår till 13 203 mkr (15 217). Posterna redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförvälningsvärdet. Förändringar i utbud och efterfrågan kan förändra det redovisade värdet och nedskrivningsbehov kan uppstå. För de pågående projekten är bedömningen av nettoförvälningsvärdet baserat på antaganden som inkluderar viktiga uppskattningar och bedömningar, däribland försäljningspriser och produktionskostnader. För projekt- och exploateringsfastigheterna genomför JM årligen, under det fjärde kvartalet, en marknadsvärdering som bygger på externa marknadsvärderingar. Se not 17 för ytterligare information.

## VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHET I UPPSKATTNINGAR

Intäktsredovisning över tid i pågående kommersiella fastighetsutveckling och entreprenadsprojekt.  
JM tillämpar successivt värtvärdering i sina kommersiella och entreprenadsprojekt där projektets intäkt och resultat redovisas successivt under projektets löptid. Detta kräver att projektets aktuella färdigställandegrad. Detta kräver att projektets intäkt och kostnader och därmed marginal kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Detta bygger på JM:s 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 22 och not 29. Motvarande uppskattningar och bedömningar tillämpas i koncernens bostadsutveckling vilket ligger till grund för bedömningen av eventuella förskjutningsprojekt.

## Avsättningar för pensionsförpliktelser

Det redovisade värdet av JM:s förpliktelser för förmånbaserade pensionsplaner påverkas av de så kallade aktuella 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 JM även lämnar information om gjorda antaganden och en känslighetsanalys för förändringar i vald diskonteringsränta.

## Avsättningar för garantitåtgärderna

De flesta av JM:s avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadsavtal inom JM Entreprenad, innehåller bestämmelser om garantitåtgärderna från JM:s sida med skyldighet att åtgärda fel och brister inom en viss tid (i vissa fall upp till tio år) efter arbetets färdigställande. Garantitåtgärderna 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 andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad fungera. Reserveringens storlek provas löpande under garantiperioden och justeras i de fallen så bedöms erforderligt baserat på erfarenhetsdata i allmänhet och i förekommande fall för specifika skador i symmetri. Verkliga

## Fortsättning not 1

utfall kan komma att avvika från de avsättningar som baseras på nu gjorda uppskattningar. Se vidare not 27.

Twister m.m.

Inom ramen för den löpande affärsverksamheten blir JM från tid till annan involverad i tvister och rättsliga processer. I dessa fall krävs bedömningar av JM:s 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 bli reglerade inom tolv månader från balansdagen eller när JM inte har en oavklarad rättighet att betala senare än inom tolv månader. Som omsättningsstillgångar klassificeras en tillgång som förväntas realiseras under JM:s normala verksamhetscykel eller vad gäller fordringar, inom tolv månader.

## TILLGÅNGSFÖRVAR

Vid förvärv sker en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Där i all väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas som ett tillgångsförvärv. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettostillgångar utan betydande processer, fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

## JOINT VENTURE

Innehav i joint venture redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden och omfattar företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket normalt anses vara fallet när innehavet utgör till minst 20 och högst 50 procent av rösterna och ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i 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 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 joint venture redovisas som en minskning av investerarens redovisade värde. När koncernens andel av förklarna i ett joint venture är lika stora som eller överstiger innehavet i detta joint venture (inklusive alla långfristiga fordringar som i realiteten utgör en del av koncernens nettoinvestering i detta joint venture), redovitar koncernen inga ytterligare förluster såvida inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller har gjort betalningar i joint ventures vägnat. Realiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess joint venture elimineras till omfattningen av koncernens innehav i joint venture. Realiserade 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 nettoresultat 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.

Valutakurser använda i koncernbilansutaget är följande tabell.

Valutakurser	Genomsnittskurs		Kurs 31 december	
	2023	2022	2023	2022
Land	Valuta			
Finland	EUR	11,4765	10,6317	11,0960
Norge	NOK	1,0054	1,0522	0,9871
				1,0572

## SEGMENTSRAPPORTERING

- JM:s segmentsredovisning skiljer sig från IFRS i tre avseenden;
  - I segmentsredovisningen sker intäktsredovisningen av koncernens bostadsutveckling successivt över tid
  - Därutöver redovisas JM Norges, JM Finlands samt del av JM Bostad Stockholm, JM Bostad Rikets och JM Fastighetsutvecklings projektfinansiering som en avdragspost mot "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller "Fakturerad ej upparbetad intäkt" och uppövers/återbetalad 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 JM:s affär samtidigt som den korrelerar väl med den interna styrningen som tar sin utgångspunkt i koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering.

## REDOVISNING AV INTÄKTER

### Projektutveckling av bostäder

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder består av svenska bostadsrättsföreningar och ägarbostäder, norska ägarbostäder och bostadsrättsföreningar samt finska bostadsaktiebolag vilka konsolideras i JM:s koncernredovisning till dess att bostäderna överlämnats till de skuliga bostadsägarna. Konsolideringen innebär att koncernens balans- och resultaträkning inkluderar bostadsprojektets samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. JM redovisar projektet i balansräkningen där nedlagda kostnader redovisas som pågående arbeten

och upplåtningen för att finansiera projektet redovisas som en del av koncernens räntebärande skulder. Intäkter och kostnader redovisas vid den tidpunkt när den sålda bostaden överlämnas till och reglerats av slutkund. Konsolideringen upphör när alla bostäder överlämnats till de slutliga ägarna och stopplacering av länen har genomförts. I samband med detta övertar den slutliga ägaren kontrollen över bostaden från JM. Bostäder som är osålda och som är återköpta av JM i enlighet med avtalade garantier om återköp, redovisas som andelar i bostadsrättsföreningar till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

### Kommersiell fastighetsutveckling

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 successivt över tid 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.

### Entreprenaduppdrag

Intäkter från entreprenadavtal erhålls från affärssegmentet JM Entreprenad. JM Entreprenads intäkter genereras i nästan uteslutande från arbeten utförda under entreprenadavtal med kunder (beställare). Då entreprenaden utförs på mark som kunden kontrollerar redovisas intäkten successivt över tid 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 kontraktsumma, dels tilläggarbeten, krav på särskilda ersättningar och incitament i den utsträckning de har godkänts av beställaren. Om utfäktet av ett projekt inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas, till dess så kan ske, intäkter motsvarande nedlagda kostnader. Befärad förluster kostnadsförs direkt och belastar resultatet.

Skiljanden mellan upparbetad intäkt och ännu ej fakturerade belopp redovisas i balansräkningen som "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller som "Fakturerad ej upparbetad intäkt". Kostnader för garantitäckningen ingår i projektkostnaderna och den bedömda sammanlagda garantikostnaden ingår i projektets totala förväntade kostnader.

### Resultat av fastighetsförvärlning

Ayrtning av projektfastigheter och exploateringsfastigheter i befintligt stöck (normalt enbart mark) och som därmed inte är föremål för projektutveckling redovisas i resultaträkningen vid en tidpunkt, då kunden får kontroll över fastigheten.

## INKOMSTSKATTER

I resultaträkningsposten Skatter redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt. Bolagen i koncernen är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Aktuell skatt beräknas på redovisat resultat justerat för permanenta skiljnader i form av tillgång för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag. Eventuella korrigera-

ringar av beskattningen av tidigare år redovisas som aktuell skatt. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skattekulder i den utsträckning de kan utnyttjas mot uppskjutna skattekulder. Uppskjutna skattekulder och skattefordringar beräknas utifrån gällande skattesatser för de år under vilka posterna förväntas realiseras. 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.

## PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Fastigheter, obyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostäder, rätter/ägarlaggenheter eller småhus med äganderätt 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 utgör redovisningsmässigt omsättningsstillgångar 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 skällig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter och pågående arbete inräknas som en del av anskaffningsvärdet (se vidare "Lånelkostnader" nedan). Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång från den tidpunkt då bindande avtal om förvärv ingås.

## PÅGÅENDE ARBETEN OCH ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M

Vid byggstart omräknas exploateringsfastigheter till pågående arbeten, tillsammans med nedlagda kostnader efter byggstart och innefattar nedlagda kostnader i pågående produktion av bostäder som inte ännu tillämnats av slutkunden.

Andelar i bostadsrättsföreningar utgörs av bostäder där JM har förbundit sig i avtal att förvärva eventuellt osålda bostäder. Skyldigheten gäller från sex månader efter färdigställandet.

Redovisning sker i enlighet med IAS 2. Varulager vilket innebär en värdering till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet då avvikten är att sälja bostäderna och lämna över dessa till kund efter färdigställandet.

## LÅNEKOSTNADER

I koncernredovisningen inräknas lånelkostnader i anskaffningskostnaden för byggand under uppförande (projektfastigheter) och i pågående arbete. Räntekostnader inräknas i anskaffningsvärdet fram till tidpunkten då byggnaden färdigställs. Om särskild upplåtning har skett för projektet används den faktiska genomsnittliga lånelkostnaden. I andra fall beräknas lånelkostnaden utifrån koncernens faktiska genomsnittliga lånelkostnader. Räntekostnader för projektfinansiering av bostadsprojekt ingår i projektets övriga produktionskostnader.

## Fortsättning not 1

### NEDSKRIVNINGAR

Om det vid en bokslutspunkt 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 nettoförvälningsvärdet 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 omsättningsstillgångar. Dessa fastigheter värderas post för post (fastighet för fastighet) enligt lägsta värdets princip, det vill säga, det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförvälningsvärdet. Nettoförvälningsvärdet är det uppskattade förvälningsvärdet 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 JM:s årliga marknadsvärdering, eller vid indikation, i förekommande fall kompletteras med internt framtagna projektbedömningar där antagande görs om projektets förväntade intäkter och kostnader. Projektets framtida kassaflöde diskonteras med en diskonteringsfaktor. Den projekt (exploateringsfastigheter) som uppvisar ett negativt utförande den gjorda diskonteringen som är lägre än det bokförda värdet blir föremål för nedskrivning.

### LEASINGAVTAL

I all väsentligt består JM:s leasingavtal av de fastigheter i vilka JM bedriver verksamhet, förhyring av de fordon som används i verksamheten samt av förhyring av mark (så kallade tomtavtal). Avtalen redovisas som en nyttjanderättsöverlåtelse och som en motsvarande skuld per den dag tillgången finns tillgänglig att nyttjas. Utgifterna för leasingavtal med en leasingperiod som understiger 12 månader och leasingavtal avseende tillgångar av lågt värde periodiseras linjärt och redovisas som en kostnad. Tillgången och skulden uppstår initialt till det 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 i kraft. Räntan som tillämpas vid nuvärdeberäkningen är den implicita räntan i avtalet. Om denna inte är känd tillämpas den marginella låneräntan.

JM redovisar avskrivningar (linjära) och räntor relaterat till leasingavtalen i resultaträkningen, vilket även får till följd att leasingkostnader hänförliga till produktions- och driftkostnader (bilar, tomtavtalsavgift) flyttas till Försäljnings- och administrationskostnader (bilar) och till räntekostnader (tomtavtalsavgift). I kassaflödet fördelas betalningar på ränta och amortering.

Värdet av nyttjanderätterna avseende kontor och fordon beräknas enligt nuvärdemetoden över avtalets löptid, med avdrag för gjorda linjära avskrivningar. Skulden beräknas även den enligt nuvärdemetoden och redovisas netto efter avdrag för gjorda amorteringar. Värdet av tomtavter beräknas intill det datum då betalningskyldigheten förväntas övergå till

### FINANSIELLA INSTRUMENT

#### Klassificering

JM:s finansiella tillgångar klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

- De som värderas till uppköpt anskaffningsvärde vilket normalt gäller JM:s tillgångar
- De som värderas till verkligt värde (normalt via resultaträkningen, vilket gäller de derivat som JM från tid till annan kan ingå).

JM:s finansiella skulder klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

- De som värderas till uppköpt anskaffningsvärde
- 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 uppköpt anskaffningsvärde och redovisar förlustriservningar för förkusthändelser som kan förväntas inträffa inom 12 månader. Om kreditrisken för en tillgång skiljer sig signifikant sedan dess initiala redovisning redovisas en förlustriservning för hela tillgångens livstid. För kundfordringar och kontraktstillgångar med och utan betydande finansieringskomponent görs alltid förlustriservningar för tillgångens hela livstid.

### AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Avsättningar redovisas när JM har en förpliktelse som ett resultat av inträffade händelser, det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelserna och att det går att göra en tillförlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas. Som avsättningar redovisas bland annat bedömda framtida utgifter för garantitäckanden. De allra flesta av JM:s avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadavtal inom JM Entreprenad, innehåller bestämmelser om garantitäckanden från JM:s sida med skyldighet att åtgärda fel och brister inom en viss tid (i vissa fall upp till tio år) efter arbetets färdigställande. Garantitäckande 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 sett en tillförlig uppskattning av dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis fungera andelen av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad. Garantitäckningens storlek prövas löpande under garantiperioden och justeras i de fall den bedöms erfordrigt. I de fall skada konstaterats och JM med rimlig säkerhet kan bedöma utgiftens storlek och tidpunkt för åtgärdande kan åtagandet klassificeras som uppköpt kostnad.

#### KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är uppräntad enligt indirekt metod. Analysen har anpassats till JM:s verksamhet. Då köp och försäljning av projektfastigheter respektive exploateringsfastigheter inom ramen för JM:s utvecklingsfår är en del av JM:s löpande verksamhet redovisas dessa under motsvarande avsnitt i analysen.

### MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets redovisningsprinciper avviker från koncernens på följande punkter:

- JM:s projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs hurudsaldigen i form av ett JM ingår avtal med en bostadsrättsförening som beställare av ett totalt byggande innehållande överlämning av mark och uppförande av en bostadsfastighet. Avtalet med bostadsrättsföreningarna ingår samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då JM är kontraktligt bunden att leverera ett specifikt fastighet och under projektets gång har rätt till betalning redovisas intäkten över tid, med tillämpning av successiv vinstavräkning. Intäkter och resultat i projektet redovisas i takt med dess uppbyggnad och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den finansiella rapporteringen och de prestationsåtaganden JM uppfyllt under perioden. Intäkter och resultat baseras på uppbyggnadsgrad och beräknas utifrån uppbyggnadsgrad med beaktande av försäljningsgrad. Uppbyggnadsgraden bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader (innehållande även mark och räntekostnader) i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden avspeglar JM:s åtagande att inom viss tid från skribesiktningen 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 bostadsrättsföreningen och bostadsköparna. Omvärderingar (prognosändringar) av projektets förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare uppberättat resultat i berörda projekt och ingår i periodens redovisade resultat
- Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt bestämmelserna i Trygghetslagen
- Moderbolaget tillämpar undantaget IFRS 2 för IFRS 16 Leasingavtal och kostnaderna för samtliga leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden
- 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 Stockholm
- Affärssegmentet JM Bostad Riks utvecklar bostadsprojekt i olika typer i Sverige inklusive Stockholm
- Affärssegmentet JM Norge utvecklar bostadsprojekt i Norge
- Affärssegmentet JM Finland utvecklar bostadsprojekt i Finland

- Affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklar i huvudsak hyresrätt- och kontorfastigheter samt vård- och omsorgsboenden i Storstockholm
- Affärssegmentet JM Entreprenad bedriver byggproduktion åt externa beställare inom Storstockholmsområdet.

Inga segment har aggregerats för att bilda övriga rapporterbara affärssegment.

Identifiering av rapporterbara segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högsta verkställande beslutsgivaren vilken inom JM-koncernen är den verkställande direktören för moderbolaget, tillika koncernchef. Indelningsgrund för segmentsrapporteringen utgörs av geografiska områden och verksamhetsinriktning.

Den högsta verkställande beslutsgivaren använder främst affärssegmentets intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal samt operativt kapital och operativt lössafföde 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 marknadsmissliga villkor.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2023	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Norge	JM Finland	JM Fastighets- utveckling	JM Entreprenad	Övrigt och ellimnring	Summa enligt segmentens redovisning	Omräkning till färdigställande- metoden 4)	Leasingavtal IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
Intäkter - externt	4 248	3 476	2 589	1 591	1 458	488	-	13 851	2 119	-	15 969
Intäkter - internt	-	-	-	-	-	294	-294	-	-	-	-
Summa intäkter	4 248	3 476	2 589	1 591	1 458	781	-294	13 851	2 119	-	15 969
Produktions- och driftkostnader 1)	-3 714	-3 000	-2 284	-1 360	-1 077	-735	292	-11 877	-1 365	37	-13 205
Bruttoresultat	535	477	305	231	381	46	-2	1 973	753	37	2 764
Försäljnings- och administrationskostnader 1)	-333	-263	-152	-89	-66	-39	-45	-985	-	-13	-998
Resultat av fastighetsförvärfning m.m. 2)	-90	-75	-4	-3	-67	-	-17	-256	-	-	-256
Rörelseresultat	112	139	149	140	248	8	-64	732	753	24	1 510
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-100	-100	-	-25	-125
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-164	632	753	-1	1 385
Skatter	-	-	-	-	-	-	-199	-199	-157	-	-356
Årets resultat	2,6	4,0	5,7	8,8	17,0	1,0	-363	433	596	-1	1 029
Rörelsemarginal, %	-	-	-1	-1	-	-	-	5,3	-	-107	9,5
1) Varar: avskrivningar på maskiner, inventarier och nyttjanderätter	-75	-75	-11	-3	-77	-	-	-258	-	-	-258
2) Varar: resultatandelar från joint venture	-	-	-	-	-5	-	-	-5	-	-	-5
Koncernen 2022	4 966	4 500	3 392	1 729	1 224	572	2	16 385	-1 808	-	14 577
Intäkter - externt	-	-	-	-	-	505	-505	-	-	-	-
Intäkter - internt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	4 966	4 500	3 392	1 729	1 224	1 077	-503	16 385	-1 808	-	14 577
Produktions- och driftkostnader 1)	-3 849	-3 520	-2 984	-1 485	-869	-1 012	503	-13 216	1 704	31	-11 481
Bruttoresultat	1 117	981	408	243	355	65	-	3 169	-105	32	3 096
Försäljnings- och administrationskostnader 1)	-397	-298	-170	-85	-37	-53	-53	-1 094	-	-14	-1 108
Resultat av fastighetsförvärfning m.m. 2)	-	-	-	-	-11	-	-	-11	-	-	-11
Rörelseresultat	720	682	238	158	366	12	-53	2 044	-105	18	1 978
Finansiella intäkter och kostnader	-	-	-	-	-	-	-70	-70	-	-19	-89
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	-	-123	1 994	-105	-	1 889
Skatter	-	-	-	-	-	-	-419	-419	24	1	-395
Årets resultat	14,5	15,2	7,0	9,2	25,0	1,1	-542	1 575	-81	-	1 495
Rörelsemarginal, %	-	-	-2	-1	-	-	-	12,6	-	-	13,6
1) Varar: avskrivningar på maskiner, inventarier och nyttjanderätter	-	-	-	-	-	-	-	-4	-	-101	-105
2) Varar: resultatandelar från joint venture	-	-	-	-	-11	-	-	-11	-	-	-11
4) Omräkningsfaktor för intäkt- och resultatredovisning enligt färdigställandemetoden (IFRS) i förhållande till segmentsredovisning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## Fortsättning not 2

## KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2022-12-31	JM		JM		JM		JM		JM Norge	JM Finland	Fastighets-utveckling	JM Entreprenad	Summa enligt segments-redovisning	Omväntning till flödstillräcklighetsmetoden	Ombudsning projektfinansiering räntebärande 3)	Ombudsning projektfinansiering ej räntebärande 4)	Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar	Lesningsavtal IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS	
	Stockholm	Bostad Kils	Bostad Kils	JM	JM	JM	JM	Ofördelade poster koncernen 1) 2)												JM
<b>TILLGÅNGAR</b>																				
Anläggningsstillgångar	—	—	—	173	43	93	—	42	351	—	—	—	—	—	—	—	—	180	532	
Projektfastigheter	—	—	—	—	—	1 030	—	—	1 030	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1 030	
Exploateringsfastigheter	4 097	1 927	—	1 328	1 115	—	31	—	8 504	8	—	—	—	—	—	—	—	—	8 504	
Nyckeländrar rättigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	158	335	—	115	195	—	—	—	803	—	—	—	—	—	—	—	—	476	1 023	
Pågående arbeten	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Kortfristiga fordringar	1 184	847	—	855	776	257	208	415	4 541	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13 203	
Likvida medel	—	—	—	—	—	—	—	1 582	1 582	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3 633	
Summa omväntningsstillgångar	5 439	3 109	—	2 298	2 086	1 287	216	2 028	16 461	—	—	—	—	—	—	—	—	29 542		
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	5 439	3 109	—	2 471	2 129	1 379	216	2 069	16 812	—	—	—	—	—	—	—	—	30 073		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>																				
Eget kapital	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Långfristiga skulder	466	560	—	274	220	52	159	3 430	8 332	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7 972	
Kortfristiga skulder	—	—	—	—	—	—	—	—	3 319	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3 785	
Summa operativt kapital per affärssegment	4 972	2 549	—	2 197	1 910	1 328	57	15 081	16 812	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18 317	
Investering i maskiner och inventarier	—	—	—	—	—	—	—	6	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6	

## Koncernen 2022-12-31

Koncernen 2022-12-31	JM		JM		JM		JM		JM Norge	JM Finland	Fastighets-utveckling	JM Entreprenad	Summa enligt segments-redovisning	Omväntning till flödstillräcklighetsmetoden	Ombudsning projektfinansiering räntebärande 3)	Ombudsning projektfinansiering ej räntebärande 4)	Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar	Lesningsavtal IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS	
	Stockholm	Bostad Kils	Bostad Kils	JM	JM	JM	JM	Ofördelade poster koncernen 1) 2)												JM
<b>TILLGÅNGAR</b>																				
Anläggningsstillgångar	—	—	—	186	33	102	—	30	351	—	—	—	—	—	—	—	—	—	565	
Projektfastigheter	—	—	—	18	—	914	—	—	932	—	—	—	—	—	—	—	—	—	932	
Exploateringsfastigheter	4 033	2 270	—	1 034	1 046	—	10	70	8 465	10	—	—	—	—	—	—	—	—	8 465	
Nyckeländrar rättigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	148	99	—	39	23	—	—	—	308	—	—	—	—	—	—	—	—	—	308	
Pågående arbeten	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Kortfristiga fordringar	1 137	585	—	972	739	942	299	550	5 225	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15 217	
Likvida medel	—	—	—	—	—	—	—	1 840	1 840	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3 767	
Summa omväntningsstillgångar	5 319	2 954	—	2 063	1 808	1 856	309	2 461	16 771	—	—	—	—	—	—	—	—	—	21 511	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	5 319	2 954	—	2 249	1 842	1 958	309	2 491	17 122	—	—	—	—	—	—	—	—	—	31 354	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>																				
Eget kapital	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Långfristiga skulder	651	852	—	234	250	50	218	9 006	9 006	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8 039	
Kortfristiga skulder	—	—	—	—	—	—	—	2 461	3 399	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3 774	
Summa operativt kapital per affärssegment	4 668	2 102	—	2 015	1 591	1 908	91	14 866	17 122	—	—	—	—	—	—	—	—	—	20 105	
Investering i maskiner och inventarier	—	—	—	—	—	—	—	4	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4	

1) De tillgångar och skulder som ej ingår i JM:s definition av operativt kapital fördelas ej på affärssegment.

2) Materiala anläggningsstillgångar ingår ej i JM:s definition av operativt kapital, således redovisas dessa investeringar som en ofördelad post.

3) Ombudsning projektfinansiering enligt IFRS i förhållande till segmentsredovisning.

4) Avser å conto fakturering till kund.

## Fortsättning not 2

INTÄKTER Intäkter per land (enligt segmentsredovisning)	Sverige		Norge		Finland		Belgien		Totalt
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
2023	9 671	11 263	2 589	3 392	1 591	1 729	-	2	13 851
2022	11 263	11 263	3 392	3 392	1 729	1 729	2	2	16 385
Intäkter 2023	JM Boctad Stockholm	JM Boctad Rilo	JM Norge	JM Finland	JM Fastighets-utveckling	JM Entreprenad	JM	Eller övriga	Summa Koncernen
Intäkter enligt IFRS	5 318	4 076	3 243	1 386	1 458	781	781	-294	15 969
Intäkter enligt segmentsredovisning	4 248	3 476	2 589	1 591	1 458	781	781	-294	13 851
Intäkter 2022	JM Boctad Stockholm	JM Boctad Rilo	JM Norge	JM Finland	JM Fastighets-utveckling	JM Entreprenad	JM	Eller övriga	Summa Koncernen
Intäkter enligt IFRS	4 227	4 070	2 404	2 078	1 224	1 077	1 077	-503	14 577
Intäkter enligt segmentsredovisning	4 966	4 500	3 392	1 729	1 224	1 077	1 077	-503	16 385

Tidpunkt för intäktsredovisning (IFRS)

Över tid

Vid en tidpunkt

Intäkter i JM Entreprenad och delar av intäkterna i JM Fastighetsutveckling redovisas över tid (successivt) vilket återspelas i tidpunkterna för kundbetalningar, vilka normalt sker i form av försäkt under årens löp. Intäkter från boctadsutveckling redovisas vid en tidpunkt (vid färdigställande) vilket normalt också sammanfaller med tidpunkten för den huvudsakliga betalningen från kund.

Den 31 december 2023 hade JM Ingtio kundtjänst prestationstagnaden om cirka 11 miljoner inte uppfyllt. JM förväntar sig dessa prestationstagnaden i akt-väsentligt fullgör och intäkter därmed redovisas under framförallt 2024 och 2025 samt med mindre del 2026. Motsvarande belopp föregående år var 15 miljoner för perioden 2023-2025.

## not 3 Anställda och personalkostnader

Medelskaldet anställda fördelat per land	2023		Varav kvinnor, %		2022		Varav män, %		Varav kvinnor, %
	2023	2022	2023	2022	2022	2021	2021		
Sverige	1 853	1 908	75	74	25	74	25	74	26
Norge	342	374	76	74	24	74	24	74	26
Finland	187	190	64	65	36	65	36	65	35
Summa	2 382	2 472	74	73	26	73	26	73	27

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader (varav pensionskostnader)	2023		2022	
	2023	2022	2022	2021
Summa	1 513	1 538	1 538	2 253
(varav pensionskostnader)	719	715	715	2 253
(256)	(245)	(245)	(245)	(245)

Löner och andra ersättningar förskalde per land och mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda

Löner och andra ersättningar förskalde per land och mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda	2023		2022	
	2023	2022	2022	2021
Summa	19	118	18	118
(varav rörlig ersättning)	(6)	(58)	(6)	(58)
Norge	3	243	4	271
(varav rörlig ersättning)	(1)	(13)	(1)	(19)
Finland	5	152	3	132
(varav rörlig ersättning)	(3)	(13)	(1)	(7)
Summa koncernen	27	1 513	25	1 513
(varav rörlig ersättning)	(10)	(84)	(8)	(84)

**Ersättning till styrelse**

JMs styrelse består av sju ledamöter valda av årsstämman. Till styrelsens ordförande har styrelsen och utskottsordförande utbetalats om 1 103 tkr (1 073). Övriga årsstämmanvalda styrelseledamöter har erhållit 2 853 tkr (3 010). Arbetsgruppsorganisationerna 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 pensionsersättning. Ersättningsarna till VD bereds av Ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen. För övriga i koncernledningen fastställs ersättningsarna av Ersättningsutskottet. Ersättning till VD och övriga i koncernledningen baseras på årsstämman beslut om riklinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningsshavare. Den sammantagna ersättningen ska vara marknads- och konkurrensriktig på den arbetsmarknad befattningsshavaren verkar.

Den kortfristiga rörliga ersättningen för VD avseende verksamhetsåret 2023 grundas till 60 procent på koncernens ekonomiska resultat, till 30 procent på resultat per aktie samt till 10 procent på måtningen av hur nöjda JM:s kunder är (Net Promoter Score, NPS). Den kortfristiga rörliga ersättningen för VD avseende 2024 kan högst uppgå till 1 333 tkr. Utfall av kortfristig rörlig ersättning för verksamhetsåret 2023 uppgår till 155 tkr (2 710) vilket kommer att utbetalas under våren 2024.

Den kortfristiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen grundas, beroende på befattning, på koncernens och affärsenheternas ekonomiska resultat, resultat per aktie samt på NPS. Den kortfristiga rörliga ersättningen varierar mellan tre och fem månadslöner beroende på befattning. Den kortfristiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen avseende 2024 kan högst uppgå till 9,1 mkr. Utfall av kortfristig rörlig ersättning för övriga medlemmar i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2023 uppgår totalt till 1,1 mkr (5,4) vilket kommer att utbetalas under våren 2024.

Därtill finns för medlemmarna i koncernledningen (inklusive VD) långfristiga rörliga löneprogram.

Långfristiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2020 uppgick till maximalt 42 procent av fast lön för VD och 90 procent för en medlem i koncernledningen och grundades sig på koncernens ekonomiska resultat 2022. Utfallet blev 70 procent av maximalt möjligt. Utbetalning gjordes våren 2023 och uppgick till 2 029 tkr för VD samt 5,6 mkr för övriga i koncernledningen.

Långfristiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2021 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2023. Utfallet blev 0 procent för både VD och övriga i koncernledningen.

Långfristiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2022 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2024. Möjlig utbetalning sker våren 2025 och kan maximalt uppgå till 2 444 tkr för VD samt 8,1 mkr för övriga i koncernledningen.

Långfristiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2023 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2025. Möjlig utbetalning sker våren 2026 och kan maximalt uppgå till 1 480 tkr för VD samt 9,3 mkr för övriga i koncernledningen.

**Pensioner**

VD är berättigad till en årlig pensionspremiavsättning 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 tidpunkten då VD skulle ha fyrtio 65 år. Utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 1 455 tkr (1 345).

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. Pensionärsåldern är 65 år. Utestående pensionsförpliktelser till övriga i koncernledningen uppgår till 18,3 mkr (16,1).

## Uppställningstid / Avgångsvederlag

För VD är uppsättningstiden från företagsets sida tolv månader. Om, vid uppsättningstidens utgång, ingen annan anställning har erhållits utgår ersättning i ytterligare tolv månader. Från VD:s sida är uppsättningstiden sex månader. Ingen ytterligare ersättning utgår efter de sex månaderna.

För övriga medlemmar i koncernledningen gäller följande: Ett antal medlemmar omfattas av lagen om anställningskydd (LAS).

Alla medlemmar har, i förekommande fall inom ramen för LAS, sex till tolv månaders uppsättningsstid om uppsättningsinledas av JM och sex till tolv månaders uppsättningsstid 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.

## Personalkonvertibler

2023 har inget nytt konvertibelprogram antagits. I de utestående konvertibelprogrammen betalde de anställda marknadspris för de erhållna konvertibelerna 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 konvertibelerna utan några garantier eller andra åtaganden från JM:s sida.

Konvertibler	2019	2020
År	2019	2020
Antal konvertibler	153 778	157 067
Antal lösta konvertibler	-	-
Antal förfallna konvertibler	-153 778	-
Totalt	212	157 067
Lösenpris	212	217
Konverteringsperiod	2022-06-01-2023-04-21	2023-06-01-2024-04-24

## Fortsättning not 3

## Sammanställning av fasta och rörliga ersättningar samt pensionskostnader till styrelsen och koncernledningen under 2023 och 2022

Titel	2023					Summa
	Grundlön/ Styrelsearvode <sup>1)</sup>	Kortsiktig rörlig ersättning <sup>2)</sup>	Långsiktig rörlig ersättning <sup>3)</sup>	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	
Styrelseordförande <sup>1)</sup>	1 103					1 103
Fredrik Persson						572
Övriga styrelseledamöter <sup>1)</sup>	572					478
Thomas Thurestson	478					452
Kerstin Gillström	452					442
Camilla Krogh	442					424
Jenny Larsson	424					230
Stefan Björkman	230					255
Kaj-Gustaf Bergh	255	2 710	2 029	207	2 665	15 213
VD	7 602	5 364	5 610	1 119	9 753	47 331
Övriga i koncernledningen <sup>1)</sup>	25 485					37 043
Summa	37 043	8 074	7 639	1 326	12 418	66 500

<sup>1)</sup> Beloppen avser utbetalt arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.

<sup>2)</sup> I tabellen angivna belopp inkluderar inte förändring i semesterlöneskuld. Vid årets utgång uppgick semesterlöneskulden för den verkställande direktören till 1 298 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 5 323 tkr.

<sup>3)</sup> Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2023. Samtliga utbetalningar under 2023 är hänförligt till verksamhetsåret 2022.

<sup>4)</sup> Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2023. Samtliga utbetalningar under 2023 är hänförligt till verksamhetsåren 2020-2022. Belopp som hänförs till 2021-2023 framgår av sidan 78 och kommer att utbetalas under 2024. På sidan 78 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2022-2024 och 2023-2025.

<sup>5)</sup> Jf:s koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt tio personer, sex män och fyra kvinnor.

<sup>6)</sup> Beloppet ingår arvode till en koncernledningsmedlem som varit inhyrd konsult under del av året. Arvodet inkluderar belopp som ska täcka konsultens lönebidrag.

Titel	2022					Summa
	Grundlön/ Styrelsearvode <sup>1)</sup>	Kortsiktig rörlig ersättning <sup>2)</sup>	Långsiktig rörlig ersättning <sup>3)</sup>	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	
Styrelseordförande <sup>1)</sup>	1 073					1 073
Fredrik Persson						505
Övriga styrelseledamöter <sup>1)</sup>	505					525
Kaj-Gustaf Bergh	525					465
Thomas Thurestson	465					460
Olav Line	460					440
Amica Anis (o m 2022-09-28)	440					430
Kerstin Gillström	430					185
Camilla Krogh	185	2 875	1 808	198	2 545	14 836
Jenny Larsson	7 410	7 255	3 262	1 303	8 370	43 960
VD	23 770					35 263
Övriga i koncernledningen <sup>1)</sup>	35 263	10 130	5 070	1 501	10 915	62 879
Summa						

<sup>1)</sup> Beloppen avser utbetalt arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.

<sup>2)</sup> I tabellen angivna belopp inkluderar inte förändring i semesterlöneskuld. Vid årets utgång uppgick semesterlöneskulden för den verkställande direktören till 940 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 5 343 tkr.

<sup>3)</sup> Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2022. Samtliga utbetalningar under 2022 är hänförligt till verksamhetsåret 2021.

<sup>4)</sup> Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2022. Samtliga utbetalningar under 2022 är hänförligt till verksamhetsåren 2019-2021. Belopp som hänförs till 2020-2022 framgår av sidan 78 och utbetalades ut under 2023. På sidan 78 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2021-2023 och 2022-2024.

<sup>5)</sup> Jf:s koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt tio personer, sex män och fyra kvinnor.

## not 4 Avskrivningar enligt plan

Maskiner och inventarier	2023	2022
Summa	-4	-4

Följande procentstaber tillämpas vid avskrivning

Byggnader 10 procent

Datorer och övriga inventarier 20-33 procent

Avskrivning nyttjanderätter se not 13.

## not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2023	2022
Revisionsuppdrag <sup>1)</sup>	6,6	6,0
Skatterådgivning	0,1	-
Övriga tjänster <sup>2)</sup>	0,5	1,2
Summa	7,2	7,2

<sup>1)</sup> PricewaterhouseCoopers revisionsuppdrag ingår revision utanför uppdraget

arsneds granskning av delårsrapport om 0,2 mkr (0,2).

<sup>2)</sup> Av dessa tjänster har 0,3 mkr (0,3) tillhandahållits av PricewaterhouseCoopers AB, varav 0,1 mkr (0,2) avser lagstadgade tilläggsfjänter. Övrigt ingår bland annat konsultationer i redovisningsfrågor och finansiell rapportering.

## not 7 Resultat av fastighetsförsäljning m.m.

	IFRS		Segmentredovisning	
	2023	2022	2023	2022
Försäljningsvården				
Projektfastigheter	46	-	46	-
Exploateringsfastigheter	297	-	297	-
Summa	343	-	343	-
Ikärförda värden				
Projektfastigheter	-23	-	-23	-
Exploateringsfastigheter	-313	-	-313	-
Summa	-336	-	-336	-
Resultat				
Projektfastigheter	23	-	23	-
Exploateringsfastigheter	-16	-	-16	-
Summa	7	-	7	-
Medskrivningar av fastigheter				
Projektfastigheter	-77	-	-77	-
Exploateringsfastigheter	-181	-	-181	-
Summa	-258	-	-258	-
Resultat från joint venture				
Resultat från joint venture	-5	-11	-5	-11
Totalt	-256	-11	-256	-11

## not 8 Finansiella intäkter och kostnader

	Finansiella intäkter	
	2023	2022
Ränteräkter	18	7
Övriga finansiella intäkter	16	12
Summa	33	19

IFRS	Finansiella kostnader	
	2023	2022
Räntekostnader hänförliga till lån m.m.	-82	-55
Räntekostnader leasing	-25	-19
Räntedel i ärets pensionskostnader	-51	-34
Summa	-159	-108

Segmentredovisning	Finansiella kostnader	
	2023	2022
Räntekostnader hänförliga till lån m.m.	-82	-55
Räntedel i ärets pensionskostnader	-51	-34
Summa	-133	-89

## not 9 Skatter

IFRS	2023	2022
Resultat före skatt	907	1 576
Sverige	457	313
Övriga länder	1 385	1 889
Summa		
Aktieförskott		
Sverige	-202	-434
Övriga länder	-145	-37
Summa	-346	-472
Uppskjuten skatt		
Sverige	-59	104
Övriga länder	50	-27
Summa	-9	77
Totalt skatt		
Sverige	-261	-330
Övriga länder	-95	-65
Summa	-356	-395

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattrens 20,6 % (20,6 %).

IFRS	2023	2022
Resultat före skatt x 20,6 %	-285	-442
Justering skatt tidigare år	-	1
Skiljnad utländsk skatt	-	-2
Ej skattpolitiska inräkningar	15	93
Ej avdragsgilla kostnader	-40	-1
Ej avdragsgilla räntekostnader	-64	-
Skatt periodiseringsfond	-9	-3
Omvärdering uppskjuten skatt	27	11
Summa	-356	-343

Den effektiva skattensatsen enligt IFRS är 25,7 procent (20,9). Skillnaden mellan effektiv skattensats och nominell skattrensats om 20,6 procent förklaras i allt väsentligt i ovanstående tabell.

## not 10 Resultat och utdelning per aktie

IFRS	Före utspädning		Efter utspädning	
	2023	2022	2023	2022
Resultat per aktie, kronor	16,00	22,30	16,00	22,20
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 2023 har baserats på årets resultat uppgående till 1 029 mkr (1 495), samt på ett vägt, genomsnittligt antal utestående aktier under 2023 till 64 504 840 (67 073 227).				
Antal aktier	2023	2022	2023	2022
Totalt antal utestående aktier 1 januari	64 504 840	68 648 746		
Konvertering	-	5 492		
Återköp av aktier	-	-1 581 011		
Vägt genomsnittligt utestående antal aktier under året före utspädning	64 504 840	67 073 227		

Resultat per aktie efter utspädning  
Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2023 har baserats på årets resultat justerat för räntekostnaden för konvertibla skuldebrev efter skatt uppgående till 1 029 mkr (1 497), samt på ett vägt, genomsnittligt antal utestående aktier justerat för utspädningseffekten av samtliga utestående potentiella aktier under 2023 uppgående till 64 504 840 (67 384 072). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Årets resultat	2023	2022
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 029	1 495
Justering av ränta på konvertibla skuldebrev (efter skatt)	-	2
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning	1 029	1 497
Antal aktier	2023	2022
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året före utspädning	64 504 840	67 073 227
Beräknat antal potentiella aktier ersende konvertibelprogram	-	310 845
Vägt genomsnittligt utestående antal aktier under året efter utspädning	64 504 840	67 384 072

Utestående antal aktier och instrument som kan ge potentiell utspädningseffekt

Vid utgången av 2023 hade JM 64 504 840 utestående aktier (64 504 840). JM innehar totalt 0 återköpta aktier (3 774 007). Instrument som ger potentiell utspädningseffekt 2023 är JM:s två konvertibelprogram (2019 och 2020) där utspädningen kan ske under åren 2023-2024. I beräkning av resultat per aktie innebär JM:s konvertibelprogram en utspädning av antalet aktier. Effekten är begränsad. För programmet 2019 är konverteringskursen 212 kronor och för programmet 2020, 217 kronor. För mer information se not 1 och not 3.

## Konstant utdelning

(för 2023 enligt styrelsens förslag)

	2023	2022
- per aktie, kronor	3,00	14,00
- totalt, mkr	194	903

Skillnader mellan IFRS och segmentredovisning föreligger i följande poster:

Segmentredovisning	Före utspädning		Efter utspädning	
	2023	2022	2023	2022
Resultat per aktie, kronor	6,70	23,50	6,70	23,40
Årets resultat	433	1 575	433	1 577

## not 11 Goodwill

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden	219	180
Vid årets början	10	-
Justering förvärvsanalys	-	32
Nyansattningar	-12	7
Omräkningdifferenser	217	219
Vid årets slut		

Redovisade värden på goodwill är allokerade till följande kassagenererande enheter:

	2023	2022
JM Norge	173	186
JM Finland	43	33
Totalt	217	219

Per den 31 december 2023 prövades de redovisade värdena på goodwill i affärssegmenten JM Norge och JM Finland. Återvärningsvärdena i bägge de kassagenererande enheterna befanns överstiga de redovisade värdena. Nedskrivning av goodwill var således ej nödvändig.

Återvärningsvärde har bestämts genom beräkning av nyttjandevärdet i respektive kassagenererande enhet. Nyttjandevärdet har beräknats baserat på diskonterade kassaflöden, vilka för de första två åren, efter 2023, baseras på av ledningen fastställt strategisk plan. Kassaflöden baseras på den strategiska två-årsperioden extrapoleras med hjälp av antaganden nedan:

- Uppskattat rörelseresultat baserat på tidigare års lönsamhetsnivå och effektivitet för verksamheten, tillgång till interna resurser, kostnadsutveckling för löner, material och underentreprenörer samt förväntningar på den framtida marknadsutvecklingen på bostadsmarknaden
- Tillväxttakt om 2 procent (2) för ett extrapolera kassaflöden baserat på strategisk period. Tillväxttakten är ett försiktigt antagande av verksamhets 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.

**Kärlighetsanalys**  
Om det uppskattade rörelseresultatet efter strategiperiodens utgång hade varit 5 procent lägre än ledningens bedömning skulle återvärningsvärdet minska med 5 procent.  
Om den uppskattade tillväxttakten för ett extrapolera kassaflöden baserat på strategiperioden hade varit 50 procent lägre än grundantagandet skulle återvärningsvärdet minska med 19 procent (16) i JM Norge och 21 procent (-) i JM Finland.

En känslighetsanalys avseende diskonteringsräntan utvisar att diskonteringsräntan efter skatt kan uppgå till cirka 10 procent (16) för JM Norge och cirka 7 procent (-) för JM Finland innan nedskrivningsbehov föreligger.  
För alla kassagenererande enheter finns ett väsentligt utrymme innan förändringar i de väsentliga antagandena skulle leda till att ett nedskrivningsbehov skulle uppstå, då återvärningsvärdet är väsentligt högre än det bokförda värdet.

## not 12 Maskiner och inventarier

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden	133	126
Vid årets början	6	4
Nyansattningar	-3	3
Omräkningdifferenser	-31	-
Försäljningar och uträningar	106	133
Vid årets slut		

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

	2023	2022
Vid årets början	-125	-119
Årets avskrivningar	-4	-4
Omräkningdifferenser	3	-3
Försäljningar och uträningar	31	-
Vid årets slut	-96	-125

Planerat restvärde vid årets slut

	2023	2022
	10	8

## not 13 Nyttjanderätter

IFRS	2023	2022
Nyttjanderätter	118	171
Kontor	61	43
Bilar	476	513
Tonträtter	655	727
Vid årets slut		

Tillkommande nyttjanderätter under räkenskapsåret 2023 uppgår till 103 mkr (160).

Avskrivning nyttjanderätter	2023	2022
Kontor	-72	-66
Bilar	-35	-34
Summa	-107	-101

Räntekostnader (inkluderade i finansiella kostnader) för leasingavtal 25 19  
Kostnader för leasingavtal avseende korttidsavtal samt leasingavtal där tillgången har ett lågt värde 324 339

Totalt klassificerade avseende leasingavtal under räkenskapsåret uppgår till 106 mkr (457). Se not 24 avseende leasingavtalens påverkan på skulder.

## not 14 Andelar i joint venture

	2023	2022
Vid årets början	102	118
Resultat från joint venture	-5	-11
Erfällan utdelning	-5	-5
Vid årets slut <sup>1)</sup>	93	103

<sup>1)</sup> Vid årets utgång består ägandet av andelarna i bolaget JMV Hyresboende Holding AB. JMs ägarandel uppgår till 20 procent. Bolaget ska äga och förvalta hyresboendestäder.

JMV Hyresboende Holding AB (559269-4318)	2023	2022
Nettoomsättning	57	55
Driftkostnader	-18	-15
Värdeförändring fastigheter	-59	-101
Finansiella kostnader	-8	-9
Skatt	6	14
Periodens resultat	-23	-56
Anläggningstillgångar <sup>2)</sup>	1 236	1 295
Kortfristiga fordringar	5	5
Kassa och bank	53	47
Summa tillgångar	1 294	1 346
Eget kapital	464	511
Långfristiga skulder och avsättningar	822	828
Kortfristiga skulder	8	8
Summa eget kapital och skulder	1 294	1 346

<sup>2)</sup> Avser hyresfastigheter som redovisas till marknadsvärde.

## not 15 Andelar i gemensamma verksamheter

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i gemensamma verksamheter

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr
Dodan Exploatering AB	556594-2645	Malmö	50 000	33	16 834
Kramholmen Utveckling AB	556710-5514	Stockholm	50 000	50	165 886
Milansandens Utvecklings AB	556695-5414	Västerås	44	44	2 200
Bokfört värde vid årets slut					184 920

Specifikation av koncernens övriga innehav av aktier och andelar i gemensamma verksamheter<sup>1)</sup>

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr
Fartighets AB Kranlyft	556879-3251	Lidingö	250	50	71 039
Tiby Park Exploatering AB	556833-4555	Stockholm	500	50	371 473
Gresten Utvikling AS, Norge	982913209	Oslo	500	50	494
Gresten Utvikling Nearing 1 AS	928160300	Oslo	300	50	15
Gresten Utvikling Nearing 2 AS	828160672	Oslo	300	50	15
Hans Nielsen Haugegate 50 AS, Norge <sup>2)</sup>	987719427	Oslo	60 000	50	-
Husebyplads AS, Norge	913864948	Oslo	5 000	50	494
Larvik Sæteringsleie AS, Norge	918044051	Larvik	100	50	239
Liljestrom Kvartal 37 AS, Norge	935267269	Liljestrom	75	50	148
Lyttebecken Utveckling AB	559386-3466	Stockholm	12 500	50	359 455
Merbraine, Belgien	450160865	Brussels	625	50	344
Noreveien 26 AS, Norge	990351465	Oslo	10	50	43
Son Utvikling AS, Norge	990341419	Oslo	23 050	50	10 967
Torsøvet Utvikling AS, Norge	959639159	Larvik	5 000	50	11 393
Bokfört värde vid årets slut					826 119
Omklassificering i koncernen					-826 119
Andelarernas bokförda värde i koncernen vid årets slut					-933 392

<sup>1)</sup> Exploateringsfastigheter 874 mkr (1 045).

<sup>2)</sup> Koncernföretag som har fusionerats.

De gemensamma verksamheterna innehåller främst fastigheter för bostadsutveckling.

## not 16 Finansiella anläggningstillgångar

Adkumulerade anskaffningsvärden	2023	2022
Vid årets början	22	23
Tillkommande fordringar	12	64
Reglerade fordringar	-1	-66
Omräkningdifferens	-1	1
Vid årets slut	32	22

Finansiella tillgångar avser i huvudsak renevenforordringar.

## not 17 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

Adkumulerade anskaffningsvärden	Projektfastigheter		Exploateringsfastigheter	
	2023	2022	2023	2022
Vid årets början	932	813	8 470	8 212
Nyansskaffningar	485	795	1 628	1 700
Omräkningdifferenser	-56	27	-186	-35
Omräkningdifferenser	-1	1	-81	132
Överfört till produktion	-230	-703	-829	-1 538
Försäljningar	-23	-	-313	-
Vid årets slut	1 107	932	8 690	8 470

Adkumulerade nedskrivningar

Vid årets början	2023	2022
Årets nedskrivningar	-77	-
Omräkningdifferenser	-	-
Vid årets slut	-77	-

Planenligt restvärde vid årets slut	1 030	932
Marknadsvärde vid årets slut	1 069	1 089
	14 100	15 200

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, stads i planeringsprocessen, extracreditör förhållanden samt den tid som återstår till byggstart. Värderingarna för projektfastigheter baseras i högra utsträckning på kassaflödesanalys av simulerade framtida intäkter och kostnader utifrån gällande värderingspraxis.

not 18 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

IFRS	2023	2022
Accumulerade omsättningsvärden		
Vid årets början	308	377
Nyinsatfningar	1 947	269
Sålda ej överlämnade	220	-
Omräkningsdifferens	-10	3
Omvärdering	-72	-
Försäljningar	-1 370	-340
Vid årets slut	1 023	388
Segmentredovisning		
Accumulerade omsättningsvärden		
Vid årets början	308	377
Nyinsatfningar	1 947	269
Omräkningsdifferens	-10	3
Omvärdering	-72	-
Försäljningar	-1 370	-340
Vid årets slut	803	388

Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår enligt IFRS till 309 (63). I posten ingår visningsbostäder inför kommande bostadsstapper värderade till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Antalet osålda bostäder i balansräkningen enligt segmentredovisning uppgår till 235 (63).

not 19 Pågående arbeten

IFRS	2023	2022
Accumulerade omsättningsvärden		
Vid årets början	15 217	12 268
Nyinsatfningar	9 160	12 199
Avyttringar	-11 174	-9 250
Omräkningsdifferens	-	-
Summa	13 203	15 217

not 20 Övriga kortfristiga fordringar

IFRS	2023	2022
Fordringar fastighetsförsäljningar	57	55
Handpenning investering exploateringsfastigheter	182	188
Övrigt	182	370
Summa	422	613
Segmentredovisning		
2023	2022	
Fordringar fastighetsförsäljningar	57	55
Fordringar sålda bostadsrättsandelar	248	65
Handpenning investering exploateringsfastigheter	182	188
Övrigt	154	305
Summa	642	613

not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

IFRS	2023	2022
Förutbetalda kostnader	35	35
Upplupna intäkter	265	1 120
Summa	299	1 155
Segmentredovisning		
2023	2022	
Förutbetalda kostnader	58	56
Upplupna intäkter	-	2
Summa	58	58

not 22 Upparbetade men ej fakturerade intäkter

IFRS	2023	2022
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	3 111	1 922
Accumulerad a conto fakturerat i pågående arbeten	-580	-208
Summa	2 531	1 634
Segmentredovisning		
2023	2022	
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	12 059	12 450
Accumulerad a conto fakturerat i pågående arbeten	-8 794	-8 319
Summa	3 266	4 131

För ytterligare upplysningar om JM:s intäkter se not 29.

not 23 Förklaringsposter kassaflödesanalys

IFRS	NOT	2023	2022
Ökning/minskning i balansräkning			
Förvärv av bostadsrättsandelar	18	-1 761	-269
Försäljning av bostadsrättsandelar	18	1 150	340
Förändring av reverser		126	17
Totalt		-484	88
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	NOT	2023	2022
Resultat av fastighetsförsäljning	7	-7	-
Förändring av pensjonskuld		143	-357
Övriga avsättningar m.m.		165	-221
Totalt		301	-578

Ökning/minskning exploateringsfastigheter	NOT	2023	2022
Investering i exploateringsfastigheter	17	-1 637	-1 632
Förändring av reverser		299	-178
A conto betalning för exploateringsfastigheter		323	649
Försäljning av exploateringsfastigheter		282	-
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter		-20	-
Totalt		-753	-1 221

IFRS	Likvida medel/ checkräkningar/ kredit	Kortfristiga skulder	Långfristiga skulder	Summa
Nettoskuld den 31 december 2022	2 151	-507	-268	-624
Kassaflöde	-441	-651	-80	55
Väntakursdifferenser	-37	24	15	3
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-391	-64	12
Nettoskuld den 31 december 2023	1 673	-1 526	-397	-554
Nettoskuld den 31 december 2021	4 362	-467	-198	-628
Kassaflöde	-2 229	154	-30	107
Väntakursdifferenser	18	-40	-3	-24
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	46	-45	-79
Nettoskuld den 31 december 2022	2 151	-507	-268	-624

not 24 Finansiella skulder

IFRS	2023	2022
Långfristiga räntebärande skulder	373	210
Skulder till kreditinstitut för fallodpunkter 1-5 år från balansdagen	24	24
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1-5 år	-	34
Konvertibeln 1-5 år	554	624
Långfristiga leasingkulder	951	892
<b>Summa</b>	<b>15 089</b>	<b>15 480</b>

Kontraktliga räntebärande skulder	2023	2022
Skulder till kreditinstitut, räntebärande -1 år <sup>1)</sup>	14 973	15 362
Konvertibeln -1 år <sup>2)</sup>	34	32
Kontraktliga leasingkulder	83	85
<b>Summa</b>	<b>15 089</b>	<b>15 480</b>

<sup>1)</sup> Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 6 179 (7 887).  
<sup>2)</sup> Se not 3 för ytterligare information om konvertibeln.

Räntebärande nettooskuld-fordran	2023	2022
Långfristiga räntebärande skulder	397	268
Kontraktliga räntebärande skulder <sup>1)</sup>	15 007	15 395
Långfristiga leasingkulder	554	624
Kontraktliga leasingkulder	83	85
Avsett till pensioner	1 546	1 404
Avår likvida medel och räntebärande fordringar	-1 683	-2 157
<b>Räntebärande nettooskuld (+)/fordran (-) vid årets slut</b>	<b>15 904</b>	<b>15 619</b>

<sup>1)</sup> Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 6 179 (7 887).

Övriga finansiella skulder	2023	2022
Övriga långfristiga skulder 1-5 år från balansdagen <sup>1)</sup>	364	414
Leveransräskulder	774	963
Kontraktliga reverser, exploateringsfastigheter	419	78
Övriga kortfristiga skulder	822	1 763
<b>Summa</b>	<b>2 379</b>	<b>3 219</b>

<sup>1)</sup> Arser främst reverser för genomförda fastighetsförsäljningar.

Löptid finansiella skulder	2024	2025	2026	2027- Summa
Finansiella skulder	17 875	647	124	12
Leasingkulder	83	47	27	480
<b>Summa</b>	<b>17 958</b>	<b>694</b>	<b>151</b>	<b>492</b>
<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026- Summa</b>
Finansiella skulder	18 860	560	138	-
Leasingkulder	84	64	30	531
<b>Summa</b>	<b>18 944</b>	<b>624</b>	<b>168</b>	<b>531</b>

not 25 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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
- Kreditrisk för hänförliga till finansiella och kommersiella aktörer
- Värderingsrisker avseende resultat och nettoinvesteringar i utländska dotterbolag

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. De utländska dotterbolagen ansvarar samtidigt för lokala aktiviteter i enlighet med finanspolicyns riktlinjer.

Redovisningsprinciper beskrivs i Not 1. Avsett: Risker och riskhantering på sidorna 63-64 beskriver koncernens riskhantering och finanspolicy.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens ränneto och kassaflöde negativt. En av de största riskfaktorerna är valet av räntebindningstid för koncernens låneportfölj. Val av räntebindningstid baseras på de pågående projekternas kapitalbindning och kassaflöden, volymen av långfristig upplåning samt rådande marknadssäg för räntor med olika löptider. För att nå den önsade räntebindningstiden arbetar koncernen i första hand med räntederivat, främst förlängande ränteswappar, om volym långfristig finansiering bedöms vara väsentlig.

Då volymen av långfristig upplåning under 2023 har varit relativt begränsad har koncernen främst arbetat med kort räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionskulden var den 31 december 2023 0,2 (0,2) enligt IFRS och 0,2 (0,3) enligt segmentredovisning.

Verkligt värde på räntebärande lån, exklusive skulder leasing, var 15 403 mkr (15 462) enligt IFRS och 1 923 mkr (775) enligt segmentredovisning. 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 2023-12-31.

Exponering ränterisk, inklusive derivat

IFRS	2023	2022
År för räntekonvertering	Skuld- belopp, mkr	Skuld- belopp, mkr
2023	15 349	15 608
2024	54	54
2025	54	54
Pensionskuld <sup>1)</sup>	1 546	1 404
<b>Totalt</b>	<b>16 949</b>	<b>17 066</b>

<sup>1)</sup> Diskonteringsräntan för pensionslaganden justeras årligen.

Segmentredovisning	2023	2022
År för räntekonvertering	Skuld- belopp, mkr	Skuld- belopp, mkr
2023	1 869	721
2024	54	54
2025	54	54
Pensionskuld <sup>1)</sup>	1 546	1 404
<b>Totalt</b>	<b>3 469</b>	<b>2 179</b>

<sup>1)</sup> Diskonteringsräntan för pensionslaganden justeras årligen.

Snitträntan på räntebärande skulder per 31 december 2023 inklusive pensionskulden och exklusive leasingkulder, uppgår till 5,6 procent (4,1) enligt IFRS och 4,7 procent (3,8) enligt segmentredovisning. En förändring av marknadränta med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 110 mkr enligt IFRS och cirka 13 mkr enligt segmentredovisning för den del av låneportföljen som omsätts under 2024. Beräkningen är approximativ och baseras på ett antagande om en simultant förändring av samtliga räntekurvor.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån försvaras och förbyrås 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 kreditut. Enligt policyn ska genomsnittlig löptid för räntavtalen vara 1,5 till 2,5 år.

Bindande kreditlöften

IFRS	2024	2025	2026	2027
Förfallor	24 246	496	12 589	9 162
Kreditlöften, mkr	24 246	496	12 589	9 162

Bindande kreditlöften exklusive projektfinansiering

IFRS	2024	2025	2026	2027
Förfallor	2 800	400	500	1 750
Kreditlöften, mkr	2 800	400	500	1 750

Av beräknade kreditlöften enligt IFRS är 9 200 mkr outnyttjat. Den genomsnittliga löptiden för dessa kreditlöften exklusive checkkredit uppgår till 1 år. Outnyttjade kreditlöften, exklusive projektfinansiering uppgår till 2 800 mkr där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,7 år.

De likvida medlen tillsammans med bekräftade outnyttjade kreditlöften utgör till minst 15 procent av JM:s intäkter enligt segmentredovisningen för att koncernen ska kunna hantera investeringar och löpande betalningar. Utfall 2023 uppgår till 32 procent (28).

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och, i tillämpliga fall, av kortfristiga placeringar. Enligt finanspolicyn får överstottslikviditet endast placeras i likvida instrument som utges av emittenter med en kreditvärdering om minst A- enligt

**Fortsättning not 25**

Standard & Poor's eller liknande instituts värdering. Placeringarna är kortfristiga med löpblad mellan en dag och tre månader.

**Kreditrisk**  
Kreditrisken är att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Kreditrisksponering i form av motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och vid handel med derivatinstrument.

JM-koncernens uppläning är i hög grad kopplad till projektfinansiering. Inom bostadsutvecklingen är JM exponerad mot risken att inte få betalt för de bostäder eller fastigheter som koncernen ingått avtal om försäljning av. För att minimera dessa risker anger internas styrdokument att finansiering ska finans på plats innan byggnation startar. Vid projekt med försäljning till bostadsrättsföreningar ska även skuffinansieringen vara klar. När JM utvecklar bostadsprojekt till bostadsrättsföreningar tar bostadsrättsföreningen upp befintlig finansiering och JM har borgenstodansvar för de krediter där bostadsrättsföreningar är låntagare.

Som linnead säkerhet för bostadsrättsföreningarnas uppgivna kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i de fastigheter som bostadsrättsföreningarna äger. JM-koncernens kunder utgörs till största del av medlemmar i bostadsrättsföreningar och blyvande ägare av egna hem. Koncernen arbetar också med entreprenadsverksamhet och har också hyresgäster i både bostäder och kommersiella lokaler. Kreditrisksponeringen mot medlemmar i bostadsrättsföreningar har historiskt varit 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 där resultatet 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 205 mkr (142). JM-koncernen bedömer reservering för kundfordringar avseende bostadsproduktionen som väsentlig.

Kreditrisksponeringen mot kunder inom entreprenadsverksamheten och för uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler har en något annan karaktär. Kundfordringarna för entreprenadsverksamheten uppgår till 170 mkr (213). Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 1,7 mkr (1,7) och är främst hänförlig till kundfordringar från utlymningsverksamheten. Under året har koncernen levererat 0,2 mkr (0,0) av tidigare avstämning. Fordringar äldre än 60 dagar uppgår till 108 mkr (142). Per 31 december 2023, uppgår förfallna kundfordringar över 90 dagar till 106 mkr (141) och är främst hänförlig till ett fåtal pågående diskussioner med kunder och inte en fråga om beställarens kreditvärdighet. Lik tidigare år utgör utestående kundfordringar ingen kreditrisk.

Avstämning och lanspråkande av avstämning för osäkra kundfordringar har tagits över resultaträkningen. Kreditrisksponering i form av motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och vid handel med derivatinstrument.

**Åldersanalys kundfordringar**

2023-12-31 mkr	Ej för-fallet	≤ 30 dagar		31-60 dagar		61-90 dagar		> 90 dagar	
		antal	procent	antal	procent	antal	procent	antal	procent
Projektutveckling	205	179	8	2	2	2	14		
Bostäder	170	55	19	4	4	92			
Övrigt	5	3	2						
<b>Summa</b>	<b>380</b>	<b>237</b>	<b>29</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>106</b>			

**2023-12-31 mkr**

Ej för-fallet	≤ 30 dagar		31-60 dagar		61-90 dagar		> 90 dagar	
	antal	procent	antal	procent	antal	procent	antal	procent
Projektutveckling	142	94	11	11	1	1	25	
Bostäder	213	91	6				116	
Övrigt	10	10						
<b>Summa</b>	<b>365</b>	<b>195</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>141</b>	

**Kreditrisksanalys kunder**

2023-12-31 Intervall	Antal kunder	1% av antal	1% av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	533	93	10
Exponering intervall 1-5 mkr	20	3	14
Exponering intervall > 5 mkr	21	4	76
<b>Totalt</b>	<b>572</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**2022-12-31 Intervall**

Exponering intervall < 1 mkr	Exponering intervall 1-5 mkr	Exponering intervall > 5 mkr	Totalt
622	26	13	661
94	4	2	100
21	16	63	100

**Värdering finansiella tillgångar och skulder**

JM har använt aktuariella vedertagna metoder för att beräkna det verkliga värdet på koncernens finansiella instrument per den 31 december 2023 och 2022. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. Reversalskulderna på räntebärande skulder blir betalbara i samband med att olika villkor uppfylls till exempel att detaljplaner antagits eller då projekttidpunkt sker. Verkligt värde på reversalskulderna 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 leveransskulder har det bokförda värdet antagits utgöra en god approximation av det verkliga värdet/anskrifningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagredovisning. Tabellen till höger 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 <sup>1)</sup>	2023-12-31 Redovisat värde <sup>1)</sup>	2022-12-31 Redovisat värde <sup>1)</sup>
<b>Tillgångar</b>			
Finansiella tillgångar	FTUA	32	22
Varav övriga långfristiga fordringar	FTUA	26	17
Varav övriga långfristiga värdepappersinnehav	FTUA	6	5
Kundfordringar	FTUA/ovla	380	365
Övriga kortfristiga fordringar	FTD	420	613
Varav derivatinstrument <sup>3)</sup>		-	7
Varav fordringar fastighetsförvärv	FTUA	57	55
Varav övrigt	n/a	363	557
Likvida medel	FTUA	1 673	2 151
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	951	892
Varav konvertibla	FSUA	-	34
Varav leasingplaceringar	FSUA	554	624
Varav övriga långfristiga räntebärande lån	FSUA	397	234
Övriga långfristiga skulder	FSUA	364	414
Leveransskulder	FSUA	774	963
Kortfristiga räntebärande skulder <sup>4)</sup>	FSUA	15 089	15 480
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	1 241	1 841
Varav derivatinstrument <sup>3)</sup>	FSuR	-	-
Varav övriga kortfristiga skulder	FSUA	1 241	1 841

**Segmentredovisning**

Stötkader mellan IFRS och segmentredovisning föreligger i följande poster.

Tillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	FTUA	576
Likvida medel	FTUA	1 582
<b>Skulder</b>		
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	397
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	1 526
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	832

- JM bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.
- Klassificering enligt IFRS 9, förklaring till förkortningar:  
FTUA Finansiella tillgångar värderade till uppköpt anskrifningsvärde  
FTD Derivatinstrument till verkligt värde via resultaträkningen  
FSUA Finansiella skulder värderade till uppköpt anskrifningsvärde  
FSuR Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen  
n/a IFRS 9 är inte tillämpligt
- 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.
- Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 6 179 (7 887).

**Värdetavast**

Transaktionsvolymerna i utländsk valuta är mycket begränsade varför inga valutavastningar sätts för dessa volymer. Samtliga lån är upptagna i funktionell valuta i respektive land.

**Finansiella derivatinstrument**  
JM använder finansiella derivatinstrument för att hantera ränterisker och på selektivt basis även enstaka valutarisker. Derivatinstrumentet får endast användas i riskminimerande syfte. Alla valutarisker och förluster som uppstår vid marknadsvärdering av instrumenten redovisas direkt i resultatet då JM-koncernen inte tillämpar säkringredovisning. För att begränsa riskerna har koncernen upprättat en motpartsrisk 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 kvittrats.

JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 31 december 2023. Utestående valutaderivat uppgår per 31 december 2023 till 0 mkr (7).

**Kapitalförteckning**  
JM förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade egna kapital, i syfte liknande verksamhet och riskprofil.

JMs ambition är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur, anpassad för bolagets projektutvecklingsverksamhet. De utställda målen för kapitalstrukturen innebär att solikviden ska uppgå till minst 35 procent. Solikviden är en förändrad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har fördelats mot belåningskoncernens olika tillgångsgrupper 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 481 personer är aktiva.

**Avgiftsbestämda planer**  
Planerna omfattar huvudsakligen ålderspension och efterlevandepension. Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till separata juridiska enheter. Pensionkostnaden för perioden ingår i resultaträkningen.

**Förpliktelser avseende ersättningsplaner**  
Förmånsbestämda planer  
Följande avsättningar för pensionsförpliktelser har gjorts i balansräkningen:

Koncernen	2023	2022
Pensionsförpliktelser oforderade planer	1 546	1 404

**Fortsättning not 26**

Pensionsförpliktelser och avsättningar för pensionsstaganden samt aktuella vinster/förluster för de förmånsbaserade pensionsplanerna har utvecklat på följande sätt:

	2023	2022
<b>Totala pensionsförpliktelser</b>	<b>1 404</b>	<b>1 761</b>
Vid årets början	38	64
Förmåner inbetalade under året	51	34
Räntekostnader	-49	-41
Betalda förmåner	17	-
Avgångspensioner	85	-414
<b>Aktuariella vinster (-)/förluster (+)</b>	<b>1 546</b>	<b>1 404</b>

Den aktuella förlusten 2023 förklarar främst av ökad inlånad pensionsaränt fram till 2024 som har uppräknats jämfört med de antaganden som tidigare använts.

Aktuariella vinster (+)/förluster (-)	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Totala pensionsförpliktelser</b>	<b>1 546</b>	<b>1 404</b>	<b>1 761</b>	<b>1 804</b>	<b>1 702</b>
Erhållningsbaserade justeringar; andel av årets onredovisade aktuella vinst (+) och förlust (-):	-88	-111	8	3	17
Pensionsförpliktelser; mkr	5,7	7,9	0,5	0,2	1
I procent av värdet på pensionsförpliktelsernas totala värde, %					
<b>Pensionskostnader</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>64</b>	<b>64</b>
Förmåner inbetalade under året	51	51	34	34	34
Ränta på förpliktelser	106	106	98	98	98
<b>Pensionskostnader förmånsbaserade planer</b>	<b>146</b>	<b>146</b>	<b>146</b>	<b>131</b>	<b>131</b>
Sociala kostnader, avgiftsbaserade planer	55	55	50	50	50
<b>Summa</b>	<b>307</b>	<b>307</b>	<b>279</b>	<b>279</b>	<b>279</b>

Av ovanstående pensionskostnader redovisades 51 mkr (34) som finansierad kostnad. Detta motsvarar räknan på förplikelsen.

Framtida bedömning av pensionsavsättningen baserade på:

	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Pensionsutbetalningar</b>	<b>-61</b>	<b>-50</b>	<b>-51</b>	<b>-52</b>	<b>-53</b>

**Aktuariella antaganden**  
De viktigaste aktuella antagandena per balansdagen framgår av nedanstående tabell.

%	Sverige	
	2023	2022
Diskonteringsränta	3,30	3,60
Förväntad löneökning	3,10	3,50
Inflation	1,60	2,00
Inkomstbasbelopp	2,60	3,00
Avgångstänstid	6,00	6,00

Diskonteringsräntan är fastställd med hänsyn till marknadsränta avkastningen på bostadsobligationer och en premie för en längre löptid adderas med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration. Durationen på förplikelsen är 18 år.

Faktorn förväntad löneökning motsvarar förväntade framtida löneökningar som en summerad effekt av inflation, tjänstetid och befordran.

Faktorn inflation motsvarar den förväntade pensionsuppräkningen (eller indexeringen). JM har i denna del valt att balansera inflationsmålet, som satts upp av Sveriges Riksbank, med utfall av inflationen i Sverige den senaste 10-årsperioden.

JM Sverige har livslängstabellen DUS23 vid pensionskalkyleringen 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.

Pensionsförpliktelsernas lönsamhet för ändrad diskonteringsränta	2023	2022
Pensionsförpliktelser per den 31 december	1 546	1 404
Diskonteringsräntan ökar med 0,25 %	1 484	1 346
Diskonteringsräntan minskar med 0,25 %	1 611	1 465

**not 27 Övriga avsättningar**

	Garantivinståttningar		Särskild löneskatt på pensionskostnad	
	2023	2022	2023	2022
Vid årets början	505	616	75	208
Avsättningar	192	276	-3	-133
Omklassificering	213	95	-	-
Anspråktaget under året	-369	-465	-	-
Anerkända avsättningar	-7	-22	-	-
Omräkningsdifferens	-5	5	-	-
Vid årets slut 1)	529	505	72	75

1) Varav konfiskal del av garantivinståttningar 113

Avsättningar för garantistaganden avser kostnader som kan uppstå under garantistiden och redovisas som långfristiga och kortfristiga skulder i balansräkningen. Avsättningarna störs baserat huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projektet vid avslut. Majoriteten av garantivinståttningarna löper på cirka två till tre år efter projektslut.

Den effekten av när i tiden betalning sker lita är väsentlig nuvärdeberäkningen lita förväntade framtida utbetalningar. Särskild löneskatt på pensionskostnader är beräknad till fulla 24,26 procent på skillnaden mellan pensionskostnad värderad enligt IAS 19 och redovisad pensionskostnad i juridisk person.

**not 28 Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar**

IFRS	2023	2022
Uppskjutna skatteskulder för periodiseringsfond	403	493
Övriga uppskjutna skatteskulder 1)	438	674
<b>Delsumma</b>	<b>841</b>	<b>1 167</b>
Avgår uppskjutna skattefordringar	-405	-561
Närsta uppskjutna skatteskulder	436	686
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>	<b>872</b>	<b>1 290</b>
Uppskjutna skattefordringar	-	-
1) Övriga uppskjutna skatteskulder fördelar sig på:		
Exploateringsfartigheter 2)	247	394
Reservering för ämne ej godkänd taxering	-	28
Övriga omsättningsåttningar	191	252
<b>Summa</b>	<b>438</b>	<b>674</b>

2) Skuldnad skattemässigt och bokfört värde.

Uppskjutna skattefordringar hänförs främst till pensionskostnad, andra personalrelaterade poster samt garantivinståttningar. Utöver ovanstående har JM ej avdragsgilla räntor, som lita redovisas som uppskjutna skattefordringar, om 313 mkr vilka är tidobegränsade inom 6 år.

**not 29 Fakturerade men ej upparbetade intäkter**

IFRS	2023	2022
Akkumulerad å comto fakturering i pågående arbeten	2 317	2 985
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-2 266	-2 714
<b>Summa</b>	<b>51</b>	<b>271</b>
Segmentredovisning	2023	2022
Akkumulerad å comto fakturering i pågående arbeten	17 320	18 273
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-16 453	-16 965
<b>Summa</b>	<b>868</b>	<b>1 309</b>

Hela 2023 års utgående balans har fullgjorts och intäktredovisats under 2023.

**not 30 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023	2022
Personalrelaterade poster	389	539
Förutbetalda lyresintäkter	18	16
Övriga upplupna kostnader 1)	474	726
<b>Summa</b>	<b>881</b>	<b>1 281</b>

1) Avser främst upplupna projektkostnader.

**not 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

IFRS	2023	2022
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder	100	100
Förvägningssäkringar	6 064	7 318
Fastighetsinteckningar	6 164	7 418
<b>Summa</b>	<b>12 328</b>	<b>14 836</b>
Eventalförpliktelser	-	-
Borgensförbindelser; övriga	5	-
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	1 698	1 948
Behållnings- och hyresgarantier	47	66
Övriga ansvarsförbindelser	25	22
<b>Summa</b>	<b>1 776</b>	<b>2 056</b>

Förvägningssäkringar avser den pensionskostnad som JM Sverige har hos PKL. Fastighetsinteckningar lämnas endast för finansiering hos kreditinstitut.

Ställda garantier i anslutning till uppdrag avser till stor del fullgörandegarantier för entreprenadsarbeten hos kommuner och landsting samt kommundrivna bolag. Garantierna löper under produktionsstiden och garantitidsperioden om 2-5 år efter färdigställandet. Åtagandet uppger 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 utföras avser redovisas åtagandet som skuld i rapporten över finansiell ställning.

JM blir i den löpande affärsverksamheten från tid till annan involverad i tvister och rättsliga processer. Dessa tvister och rättsliga processer förväntas lita, vare sig enskilt eller tillsammans, i väsentlig grad negativt påverka JM:s 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 stort på marknadsmissliga villkor.

**not 33 Händelser efter rapportperiodens utgång**

Efter 30 år JM, varav 22 som verkställande direktör, har Johan Stoglund meddelat styrelsen att han beslutat gå i pension under 2024. Johan Stoglund kommer som längst att fortsätta som vd fram till och med den 1 juni 2024. JM Entreprenad kommer från och med det första kvartalet 2024 att ingå i koncernens sammansättning, då verksamheten lita längre utgår till en så väsentlig del att den utgör ett eget affärssegment.

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	NOT	2023	2022
Netomsättning	1	8 547	9 597
Produktions- och driftkostnader	2	-7 588	-7 629
<b>Bruttoreultat</b>		<b>959</b>	<b>1 968</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	-744	-828
Resultat av fastighetsförvärfning m.m.	6	6	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>221</b>	<b>1 140</b>
Resultat från finansiella poster	9	-219	758
Resultat från koncernföretag		95	-
Resultat från gemensamma verksamheter och intresseföretag		1	1
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		25	17
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		-106	-69
Räntekostnader och liknande resultatposter		17	1 847
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		249	34
Bokslutsdispositioner	5	265	1 881
Resultat före skatt		-160	-243
Skatter	8	105	1 638
<b>Årets resultat</b>		<b>105</b>	<b>1 638</b>
<b>Moderbolagets rapport över totalresultat, Mkr</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årets resultat		105	1 638
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>105</b>	<b>1 638</b>

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	1		
Materiella anläggningstillgångar			
Masiner och inventarer	7	1	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	2 390	2 720
Andelar i gemensamma verksamheter	10	185	185
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	10	17	17
Övriga långfristiga fordringar	10	8	8
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 600</b>	<b>2 930</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 601</b>	<b>2 932</b>
Omsättningstillgångar			
Projektskuldigheter	11	92	171
Exploateringsfasigheter	11	3 725	3 785
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	12	493	247
Kundfordringar		263	81
Övriga kortfristiga fordringar		302	203
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		1 486	2 383
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	13	3 342	3 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37	23
Likvida medel	14	573	1 294
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 311</b>	<b>11 955</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 913</b>	<b>14 887</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
Aktiekapital		68	68
Bundet eget kapital		68	68
Överkursfond		187	187
Balanserat resultat		3 245	2 417
Årets resultat		105	1 638
<b>Fritt eget kapital</b>	25	<b>3 537</b>	<b>4 242</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 605</b>	<b>4 319</b>
Obeskattade reserver	15	1 900	2 300
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	16	1 110	972
Uppskjutna skatteskulder	8	4	8
Garantivinstningar och övriga avsättningar	17	408	376
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 522</b>	<b>1 356</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder		—	34
Övriga långfristiga skulder	18	352	392
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>352</b>	<b>426</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		415	570
Kortfristiga räntebärande skulder	18	2 150	2 790
Övriga kortfristiga skulder	19	504	311
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	18	1 667	1 426
Aktuella skatteskulder		38	—
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	20	134	476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	624	923
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 534</b>	<b>6 495</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	22	<b>12 913</b>	<b>14 887</b>
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser			

## Förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans den 1 januari 2022	70	186	4 161	4 417
Årets totalresultat			1 638	1 638
Utdelning			-922	-922
Konvertering av konvertibelån		1		1
Återköp av aktier			-825	-825
Indragning av återköpta aktier	-1		1	
Utgående balans den 31 december 2022	68	187	4 055	4 310
Ingående balans den 1 januari 2023	68	187	4 055	4 310
Årets totalresultat			105	105
Utdelning			-903	-903
Konvertering av konvertibelån				
Återköp av aktier			-4	-4
Fondemission	4			
Fusion av koncernföretag			93	93
Indragning av återköpta aktier	-4		4	
Utgående balans den 31 december 2023	68	187	3 350	3 605

Antal aktier (1 röst/aktie) per 31 december 2023 uppgår till 64 504 840 (68 278 841) varav 0 aktier (3 774 001) är återköpta av JM AB och ej utdelningsberättigade. Kvotvärde per aktie uppgår till 1,06 krona.

Förslagen utdelning för 2023 är 3,00 kronor per aktie (14,00).

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	NOT	2023	2022
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	1		
Röreliseresultat		221	1 140
Avskrivningar och nedskrivningar		9	1
Övriga ej kassaflödespåverkande poster <sup>1)</sup>		-1 452	-2 408
Erhållen ränta		24	9
Erhållna utdelningar		83	170
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		-67	-37
Beald slott		-232	-412
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-1 413	-1 537
Ökning/minskning oplosteringsfästigheter <sup>1)</sup>		-223	-354
Ökning/minskning bostäder i balansräkning		32	88
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m.		671	441
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelsekulder		-345	-224
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		-1 278	-1 566
Investering i projektfastigheter		-	-18
Försäljning av projektfastigheter		21	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten <sup>1)</sup>		-1 257	-1 604
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förändring materiella anläggningstillgångar		-	-1
Investering i koncernföretag och intresseföretag m.m.		-23	-693
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		88	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		65	-689
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		100	1
Amortering av skulder		2 015	-8
Upptagna lån, projektfinansiering <sup>1)</sup>		1 695	2 706
Amortering av skulden, projektfinansiering <sup>1)</sup>		-2 436	-845
Återköp av aktier		-	-825
Utdelning		-903	-922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		471	108
Årets kassaflöde		-720	-2 185
Likvida medel vid årets början		1 294	3 479
Likvida medel vid periodens slut		573	1 294

<sup>1)</sup> 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 71-75.

not 2 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelvärdet anställda (samtliga i Sverige) (varav män, %)	1 599 (74)	1 606 (73)
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	12	16
Styrrelsen och VD (varav rörlig ersättning)	5	5
Övriga anställda (varav rörlig ersättning)	969	949
Summa löner och andra ersättningar (varav rörlig ersättning)	981	964
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	54	59
Totalt moderbolaget	631	631
	311	319
	1 612	1 595

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 3,3 mkr (3,2) VD, Förtägets utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 1,1 mkr (1,0). För styrrelsen i övrigt har bolaget inga pensionskostnader eller pensionsförpliktelser.

Förändringar till ledande befattningshavare i J/M AB, se koncernens not 3.

not 9 Resultat från finansiella poster

	Resultat från koncernföretag		Resultat från gemensamma verksamheter		Resultat från finansiella omväntningsåtgärder		Resultat från finansiella omväntningsåtgärder och liknande resultatposter	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Utdelning	83	1 066	-	-	-	-	-	-
Realisationsresultat	-25	-	-	-	8	3	-	178
Resultatandel	4	3	-	-	-	-	-	-17
Nedskrivning	-281	-331	-	-	-	-	-	4
Räntesräntor	-	-	-	-	12	11	-	-281
Ränteträskor, koncernföretag	-	-	-	-	4	3	-	12
Räntekostnader	-	-	-	-	-	-	-	5
Räntedel i ärets pensionskostnader	-	-	-	-	-74	-42	-	-74
Summa	-219	758	95	1	1	17	-106	-204

not 3 Avskrivningar enligt plan

	2023	2022
Inventarier och andra verktyg	-1	-1
Summa	-1	-1

Följande procenter tillämpas vid avskrivning: Datorer och övriga inventarier 20-33 procent.

not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023	2022
Revisionsuppdrag	4,0	3,3
Övriga tjänster <sup>1)</sup>	0,5	0,8
Summa	4,5	4,1

1) Se koncernens not 5.

not 5 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avskrivning till periodiseringsfond	-130	-260
Återföring till följande års ersättning till periodiseringsfond	530	350
Erhållna koncernbidrag	12	8
Lämnade koncernbidrag	-164	-64
Summa	249	34

not 6 Resultat av fastighetsförvärfning

	2023	2022
Förvärfningsvärdet	-	-
Exploateringsfastigheter	38	114
Projektfastigheter	38	114
Summa	76	228
Bokförda värden	-	-
Exploateringsfastigheter	-23	-114
Projektfastigheter	-23	-114
Summa	-46	-228
Resultat	122	456
Exploateringsfastigheter	14	-
Projektfastigheter	14	-
Summa	28	-
Nedskrivningar av fastigheter	-8	-
Exploateringsfastigheter	6	-
Totalt	20	-

not 7 Maskiner och inventarier

	2023	2022
Accumulerade avskrivningsvärden	52	51
Vid årets början	-	1
Nyanskaffningar	-	-
Förskrivningar	-	-
Vid årets slut	52	52
Accumulerade erskrivningar enligt plan	-50	-49
Vid årets början	-1	-1
Årets avskrivningar	-	-
Förskrivningar	-	-
Vid årets slut	-51	-50
Planerat restvärde vid årets slut	1	2

not 8 Skatter

	2023	2022
Resultat före skatt	265	1 861
Aktuell skatt	-164	-238
Uppskjutten skatt	4	-5
Total skatt	-160	-243

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattsesta 20,6 procent

	2023	2022
Resultat före skatt x 20,6 %	-55	-387
Ej skattepliktiga inkomster	37	224
Ej avräknade kostnader	-126	-73
Skatt obestämmd reserv (perfektionsfond)	-16	-7
Summa	-160	-243

	2023	2022
Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	-	-
Uppskjutna skattefordringar hänförligt till personalrelaterade avskrivningar och garantier	-36	39
Uppskjutten skatteskuld hänförligt till temporär skillnad projekt- och exploateringsfastigheter	40	-47
Netto uppskjutna skatteskulder	4	-8

Se koncernens not 9 för ytterligare information.

not 10 Finansiella anläggningstillgångar

	Andelar i koncernföretag		Andelar i gemensamma verksamheter		Långfristiga fordringar		Övriga långfristiga fordringar		Summa	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Accumulerade anskaffningsvärden	2 720	1 997	185	190	17	8	8	8	2 930	2 212
Vid årets början	388	1 053	-	-	-	-	-	-	388	1 053
Nyansaffningar	-	-	-	-	-	0	-	-	0	-
Tillkommande fordringar	-361	-	-	-	-	0	-	-	-361	-
Fusion	-75	-	-	-5	-	-	-	-	-75	-5
Försäljningar	-281	-331	-	-	-	0	-	-	-281	-331
Årets nedskrivningar	2 390	2 728	185	185	17	8	8	8	2 600	2 930
Vid årets slut										

För specifikation av moderbolagets och koncernens andelar i gemensamma verksamheter, se koncernens not 15.

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i helägda koncernföretag, är

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde
			2023	2022
AB Borås	556237-9275	Stockholm	500	1 978
AB Garantihus <sup>1)</sup>	556073-0524	Stockholm	-	1 000
AB IG 183	559147-3698	Göteborg	500	20 788
AB Komercibohus	559001-7025	Stockholm	500	50
Bergshamra Bro AB	559046-5666	Stockholm	50 000	56 961
BRQ Håls 1 AB	556821-1949	Stockholm	500	45 476
Bruket i Kalkhäll Exploaterings AB	556541-0184	Stockholm	1 000	100
Bruket i Kalkhäll Exploaterings KB	969653-9122	Stockholm	-	10
Fastighetsbolaget Metalfabriken i Örebro AB	559077-9582	Stockholm	500	27 562
Fastighetsbolaget Mossen 3 AB	559291-5655	Stockholm	500	27 339
Fastighetsbolaget 33:21 AB	559381-2278	Stockholm	500	19 078
Förvaltningsbolaget Isostriv AB <sup>1)</sup>	559277-3229	Stockholm	-	25
JM Bostad Holding AB	559278-9449	Stockholm	2 000	285 366
JM Byrdin Holding AB	556752-9630	Stockholm	1 000	3 100
JM Construction S.A., Belgien	413662141	Brüssel	10 000	28 711
JM Entreprenad AB	556040-8837	Stockholm	200 000	107 750
JM Fastighetsutveckling Holding AB <sup>1)</sup>	556847-3259	Stockholm	-	50
JM Fastighetsutveckling 2 Holding AB	559034-9089	Stockholm	500	50
JM Fastighetsutveckling 3 Holding AB	559109-6960	Stockholm	500	50
JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB	559315-1037	Stockholm	1 000	100
JM Fastighetsutveckling 5 Holding AB	559398-1979	Stockholm	1 000	100
JM Hyresbostäder Holding AB <sup>1)</sup>	556977-0471	Stockholm	-	360 130
JM Hyresbost Holding AB	559213-7029	Stockholm	500	44 007
JM Kammargården Holding AB	556853-8445	Stockholm	500	50
JM Lomma Borgeby AB	559369-7195	Stockholm	2 000	359 642
JM Lomma AS, Norge	559373-0905	Stockholm	250	29 973
JM Olskrokan AB	829350122	Oslo	20 000	120 743
JM Riks Holding AB	559256-2176	Stockholm	1 000	52 587
JM Riks Holding AB	559327-9796	Stockholm	2 000	49 394
JM Suomi OY, Finland	1974161-8	Helsingfors	1 000	868 011
JM Supply AB	559126-3644	Stockholm	500	50
JM Tegelbrukets Elvarö Strand AB	559124-0147	Stockholm	500	50
JM Yrmdöstrand AB	556001-6213	Värmdö	4 400	158 000
JM@Home AB	559091-8289	Stockholm	1 000	100
Klipphuset Holding AB	556872-0527	Stockholm	500	50
Minimalken Bostad AB	556754-2138	Stockholm	1 000	11 550
Seniorgården AB	556359-9082	Stockholm	1 000	100
Stockholm Pundet 1 AB <sup>2)</sup>	556852-1297	Stockholm	-	74 722
Trollhagen Fastighets AB	559082-6235	Uppsala	1 000	71 982
<b>Bokfört värde vid årets slut</b>			<b>2 390 358</b>	<b>2 719 820</b>

<sup>1)</sup> Koncernföretag som har fusionerats in i JM AB. <sup>2)</sup> Koncernföretag som har avyttrats.

JM ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

not 11 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projektfastigheter		Exploateringsfastigheter	
	2023	2022	2023	2022
Accumulerade anskaffningsvärden	171	388	3 791	3 931
Vid årets början	-	18	317	416
Nyansaffningar	-56	-33	-	-17
Omklassificeringar	-	-	-369	-539
Överfört till produktion	-23	-114	-	-
Försäljningar	92	171	3 739	3 791
Vid årets slut				
Accumulerade nedskrivningar	-	-	-6	-6
Vid årets början	-	-	-8	-
Nedskrivningar	-	-	-14	-6
Planensligt reviderade vid årets slut	92	171	3 725	3 785

not 12 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

	2023		2022	
	Accumulerade anskaffningsvärden	247	312	1 598
Vid årets början	-	-	-72	-
Nyansaffningar	-	-	-1 280	-286
Områdsvärden	493	493	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Vid årets slut				

not 13 Upparbetade men ej fakturerade intäkter

	2023		2022	
	Upparbetade intäkter i pågående arbeten	7 300	7 927	3 442
Accumulerad a contra fakturering i pågående arbeten	-3 958	-4 160	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 342</b>	<b>3 767</b>	<b>3 442</b>	<b>3 747</b>

not 14 Likvida medel

	2023		2022	
	Kassa och bank	573	1 294	573
<b>Summa</b>	<b>573</b>	<b>1 294</b>	<b>573</b>	<b>1 294</b>

## not 15 Obeskattade reserver

	2023	2022
Periodiseringsfond 2018 års taxering	—	530
Periodiseringsfond 2019 års taxering	380	380
Periodiseringsfond 2020 års taxering	360	360
Periodiseringsfond 2021 års taxering	410	410
Periodiseringsfond 2022 års taxering	360	360
Periodiseringsfond 2023 års taxering	260	260
Periodiseringsfond 2024 års taxering	130	—
Summa	1 900	2 306

## not 16 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2023	2022
Vid årets början	972	889
Förmåner inlämnade under perioden	44	33
Räntekostnader	30	27
Utbetalning av pensioner	-46	-39
Övrigt	110	142
Vid årets slut	1 110	972

## not 17 Garantiansättningar och övriga avsättningar

	2023	2022
Vid årets början	376	493
Avsättningar	136	246
Omläsningsförändring	218	89
Ansvarförda avsättningar under året	-318	-433
Återförda avsättningar under året	-4	-18
Vid årets slut	408	376

## not 18 Räntebärande skulder

	2023	2022
Långfristiga räntebärande skulder	—	—
Övriga skulder 1-5 år från balansdagen	—	34
Konvertibelån 1-5 år	—	34
Summa	—	68
Kortfristiga räntebärande skulder	2023	2022
Konvertibelån 1 år	34	32
Övriga skulder 1 år	2 116	2 757
Skulder till koncernföretag	1 667	1 426
Summa	3 818	4 215

	2023	2022
Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter	—	—
Kreditavtal	400	400
Checkräkningskredit	2 400	2 400
Beviljade kreditavtal för löpdatum bortom 1 år	-2 800	-2 800
Outnyttjad del	—	—
Utnyttjat kreditavtal	—	—

Kreditavalen löper med fast ränta. Se koncernens not 25 för textkommentarer.

## not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023	2022
Kortfristiga reverser och posteringstillfälligheter	172	40
Övriga kortfristiga skulder	333	271
Summa	504	311

## not 20 Fakturerade men ej upparbetade intäkter

	2023	2022
Ackumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	12 627	12 025
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	-12 493	-11 549
Summa	134	476

## not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Personalerstaterade poster	285	356
Förutbetalda hyresintäkter	8	8
Övriga upplupna kostnader <sup>1)</sup>	331	559
Summa	624	923

<sup>1)</sup> Avser främst upplupna projektkostnader.

## not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023	2022
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder	100	100
Företagsintäkter	—	—
Fastighetsintäkter	—	—
Summa	100	100
Eventualförpliktelser	—	—
Borgenförbindelser, övriga <sup>1)</sup>	8 241	6 731
Borgen till förmån för koncernföretag <sup>2)</sup>	2 126	2 006
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	130	185
Betalnings- och hyresgarantier	1	2
Övriga ansvarsförbindelser	25	22
Summa	10 524	8 946

<sup>1)</sup> Under en bolagsstämmans produktionsstid ställer JM ut borgen för den del av den kortfristiga finansieringen i bank som överstiger en föräntad kommande långfristiga lån, borgenförbindelser, övriga reverser i sin helhet och kortfristiga finansieringen. De långfristiga lånen säkerställs av de pantbrev som föräntningen sätts ut av JM för ett åtagande att förvärva borgen som ska upplåtas med bostadsrätt när dessa kvartalsskifte efter godkänd subbeskrivning från bostadsrättsföreningen, med vilka JM har tecknat teckningskontrakt.

<sup>2)</sup> Borgen till förmån för koncernföretag avser främst åtaganden för de utlösta dotterbolagen och JM Entreprenad AB.

## not 23 Upplysningar om närstående

	2023	2022
Moderbolaget har en närlagd enderrelation med sina dotterföretag och gemensamma verksamheter, se koncernens not 15.		
Inköp av varor och tjänster från koncernföretag	294	505
Räntesänks från koncernföretag	1	1
Utdelning från koncernföretag	83	1 066
Resultatandel från koncernföretag	4	3
Utdelning från gemensamma verksamheter	95	—
Långfristiga fordringar hos intressföretag	17	17
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag	1 486	2 383
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	1 667	1 426
Borgenförbindelser till förmån för koncernföretag	2 126	2 006

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning återfinns i not 2. Samtliga transaktioner med närstående personer och företag genomfördes till marknadsmässiga villkor.

## not 24 Händelser efter rapportperiodens utgång

Efter 31 december 2023, varav 22 som verkställande direktör, har Johan Skoglund meddelat styrelsen att han beslutat gå i pension under 2024. Johan Skoglund kommer som långt att fortsätta som vd fram till och med den 1 juni 2024.

## not 25 Förslag till vinstdisposition

	2023	2022
Fritt eget kapital i moderbolaget år:		
Balanserade vinstmedel och överkursfond	3 432 168 982	3 432 168 982
Årets nettovinst	104 939 239	104 939 239
Summa	3 537 108 221	3 537 108 221

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till aktieägarna utdelas 3,00 kronor per aktie<sup>1)</sup> samt att återstående belopp överförs i ny räkning.

<sup>1)</sup> I moderbolaget finns 64 504 840 registrerade aktier per den 31 december 2023, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 64 504 840.

**FINANSIELL INFORMATION**

Stockholm den 18 mars 2024

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS, sådana de antagits av EU), respektive god redovisnings-  
sed 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.

Camilla Krogh  
Ledamot

Kerstin Gillsjö  
Ledamot

Stefan Björkman  
Ledamot

Fredrik Persson  
Styrelsens ordförande

Jenny Larsson  
Ledamot

Olav Lina  
Ledamot

Thomas Thureston  
Ledamot

Petar Olsson  
Ledamot utsedd av de anställda

Jan Strömberg  
Ledamot utsedd av de anställda

Johan Skoglund  
Verkställande direktör och koncernchef

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2024  
PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hågglund  
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 2023. Bolagets års- och koncernredovisning ingår på sidorna 61–92 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 2023 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 2023 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 revisionssed 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 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 års- och koncernredovisningarna som helhet, med hänsyn tagen till JM-koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch inom vilken JM verkar.

I en verksamhet som JM 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 värdering av de pågående bostadsprojekten i bostadsutvecklingen. Därutöver har vi identifierat ett antal andra risker som även de i många fall speglar inslag av uppskattningar och bedömningar. Bland dessa ingår garantiansättningar, 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 JM Norge som samtliga varit föremål för en s.k. full revision. För JM Finland genomförs specifika granskningsåtgärder inriktad 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 revisionsteamet i Norge och Finland. Det centrala revisions-teamet granskar också relevanta aspekter av och kontroller över JM:s 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

*Värdering av bostadsutvecklingsprojekt i Sverige*  
Under året har JM:s princip för redovisning av intäkter och kostnader från den svenska bostadsutvecklingen av bostadsrättsföreningar ändrats till att redovisas vid en viss tidpunkt. Tidigare redovisades intäkter och kostnader enligt IFRS för bostadsutvecklingsprojekt av bostadsrättsföreningar i Sverige över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning beaktande även så kallad försäljningsgrad.

Den nya redovisningsprincipen innebär också att JM redovisar bostadsutvecklingsprojekten i balansräkningen som pågående arbeten fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina bostäder. Per den 31 december 2023 uppgick JM:s pågående arbeten till 73 203 mkr vilket utgör 45 % av koncernens tillgångar per den 31 december 2023.

JM redovisar också andelar i bostadsrättsföreningar i balansräkningen vilket består av de bostadsrättslägenheter vilka JM enligt avtal med bostadsrättsföreningen ska återköpa vid en viss tidpunkt i det fall dessa inte har sålts till en slutlig bostadsköpare. Andelar i bostadsrättsföreningar uppgår per den 31 december 2023 till 1 023 mkr.

De nedlagda kostnaderna i de pågående projekten och andelar i bostadsrättsföreningar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet är till sin natur behäftat med antaganden och bedömningar av de poster som ingår i projektens slutlägesprognoser av totala intäkter och kostnader. I dessa ingår bedömningar av bl.a. försäljningspris, kostnader för t.ex. arbetskraft, material, underentreprenörer och garantitäckanden.

De senare kan från tid till annan kräva uppdaterade bedömningar även för avslutade projekt. Detta ställer därför krav på goda processer för kalkylering, rapportering, analys och prognos. För färdigställda bostäder som ägs av JM finns inte längre möjlighet till att kompensera för kostnadsbesparingar varför antaganden och bedömningar om försäljningspris får en större påverkan på värderingen.

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 värdering av de pågående arbetena samt den marginal som används i resultatframtagningen i samband med överlämning av bostäderna till slutkund. Vi har också i granskningen följt upp de principer, metoder och antaganden som ligger till grund för bedömningen av de redovisade andelarna i bostadsrättsföreningar och garantitäckanden.

Se bland annat avsnitten "Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar", "Redovisning av intäkter från projektutveckling av bostäder", "Pågående arbeten och andelar i bostadsrättsföreningar m.m." i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 18 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m., not 19 Pågående arbeten och not 27 Övriga avsättningar.

## Särskilt betydelsefullt område

*Ändrade redovisningsprinciper för bostadsutveckling genom svenska bostadsrättsföreningar*

Sedan 2018 har det pågått en process mellan JM och Finansinspektionen avseende grunderna för JM:s bedömning av bostadsrättsföreningarnas självständighet enligt IFRS. I april 2023 fastställdes slutligen Kammarrättens dom, vilket innebär att JM anses ha ett bestämmande inflytande över sina bostadsrättsföreningar enligt IFRS 10.

Konsekvenserna av detta är JM från den 1 januari 2023 med retroaktiv omräkning av jämförelseåret 2022 konsoliderar svenska bostadsrättsföreningar under produktionsfasen i enlighet med IFRS 10. Koncernredovisning fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sin bostad.

Som framgår av sida 61 och sida 71 i årsredovisningen innebär detta att koncernens balans- och resultaträkning inkluderar bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader.

Med beaktande av denna principförändring i koncernen och dess påverkan på den finansiella rapporteringen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Se förvaltningsberättelsen samt avsnittet "Ändrad redovisningsprincip för bostadsutveckling genom svenska bostadsrättsföreningar" i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

I vår revision har vi bland annat tagit del av den fastställda domen, JM:s beskrivningar av förändrade redovisningsprinciper och JM:s bedömning av bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen under produktionsfasen, samt implementering av en ny konsolideringsprocess.

I vår revision har vi analyserat och testat omräknade historiska perioder, vilka presenteras i not 1 i årsredovisningen och innevarande period vad gäller bostadsrättsföreningarnas intäkter, kostnader, tillgångar och skulder. Denna granskning har bland annat innefattat att vi stickprovsvis testat överlämningsgrader, bankengagemang och byggkreditiv för de konsoliderade bostadsrättsföreningarna.

Vi har även granskat att de upplysningar som JM lämnat i förvaltningsberättelsen samt i erforderliga noter i årsredovisningen inklusive de omräknade jämförelsetalen. Detta har även utvärderats vad gäller ändamålsenlighet och förenlighet med IAS 1 Utformning av finansiella rapporter samt IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel.

Vi har fört en dialog med företagsledningen och revisionsutskottet och som ett led i detta diskuterat och kommunicerat våra observationer, reflektioner och dess implikationer.

## Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–60 och sidorna 105–116. 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 ekonomiska beslut som användare fattar med grund på årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 2023 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 försämrelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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](http://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 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten 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 en-skit 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 närstående tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitets-

kontroll 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 validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till JM AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 30 mars 2023 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2017.

Stockholm den 21 mars 2024  
PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hågglund  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor