20240531124402

# Årsredovisning

## JM Fastighetsutveckling 2 Holding AB

Organisationsnummer: 559034-9089
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.

Sven Simon Backe
Styrelseledamot

20240531174403

# Årsredovisning

## JM Fastighetsutveckling 2 Holding AB

Organisationsnummer: 559034-9089
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

20240531124404

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

*Verksamhetens art och inriktning*

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

*Viktiga förändringar i verksamheten*

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

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

Bolaget är helägt dotterbolag till JM AB; 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 | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 0 | 0 | 173 055 | 0 |
| Balansomslutning (tkr) | 919 | 919 | 173 919 | 1 311 |
| Soliditet (%) | 72,8 | 72,8 | 99,9 | 47,0 |

## 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.

## Förändringar i eget kapital

| | Aktie-kapital | Balanserat resultat | Summa |
|---|---|---|---|
| **Belopp vid årets ingång** | **50** | **619** | **669** |
| **Belopp vid årets utgång** | **50** | **619** | **669** |

20240531124405

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 619 039 |
| Årets resultat | 0 |
| **Summa** | **619 039** |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

| | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | 619 039 |
| **Summa** | **619 039** |

20240531124406

# Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|---|---|---|
| | 1 2 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | 3 | | |
| *Bruttoresultat* | | | |
| Driftkostnader | | 0 | 0 |
| **Bruttoresultat** | | **0** | **0** |
| | | | |
| *Funktioner m.m.* | | | |
| **Summa funktioner m.m.** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **0** | **0** |
| | | | |
| *Resultat från finansiella poster* | | | |
| **Summa resultat från finansiella poster** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **0** | **0** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **0** | **0** |
| **Årets resultat** | | **0** | **0** |

20240531124407

# Balansräkning

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | 1 | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andelar i koncernföretag | 4 | 50 | 50 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **50** | **50** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **50** | **50** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 829 | 829 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **829** | **829** |
| | | | |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | | 40 | 40 |
| **Summa kassa och bank** | | **40** | **40** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **869** | **869** |
| | | | |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **919** | **919** |

Transaktion 09222115557517318454 Signerat SSB, MTBB, MAÅ, KFK

20240531124408

# Balansräkning

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | 1 | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **50** | **50** |
| | | | |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 619 | 619 |
| Årets resultat | | 0 | 0 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **619** | **619** |
| **Summa eget kapital** | | **669** | **669** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 250 | 250 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **250** | **250** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | 5 | **919** | **919** |

Transaktion 09222115557517318454 Signerat SSB, MTBB, MAÅ, KFK

20240531124409

# Noter

## Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

*Redovisnings- och värderingsprinciper*

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

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

*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.

20240531124410

**Not 3. Uppgift om moderföretag och koncernredovisning**

*Moderföretag i den största koncernen*

| | |
|---|---|
| Namn | JM AB |
| Organisationsnummer | 556045-2103 |
| Säte | Stockholm |

*Närmaste moderföretag som upprättar koncernredovisning*

| | |
|---|---|
| Namn | JM AB |
| Organisationsnummer | 556045-2103 |
| Säte | Stockholm |

*Moderföretag*

| | |
|---|---|
| Namn | JM AB |
| Organisationsnummer | 556045-2103 |
| Säte | Stockholm |

**Not 4. Andelar i koncernföretag**

| | **2023-12-31** | **2022-12-31** |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 50 | 497 |
| **Utgående anskaffningsvärden** | **50** | **497** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | 0 | -447 |
| **Utgående nedskrivningar** | **0** | **-447** |
| | | |
| **Redovisat värde** | **50** | **50** |

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

| **Företagets namn** | **Org.nr.** | **Säte** | **Antal andelar** | **Eget kapital (tkr)** | **Kapital-andel (%)** | **Rösträtts-andel (%)** | **Redovisat värde (tkr)** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Kappelan AB | 559034-9105 | Stockholm | 500 | 45 | 100,0 | 100,0 | 50 |

**Not 5. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

| | **2023-12-31** | **2022-12-31** |
|---|---|---|

Inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Sven Simon Backe
Styrelseordförande

Maria Therése Buskas Bäckman
Ledamot

Mikael Anders Åslund
Ledamot

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

PricewaterhouseCoopers AB

Kent Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

20240531124413

# Verifikat

Transaktion 09222115557517318454

## Dokument

Årsredovisning JM Fastighetsutveckling 2 Holding AB
559034-9089 2023-12-31
Huvuddokument
9 sidor
*Startades 2024-05-13 11:10:32 CEST (+0200) av E-revisor.se (E)*
*Färdigställt 2024-05-23 20:28:44 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerare

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

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIMON BACKE"*
*Signerade 2024-05-13 12:46:14 CEST (+0200)*

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

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA BUSKAS BÄCKMAN"*
*Signerade 2024-05-13 15:44:42 CEST (+0200)*

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

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL ÅSLUND"*
*Signerade 2024-05-15 19:28:37 CEST (+0200)*

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

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Fredrik Kroon"*
*Signerade 2024-05-23 20:28:44 CEST (+0200)*

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY



20240531244112

# Verifikat

Transaktion 09222115557517318454

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

20240531744413

20240531244414

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i JM Fastighetsutveckling 2 Holding AB, org.nr 559034-9089

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för JM Fastighetsutveckling 2 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 2 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 2 Holding AB.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

## 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 2 Holding AB 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

20240531244115

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556067-4276 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID* — *2024-05-23 18:28:36 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon — Datum

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20240531244116

# Finansiell information





202405312447

# 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 avvaktande, 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, Liljeholmen, Bromstensstaden (Spånga) och Sköndalshöjden i Stockholm, Kvarnholmen i Nacka, Söderdalen 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

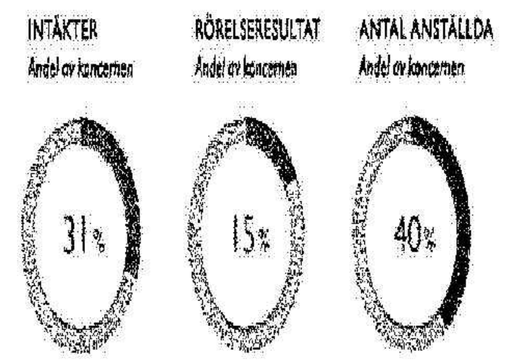
Under 2023 förvärvades byggrätter motsvarande cirka 450 bostäder (720). Affärssegmentet har under året sålt fastigheter vid Brommaplan, Stockholm. Affären uppgick till 283 mkr med ett resultat om –15 mkr. Frånträde och betalning skedde under det fjärde kvartalet 2023.

## Produktionsstarter

Den låga försäljningen har varit gränssättande för affärssegmentets produktionsstarter. Utöver detta fortsätter avsaknaden av nödvändiga myndighetsbeslut att påverka affärssegmentets produktionsstarter 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




| | JANUARI – DECEMBER | |
|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 |
| Intäkter | 4 248 | 4 966 |
| Rörelseresultat [1] | 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 |
| [1] Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter | –75 | – |



**Skönsdalshöjden**

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

# JM Bostad Riks

*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 Skiljebo 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.

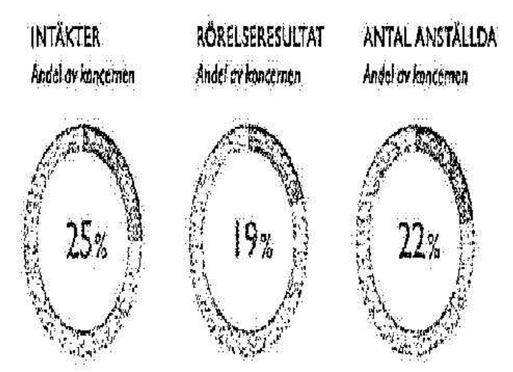
## Byggrätter

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

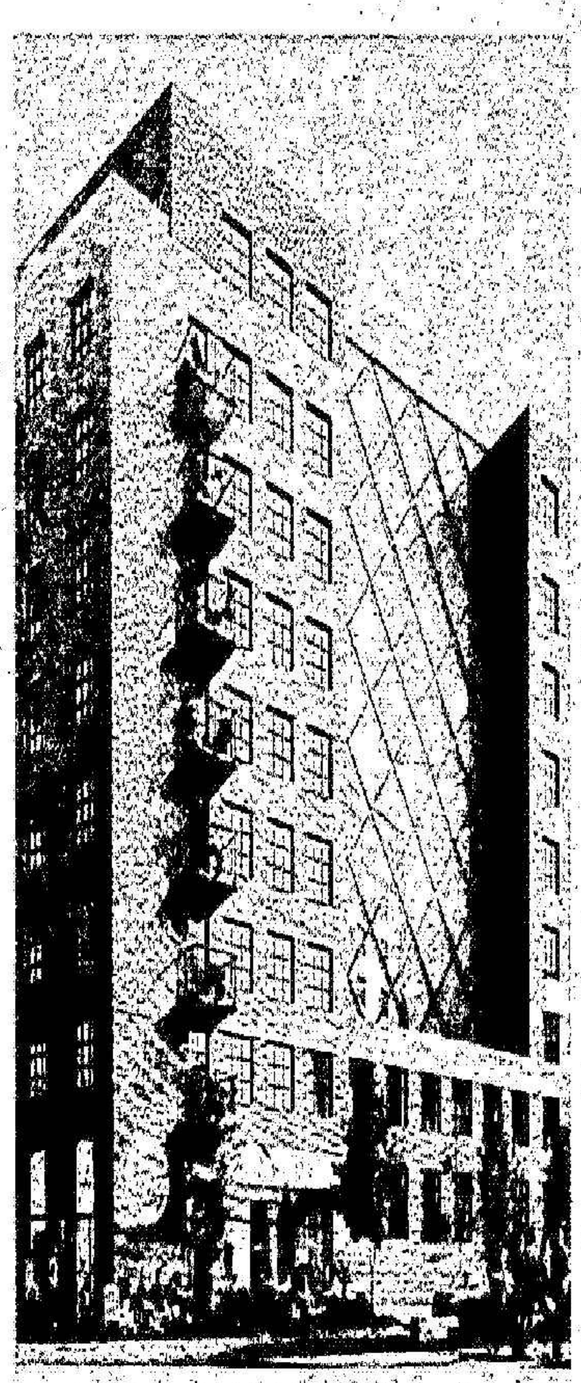
## Produktionsstarter

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

JM BOSTAD RIKS




| | JANUARI - DECEMBER | |
|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 |
| Intäkter | 3 476 | 4 500 |
| Rörelseresultat [1] | 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 |
| [1] Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter | –75 | – |



**Fabrikören**

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



20240531244 18

# JM Norge

*Inom affärssegmentet 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 styrräntan 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 JMs 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 affärssegmentets 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.

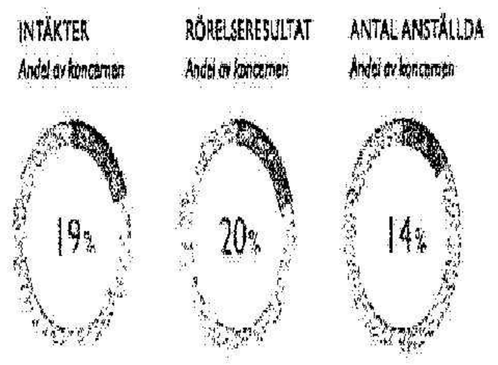
## Byggrätter

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

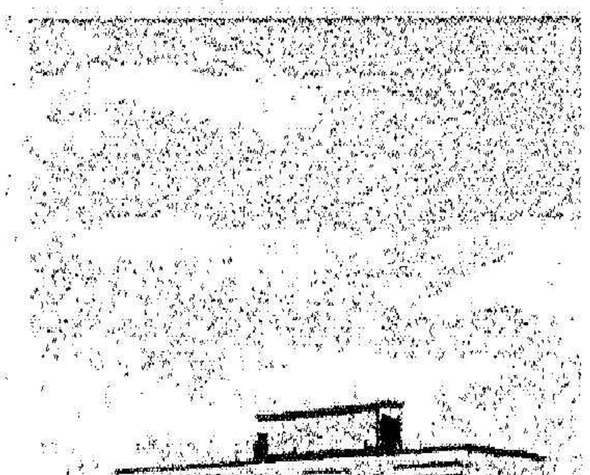
## Produktionsstarter

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

JM NORGE




| | JANUARI–DECEMBER | |
|---|---|---|
| Mkr | 2023 | 2022 |
| Intäkter | 2 589 | 3 392 |
| Rörelseresultat [1] | 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 | 3 360 |
| Antal sålda bostäder [2] | 488 | 527 |
| Antal produktionsstartade bostäder [3] | 405 | 605 |
| Antal bostäder i pågående produktion | 1 071 | 1 335 |
| Antal anställda | 312 | 370 |
| – varav tjänstemän | 183 | 243 |
| – varav hantverkare | 129 | 127 |
| 1) Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter | –11 | – |
| 2) Varav bostäder till investerare | 156 | – |



**Strindalia**

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

# JM Finland

*Inom affärssegmentet 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 styrräntan men i det fjärde kvartalet började inflationen sjunka och styrräntan lämnades oförändrad. Dock fanns det en fortsatt försiktighet bland konsumenterna gällande bostadsköp och kundernas förtroende inför framtiden var fortsatt låga. 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 Hertoniäs, Finno, Kånala och Alberga.

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

## Intäkter och resultat

Affärssegmentets 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.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets 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.

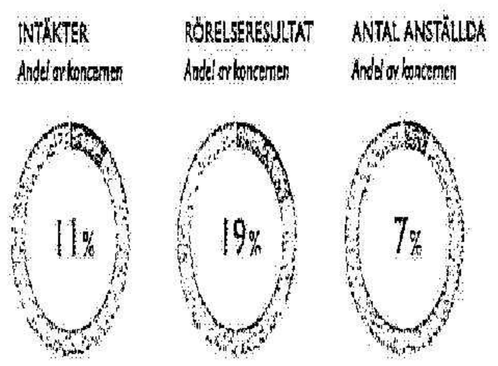
## Byggrätter

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

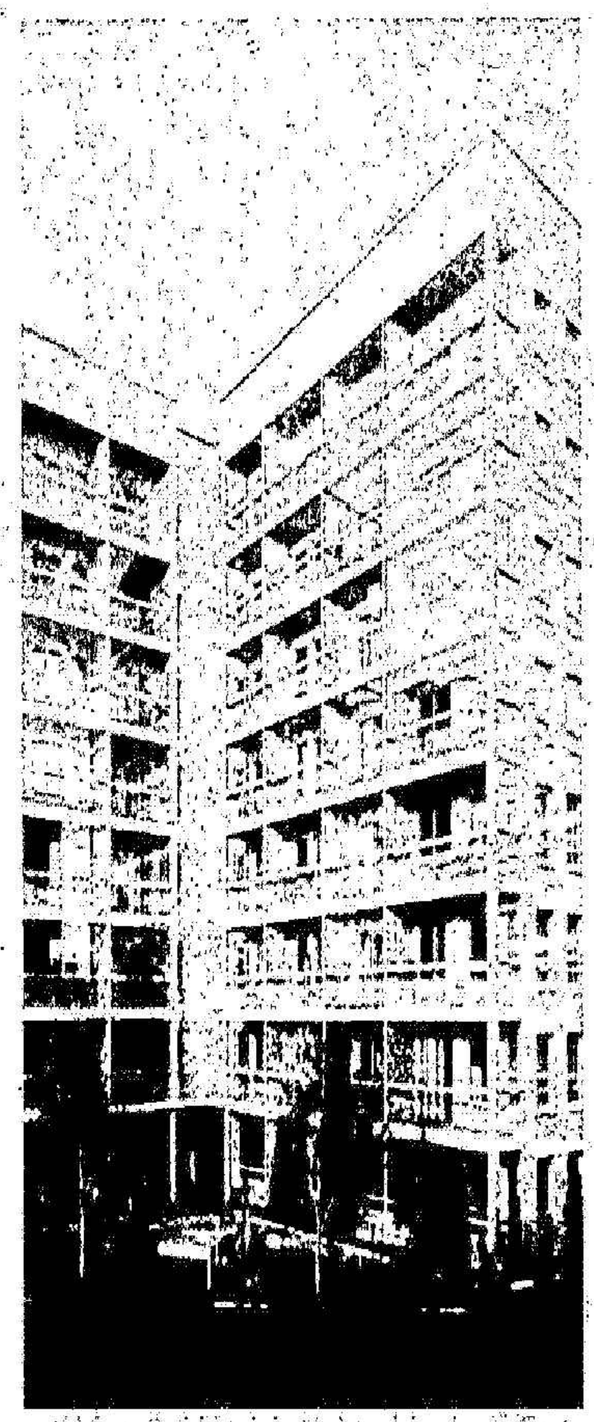
## Produktionsstarter

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

JM FINLAND




| Mkr | JANUARI–DECEMBER 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 |



**Aurinkotuuli**

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



20240531244159

# 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 Dalénum-området, Lidingö.

## Kommersiell 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 Filhamns 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 Södertälen, Järfälla. Även nästa bostadsetapp i området, projektet Flora, med 155 hyresrättsbostäder, produktionsstartades under året. Projektet har planerad inflyttning från fjärde kvartalet 2024.

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

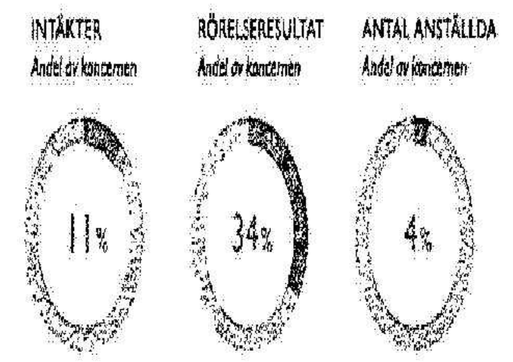
## JM@home

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

## Byggrätter

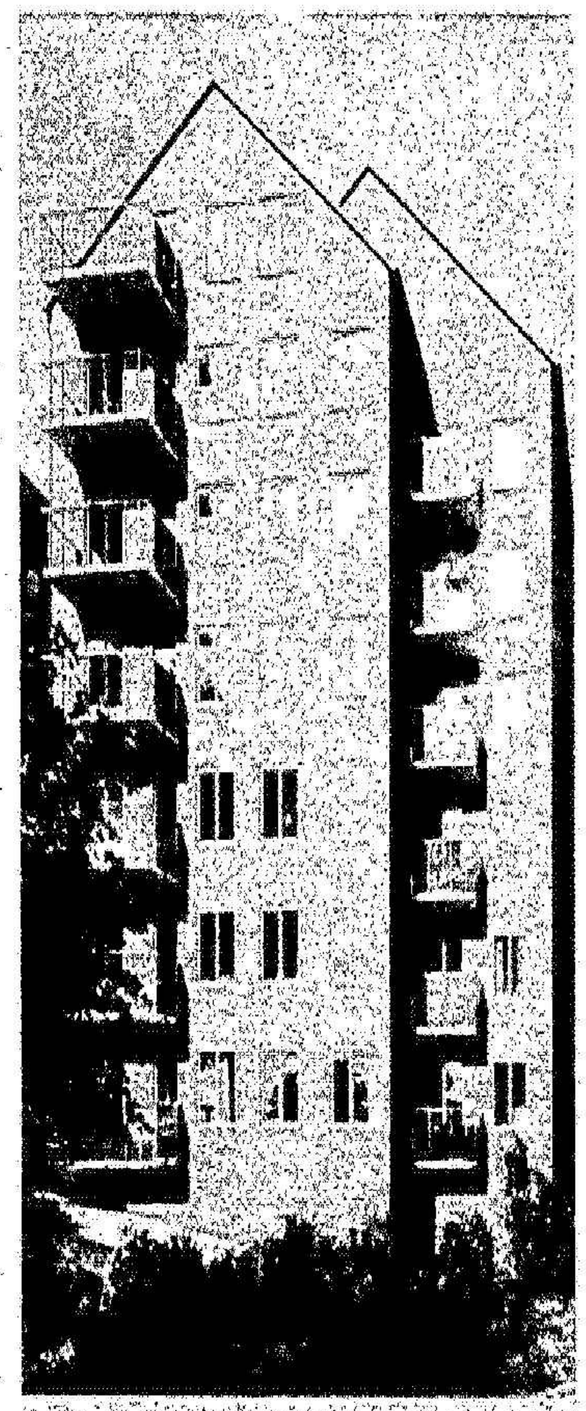
Disponibla byggrätter för hyresrättsbostäder och vård- och omsorgsboenden motsvarar cirka 1 600 bostäder (1 700).

JM FASTIGHETSUTVECKLING




| | JANUARI – DECEMBER | |
|---|---|---|
| Mkr | 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 Järfälla 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 anläggningsentreprenader åt externa professionella kunder.*

## Marknad

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

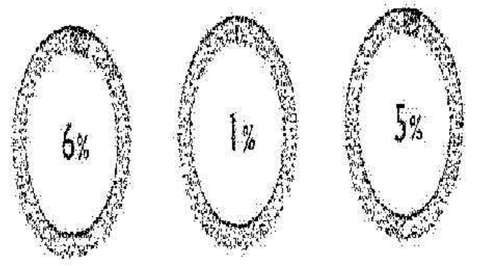
Rörelsemarginalen försvagades något på grund av lägre grad av upparbetade intäkter, samt ökade materialkostnader i tidigare ingångna avtal som inte har kunnat regleras fullt ut mot beställare. Intäkterna minskade till 781 mkr (1 077). Rörelseresultatet uppgick till 8 mkr (12).

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




| Mkr | JANUARI–DECEMBER 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Intäkter 1) | 781 | 1 077 |
| Rörelseresultat | 8 | 12 |
| Rörelsemarginal, % | 1,0 | 1,1 |
| Operativt kassaflöde | 42 | 26 |
| Bokfört värde exploateringsfastigheter | 8 | 10 |
| Antal anställda | 120 | 259 |
| – varav tjänstemän | 61 | 144 |
| – varav hantverkare | 59 | 115 |
| 1) Varav koncerninternt | 294 | 505 |



**Norra Länna i Huddinge**

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



20240531244720

# Koncernens resultaträkning – segmentsredovisning

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

## KOMMENTARER

### Intäkter

(2022: 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 upparbetade intäkter i bostadsprojekt och 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 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.

### Rörelseresultat

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

Rörelseresultatet 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 ränteavdragsbegränsningar.

# Koncernens balansräkning – segmentsredovisning

| Mkr | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Goodwill | 2 | 217 | 219 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 10 | 8 |
| Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture | 12 | 93 | 102 |
| Uppskjutna skattefordringar | 14, 15 | – | – |
| Finansiella anläggningstillgångar | 28 | 32 | 22 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 351 | 351 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Projektfastigheter | 16, 25 | 1 030 | 932 |
| Exploateringsfastigheter | | 8 504 | 8 465 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar m.m. | | 803 | 308 |
| Kundfordringar | 17 | 576 | 424 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 17 | 642 | 613 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 58 | 58 |
| Upparbetade men ej fakturerade intäkter | 25 | 3 266 | 4 131 |
| Likvida medel | 20 | 1 582 | 1 840 |
| **Summa omsättningstillgångar** | 21 | 16 461 | 16 771 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | 22 | 16 812 | 17 122 |

| Mkr | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | | |
| Aktiekapital | | 68 | 68 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 936 | 936 |
| Reserver | | -51 | -70 |
| Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat) | 10 | 7 378 | 7 931 |
| **Summa eget kapital** | | 8 332 | 9 006 |
| **Skulder** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 23, 24, 25 | 397 | 268 |
| Övriga långfristiga skulder | 23, 24, 25 | 364 | 414 |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser | 23, 26 | 1 546 | 1 404 |
| Övriga långfristiga avsättningar | 27 | 488 | 458 |
| Uppskjutna skatteskulder | 28 | 525 | 855 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 3 319 | 3 399 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | 24, 25 | 774 | 963 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 24, 25 | 1 526 | 507 |
| Övriga kortfristiga skulder | 24, 25 | 832 | 388 |
| Aktuella skatteskulder | 29 | 167 | 147 |
| Fakturerade men ej upparbetade intäkter | 30 | 868 | 1 309 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 | 881 | 1 281 |
| Kortfristiga avsättningar | | 713 | 122 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 5 161 | 4 717 |
| **Summa skulder** | | 8 480 | 8 116 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 16 812 | 17 122 |
| **Ställda säkerheter och eventualförpliktelser** | 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 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 överförts till produktion har uppgått till –829 mkr (–1 538). Försäljningar av exploateringsfastigheter har uppgått till –313 mkr och nedskrivningar till –181 mkr (–).

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

Totalt har JM 22 700 byggrätter (22 000) i balansräkningen.

### Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

(2023: 803 mkr, 2022: 308 mkr)

Köp av osålda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrättsföreningen. Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 235 (63) och ökningen är hänförlig till större inköp i avslutade projekt främst i JM Bostad Riks och JM Finland.

### Upparbetad men ej fakturerad intäkt

(2023: 3 266 mkr, 2022: 4 131 mkr)

Tillgångsposten avser nettot mellan upparbetade intäkter i pågående projekt samt den ackumulerade á conto faktureringen i dessa projekt. De pågående projekt som har ett positivt saldo redovisas i denna tillgångspost. 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 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 garantiåtaganden avseende kostnader som kan uppstå under garantitiden. Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projekt vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på 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 JMs utländska dotterbolag samt långfristiga räntebärande skulder i JMs utländska dotterbolag som avser förvärv av exploateringsfastigheter.

### 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

### 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 vid 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 á 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 konvertibellån | – | 1 |
| Återköp av aktier | – | -825 |
| Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev | – | – |
| **Utgående balans 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.

### Konvertering av konvertibellån

Under året har inga aktier konverterats i utestående konvertibelprogram.

### Återköp av aktier

Under året har inga aktier återköpts (825 mkr). Antalet utestående aktier uppgick vid årets slut till 64 504 840 (64 504 840).

# Koncernens kassaflödesanalys – segmentsredovisning

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

## 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 produktionsstarter.

Innehav av återköpta bostäder har ökat under året och uppgick vid årets utgång till 235 (63) vilket innebar 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).

# 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 Kammarrättens 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 härefter 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 JMs 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 JMs interna styrmodell. Vare sig JMs riskbild eller befintliga finansieringsavtal påverkas av den förändrade redovisningen. För ytterligare information se not 1.

Samtliga jämförelsetal är omräknade om inget annat anges.

## 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 bromsat 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 JMs verksamhet. Bostadsmarknaden på koncernens delmarknader har också påverkats negativt av ett stort utbud på andrahandsmarknaden. Sammantaget har konsumenternas köpkraft försvagats och kunderna är fortsatt avvaktande. Ofta är tidsperioden lång från det att kunden tecknar avtal fram till att inflyttning 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) [1][2]. 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) [3][4]. 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).

| BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Antal bostäder i pågående produktion [1][2] | 6 033 | 8 078 |
| Andel sålda bostäder i pågående produktion, % [3] | 52 | 59 |
| Andel bokade bostäder i pågående produktion, % | 2 | 3 |
| Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % | 54 | 62 |
| [1] Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling | 662 | 507 |
| [2] Varav hyresrätts- och vårdbostäder ej avsedda för försäljning i pågående produktion, JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion | 444 | – |

[3] 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 härförliga 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 (–). Rörelseresultat 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 | Intäkter | | Rörelseresultat | | Rörelsemarginal, % | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Mkr | 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 | 781 | 1 077 | 8 | 12 | 1,0 | 1,1 |
| Eliminering | –294 | –505 | | | | |
| Koncerngemensamma kostnader | | | –64 | –53 | | |
| **Totalt enligt segmentsredovisning** | **13 851** | **16 385** | **732** | **2 064** | **5,3** | **12,6** |
| Omräkning färdigställandemetoden | 2 119 | –1 808 | 753 | –105 | | |
| Omräkning IFRS 16 | | | 24 | 18 | | |
| **Totalt enligt IFRS** | **15 969** | **14 577** | **1 510** | **1 978** | **9,5** | **13,6** |

[1] Varav 218 hyresrättsbostäder (70) inom JM Fastighetsutveckling [2] Varav 446 bostäder (359) till investerare inom JM Finland och JM Norge
[3] Varav 155 hyresrättsbostäder (166) inom JM Fastighetsutveckling [4] Varav 446 bostäder (359) till investerare inom JM Finland och JM Norge

## 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 [1] | –159 | –108 |
| **Finansiella intäkter och kostnader** | **–125** | **–89** |
| [1] 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) |
| **Totalt** | **39 100** | **(22 700)** | **39 500** | **(22 000)** |

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

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

**EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)**

| | 2023-12-31 | | 2022-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| **Miljarder kr** | **Marknads-värde** | **Bokfört värde** | **Marknads-värde** | **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 |
| **Totalt** | **14,1** | **8,5** | **15,2** | **8,5** |

### *Projektfastigheter*

Det externt bedömda marknadsvärdet på JMs 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 JMs projektfastigheter uppgick till 36 mkr (35). Driftnettot uppgick till 11 mkr (11). Investeringar i projektfastigheter under året uppgick till 429 mkr (433).

**PROJEKTFASTIGHETER**

| 2023-12-31 | Marknads-värde, mkr | Bokfört värde, mkr | Yta (000) m² | Uthyrnings-grad årshyra, % |
|---|---|---|---|---|
| Fastigheter under utveckling | 1 055 | 1 024 | 27 | 91 |
| Färdigställda hyresrättsfastigheter | – | – | – | – |
| Färdigställda kontorsfastigheter | 14 | 6 | 1 | 100 |
| **Totalt** | **1 069** | **1 030** | **28** | **91** |

### *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 [1] | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Antal osålda bostäder i avslutad produktion [2] | 308 | 91 |
| Antal osålda bostäder i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m." | 235 | 63 |

[1] Enligt segmentsredovisning
[2] Efter sista inflyttning 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 projektfinansieringen 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 pensionsskulden utgjorde 1 546 mkr (1 404). Den aktuariella 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 pensionsskulden 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). Medeltalet anställda under året uppgick till 2 382 (2 472) varav 529 (564) i JMs 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. JMs hållbarhetsarbete utvecklas ständigt med hjälp av verksamhetssystem, förbättringsarbete, mätbara mål och miljöutbildningar. Uppföljning sker genom avvikelse- och nyckeltalsrapportering samt internrevisioner. 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

JMs 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 händelser utanför JMs kontroll. Tillsammans med den tydliga fokuseringen på långsiktighet och uthålligt värdeskapande som ligger i JMs 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 JMs målsättning att i så stor utsträckning som möjligt säkerställa att riskerna minimeras eller förblir latenta. JMs riskhantering är föremål för strategiska insatser från styrelse och ledning, och aktuell riskanalys redovisas löpande i Revisionsutskottet.

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

### *Högre räntenivåer*

Centralbankerna på JMs 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 styrränta resulterar i ökade finansieringskostnader i bostadsproduktionen och JM påverkas indirekt genom att kundernas betalningsförmåga minskar. De högre räntekostnaderna har resulterat i att kunderna blivit mer avvaktande då hushållens ekonomi försämrats, vilket har haft en negativ inverkan på JMs försäljning.

### *Exponering för råvarupriser och högt kostnadstryck*

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

### *Ukraina*

Rysslands invasion av Ukraina har utöver mänskligt lidande fortsatt påverkat världsekonomin under 2023. JM har inga ramavtalsleverantörer 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 JMs projekt.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer listas nedan. JMs största risker är hänförliga till omvärldsförändringar.

| Risk | Beskrivning av risk | Hantering | Kommentar/utfall 2023 |
|---|---|---|---|
| **OMVÄRLDSRISKER** | | | |
| Ekonomisk tillväxt | Efterfrågan på bostäder påverkas av den ekonomiska tillväxten och konsumenternas köpkraft samt av prisutvecklingen på bostäder. | Krav på väl avvägd nivå av sålda/bokade bostäder före produktionsstart. Effektiviseringsarbete för att minska produktionskostnaderna. | Priser och efterfrågan på nyproducerade bostäder har minskat på alla JMs marknader under året främst på grund av hög inflation och ökade räntekostnader. |
| Demografi | Befolkningstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder. | JMs strategi är att verka i städer och områden med bäst demografiska och ekonomiska förutsättningar. | De fundamentala demografiska trenderna är stabila och positiva på våra huvudmarknader. |
| Konkurrenssituation | Antalet konkurrenter påverkar utbud och prisbild och därigenom lönsamheten. | Den lokala konkurrenssituationen bevakas löpande. JM arbetar för att särskilja företaget via företagskultur, flexibilitet, 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 upplåtelseformer, 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 omvärldsförändringar | Allvarliga störningar med stor global spridning. Riskerar att påverka efterfrågan, utbud och flöde av varor och tjänster inom och mellan länder (till exempel terrorism, konflikter, finanskris, pandemi, naturkatastrof). | Snabb anpassningsförmåga, följa riktlinjer från regering och myndigheter, krisberedskap och löpande scenarioanalyser. | Konsumentförtroendet påverkades i stor utsträckning av hög inflation och höga styrräntor samt pågående krig i Ukraina, vilket dämpade efterfrågan väsentligt. |
| **OPERATIVA RISKER** | | | |
| Risker relaterade till byggrättsportföljen | Risken att byggrätterna är för få eller för många, eller att de ligger i fel områden. Risken att planarbetet försenas eller att detaljplaner inte godkänns. | Löpande marknads- och kundundersökningar och nära samarbete med potentiella bostadsköpare för att säkerställa kunskap om kundbehov. Minska risker genom att förvärv villkoras av lagakraftvunna detaljplaner. | Antalet produktionsstarter under året begränsades av utmaningar med att få tillståndsbeslut inom rimligen förväntad tid. |
| Genomföranderisk | 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 JMs långa inköpsavtal begränsat påverkan på genomförande. En avvaktande marknad medförde färre produktionsstarter. |
| Osålda bostäder | Osålda bostäder innebär sämre lönsamhet för projektet och en oönskad kapitalbindning i balansräkningen. | Projektstart i etapper i takt med sålda/bokade bostäder innebär kontroll av risken för osålda bostäder. Målsättning att alla bostäder är sålda vid slutbesiktning. | Vid utgången av året hade JM enligt segmentsredovisningen, köpt 235 (osålda) bostäder till ett bokfört värde om 803 mkr i balansräkningen. |
| Prisutveckling under produktionstiden | Prisfall på bostäder under projekttiden gör bostäderna svårsålda eller projektet olönsamt. | Mindre etapper innebär större möjligheter att anpassa priser till efterfrågan. | En avvaktande marknad medförde lägre prisnivåer på bostäder samt färre sålda bostäder. |

| Risk | Beskrivning av risk | Hantering | Kommentar/utfall 2023 |
|---|---|---|---|
| **FINANSIELLA RISKER** (Se not 25 Finansiell riskhantering på sidorna 143–147) | | | |
| Ränterisk | Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde. | Styrelsen har antagit riktlinjer för räntebindning och låneloptider. Regelverk för hantering av ränterisk i byggnadskreditiv. | Höga räntor under året påverkade både efterfrågan på våra bostäder och kostnadsbilden i våra projekt. |
| Finansieringsrisk | Risken att refinansiering av lån som förfaller försvåras eller blir för kostsam. | God soliditet gör JM attraktiv för långivare. JMs finanspolicy hanterar koncernens finansieringsstrategi. | Möjligheterna till finansiering av JMs bostadsproduktion har varit goda under året, dock har kreditivkostnaderna ökat. |
| Likviditetsrisk | Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden. | God kontroll över likvida medel, överskott placeras endast i lokal valuta och med låg kreditrisk. Betalningsberedskap via checkkrediter och kreditlöften. | Fokus på kassaflödet och likviditet på grund av lägre försäljning. Fortsatt god likviditet och vid utgången av året var samtliga checkkrediter outnyttjade. |
| Valutarisk | Fluktuationer i valutakurser får negativ effekt på kassaflöde och resultat- och balansräkning. | Begränsade transaktionsvolymer och selektiv säkring av balansexponering. | Oförändrat låg valutaexponering. |
| **HÅLLBARHETSRISKER** | | | |
| Klimat | Ökande krav på minskad klimatpåverkan och energianvändning. Förhöjda vattennivåer, återkommande skyfall och fuktigare klimat. | JM bygger lågenergihus. Detaljplaner anpassas för förhöjda vattennivåer. Material och tekniska lösningar väljs för ökad robusthet mot fukt. Fuktskyddsbeskrivning upprättas i alla projekt. 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 TCFD, vilket beskrivs närmare på sidorna 35–36. Klimatbelastningen per byggd kvadratmeter beskrivs på sidan 43. |
| Personal | Svårigheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. | Starkt värdedriven 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 engagerat och situationsanpassat ledarskap. |
| Sociala förhållanden | Risker för olyckor, fysiska och psykiska arbetsskador och kränkande särbehandling i arbetet. | Systematiskt arbetsmiljöarbete, friskvårdsarbete, kärnvärden, uppförandekod och incidentrapporteringssystem. | Genomförande av Safety Week, genomgång av uppförandekoden vid årliga utvecklingssamtal. Uppförandekod bilogas ramavtal med leverantörer. Årliga revisioner genomförs av utvalda leverantörer och projekt. |
| Mänskliga rättigheter | Brister av socialt ansvar och efterlevnad av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, arbetsrätt, miljöhänsyn och arbete mot korruption i leverantörskedjorna. | JM genomför hållbarhetsvärderingar, hållbarhetsanalyser och revisioner i våra leverantörskedjor. Uppförandekod för leverantörer och entreprenörer. | 90 genomförda hållbarhetsvärderingar av tilltänkta leverantörer. Cirka 20 fördjupade hållbarhetsanalyser av befintliga leverantörer, vilka låg till grund för fyra hållbarhetsrevisioner som genomfördes på plats. |
| Motverkande av korruption | Risk för otillbörligt agerande i samband med affärsuppgörelser. | Tydlig styrning, beslutsordning, genomlysning och uppföljning av affärsuppgörelser. Uppförandekod och etiska riktlinjer. | Genomgång av uppförandekoden vid rekrytering. Medarbetare utbildas och övas 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 produktionsstarter av större bostadsprojekt, 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 JMs befintliga policyer och riktlinjer samt beslut om till kort- och långsiktiga rörliga löneprogram. Styrelseledamöternas deltagande framgår av uppställning på sidan 102. Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Resultatet av utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen och valberedningen. Beskrivning av respektive utskott och ledamöter framgår i Bolagsstyrningsrapporten på sidan 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. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen att utsändas torsdagen den 25 april 2024.

Förutsatt att utsikterna för bostadsmarknaden framåt förbättras i rimlig omfattning, är JMs 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 röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Deras aktieinnehav uppgår per den 31 december 2023 till 19,7 procent.

## Aktiekapital

JMs 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 överlåtbara utan begränsningar till följd av lag eller JMs bolagsordning. JM känner inte till några avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktier i bolaget.

I de fall större förändringar sker av ägarstrukturen i JM AB, det vill säga mer än 30 procent eller väsentliga förändringar av rösträtten i JM AB övergår till annan ägare eller JM AB avnoteras från Nasdaq Stockholm, kan kreditfaciliteterna om 2 800 mkr (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 avtalas, 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.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Grunden för ersättningar till ledande befattningshavare är finansiell måluppfyllelse, kundnöjdhet och individuell prestation. En förutsättning för utbetalning av ersättning är efterlevnad av policies, riktlinjer och 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 kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av kort rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år och får uppgå till högst 50 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under mätperioden. Det långsiktiga rörliga löneprogrammet ska kunna mätas under en period om tre år och får uppgå till högst 50 procent av den sammanlagda fasta kontantlönen under det år som programmet startade.

För koncernchefen ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 35 procent av den fasta kontanta månadslönen. Övriga ledande befattningshavare omfattas för närvarande av en förstärkt ITP-plan samt en premiebaserad pensionsförstärkning om maximalt 120 000 kronor per år eller 30 procent av den fasta kontanta årslönen överstigande 30 inkomstbasbelopp. För det fall annan lösning väljs ska pensionsförmåner vara premiebestämda – med pensionspremier uppgående till högst 35 procent av den fasta kontantlönen – om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantersättning ska vara pensionsgrundande i den mån så följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på befattningshavaren. Styrelsen får, på förslag av koncernchefen, godkänna att avgångspension erbjuds koncernledningsmedlem som fyllt 62 år.

Andra förmåner får innefatta bland annat livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 5 procent för koncernchefen och högst 10 procent av den fasta genomsnittliga kontantlönen för övriga ledande befattningshavare.

Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får, för aktuell befattning, tillsammans med utfall av kort rörligt löneprogram inte överstiga ett belopp motsvarande den maximalt möjliga nivån för utbetalning av kort rörligt löneprogram aktuellt utbetalningsår. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen på förslag av Ersättningsutskottet.

Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får, såvitt avser pensionsförmåner och andra förmåner, vederbörliga anpassningar ske för att följa tvingande sådana regler eller fast lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt möjligt ska tillgodoses.

Det kan i undantagsfall förekomma att koncernledningen tillfälligt kompletteras med icke-ordinarie medlem som engageras på konsultbasis. Om så sker ska medlemmen endast erhålla avtalat konsultarvode. Konsultarvodets storlek får motsvara högst verkställande direktörens fasta kontantlön för samma tid, uppjusterad med belopp motsvarande sociala avgifter.

## Upphörande av anställning

Vid anställningens upphörande får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år för koncernchefen och ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag. Vid en överenskommelse mellan bolaget och befattningshavaren om anställningens upphörande innebär ovanstående lydelse att avgångsvederlag kan utgå och/eller att uppsägningslön betalas i större utsträckning än vid uppsägning från befattningshavarens sida.

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

Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, är och ska den korta rörliga kontantersättningen baseras på vinst per aktie och resultatet av kundundersökningar (Nöjd Kund Index, NKI).

Det långsiktiga rörliga löneprogrammet är och ska vara baserat på koncernens resultatuppfyllelse tre år framåt i tid och, i förekommande fall, uppfyllelse av resultat för egen enhet.

Genom de kriterier som enligt ovan avgör utfallet skapas incitament för medarbetarna att bidra till förverkligandet av bolagets affärsstrategi och därmed till långsiktigt värdeskapande. Om styrelsen framledes skulle bedöma att affärsstrategin och bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, bättre skulle främjas om kriterierna kompletteras eller målkonstruktionen annars modifieras tillåter dessa riktlinjer att sådana förändringar görs.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning avslutats ska det fastställas i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till koncernchefen. Såvitt avser rörlig kontantersättning till övriga befattningshavare ansvarar koncernchefen för bedömningen. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

## Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid, utgjort en del av Ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. I den ersättningsrapport som tas fram avseende utbetald och innestående ersättning som omfattas av riktlinjerna, kommer utvecklingen av avståndet mellan bolagsledningens ersättning och övriga anställdas ersättning redovisas.

## Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett Ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte koncernchefen eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

## Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets

ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i Ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

## Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

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 nettobeloppet 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 nettobeloppet 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 i 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 upparbetning 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 |
| **Summa** | **3 537 108 221** |

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

| | SEK |
|---|---|
| till aktieägarna utdelas 3,00 SEK per aktie [1] | 193 514 520 |
| I ny räkning överförs | 3 343 593 701 |
| **Summa** | **3 537 108 221** |

[1] 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 |
| **Bruttoresultat** | | 2 764 | 3 096 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | 3, 4, 5, 6 | –998 | –1 108 |
| Resultat av fastighetsförsäljning m.m. | 7 | –256 | –11 |
| **Rörelseresultat** | | 1 510 | 1 978 |
| Finansiella intäkter | 8 | 33 | 19 |
| Finansiella kostnader | 8 | –159 | –108 |
| **Resultat före skatt** | | 1 385 | 1 889 |
| Skatter | 9 | –356 | –395 |
| **Årets resultat** | | 1 029 | 1 495 |
| **Övrigt totalresultat** | | | |
| *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 | | 22 | –106 |
| Skatt hänförligt till övrigt totalresultat | | –105 | 515 |
| **Årets totalresultat** | | 835 | 2 051 |
| 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 |
| Föreslagen utdelning per aktie (kr) | | 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 ägarna. 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.

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

### Rörelseresultat

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

Rörelseresultatet minskade med 24 procent i jämförelse med föregående år, vilket främst är hänförligt till nedskrivningar av exploaterings- och projektfastigheter om –258 mkr (–) samt överlämnade och resultatavräknade bostäder med lägre marginal. Försäljnings- och administrationskostnader minskade med 10 procent i 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 ränteavdragsbegränsningar.



20240531124425

# Koncernens balansräkning – IFRS

| Mkr | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2022-01-01 |
|---|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | 2 | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | | |
| Goodwill | 11 | 217 | 219 | 180 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 10 | 8 | 8 |
| Nyttjanderätter kontor och bilar | 13 | 179 | 214 | 255 |
| Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture | 14, 15 | 93 | 102 | 118 |
| Uppskjutna skattefordringar | 28 | 1 | 0 | 1 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 16, 25 | 32 | 22 | 23 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 532 | 565 | 584 |
| **Omsättningstillgångar** | | | | |
| 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 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 29 542 | 31 354 | 29 240 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 30 073 | 31 919 | 29 824 |

| Mkr | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2022-01-01 |
|---|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | | |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | | | |
| Aktiekapital | | 68 | 68 | 68 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 936 | 936 | 936 |
| Reserver | | –51 | 59 | –89 |
| Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat) | | 7 018 | 6 976 | 6 818 |
| **Summa eget kapital** | | 7 972 | 8 039 | 7 734 |
| **Skulder** | | | | |
| **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 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 3 785 | 3 774 | 4 046 |
| **Kortfristiga skulder** | | | | |
| 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 |
| Aktuella 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 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 18 317 | 20 105 | 18 044 |
| **Summa skulder** | | 22 102 | 23 879 | 22 090 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 30 073 | 31 919 | 29 824 |
| Ställda säkerheter och eventualförpliktelser | 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 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 överförts till produktion har uppgått till –829 mkr (–1 538). Försäljningar av exploateringsfastigheter har uppgått till –313 mkr och nedskrivningar till –181 mkr (–).

Marknadsvärderingen av exploateringsfastigheterna visar ett övervärde om 5,6 mdkr (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 osålda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrättsföreningen. Antalet osålda 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 produktionsstarter 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 garantiåtaganden avseende kostnader som kan uppstå under garantitiden. Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projekt vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år efter projektavslut.

### 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 leasingåtaganden 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 ovillkorligt ingångna avtal med framskjuten betalning. Skillnaden jämfört med segmentsredovisningen avser bland annat förskott från kunder som inte har tillträtt bostaden.

# 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 |
| Återköp av aktier | | | | –825 | –825 |
| Konvertering av konvertibellån | | 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 | | | | | – |
| Konvertering av konvertibellån | 1 | | | –1 | – |
| Indragning av återköpta aktier | –1 | | | 1 | – |
| **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 konvertibellån**
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).

# Koncernens kassaflödesanalys – IFRS

| Mkr | NOT | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | 1, 23 | | |
| Rörelseresultat | | 1 510 | 1 978 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | 392 | 105 |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | | 301 | –578 |
| Erhållen ränta | | 33 | 9 |
| Erhållna utdelningar | | 5 | 5 |
| Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader | | –75 | –61 |
| Betald skatt | | –344 | –532 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital** | | 1 822 | 925 |
| 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 |
| **Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter** | | 1 440 | –1 196 |
| Investering i projektfastigheter | | –429 | –795 |
| Försäljning av projektfastigheter | | 46 | 79 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | 1 057 | –1 912 |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| Investering i materiella anläggningstillgångar | | –1 | –1 |
| Avyttrade materiella anläggningstillgångar | | – | – |
| Förvärv av verksamhet | | – | –46 |
| Förändring i finansiella anläggningstillgångar | | –1 | 2 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | –2 | –29 |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| 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 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | –1 496 | –288 |
| **Årets kassaflöde** | | –441 | –2 229 |
| Likvida medel vid årets början | | 2 151 | 4 362 |
| Valutakursdifferens likvida medel | | –37 | 18 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | | 1 673 | 2 151 |

## 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 produktionsstarter. Innehav av återköpta bostäder har ökat under året och uppgick vid årets utgång till 309 (63) vilket innebar ett negativt kassaflöde om totalt –484 mkr (88). Kortfristiga rörelsefordringar och skulder har totalt förbättrat kassaflödet med 856 mkr (–988). 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: –1 496 mkr, 2022: –288 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 noter


| | | Sida |
|---|---|---|
| not 1 | Redovisnings- och värderingsprinciper | 71 |
| not 2 | Segmentsinformation | 76 |
| | Koncernens resultaträkning per affärssegment | 76 |
| | Koncernens balansräkning per affärssegment | 77 |
| | Intäkter | 78 |
| not 3 | Anställda och personalkostnader | 78 |
| not 4 | Avskrivningar enligt plan | 79 |
| not 5 | Arvode och kostnadsersättning till revisorer | 79 |
| not 6 | Rörelsens kostnader fördelat på kostnadsslag | 79 |
| not 7 | Resultat av fastighetsförsäljning m.m. | 79 |
| not 8 | Finansiella intäkter och kostnader | 79 |
| 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 |
| not 23 | Förklaringsposter kassaflödesanalys | 82 |
| not 24 | Finansiella skulder | 83 |
| not 25 | Finansiell riskhantering och finansiella instrument | 83 |
| not 26 | Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser | 84 |
| not 27 | Övriga avsättningar | 85 |
| not 28 | Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder | 85 |
| not 29 | Fakturerade men ej upparbetade intäkter | 85 |
| not 30 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 85 |
| not 31 | Ställda säkerheter och eventualförpliktelser | 85 |
| not 32 | Upplysningar om närstående | 85 |
| not 33 | Händelser efter rapportperiodens utgång | 85 |


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 föreläggas 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 III: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 (Kompletterande 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 föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt 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 förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras. Svenska bostadsrättsföreningar och ägarbostäder, norska ägarbostäder och bostadsrättslägenheter samt finska bostadsaktiebolag konsolideras fram tills att de färdigställda bostäderna överlämnas 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 JMs strategi att vara en av de ledande projektutvecklarna 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 intäktsredovisades bostadsutveckling genom bostadsrättsföreningar i Sverige successivt över tid, se vidare under Redovisning av intäkter.

För att ge en tydlig och jämförbar bild av JMs 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 JMs interna styrmodell. Vare sig JMs 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 | Rapporterad IFRS | Effekt av omräkning | Omräknad IFRS |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Goodwill | 180 | | 180 |
| Maskiner och inventarier | 8 | | 8 |
| Nyttjanderätter kontor och bilar | 255 | | 255 |
| Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture | 118 | | 118 |
| Uppskjutna skattefordringar | 1 | | 1 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 23 | | 23 |
| **Summa anläggningstillgångar** | 584 | | 584 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Projektfastigheter | | | |
| Exploateringsfastigheter | 813 | | 813 |
| Nyttjanderätter tomträtt | 8 205 | | 8 205 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar m.m. | 456 | | 456 |
| Pågående arbeten | 377 | | 377 |
| Kundfordringar | 4 073 | 8 555 | 12 628 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 636 | –282 | 354 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 419 | | 419 |
| Upparbetad men ej fakturerad intäkt | 49 | 749 | 798 |
| Likvida medel | 4 798 | –3 970 | 828 |
| **Summa omsättningstillgångar** | 3 981 | 381 | 4 362 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | 23 807 | 5 433 | 29 240 |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | 24 391 | 5 433 | 29 824 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | |
| Aktiekapital | 70 | –2 | 68 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 935 | 1 | 936 |
| Reserver | –89 | | –89 |
| Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat) | 7 468 | –650 | 6 818 |
| **Summa eget kapital** | 8 385 | –651 | 7 734 |
| **Skulder** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 818 | | 818 |
| Övriga långfristiga skulder | 373 | | 373 |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser | 1 761 | | 1 761 |
| Övriga långfristiga avsättningar | 678 | | 678 |
| Uppskjutna skatteskulder | 584 | –168 | 416 |
| **Summa långfristiga skulder** | 4 214 | –168 | 4 046 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| 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 upparbetad intäkt | 967 | –595 | 372 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 430 | | 1 430 |
| Kortfristiga avsättningar | 145 | | 145 |
| **Summa kortfristiga skulder** | 11 793 | 6 252 | 18 044 |
| **Summa skulder** | 16 007 | 6 084 | 22 090 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | 24 391 | 5 433 | 29 824 |



20240325124027

*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** |
| Försäljnings- och administrationskostnader | –1 108 | | –1 108 |
| Resultat av fastighetsförsäljning m.m. | –11 | | –11 |
| **Rörelseresultat** | **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 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **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** | | | |
| Projektfastigheter | 932 | | 932 |
| Exploateringsfastigheter | 8 465 | | 8 465 |
| Nyttjanderätter tomträtt | 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** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **24 383** | **7 536** | **31 919** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | |
| Aktiekapital | 68 | | 68 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 936 | | 936 |
| Reserver | 59 | | 59 |
| Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat) | 7 661 | –685 | 6 976 |
| **Summa eget kapital** | **8 725** | **–685** | **8 039** |

| KONCERNENS BALANSRÄKNING 31 DEC 2022, MKR | Rapporterad IFRS | Effekt av omräkning | Omräknad IFRS |
|---|---|---|---|
| **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 |
| Aktuella 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** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **24 383** | **7 535** | **31 919** |
| | | | |
| Ställda säkerheter | 463 | 6 955 | 7 418 |
| Eventualförpliktelser | 8 787 | –6 731 | 2 056 |

*Fortsättning not 1*

| KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS 2022, MKR | Rapporterad IFRS | Effekt av omräkning | Omräknad IFRS |
|---|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | | |
| 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 |
| Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader | –61 | | –61 |
| Betald skatt | –532 | | –532 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital** | –1 019 | 1 945 | 925 |
| 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 |
| **Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter** | –1 919 | 723 | –1 196 |
| Investering i projektfastigheter | –795 | | –795 |
| Försäljning av projektfastigheter | 79 | | 79 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | –2 635 | 723 | –1 912 |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| Investering i materiella anläggningstillgångar | –4 | | –4 |
| Förvärv av verksamhet | –26 | | –26 |
| Förändring i finansiella anläggningstillgångar | 2 | | 2 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | –29 | | –29 |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| 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 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | 504 | –792 | –288 |
| **Årets kassaflöde** | –2 159 | –69 | –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 Utformning 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. EU:s 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 förtid 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 intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Dessa uppskattningar och bedömningar speglar vad JM anser vara rimliga och välgrundade vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande. Andra bedömningar, antaganden eller uppskattningar kan leda till andra resultat och senare bedömningar och/eller faktiska utfall kan komma att skilja sig från de bedömningar som nu gjorts, bland annat mot bakgrund av senare inträffade händelser eller ändrade omvärldsfaktorer. JM måste också göra bedömningar vad avser tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

### Bedömning av bestämmande inflytande över svenska bostadsrättsföreningar

JM:s projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs väsentligen i form av att JM utvecklar och säljer bostadsrättsfastigheter där JM ingår avtal, med bostadsrättsföreningar som beställare, om ett totalåtagande att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet. De enskilda bostadsköparna ingår upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningarna. Då JM aldrig är ägare av bostadsrättsföreningarna är bedömningen viktig på vilka andra grunder bostadsrättsföreningen 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 nettoförsäljningsvärdet. Förändringar i utbud och efterfrågan kan förändra det redovisade värdet och nedskrivningsbehov kan uppstå. För de pågående projekten är bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baserat på antaganden som inkluderar viktiga uppskattningar och bedömningar, däribland försäljningspriser och produktionskostnader. För projekt- och exploateringsfastigheterna genomför JM årligen, under det första 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 kommersiell fastighetsutveckling och entreprenadprojekt

JM tillämpar successiv vinstavräkning i sina kommersiella och entreprenadprojekt där projektets intäkter och resultat redovisas successivt under projektet baserat på en slutlägesprognos och projektets aktuella färdigställandegrad. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader och därmed marginal kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Detta bygger på 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. Motsvarande uppskattningar och bedömningar tillämpas i koncernens bostadsutveckling vilket ligger till grund för bedömningen av eventuella förlustprojekt.

### Avsättningar för pensionsförpliktelser

Det redovisade värdet av JM:s förpliktelser för förmånsbaserade pensionsplaner påverkas av de så kallade aktuariella antaganden i form av till exempel diskonteringsränta, inflation, mortalitet, framtida löneökningar och personalomsättning och där antagen diskonteringsränta normalt har störst påverkan. Se vidare not 26 och not 27 där not 26 även lämnar information om gjorda antaganden och en känslighetsanalys för förändringar i vald diskonteringsränta.

### Avsättningar för garantiåtaganden

De flesta av JM:s avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadavtal inom JM Entreprenad, innehåller bestämmelser om garantiåtaganden 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. Garantiåtagande kan även föreligga enligt lag eller på annat sätt. Beräkningen av garantireserveringar grundas normalt på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad fungera. Reserveringens storlek prövas löpande under garantiperioden och justeras i de fallen så bedöms erforderligt baserat på erfarenhetsdata i allmänhet och i förekommande fall för specifika skador i synnerhet. Verkliga



20240531244128

## *Fortsättning not 1*

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

### Tvister m.m.

Inom ramen för den löpande affärsverksamheten blir JM från tid till annan involverad i tvister och rättsliga processer. I dessa fall krävs bedömningar av JMs åtaganden och sannolikheten för olika utfall. Faktiska framtida utfall kan avvika från nu gjorda bedömningar. Se vidare not 25 och not 31.

### KORTFRISTIGA OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER, OMSÄTTNINGS- OCH ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Skulder och avsättningar redovisas som kortfristiga eller långfristiga. Med kortfristiga skulder avses skulder som förväntas att bli reglerade inom tolv månader från balansdagen eller när JM inte har en ovillkorad rättighet att betala senare än inom tolv månader. Som omsättningstillgångar klassificeras en tillgång som förväntas realiseras under JMs normala verksamhetscykel eller, vad gäller fordringar, inom tolv månader.

### TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Vid förvärv sker en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Där i allt 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 nettotillgångar 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 uppgår 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 investeringens redovisade värde. När koncernens andel av förlusterna 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), redovisar koncernen inga ytterligare förluster såvida inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller har gjort betalningar å joint ventures vägnar. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess joint venture elimineras till omfattningen av koncernens innehav i joint venture. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen utgör en indikation på nedskrivning av tillgången som överförs.

### SAMARBETSARRANGEMANG

Samarbetsarrangemang är verksamheter för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande. Om arrangemangen är så kallade gemensamma verksamheter, i vilka delägarna har rätt till de tillgångar och har förpliktelse avseende de skulder som rör arrangemang, redovisar delägarna sina tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt sina andelar av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Om delägarna har rätt till arrangemangets nettotillgångar redovisas det med tillämpning av kapitalandelsmetoden.

### OMRÄKNING AV UTLÄNDSKA VERKSAMHETER

Samtliga utländska koncernföretag driver sin verksamhet i respektive lands lokala valuta, vilket är respektive företags funktionella valuta. Omräkning av balans- och resultaträkningar till koncernens presentationsvaluta (SEK) sker enligt dagskursmetoden.

Valutakurser använda i koncernbokslutet anges i följande tabell.

| Valutakurser | | Genomsnittskurs | | Kurs 31 december | |
|---|---|---|---|---|---|
| Land | Valuta | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Finland | EUR | 11,4765 | 10,6317 | 11,0960 | 11,1283 |
| Norge | NOK | 1,0054 | 1,0522 | 0,9871 | 1,0572 |

### SEGMENTSRAPPORTERING

JMs 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 Stockholms, JM Bostad Riks och JM Fastighetsutvecklings projektfinansiering som en avdragspost mot "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller "Fakturerad ej upparbetad intäkt" och upptagen/återbetald projektfinansiering redovisas i kassaflödet från den löpande verksamheten
- Redovisningen av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

JM bedömer att segmentsredovisningen bäst speglar den ekonomiska innebörden i JMs affär samtidigt som den korrelerar väl med den interna styrningen som tar sin utgångspunkt i koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering.

### REDOVISNING AV INTÄKTER

**Projektutveckling av bostäder**

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder består av svenska bostadsrättsföreningar och ägarbostäder, norska ägarbostäder och bostadsrättslägenheter samt finska bostadsaktiebolag vilka konsolideras i JMs koncernredovisning till dess att bostäderna överlämnats till de slutliga bostadsköparna. Konsolideringen innebär att koncernens balans- och resultaträkning inkluderar bostadsprojektens samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. JM redovisar projekten i balansräkningen där nedlagda kostnader redovisas som pågående arbeten och upplåningen för att finansiera projekten redovisas som en del av koncernens räntebärande skulder. Intäkter och kostnader redovisas vid den tidpunkt när den sålda bostaden överlämnas till och regleras av slutkund. Konsolideringen upphör när alla bostäder överlämnats till de slutliga ägarna och slutplacering av lånen har genomförts. I samband med detta övertar den slutgiltiga 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 kontraktssumma, dels tilläggsarbeten, krav på särskilda ersättningar och incitament i den utsträckning de har godkänts av beställaren. Om utfallet av ett projekt inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas, till dess så kan ske, intäkter motsvarande nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs direkt och belastar resultatet.

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

**Resultat av fastighetsförsäljning**

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

### 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 skillnader i form av tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag. Eventuella korrigeringar av beskattningen av tidigare år redovisas som aktuell skatt. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder i den utsträckning de kan utnyttjas mot uppskjutna skatteskulder. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån gällande skattesats för de år under vilka posterna förväntas realiseras. 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, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter 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 omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager innebärande att de redovisas till det lägre av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (se vidare under "Nedskrivningar" nedan). I anskaffningskostnaden för projektfastigheter och pågående arbete ingår såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter och pågående arbete inräknas som en del av anskaffningsvärdet (se vidare "Lånekostnader" nedan). Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång från den tidpunkt då bindande avtal om förvärv ingås.

### PÅGÅENDE ARBETEN OCH ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M

Vid byggstart omklassificeras exploateringsfastigheter till pågående arbeten, tillsammans med nedlagda kostnader efter byggstart och innefattar nedlagda kostnader i pågående produktion av bostäder som inte ännu tillträtts 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 avsikten är att sälja bostäderna och lämna över dessa till kund efter färdigställandet.

### LÅNEKOSTNADER

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

*Fortsättning not 1*

## NEDSKRIVNINGAR

Om det vid en bokslutstidpunkt föreligger någon indikation på att en materiell eller immateriell anläggningstillgång har minskat i värde sker en beräkning av tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Om det beräknade återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning till tillgångens återvinningsvärde. Med undantag för goodwill sker återföring av nedskrivning, helt eller delvis, när grunderna för nedskrivning bortfallit.

Termen nedskrivning används även i samband med omvärdering av fastigheter som redovisas som omsättningstillgångar. Dessa fastigheter värderas post för post (fastighet för fastighet) enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningsvärdet i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Eventuellt nedskrivningsbehov av exploateringsfastigheter prövas med utgångspunkt från JM:s årliga marknadsvärdering, eller vid indikation, i förekommande fall kompletterat med internt framtagna projektbedömningar där antagande görs om projektets förväntade intäkter och kostnader. Projektets framtida kassaflöde diskonteras med en diskonteringsfaktor. De projekt (exploateringsfastigheter) som uppvisar ett nuvärde utifrån den gjorda diskonteringen som är lägre än det bokförda värdet blir föremål för nedskrivning.

## LEASINGAVTAL

I all väsentlighet består JM:s leasingavtal av de fastigheter i vilka JM bedriver verksamhet, förhyrning av de fordon som används i verksamheten samt av förhyrning av mark (så kallade tomträtter). Avtalen redovisas som en nyttjanderättstillgång 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 upptas 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 nuvärdesberäkningen 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 hänförbara till Produktions- och driftkostnader (bilar, tomträttsavgäld) flyttas till Försäljnings- och administrationskostnader (bilar) och till räntekostnader (tomträttsavgäld). I kassaflödet fördelas betalningar på ränta och amortering.

Värdet av nyttjanderätterna avseende kontor och fordon beräknas enligt nuvärdesmetoden över avtalets löptid, med avdrag för gjorda linjära avskrivningar. Skulden beräknas även den enligt nuvärdesmetoden och redovisas netto efter avdrag för gjorda amorteringar. Värdet av tomträtter beräknas intill det datum då betalningsskyldigheten förväntas övergå till kund. I de fall JM anskaffat en tomträtt utan att ha ett beslutat avtalsdatum för överlämning till kund, beräknas värdet av tomträtten för evig tid. Nyttjanderätten avseende tomträtter skrivs inte av och skulden amorteras inte. All nuvärdesberäkning utgår från periodiska hyreskostnader, antal perioder och avtalad/beslutad ränta. Tomträttsavgälden redovisas som räntekostnad i resultaträkningen.

JM har enligt ingångna avtal rätt att i förtid avsluta eller förlänga hyresperioder för kontor och bilar, samt rätten att sälja förvärvade tomträtter. Förändringar i avtal ger upphov till förändrad värdering av tillgångar/skulder samt variation i redovisat resultat från kvartal till kvartal.

IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

## ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

### Pensioner

Åtskillnad görs mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner avseende ersättningar efter avslutad anställning. Avgiftsbestämda pensionsplaner definieras som planer där företaget enligt avtal betalar fastställda avgifter (premier) till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda. Förpliktelserna och kostnaderna avseende förmånsbestämda pensionsplaner beräknas enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Syftet är att de förväntade framtida pensionsutbetalningarna ska kostnadsföras jämnt fördelat över den anställdes anställningstid. Beräkningen baseras på ett antal så kallade aktuariella antaganden såsom förväntade framtida löneökningar, personalomsättning, förväntad inflation och mortalitet. Nuvärdet av förpliktelserna ska i första hand diskonteras efter den på balansdagen marknadsmässiga avkastningen på förstklassiga företagsobligationer. I Sverige används den marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och en premie för en längre löptid adderas med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration.

Beräkningar avseende de förmånsbestämda planer som förekommer i JM utförs årligen av oberoende aktuarier. Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder samt vinster och förluster från eventuella regleringar av pensionsplaner redovisas i periodens resultat. Effekterna av avvikelser i aktuariella antaganden redovisas i övrigt totalresultat. Skatter som utgår på pensionskostnader, i JM:s fall den svenska särskilda löneskatten på pensionskostnader, beaktas på skillnaden mellan en enligt ovan beräknad pensionsförpliktelse och pensionsförpliktelsen beräknad enligt den svenska Tryggandelagen. I balansräkningen redovisas särskild löneskatt bland övriga långfristiga avsättningar.

### Ersättningar vid uppsägning

Vid uppsägningar av personal redovisas en avsättning för ersättningar endast om JM är bevisligen förpliktigat att avsluta anställningen före den normala tidpunkten, saknar möjlighet att återkalla beslutet, samt att berörda grupper av anställda har informerats om uppsägningsplanen. Avsättning sker för den del av ersättningen som kommer att betalas utan krav på erhållande av tjänster från den anställde.

## FINANSIELLA INSTRUMENT

### Klassificering

JM:s finansiella tillgångar klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

- De som värderas till upplupet 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 upplupet 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 upplupet anskaffningsvärde och redovisar förlustriskreservering för förlusthändelser som kan förväntas inträffa inom 12 månader. Om kreditrisken för en tillgång ökat signifikant sedan dess initiala redovisning redovisas en förlustriskreservering för hela tillgångens livstid. För kundfordringar och kontraktstillgångar med och utan betydande finansieringskomponent görs alltid förlustriskreservering för tillgångens hela livstängd.

## AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Avsättningar redovisas när JM har en förpliktelse som ett resultat av inträffade händelser, det är sannolikt att utbetalningar kommer att krävas för att fullgöra förpliktelsen och att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som ska utbetalas. Som avsättningar redovisas bland annat bedömda framtida utgifter för garantiåtaganden. De allra flesta av JM:s avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadavtal inom JM Entreprenad, innehåller bestämmelser om garantiåtaganden 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. Garantiåtagande kan även föreligga enligt lag eller på annat sätt. Beräkningen grundas normalt på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis fungera andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad. Garantiavsättningens storlek prövas löpande under garantiperioden och justeras i de fallen så bedöma erforderligt. I de fall skada konstateras och JM med rimlig säkerhet kan bedöma utgiftens storlek och tidpunkt för åtgärdande kan åtagandet klassificeras som upplupen kostnad.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Analysen har anpassats till JM:s verksamhet. Då köp och försäljning av projektfastigheter respektive exploateringsfastigheter inom ramen för JM:s utvecklingsaffär 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 huvudsakligen i form av att JM ingår avtal med en bostadsrättsförening som beställare av ett totalåtagande innebärande överlåtelse av mark och uppförande av en bostadsfastighet. Avtalen med bostadsrättsföreningarna ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då JM är kontraktuellt bunden att leverera en specifik fastighet och under projektets gång har rätt till betalning redovisas intäkten över tid, med tillämpning av successiv vinstavräkning. Intäkter och resultat i projekten redovisas i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den finansiella rapporteringen och de prestationsåtaganden JM uppfyllt under perioden. Intäkter och resultat baseras på upparbetningsgrad och beräknas utifrån upparbetningsgrad med beaktande av försäljningsgrad. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader (innefattande även mark och räntekostnader) i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden avspeglar JM:s åtagande att inom viss tid från slutbesiktning från föreningen förvärva de bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt. Det senare åtagandet innebär ett element av rörlig ersättning som med utgångspunkt i erfarenhetsdata beaktas vid fastställande av transaktionspriset. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt mellan bostadsrättsföreningen och bostadsköparna. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och ingår i periodens redovisade resultat
- Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt bestämmelserna i Tryggandelagen
- Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 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.



20240531144129

## not 2 Segmentsinformation

*Belopp i mkr där ej annat anges.*

JM-koncernens verksamhet styrs och rapporteras per affärssegment enligt nedan:

- Affärssegmentet JM Bostad Stockholm utvecklar bostadsprojekt i Storstockholm
- Affärssegmentet JM Bostad Riks utvecklar bostadsprojekt i tillväxtorter i Sverige exklusive Storstockholm
- Affärssegmentet JM Norge utvecklar bostadsprojekt i Norge
- Affärssegmentet JM Finland utvecklar bostadsprojekt i Finland
- Affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklar i huvudsak hyresrätts- och kontorsfastigheter samt värd- och omsorgsboenden i Storstockholm
- Affärssegmentet JM Entreprenad bedriver byggproduktion åt externa beställare inom Storstockholmsområdet.

Inga segment har aggregerats för att bilda ovan angivna rapporterbara affärssegment.

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

Den högste verkställande beslutsfattaren använder främst affärssegmentens intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal samt operativt kapital och operativt kassaflöde som underlag för beslut om resursfördelning och bedömning av segmentens resultat. Affärssegmentens prestationer bedöms och utvärderas utifrån ovan nämnda mått.

Finansiella kostnader, finansiella intäkter och inkomstskatt hanteras huvudsakligen på koncernnivå och fördelas ej på segmenten.

Transaktioner mellan affärssegmenten baseras på marknadsmässiga villkor.

### KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

| Koncernen 2023 | JM Bostad Stockholm | JM Bostad Riks | JM Norge | JM Finland | JM Fastighets-utveckling | JM Entreprenad | Övrigt och elimination | Summa enligt segments-redovisning | Omräkning till färdigställande-metoden [1] | 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 fastighetsförsäljning m.m. [2] [3] | -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** | | | | | | | **-363** | **433** | **596** | **-1** | **1 029** |
| Rörelsemarginal, % | 2,6 | 4,0 | 5,7 | 8,8 | 17,0 | 1,0 | | 5,3 | - | | 9,5 |
| [1] Varav: avskrivningar på maskiner, inventarier och nyttjanderätter | - | - | -1 | -1 | - | - | -1 | -4 | - | -107 | -110 |
| [2] Varav: nedskrivningar | -75 | -75 | -11 | -3 | -77 | - | - | -258 | - | - | -258 |
| [3] Varav: resultatandelar från joint venture | - | - | - | - | -5 | - | - | -5 | - | - | -5 |

| Koncernen 2022 | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Intäkter – externt | 4 966 | 4 500 | 3 392 | 1 729 | 1 224 | 572 | 2 | 16 385 | -1 808 | - | 14 577 |
| Intäkter – internt | - | - | - | - | - | 505 | -505 | - | - | - | - |
| **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 fastighetsförsäljning m.m. [2] | - | - | - | - | -11 | - | - | -11 | - | - | -11 |
| **Rörelseresultat** | **720** | **682** | **238** | **158** | **306** | **12** | **-53** | **2 064** | **-105** | **18** | **1 970** |
| 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** | | | | | | | **-542** | **1 575** | **-81** | **-** | **1 495** |
| Rörelsemarginal, % | 14,5 | 15,2 | 7,0 | 9,2 | 25,0 | 1,1 | - | 12,6 | - | - | 13,6 |
| [1] Varav: avskrivningar på maskiner, inventarier och nyttjanderätter | - | - | -2 | -1 | - | - | -1 | -4 | - | -101 | -105 |
| [2] Varav: resultatandelar från joint venture | - | - | - | - | -11 | - | - | -11 | - | - | -11 |

[1] Omräkningseffekt för intäkts- och resultatredovisning enligt färdigställandemetoden (IFRS) i förhållande till segmentsredovisning.

Fortsättning 1 av 2

## KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

| Koncernen 2023-12-31<br>TILLGÅNGAR | JM | Bostad Stockholm | Bostad Rike | JM Norge | JM Finland | Fastighetsutveckling | Entreprenad | JM Construction Projekt | Övriga | Koncernen gemensamt | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | | | | | | | | | | | |
| Projektfastigheter | 5 439 | 1 097 | 1 927 | 173 | | | | | | | 8 636 |
| Exploateringsfastigheter | 159 | | | 41 | | | | | | | 200 |
| Nyttjanderättstillgångar | 1 194 | | 335 | 1 328 | | 93 | | | | | 2 950 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar | | | | | | | | | | | |
| Pågående arbeten för annans räkning | | | 947 | 855 | | 1 030 | | | | | 2 832 |
| Kortfristiga fordringar | | | | 776 | 257 | | | | | | 1 033 |
| Långfristiga fordringar | | | | | | | | | | | |
| Summa omsättningstillgångar | 5 439 | 1 097 | 3 209 | 3 173 | 257 | 1 123 | | | | | 14 299 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | 5 439 | 1 097 | 3 209 | 3 173 | 257 | 1 123 | | | | | 14 299 |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | | | | | | | | | |
| Eget kapital | 1 194 | 159 | 335 | 1 328 | | 93 | | | | | 3 109 |
| Långfristiga skulder | | | 947 | 855 | | 1 030 | | | | | 2 832 |
| Kortfristiga skulder | 4 245 | 938 | 2 927 | 990 | 257 | | | | | | 8 357 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | 5 439 | 1 097 | 3 209 | 3 173 | 257 | 1 123 | | | | | 14 299 |
| Summa operativt kapital per affärssegment | 5 439 | 1 097 | 3 209 | 3 173 | 257 | 1 123 | | | | | 14 299 |
| Investering i maskiner och inventarier | | | | | | | | | | | |

| Koncernen 2022-12-31<br>TILLGÅNGAR | JM | Bostad Stockholm | Bostad Rike | JM Norge | JM Finland | Fastighetsutveckling | Entreprenad | JM Construction Projekt | Övriga | Koncernen gemensamt | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | | | | | | | | | | | |
| Projektfastigheter | 494 | 1 972 | 560 | 560 | | | | | | | 3 586 |
| Exploateringsfastigheter | 46 | | 2 549 | 274 | | | | | | | 2 869 |
| Nyttjanderättstillgångar | | | | 2 197 | 220 | | | | | | 2 417 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar | | | | | | | | | | | |
| Pågående arbeten för annans räkning | | | | 1 910 | 52 | | | | | | 1 962 |
| Kortfristiga fordringar | | | | | 1 328 | 52 | | | | | 1 380 |
| Långfristiga fordringar | | | | | | | | | | | |
| Summa omsättningstillgångar | 4 923 | 148 | 2 270 | 1 954 | 1 328 | 52 | | | | | 10 675 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | 4 923 | 148 | 2 270 | 1 954 | 1 328 | 52 | | | | | 10 675 |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | | | | | | | | | |
| Eget kapital | 1 197 | | 99 | 1 954 | 33 | 102 | | | | | 3 385 |
| Långfristiga skulder | | | | 36 | 1 044 | 94 | | | | | 1 174 |
| Kortfristiga skulder | 3 726 | 148 | 2 171 | 872 | 251 | 10 | | | | | 6 116 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | 4 923 | 148 | 2 270 | 2 862 | 1 328 | 206 | | | | | 10 675 |
| Summa operativt kapital per affärssegment | 4 923 | 148 | 2 270 | 2 862 | 1 328 | 206 | | | | | 10 675 |
| Investering i maskiner och inventarier | | | | | | | | | | | |

Då skillnader och belopp som specialredovisas i kolumnen för gemensamma poster och eliminering är av mindre storlek, kommer det i vissa fall att förekomma avvikelser i summeringar.

Andelar i bostadsrättsföreningar redovisas i JM:s definition av operativt kapital endast motsvarande del av det ägda kapitalet i föreningen. Enligt IFRS tillämpade av JM redovisas dessa som finansiella anläggningstillgångar.

| Koncernen 2023-12-31<br>TILLGÅNGAR | JM | Bostad Stockholm | Bostad Rike | JM Norge | JM Finland | Fastighetsutveckling | Entreprenad | JM Construction Projekt | Övriga | Koncernen gemensamt | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | | | | | | | | | | | |
| Projektfastigheter | 5 439 | 1 097 | 1 927 | 173 | | | | | | | 8 636 |
| Exploateringsfastigheter | 159 | | | 41 | | | | | | | 200 |
| Nyttjanderättstillgångar | 1 194 | | 335 | 1 328 | | 93 | | | | | 2 950 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar | | | | | | | | | | | |
| Pågående arbeten för annans räkning | | | 947 | 855 | | 1 030 | | | | | 2 832 |
| Kortfristiga fordringar | | | | 776 | 257 | | | | | | 1 033 |
| Långfristiga fordringar | | | | | | | | | | | |
| Summa omsättningstillgångar | 5 439 | 1 097 | 3 209 | 3 173 | 257 | 1 123 | | | | | 14 299 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | 5 439 | 1 097 | 3 209 | 3 173 | 257 | 1 123 | | | | | 14 299 |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | | | | | | | | | |
| Eget kapital | 1 194 | 159 | 335 | 1 328 | | 93 | | | | | 3 109 |
| Långfristiga skulder | | | 947 | 855 | | 1 030 | | | | | 2 832 |
| Kortfristiga skulder | 4 245 | 938 | 2 927 | 990 | 257 | | | | | | 8 357 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | 5 439 | 1 097 | 3 209 | 3 173 | 257 | 1 123 | | | | | 14 299 |
| Summa operativt kapital per affärssegment | 5 439 | 1 097 | 3 209 | 3 173 | 257 | 1 123 | | | | | 14 299 |
| Investering i maskiner och inventarier | | | | | | | | | | | |

| Koncernen 2022-12-31<br>TILLGÅNGAR | JM | Bostad Stockholm | Bostad Rike | JM Norge | JM Finland | Fastighetsutveckling | Entreprenad | JM Construction Projekt | Övriga | Koncernen gemensamt | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | | | | | | | | | | | |
| Projektfastigheter | 494 | 1 972 | 560 | 560 | | | | | | | 3 586 |
| Exploateringsfastigheter | 46 | | 2 549 | 274 | | | | | | | 2 869 |
| Nyttjanderättstillgångar | | | | 2 197 | 220 | | | | | | 2 417 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar | | | | | | | | | | | |
| Pågående arbeten för annans räkning | | | | 1 910 | 52 | | | | | | 1 962 |
| Kortfristiga fordringar | | | | | 1 328 | 52 | | | | | 1 380 |
| Långfristiga fordringar | | | | | | | | | | | |
| Summa omsättningstillgångar | 4 923 | 148 | 2 270 | 1 954 | 1 328 | 52 | | | | | 10 675 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | 4 923 | 148 | 2 270 | 2 862 | 1 328 | 206 | | | | | 10 675 |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | | | | | | | | | |
| Eget kapital | 1 197 | | 99 | 1 954 | 33 | 102 | | | | | 3 385 |
| Långfristiga skulder | | | | 36 | 1 044 | 94 | | | | | 1 174 |
| Kortfristiga skulder | 3 726 | 148 | 2 171 | 872 | 251 | 10 | | | | | 6 116 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | 4 923 | 148 | 2 270 | 2 862 | 1 328 | 206 | | | | | 10 675 |
| Summa operativt kapital per affärssegment | 4 923 | 148 | 2 270 | 2 862 | 1 328 | 206 | | | | | 10 675 |
| Investering i maskiner och inventarier | | | | | | | | | | | |

Då skillnader och belopp som specialredovisas i kolumnen för gemensamma poster och eliminering är av mindre storlek, kommer det i vissa fall att förekomma avvikelser i summeringar.

Andelar i bostadsrättsföreningar redovisas i JM:s definition av operativt kapital endast motsvarande del av det ägda kapitalet i föreningen. Enligt IFRS tillämpade av JM redovisas dessa som finansiella anläggningstillgångar.

| Koncernen 2023-12-31<br>TILLGÅNGAR | Omräkning till koncernens redovisningsprinciper | Omklassificering projektfastigheter/ förvaltade fastigheter | Omklassificering Projektfastigheter till förvaltade fastigheter | Tillkommande projekt, förvärvskostnader m.m. | Koncernjustering IFRS 16 | Summa koncernen enligt IFRS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | | | | | | |
| Projektfastigheter | -1 262 | | | | | 8 636 |
| Exploateringsfastigheter | | | | | | 200 |
| Nyttjanderättstillgångar | | | | | | 2 950 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar | | | | | | |
| Pågående arbeten för annans räkning | | | | | | 2 832 |
| Kortfristiga fordringar | | | | | | 1 033 |
| Långfristiga fordringar | | | | | | |
| Summa omsättningstillgångar | -1 262 | | | | | 14 299 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | -1 262 | | | | | 14 299 |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | | | | |
| Eget kapital | -964 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 16 812 |
| Långfristiga skulder | -357 | | | | | 5 161 |
| Kortfristiga skulder | -99 | | | | | 3 319 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | -1 262 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 25 292 |
| Summa operativt kapital per affärssegment | -1 262 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 25 292 |
| Investering i maskiner och inventarier | | | | | | 1 673 |

| Koncernen 2022-12-31<br>TILLGÅNGAR | Omräkning till koncernens redovisningsprinciper | Omklassificering projektfastigheter/ förvaltade fastigheter | Omklassificering Projektfastigheter till förvaltade fastigheter | Tillkommande projekt, förvärvskostnader m.m. | Koncernjustering IFRS 16 | Summa koncernen enligt IFRS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | | | | | | |
| Projektfastigheter | -1 262 | | | | | 8 636 |
| Exploateringsfastigheter | | | | | | 200 |
| Nyttjanderättstillgångar | | | | | | 2 950 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar | | | | | | |
| Pågående arbeten för annans räkning | | | | | | 2 832 |
| Kortfristiga fordringar | | | | | | 1 033 |
| Långfristiga fordringar | | | | | | |
| Summa omsättningstillgångar | -1 262 | | | | | 14 299 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | -1 262 | | | | | 14 299 |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | | | | |
| Eget kapital | -964 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 16 812 |
| Långfristiga skulder | -357 | | | | | 5 161 |
| Kortfristiga skulder | -99 | | | | | 3 319 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | -1 262 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 25 292 |
| Summa operativt kapital per affärssegment | -1 262 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 25 292 |
| Investering i maskiner och inventarier | | | | | | 1 673 |

| Koncernen 2023-12-31<br>TILLGÅNGAR | Omräkning till koncernens redovisningsprinciper | Omklassificering projektfastigheter/ förvaltade fastigheter | Omklassificering Projektfastigheter till förvaltade fastigheter | Tillkommande projekt, förvärvskostnader m.m. | Koncernjustering IFRS 16 | Summa koncernen enligt IFRS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | | | | | | |
| Projektfastigheter | -1 262 | | | | | 8 636 |
| Exploateringsfastigheter | | | | | | 200 |
| Nyttjanderättstillgångar | | | | | | 2 950 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar | | | | | | |
| Pågående arbeten för annans räkning | | | | | | 2 832 |
| Kortfristiga fordringar | | | | | | 1 033 |
| Långfristiga fordringar | | | | | | |
| Summa omsättningstillgångar | -1 262 | | | | | 14 299 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | -1 262 | | | | | 14 299 |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | | | | |
| Eget kapital | -964 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 16 812 |
| Långfristiga skulder | -357 | | | | | 5 161 |
| Kortfristiga skulder | -99 | | | | | 3 319 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | -1 262 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 25 292 |
| Summa operativt kapital per affärssegment | -1 262 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 25 292 |
| Investering i maskiner och inventarier | | | | | | 1 673 |

| Koncernen 2022-12-31<br>TILLGÅNGAR | Omräkning till koncernens redovisningsprinciper | Omklassificering projektfastigheter/ förvaltade fastigheter | Omklassificering Projektfastigheter till förvaltade fastigheter | Tillkommande projekt, förvärvskostnader m.m. | Koncernjustering IFRS 16 | Summa koncernen enligt IFRS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | | | | | | |
| Projektfastigheter | -1 262 | | | | | 8 636 |
| Exploateringsfastigheter | | | | | | 200 |
| Nyttjanderättstillgångar | | | | | | 2 950 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar | | | | | | |
| Pågående arbeten för annans räkning | | | | | | 2 832 |
| Kortfristiga fordringar | | | | | | 1 033 |
| Långfristiga fordringar | | | | | | |
| Summa omsättningstillgångar | -1 262 | | | | | 14 299 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | -1 262 | | | | | 14 299 |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | | | | |
| Eget kapital | -964 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 16 812 |
| Långfristiga skulder | -357 | | | | | 5 161 |
| Kortfristiga skulder | -99 | | | | | 3 319 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | -1 262 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 25 292 |
| Summa operativt kapital per affärssegment | -1 262 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 25 292 |
| Investering i maskiner och inventarier | | | | | | 1 673 |

| Koncernen 2023-12-31<br>TILLGÅNGAR | Koncernen gemensamma poster och eliminering | Summa operativt kapital | Ej fördelade poster | Summa enligt balansräkning | Omräkning till koncernens redovisningsprinciper | Omklassificering projektfastigheter/ förvaltade fastigheter | Omklassificering Projektfastigheter till förvaltade fastigheter | Tillkommande projekt, förvärvskostnader m.m. | Koncernjustering IFRS 16 | Summa koncernen enligt IFRS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | | | | | | | | | | |
| Projektfastigheter | | 8 636 | | 8 636 | -1 262 | | | | | 7 374 |
| Exploateringsfastigheter | | 200 | | 200 | | | | | | 200 |
| Nyttjanderättstillgångar | | 2 950 | | 2 950 | | | | | | 2 950 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar | | | 1 382 | 1 382 | | | | | | 1 382 |
| Pågående arbeten för annans räkning | | 2 832 | | 2 832 | | | | | | 2 832 |
| Kortfristiga fordringar | | 1 033 | 2 049 | 3 082 | | | | | | 3 082 |
| Långfristiga fordringar | | | 415 | 415 | | | | | | 415 |
| Summa omsättningstillgångar | | 14 299 | 3 846 | 18 145 | -1 262 | | | | | 16 883 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 14 299 | 3 846 | 18 145 | -1 262 | | | | | 16 883 |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | | | | | | | | |
| Eget kapital | | 3 109 | 1 382 | 4 491 | -964 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 17 383 |
| Långfristiga skulder | | 2 832 | 415 | 3 247 | -357 | | | | | 2 890 |
| Kortfristiga skulder | | 8 357 | 3 049 | 11 406 | -99 | | | | | 11 307 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 14 299 | 4 846 | 19 144 | -1 420 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 31 579 |
| Summa operativt kapital per affärssegment | | 14 299 | | | -1 262 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 25 292 |
| Investering i maskiner och inventarier | | 1 673 | | | | | | | | 1 673 |

| Koncernen 2022-12-31<br>TILLGÅNGAR | Koncernen gemensamma poster och eliminering | Summa operativt kapital | Ej fördelade poster | Summa enligt balansräkning | Omräkning till koncernens redovisningsprinciper | Omklassificering projektfastigheter/ förvaltade fastigheter | Omklassificering Projektfastigheter till förvaltade fastigheter | Tillkommande projekt, förvärvskostnader m.m. | Koncernjustering IFRS 16 | Summa koncernen enligt IFRS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | | | | | | | | | | |
| Projektfastigheter | | 8 636 | | 8 636 | -1 262 | | | | | 7 374 |
| Exploateringsfastigheter | | 200 | | 200 | | | | | | 200 |
| Nyttjanderättstillgångar | | 2 950 | | 2 950 | | | | | | 2 950 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar | | | 1 382 | 1 382 | | | | | | 1 382 |
| Pågående arbeten för annans räkning | | 2 832 | | 2 832 | | | | | | 2 832 |
| Kortfristiga fordringar | | 1 033 | 2 049 | 3 082 | | | | | | 3 082 |
| Långfristiga fordringar | | | 415 | 415 | | | | | | 415 |
| Summa omsättningstillgångar | | 14 299 | 3 846 | 18 145 | -1 262 | | | | | 16 883 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 14 299 | 3 846 | 18 145 | -1 262 | | | | | 16 883 |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | | | | | | | | |
| Eget kapital | | 3 109 | 1 382 | 4 491 | -964 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 17 383 |
| Långfristiga skulder | | 2 832 | 415 | 3 247 | -357 | | | | | 2 890 |
| Kortfristiga skulder | | 8 357 | 3 049 | 11 406 | -99 | | | | | 11 307 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 14 299 | 4 846 | 19 144 | -1 420 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 31 579 |
| Summa operativt kapital per affärssegment | | 14 299 | | | -1 262 | 7 302 | 410 | 6 179 | -35 | 25 292 |
| Investering i maskiner och inventarier | | 1 673 | | | | | | | | 1 673 |

*Fortsättning not 2*

| INTÄKTER<br>Intäkter per land (enligt segmentsredovisning) | Sverige | Norge | Finland | Belgien | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| 2023 | 9 671 | 2 589 | 1 591 | – | 13 851 |
| 2022 | 11 263 | 3 392 | 1 729 | 2 | 16 385 |

| Intäkter 2023 | JM Bostad Stockholm | JM Bostad Riks | JM Norge | JM Finland | JM Fastighetsutveckling | JM Entreprenad | Elimineringar | Summa Koncernen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Intäkter enligt IFRS | 5 318 | 4 076 | 3 243 | 1 386 | 1 458 | 781 | -294 | 15 969 |
| Intäkter enligt segmentsredovisning | 4 248 | 3 476 | 2 589 | 1 591 | 1 458 | 781 | -294 | 13 851 |
| **Intäkter 2022** | | | | | | | | |
| Intäkter enligt IFRS | 4 227 | 4 070 | 2 404 | 2 078 | 1 224 | 1 077 | -503 | 14 577 |
| Intäkter enligt segmentsredovisning | 4 966 | 4 500 | 3 392 | 1 729 | 1 224 | 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 återspeglas i tidpunkterna för kundinbetalningar, vilka normalt sker i form av förskott under avtalens löptid. Intäkter från bostadsutveckling redovisas vid en tidpunkt (vid färdigställande) vilket normalt också sammanfaller med tidpunkten för den huvudsakliga betalningen från kund.

Den 31 december 2023 hade JM ingått kundavtal där prestationsåtaganden om cirka 11 mdkr ännu inte uppfyllts. JM förväntar att dessa prestationsåtaganden i allt väsentligt fullgörs och intäkter därmed redovisas under framförallt 2024 och 2025 samt med mindre del 2026. Motsvarande belopp föregående år var 15 mdkr för perioden 2023–2025.

## not 3 Anställda och personalkostnader

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

| | 2023 | | | 2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | Löner och ersättningar | Sociala kostnader | Summa | Löner och ersättningar | Sociala kostnader | Summa |
| Koncernen | 1 513 | 719 | 2 232 | 1 538 | 715 | 2 253 |
| *(varav pensionskostnader)* | | *(256)* | | | *(245)* | |

| | 2023 | | | 2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda | Styrelse och VD | Övriga anställda | Summa | Styrelse och VD | Övriga anställda | Summa |
| Sverige | 19 | 1 099 | 1 118 | 18 | 1 110 | 1 128 |
| *(varav rörlig ersättning)* | *(6)* | *(52)* | *(58)* | *(6)* | *(58)* | *(64)* |
| Norge | 3 | 240 | 243 | 4 | 271 | 275 |
| *(varav rörlig ersättning)* | *(1)* | *(12)* | *(13)* | *(1)* | *(19)* | *(20)* |
| Finland | 5 | 147 | 152 | 3 | 132 | 135 |
| *(varav rörlig ersättning)* | *(3)* | *(10)* | *(13)* | *(1)* | *(7)* | *(8)* |
| **Summa koncernen** | 27 | 1 486 | 1 513 | 25 | 1 513 | 1 538 |
| *(varav rörlig ersättning)* | *(10)* | *(74)* | *(84)* | *(9)* | *(84)* | *(92)* |

### Ersättning till styrelse

JMs styrelse består av sju ledamöter valda av årsstämman. Till styrelsens ordförande har styrelse- och utskottsarvode utbetalats om 1 103 tkr (1 073). Övriga årsstämmovalda styrelseledamöter har erhållit 2 853 tkr (3 010). Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter och två suppleanter. Till dessa utgår inget arvode.

### Ersättning till verkställande direktör och koncernledning

Ersättning till VD och övriga medlemmar i koncernledningen utgörs av fast lön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pensionsavsättning. Ersättningarna till VD beslutas av Ersättningsutskottet och fastställs av styrelsen. För övriga i koncernledningen fastställs ersättningarna av Ersättningsutskottet. Ersättning till VD och övriga i koncernledningen baseras på årsstämmans beslut om riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknads- och konkurrensmässig på den arbetsmarknad befattningshavaren verkar.

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende verksamhetsåret 2023 grundas till 60 procent på koncernens ekonomiska resultat, till 30 procent på resultat per aktie samt till 10 procent på mätningen av hur nöjda JMs kunder är (Nöjd Kund Index, NKI). Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende 2024 kan högst uppgå till 1 333 tkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för verksamhetsåret 2023 uppgår till 155 tkr (2 710) vilket kommer att utbetalas under våren 2024.

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen grundas, beroende på befattning, på koncernens och affärsenheternas ekonomiska resultat, resultat per aktie samt på NKI. Den kortsiktiga rörliga ersättningen varierar mellan tre och fem månadslöner beroende på befattning. Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen avseende 2024 kan högst uppgå till 9,1 mkr. Utfall av kortsiktig 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) långsiktiga rörliga löneprogram.

Långsiktiga 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.

Långsiktiga 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.

Långsiktiga 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.

Långsiktiga 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 pensionspremieavsättning om 35 procent av den fasta lönen. Bolaget bekostar härutöver del av premier för sjukförsäkring med lönetak på 50 inkomstbasbelopp. Bolaget har också utfärat att som eventuell utfyllnad utbetala efterlevandepension till den del efterlevandepensioner ej uppgår till 50 procent av den fasta lönen. Eventuell utfyllnad från bolaget utgår fram till tidpunkt då VD skulle ha fyllt 65 år. Utestående pensionsförpliktelse till VD uppgår till 1 455 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. Pensionsåldern är 65 år. Utestående pensionsförpliktelse till övriga i koncernledningen uppgår till 18,3 mkr (16,1).

### Uppsägningstid / Avgångsvederlag

För VD är uppsägningstiden från företagets sida tolv månader. Om, vid uppsägningstidens utgång, ingen annan anställning har erhållits utgår ersättning i ytterligare tolv månader. Från VDs sida är uppsägningstiden sex månader. Ingen ytterligare ersättning utgår efter de sex månaderna.

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

Alla medlemmar har, i förekommande fall inom ramen för LAS, sex till tolv månaders uppsägningstid om uppsägningen initieras av JM och sex till tolv månaders uppsägningstid vid egen uppsägning. Därutöver har vid uppsägning från bolagets sida två medlemmar rätt till sex månaders avgångsvederlag och en medlem har rätt till tolv månaders avgångsvederlag.

### Personalkonvertibler

2023 har inget nytt konvertibelprogram antagits. I de utestående konvertibelprogrammen betalade de anställda marknadspris för de erhållna konvertiblerna och programmen är inte förenat med några villkor om fortsatt anställning eller prestationer från de anställdas sida. De anställda har via extern bank erbjudits finansiering av konvertiblerna utan några garantier eller andra åtaganden från JMs sida.

### Konvertibler

| År | 2019 | 2020 |
|---|---|---|
| Antal konvertibler | 153 778 | 157 067 |
| Antal lösta konvertibler | – | – |
| Antal förfallna konvertibler | -153 778 | – |
| Totalt | – | 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 pensioner till styrelsen och koncernledningen under 2023 och 2022**

| | 2023 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tkr | Grundlön/ Styrelsearvode [2] | Kortsiktig rörlig ersättning [3] | Långsiktig rörlig ersättning [4] | Övriga förmåner | Pensions-kostnad | Summa |
| *Styrelseordförande* [1] | | | | | | |
| Fredrik Persson | 1 103 | | | | | 1 103 |
| *Övriga styrelseledamöter* [1] | | | | | | |
| Thomas Thuresson | 572 | | | | | 572 |
| Olav Line | 478 | | | | | 478 |
| Kerstin Gillsbro | 452 | | | | | 452 |
| Camilla Krogh | 442 | | | | | 442 |
| Jenny Larsson | 424 | | | | | 424 |
| Stefan Björkman | 230 | | | | | 230 |
| Kaj-Gustaf Bergh | 255 | | | | | 255 |
| VD | 7 602 | 2 710 | 2 029 | 207 | 2 665 | 15 213 |
| Övriga i koncernledningen [5] [6] | 25 485 | 5 364 | 5 610 | 1 119 | 9 753 | 47 331 |
| Summa | 37 043 | 8 074 | 7 639 | 1 326 | 12 418 | 66 500 |

[1] Beloppen avser utbetalt arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.

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

[3] Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2023. Samtliga utbetalningar under 2023 är hänförliga till verksamhetsåret 2022. De belopp som hänför sig till 2023 framgår av sidan 78 och kommer att utbetalas under 2024.

[4] Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2023. Samtliga utbetalningar under 2023 är hänförliga till verksamhetsåren 2020–2022. Belopp som hänför sig 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.

[5] JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt tio personer, sex män och fyra kvinnor.

[6] I beloppet ingår arvode till en koncernledningsmedlem som varit inhyrd konsult under del av året. Arvodet inkluderar belopp som ska täcka konsultens företagskostnader.

| | 2022 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tkr | Grundlön/ Styrelsearvode [2] | Kortsiktig rörlig ersättning [3] | Långsiktig rörlig ersättning [4] | Övriga förmåner | Pensions-kostnad | Summa |
| *Styrelseordförande* [1] | | | | | | |
| Fredrik Persson | 1 073 | | | | | 1 073 |
| *Övriga styrelseledamöter* [1] | | | | | | |
| Kaj-Gustaf Bergh | 505 | | | | | 505 |
| Thomas Thuresson | 525 | | | | | 525 |
| Olav Line | 465 | | | | | 465 |
| Annica Åhäs (t o m 2022-09-28) | 460 | | | | | 460 |
| Kerstin Gillsbro | 440 | | | | | 440 |
| Camilla Krogh | 430 | | | | | 430 |
| Jenny Larsson | 185 | | | | | 185 |
| VD | 7 410 | 2 875 | 1 898 | 198 | 2 545 | 14 836 |
| Övriga i koncernledningen [5] | 23 770 | 7 255 | 3 262 | 1 303 | 8 370 | 43 960 |
| Summa | 35 263 | 10 130 | 5 070 | 1 501 | 10 915 | 62 879 |

[1] Beloppen avser utbetalt arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.

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

[3] Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2022. Samtliga utbetalningar under 2022 är hänförliga till verksamhetsåret 2021. De belopp som hänför sig till 2022 framgår av sidan 79 och betalades ut under 2023.

[4] Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2022. Samtliga utbetalningar under 2022 är hänförliga till verksamhetsåren 2019–2021. Belopp som hänför sig till 2020–2022 framgår av sidan 78 och betalades ut under 2023. På sidan 78 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2021–2023 och 2022–2024.

[5] JM:s koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt tio personer, sex män och fyra kvinnor.

## not 4 Avskrivningar enligt plan

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Maskiner och inventarier | –4 | –4 |
| Summa | –4 | –4 |

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Byggmaskiner 10 procent.
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.
Avskrivning nyttjanderätter se not 13.

## not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| PwC | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag [1] | 6,6 | 6,0 |
| Skatterådgivning | 0,1 | – |
| Övriga tjänster [2] | 0,5 | 1,2 |
| Summa | 7,2 | 7,2 |

[1] I PricewaterhouseCoopers revisionsuppdrag ingår revision utanför uppdraget avseende granskning av delårsrapport om 0,2 mkr (0,2).

[2] Av dessa tjänster har 0,3 mkr (0,8) tillhandahållits av PricewaterhouseCoopers AB, varav 0,1 mkr (0,2) avser lagstadgade tilläggstjänster. I övrigt ingår bland annat konsultationer i redovisningsfrågor och finansiell rapportering.

## not 6 Rörelsens kostnader fördelat på kostnadsslag

| IFRS | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Produktionskostnader | 11 643 | 10 067 |
| Personalkostnader | 2 232 | 2 253 |
| Avskrivningar [1] | 110 | 105 |
| Andra rörelsekostnader (driftkostnader) | 217 | 175 |
| Summa | 14 202 | 12 599 |

[1] Effekter av tillkommande IFRS 16, leasingavtal 107 mkr (101).

## not 7 Resultat av fastighetsförsäljning m.m.

| | IFRS | | Segmentsredovisning | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| **Försäljningsvärden** | | | | |
| Projektfastigheter | 46 | – | 46 | – |
| Exploateringsfastigheter | 297 | – | 297 | – |
| Summa | 343 | – | 343 | – |
| **Bokförda värden** | | | | |
| Projektfastigheter | –23 | – | –23 | – |
| Exploateringsfastigheter | –313 | – | –313 | – |
| Summa | –336 | – | –336 | – |
| **Resultat** | | | | |
| Projektfastigheter | 23 | – | 23 | – |
| Exploateringsfastigheter | –16 | – | –16 | – |
| Summa | 7 | – | 7 | – |
| **Nedskrivningar 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 |
| Ränteintäkter | 18 | 7 |
| Övriga finansiella intäkter | 16 | 12 |
| Summa | 33 | 19 |

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

| Segmentsredovisning | Finansiella kostnader 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Räntekostnader hänförbara till lån m.m. | –82 | –55 |
| Räntedel i årets pensionskostnader | –51 | –34 |
| Summa | –133 | –89 |



20240531124131

## not 9 Skatter

| IFRS | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| *Resultat före skatt* | | |
| Sverige | 907 | 1 576 |
| Övriga länder | 457 | 313 |
| **Summa** | **1 365** | **1 889** |
| *Aktuell skatt* | | |
| Sverige | –202 | –434 |
| Övriga länder | –145 | –37 |
| **Summa** | **–346** | **–472** |
| *Uppskjuten skatt* | | |
| Sverige | –59 | 104 |
| Övriga länder | 50 | –27 |
| **Summa** | **–9** | **77** |
| *Total skatt* | | |
| Sverige | –261 | –330 |
| Övriga länder | –95 | –65 |
| **Summa** | **–356** | **–395** |

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

| IFRS | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Resultat före skatt x 20,6 %** | **–285** | **–442** |
| Justering skatt tidigare år | – | 1 |
| Skillnad utländsk skatt | – | –2 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 15 | 93 |
| Ej avdragsgilla kostnader | –40 | –1 |
| Ej avdragsgilla räntekostnader | –64 | – |
| Skatt periodiseringsfond | –9 | –3 |
| Omvärdering uppskuten skatt | 27 | 11 |
| **Summa** | **–356** | **–343** |

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

## not 10 Resultat och utdelning per aktie

| | Före utspädning | | Efter utspädning | |
|---|---|---|---|---|
| IFRS | 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 stamaktier under 2023 till 64 504 840 (67 073 227).

| Antal aktier | 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 stamaktier justerad för utspädningseffekten av samtliga utestående potentiella stamaktier 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 avseende 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 (3 774 001). Instrument som ger potentiell utspädningseffekt 2023 är JMs två konvertibelprogram (2019 och 2020) där utspädningen kan ske under åren 2023–2024. I beräkning av resultat per aktie innebär JMs 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.

| Kontant utdelning (för 2023 enligt styrelsens förslag) | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| – per aktie, kronor | 3,00 | 14,00 |
| – totalt, mkr | 194 | 903 |

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster:

| | Före utspädning | | Efter utspädning | |
|---|---|---|---|---|
| Segmentsredovisning | 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 |
|---|---|---|
| *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| **Vid årets början** | **219** | **180** |
| Justering förvärvsanalys | 10 | – |
| Nyanskaffningar | – | 32 |
| Omräkningsdifferenser | –12 | 7 |
| **Vid årets slut** | **217** | **219** |

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. Återvinningsvärdena i båda de kassagenererande enheterna befanns överstiga de redovisade värdena. Nedskrivning av goodwill var således ej nödvändig.

Återvinningsvärde 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 fastställd strategisk plan. Kassaflöden bortom den strategiska tvåårsperioden extrapoleras med hjälp av antaganden nedan:

- Uppskattat rörelseresultat baserat på tidigare års lönsamhetsnivå och effektivitet för verksamheten, tillgång till nyckelpersoner och kvalificerad arbetskraft, tillgång till interna resurser, kostnadsutveckling för löner, material och underentreprenörer samt förväntningar på den framtida marknadsutvecklingen på bostadsmarknaden
- Tillväxttakt om 2 procent (2) för att extrapolera kassaflöden bortom strategisk period. Tillväxttakten är ett försiktigt antagande av verksamhetens långsiktiga tillväxt, ej överstigande tillväxten för branschen som helhet
- Diskonteringsränta före skatt motsvarande 8 procent (8) vilket tar sin utgångspunkt i JM-koncernens genomsnittliga kapitalkostnad före skatt med beaktande av verksamhetsspecifika uppgifter.

**Känslighetsanalys**
Om det uppskattade rörelseresultatet efter strategiperiodens utgång hade varit 5 procent lägre än ledningens bedömning skulle återvinningsvärdet minska med 5 procent.

Om den uppskattade tillväxttakten för att extrapolera kassaflöden bortom strategiperioden hade varit 50 procent lägre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet 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, dvs återvinningsvärdet är väsentligt högre än det bokförda värdet.

## not 12 Maskiner och inventarier

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| **Vid årets början** | **133** | **126** |
| Nyanskaffningar | 6 | 4 |
| Omräkningsdifferenser | –3 | 3 |
| Försäljningar och utrangeringar | –31 | – |
| **Vid årets slut** | **106** | **133** |
| *Ackumulerade avskrivningar enligt plan* | | |
| **Vid årets början** | **–125** | **–119** |
| Årets avskrivningar | –4 | –4 |
| Omräkningsdifferenser | 3 | –3 |
| Försäljningar och utrangeringar | 31 | – |
| **Vid årets slut** | **–96** | **–125** |
| **Planenligt restvärde vid årets slut** | **10** | **8** |

## not 15 Nyttjanderätter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 178 | 173 |
| Årets anskaffningar | 48 | 5 |
| Utgående anskaffningsvärden | 226 | 178 |
| Ingående avskrivningar | -73 | -66 |
| Årets avskrivningar | -24 | -7 |
| Utgående avskrivningar | -97 | -73 |
| Utgående redovisat värde | 129 | 105 |

## not 16 Andelar i gemensamma verksamheter

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i gemensamma verksamheter

| Företag | Organisationsnummer | Säte | Antal aktier och andelar | Kapitalandel, % | Bokfört värde, tkr 2023 | Bokfört värde, tkr 2022 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kontor Blå | | | | | | |
| Kontorshuset Vita Arena Alfa | 556294-2635 | Malmö | 50 000 | 33 | 14 934 | 14 934 |
| Kontorshuset Vita Arena Alfa | 556712-5514 | Stockholm | 350 000 | 50 | 165 886 | 165 886 |
| Hälsocentralen Utveckling AB | 556692-2414 | Västerås | 44 | 44 | 2 200 | 2 200 |
| Summa | | | | | 183 020 | 183 020 |

Bokfört värde vid årets slut

| Företag | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Fastighets AB Kvarnhöjden | 74 039 | 74 039 |
| Tallpark Fastighetsutveckling AB, Norge | 373 473 | 373 473 |
| Gneisen Utveckling AS, Norge | 494 | 494 |
| Gneisen Utveckling Nærhus 1 AS | 15 | 15 |
| Gneisen Utveckling Nærhus 2 AS | - | 23 853 |
| Gneisen Utveckling AB | 494 | 494 |
| Gneisen Utveckling Nærhus 3 AS, Norge | 239 | 239 |
| Hus Nilsen i Haugesund 50 AS, Norge | 148 | 148 |
| Huvudmyndigheten AS, Norge | 339 455 | 339 455 |
| Lerlik Samlingsanläggen AS, Norge | 344 | 344 |
| Lillestrøm Kino Bil 37 AS, Norge | 43 | 43 |
| Lysbrodden Utveckling AS | 10 867 | 10 867 |
| Mjukvaruhus Bolån | 11 193 | 11 193 |
| Norrevallen 26 AS, Norge | 636 119 | 636 119 |
| Sea Utveckling AS, Norge | -826 119 | -826 119 |
| Tjugonde Utveckling AS, Norge | | |
| Summa | | |

Bokfört värde vid årets slut

Omdefinierade bokförda värden i koncernen

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | 932 | 813 |
| Kundfordringar | 495 | 795 |
| Övriga fordringar | -56 | -27 |
| Kortfristiga placeringar | -1 | -1 |
| Långfristiga skulder | -230 | -703 |
| Övriga avsättningar | -23 | - |
| Summa | 1 107 | 877 |

Bokfört värde vid årets slut

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | - | - |
| Kundfordringar | -77 | - |
| Summa | -77 | - |

Bokfört värde vid årets slut

Omdefinieringar koncernen

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | 1 030 | 932 |
| Kundfordringar | 1 669 | 1 669 |
| Summa | 1 294 | 1 346 |

Bokfört värde vid årets slut

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | 464 | 511 |
| Kundfordringar | 833 | 828 |
| Summa tillgångar | 833 | 828 |
| Eget kapital | 8 | 8 |
| Långfristiga skulder och avsättningar | 1 294 | 1 346 |
| Kortfristiga skulder | - | - |
| Summa eget kapital och skulder | 1 294 | 1 346 |

## not 17 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

| | Projektfastigheter | | Exploateringsfastigheter | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ingående anskaffningsvärden | 8 478 | 8 212 | 1 638 | 1 706 |
| Årets anskaffningar | -196 | -35 | -191 | 112 |
| Årets försäljningar | -191 | -112 | -828 | -1 538 |
| Årets omklassificeringar | -828 | -1 538 | -213 | - |
| Årets nedskrivningar | -213 | - | 406 | 1 638 |
| Utgående anskaffningsvärden | 6 690 | 6 478 | | |
| Ingående värdejusteringar | - | - | - | - |
| Årets värdejusteringar | -191 | - | - | - |
| Utgående värdejusteringar | -191 | - | - | - |
| Utgående redovisat värde | 6 499 | 6 478 | 406 | 1 638 |
| Verkligt värde | 8 504 | 8 212 | 1 100 | 1 706 |
| Hyresintäkter | 14 100 | 15 200 | | |
| Driftkostnader | -4 | -4 | | |

Fastighetsinnehav, tkr

| Företag | Ort | Säte | Ägarandel, % | Bokfört värde, tkr 2023 | Bokfört värde, tkr 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| Fastighets AB Kvarnhöjden | Malmö | Malmö | 50 | 74 039 | 74 039 |
| Tallpark Fastighetsutveckling AB, Norge | Oslo | Oslo | 100 | 373 473 | 373 473 |
| Gneisen Utveckling AS, Norge | Oslo | Oslo | 100 | 494 | 494 |
| Gneisen Utveckling Nærhus 1 AS | Oslo | Oslo | 100 | 15 | 15 |
| Gneisen Utveckling Nærhus 2 AS | Oslo | Oslo | 100 | - | 23 853 |
| Gneisen Utveckling AB | Oslo | Oslo | 100 | 494 | 494 |
| Gneisen Utveckling Nærhus 3 AS, Norge | Oslo | Oslo | 100 | 239 | 239 |
| Hus Nilsen i Haugesund 50 AS, Norge | Oslo | Oslo | 100 | 148 | 148 |
| Huvudmyndigheten AS, Norge | Oslo | Oslo | 100 | 339 455 | 339 455 |
| Lerlik Samlingsanläggen AS, Norge | Lervik | Lervik | 75 | 344 | 344 |
| Lillestrøm Kino Bil 37 AS, Norge | Lillestrøm | Lillestrøm | 100 | 43 | 43 |
| Lysbrodden Utveckling AB | Uppsala | Uppsala | 100 | 10 867 | 10 867 |
| Mjukvaruhus Bolån | Stockholm | Stockholm | 100 | 11 193 | 11 193 |
| Norrevallen 26 AS, Norge | Oslo | Oslo | 100 | 636 119 | 636 119 |
| Sea Utveckling AS, Norge | Oslo | Oslo | 100 | -826 119 | -826 119 |
| Tjugonde Utveckling AS, Norge | Lervik | Lervik | 100 | -653 382 | -653 382 |

Bokfört värde vid årets slut

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | - | - |
| Kundfordringar | - | - |
| Summa | - | - |

Bokfört värde vid årets slut

Omdefinieringar koncernen

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | 1 030 | 932 |
| Kundfordringar | 1 669 | 1 669 |
| Summa | 1 294 | 1 346 |

Bokfört värde vid årets slut

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Anläggningstillgångar | 464 | 511 |
| Kundfordringar | 833 | 828 |
| Summa tillgångar | 833 | 828 |
| Eget kapital | 8 | 8 |
| Långfristiga skulder och avsättningar | 1 294 | 1 346 |
| Kortfristiga skulder | - | - |
| Summa eget kapital och skulder | 1 294 | 1 346 |

## not 18 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

| IFRS | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| **Vid årets början** | 308 | 377 |
| Nyanskaffningar | 1 947 | 269 |
| Sålda ej överlämnade | 220 | – |
| Omräkningsdifferens | –10 | 3 |
| Omvärdering | –72 | – |
| Försäljningar | –1 370 | –340 |
| **Vid årets slut** | 1 023 | 308 |

| Segmentsredovisning | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| **Vid årets början** | 308 | 377 |
| Nyanskaffningar | 1 947 | 269 |
| Omräkningsdifferens | –10 | 3 |
| Omvärdering | –72 | – |
| Försäljningar | –1 370 | –340 |
| **Vid årets slut** | 803 | 308 |

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

## not 19 Pågående arbeten

| IFRS | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| **Vid årets början** | 15 217 | 12 268 |
| Nyanskaffningar | 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 |

| Segmentsredovisning | 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 |

| Segmentsredovisning | 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 |
| Ackumulerad a conto fakturering i pågående arbeten | –580 | –288 |
| **Summa** | 2 531 | 1 634 |

| Segmentsredovisning | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Upparbetade intäkter i pågående arbeten | 12 059 | 12 450 |
| Ackumulerad a conto fakturering 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<br>Ökning/minskning bostäder i balansräkning | NOT | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| 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 pensionsskuld | | 143 | –157 |
| Övriga avsättningar m. m. | | 165 | –221 |
| **Totalt** | | 301 | –378 |

| Ökning/minskning exploateringsfastigheter | NOT | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Investering i exploateringsfastigheter | 17 | –1 637 | –1 692 |
| 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/ checkräknings-kredit | Kortfristiga låneskulder | Långfristiga låneskulder | Kortfristiga skulder projekt-finansiering | Kortfristiga skulder i svenska bostadsrätts-föreningar | Kortfristiga leasingskulder | Långfristiga leasingskulder | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nettoskuld den 31 december 2022** | 2 151 | –507 | –268 | –7 002 | –7 886 | –85 | –424 | –14 221 |
| Kassaflöde | –441 | –651 | –80 | –489 | 1 708 | 53 | 55 | 154 |
| Valutakursdifferenser | –37 | 24 | 15 | 188 | – | 1 | 3 | 194 |
| Övriga ej kassaflödes-påverkande poster | – | –391 | –64 | – | – | –51 | 12 | –495 |
| **Nettoskuld den 31 december 2023** | 1 673 | –1 526 | –397 | –7 302 | –6 179 | –83 | –554 | –14 367 |
| **Nettoskuld den 31 december 2021** | 4 362 | –467 | –198 | –6 813 | –6 212 | –86 | –428 | –10 234 |
| Kassaflöde | –2 229 | 154 | –30 | –29 | –1 674 | 15 | 107 | –3 686 |
| Valutakursdifferenser | 18 | –40 | –3 | –160 | – | –1 | –24 | –210 |
| Övriga ej kassaflödes-påverkande poster | – | 46 | –45 | – | – | –13 | –79 | –91 |
| **Nettoskuld den 31 december 2022** | 2 151 | –507 | –268 | –7 002 | –7 886 | –85 | –424 | –14 221 |

## not 24 Finansiella skulder

IFRS

| Långfristiga räntebärande skulder | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen | 373 | 210 |
| Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år | 24 | 24 |
| Konvertibellån 1–5 år | – | 34 |
| Långfristiga leasingskulder | 554 | 624 |
| Summa | 951 | 892 |

| Kortfristiga räntebärande skulder | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år [1] | 14 973 | 15 362 |
| Konvertibellån –1 år [2] | 34 | 32 |
| Kortfristiga leasingskulder | 83 | 85 |
| Summa | 15 089 | 15 480 |

[1] Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 6 179 (7 887).
[2] Se not 3 för ytterligare information om konvertibellånen.

| Räntebärande nettoskuld/-fordran | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Långfristiga räntebärande skulder | 397 | 268 |
| Kortfristiga räntebärande skulder [1] | 15 007 | 15 395 |
| Långfristiga leasingskulder | 554 | 624 |
| Kortfristiga leasingskulder | 83 | 85 |
| Avsatt till pensioner | 1 546 | 1 404 |
| Avgår likvida medel och räntebärande fordringar | –1 683 | –2 157 |
| Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut | 15 904 | 15 619 |

[1] Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 6 179 (7 887).

| Övriga finansiella skulder | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Övriga långfristiga skulder 1–5 år från balansdagen [1] | 364 | 414 |
| Leverantörsskulder | 774 | 963 |
| Kortfristiga reverser, exploateringsfastigheter | 419 | 78 |
| Övriga kortfristiga skulder | 822 | 1 763 |
| Summa | 2 379 | 3 219 |

[1] Avser främst reverser för genomförda fastighetsförvärv.

Löptid finansiella skulder

| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027– | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| Finansiella skulder | 17 875 | 647 | 124 | 12 | 18 658 |
| Leasingskulder | 83 | 47 | 27 | 480 | 636 |
| Summa | 17 958 | 694 | 151 | 492 | 19 294 |

| 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026– | Summa |
|---|---|---|---|---|---|
| Finansiella skulder | 18 860 | 560 | 138 | – | 19 558 |
| Leasingskulder | 84 | 64 | 30 | 531 | 709 |
| Summa | 18 944 | 624 | 168 | 531 | 20 267 |

Segmentsredovisning

| Långfristiga räntebärande reverskulder | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen | 373 | 210 |
| Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år | 24 | 24 |
| Konvertibellån 1–5 år [1] | – | 34 |
| Summa | 397 | 268 |

| Kortfristiga räntebärande skulder | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år | 1 492 | 475 |
| Konvertibellån –1 år [1] | 34 | 32 |
| Summa | 1 526 | 507 |

[1] Se not 3 för ytterligare information om konvertibellånen.

| Räntebärande nettoskuld/-fordran | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Långfristiga räntebärande skulder | 397 | 268 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 1 526 | 507 |
| Avsatt till pensioner | 1 546 | 1 404 |
| Avgår likvida medel och räntebärande fordringar | –1 592 | –1 845 |
| Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut | 1 877 | 334 |

| Löptid finansiella skulder | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 2023 | | 1 889 |
| 2024 | 3 226 | 560 |
| 2025 | 649 | 138 |
| 2026 | 124 | – |
| 2027> | 12 | – |
| Summa | 4 010 | 2 587 |

Informationen i tabellerna ovan visar finansiella skulder såsom de presenteras i balansräkningen upprättad i enlighet med segmentsredovisning.

Finansiella skulder fördelas mellan långfristiga och kortfristiga skulder där kortfristiga skulder har förfallodag om 1 år. Övriga långfristiga skulder avser reverskulder för fastighetsförvärv som blir betalbara då olika villkor uppfylls. Se not 25 för Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

## 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
- Kreditrisker hänförliga till finansiella och kommersiella aktiviteter
- Valutarisker 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. Avsnitt Risker och riskhantering på sidorna 63–64 beskriver koncernens riskhantering och finanspolicy.

### Ränterisk

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

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

Verkligt värde på räntebärande lån, exklusive skulder leasing, var 15 403 mkr (15 662) enligt IFRS och 1 923 mkr (775) enligt segmentsredovisning. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 2023-12-31.

Exponering ränterisk, inklusive derivat

IFRS

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| År för räntekonvertering | Skuldbelopp, mkr | Medelränta, % | Skuldbelopp, mkr | Medelränta, % |
| 2023 | | | 15 608 | 4,2 |
| 2024 | 15 349 | 5,8 | – | – |
| 2025 | 54 | 2,7 | 54 | 2,7 |
| Pensionsskuld [1] | 1 546 | 3,3 | 1 404 | 3,6 |
| Totalt | 16 949 | 5,6 | 17 066 | 4,1 |

[1] Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Segmentsredovisning

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| År för räntekonvertering | Skuldbelopp, mkr | Medelränta, % | Skuldbelopp, mkr | Medelränta, % |
| 2023 | | | 721 | 4,3 |
| 2024 | 1 869 | 6,0 | – | – |
| 2025 | 54 | 2,7 | 54 | 2,7 |
| Pensionsskuld [1] | 1 546 | 3,3 | 1 404 | 3,6 |
| Totalt | 3 469 | 4,7 | 2 179 | 3,8 |

[1] Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

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

### Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån försvåras och fördyras samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom att koncernen tecknar långfristiga bindande kreditavtal med olika löptider hos flera olika institut. Enligt policyn ska genomsnittlig löptid för ramavtalen vara 1,5 till 2,5 år.

Bindande kreditlöften

IFRS

| Förfallodag | Totalt | Checkkredit | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kreditlöften, mkr | 24 246 | 496 | 12 589 | 9 162 | 1 850 | 150 |

Bindande kreditlöften exklusive projektfinansiering

| Förfallodag | Totalt | Checkkredit | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kreditlöften, mkr | 2 800 | 400 | – | 500 | 1 750 | 150 |

Av beviljade 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 krediter ska uppgå till minst 15 procent av JMs intäkter enligt segmentsredovisningen 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 överskottslikviditet endast placeras i likvida instrument som utges av emittenter med en kreditvärdering om minst A– enligt



20240531124455

## *Fortsättning not 25*

Standard & Poor's eller liknade institutes värdering. Placeringarna är kortfristiga med löptider 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. Kreditriskexponering i form av motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och vid handel med derivatinstrument.

JM-koncernens upplåning 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 interna styrdokument att finansiering ska finnas på plats innan byggnation startar. Vid projekt med försäljning till bostadsrättsföreningar ska även slutfinansieringen vara klar. När JM utvecklar bostadsprojekt till bostadsrättsföreningar tar bostadsrättsföreningen upp bankfinansiering och JM har borgensåtaganden för de krediter där bostadsrättsföreningar är låntagare. Som lämnad säkerhet för bostadsrättsföreningarnas upptagna kredit finns utöver borgen även utfärdade pantbrev i de fastigheter som bostadsrättsföreningarna äger.

JM-koncernens kunder utgörs till största del av medlemmar i bostadsrättsföreningar och blivande ägare av egna hem. Koncernen arbetar också med entreprenadverksamhet och har också hyresgäster i både bostäder och kommersiella lokaler. Kreditriskexponeringen mot medlemmar i bostadsrättsföreningar har historiskt visats ytterst begränsad då finansieringen av produktionen sker via föreningens lån i bank. JM-koncernen arbetar löpande med utvärdering av sina kunder vilka har hög kreditvärdighet och det resulterar i en låg grad av kreditrisk i kundfordringar. Motsvarande gäller kunder som köper egna hem. För att säkerställa betalningsförmågan hos kund tas alltid kreditupplysning. Kundfordringar avseende bostadsproduktionen uppgår till 205 mkr (142). JM-koncernen bedömer reservering för kundfordringar avseende bostadsproduktionen som oväsentlig.

Kreditriskexponeringen mot kunder inom entreprenadverksamheten och för uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler har en något annan karaktär. Kundfordringarna för entreprenadverksamheten uppgår till 170 mkr (213).

Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 1,7 mkr (1,7) och är främst hänförlig till kundfordringar från uthyrningsverksamheten. Under året har koncernen lanspråktagit 0,2 mkr (0,0) av tidigare avsättning. 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 hänförligt till ett fåtal pågående diskussioner/tvister med kunder och inte en fråga om beställarens kreditvärdighet. Likt tidigare år utgör utestående kundfordringar ingen kreditrisk.

Avsättning och lanspråktagande av avsättning för osäkra kundfordringar har tagits över resultaträkningen.

Kreditriskexponering i form av motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och vid handel med derivatinstrument.

**Åldersanalys kundfordringar** IFRS

| 2023-12-31 mkr | Nominellt | Ej förfallet | ≤ 30 dagar | 31–60 dagar | 61–90 dagar | > 90 dagar |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Projektutveckling bostäder | 205 | 179 | 8 | 2 | 2 | 14 |
| Entreprenad | 170 | 55 | 19 | 4 | – | 92 |
| Övrigt | 5 | 3 | 2 | – | – | – |
| **Summa** | **380** | **237** | **29** | **6** | **2** | **106** |

| 2022-12-31 mkr | Nominellt | Ej förfallet | ≤ 30 dagar | 31–60 dagar | 61–90 dagar | > 90 dagar |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Projektutveckling bostäder | 142 | 94 | 11 | 11 | 1 | 25 |
| Entreprenad | 213 | 91 | 6 | – | – | 116 |
| Övrigt | 10 | 10 | – | – | – | – |
| **Summa** | **365** | **195** | **17** | **11** | **1** | **141** |

**Kreditriskanalys kunder**

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

| 2022-12-31 Intervall | Antal kunder | I % av antal | I % av portföljen |
|---|---|---|---|
| Exponering intervall < 1 mkr | 622 | 94 | 21 |
| Exponering intervall 1–5 mkr | 26 | 4 | 16 |
| Exponering intervall > 5 mkr | 13 | 2 | 63 |
| **Totalt** | **661** | **100** | **100** |

**Värdering finansiella tillgångar och skulder**

JM har använt allmänt vedertagna metoder för att beräkna det verkliga värdet på koncernens finansiella instrument per den 31 december 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. Reverskulder avseende fastighetsförvärv blir betalbara i samband med att olika villkor uppfyllts till exempel att detaljplaner antagits eller då projektstart sker. Verkligt värde på reverskulder avseende fastighetsförvärv antas därför motsvara bokfört värde då skulderna är betalbara vid anfordran. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder till exempel likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder har det bokförda värdet antagits utgöra en god approximation av det verkliga värdet/anskaffningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagsredovisning.

Tabellen till höger visar redovisat värde och uppgift om vilken kategori JM-koncernens finansiella instrument tillhör enligt IFRS 9 Finansiella instrument.

| Finansiella instrument | Kategori enligt IFRS 9 [2] | 2023-12-31 Redovisat värde [1] | 2022-12-31 Redovisat värde [1] |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| Finansiella tillgångar | FTUA | 32 | 22 |
| *Varav andra långfristiga fordringar* | *FTUA* | 26 | 17 |
| *Varav andra långfristiga värdepappersinnehav* | *FTUA* | 6 | 5 |
| Kundfordringar | FTUA | 380 | 365 |
| Övriga kortfristiga fordringar | FTUA/n/a | 420 | 613 |
| *Varav derivatinstrument [3]* | *FTD* | – | 7 |
| *Varav fordringar fastighetsförsäljningar* | *FTUA* | 57 | 55 |
| *Varav övrigt* | *n/a* | 363 | 551 |
| Likvida medel | FTUA | 1 673 | 2 151 |
| **Skulder** | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | FSUA | 951 | 892 |
| *Varav konvertibelån* | *FSUA* | – | 34 |
| *Varav leasingskulder* | *FSUA* | 554 | 624 |
| *Varav övriga långfristiga räntebärande lån* | *FSUA* | 397 | 234 |
| Övriga långfristiga skulder | FSUA | 364 | 414 |
| Leverantörsskulder | FSUA | 774 | 963 |
| Kortfristiga räntebärande skulder [4] | FSUA | 15 089 | 15 480 |
| Övriga kortfristiga skulder | FSUA | 1 241 | 1 841 |
| *Varav derivatinstrument [3]* | *FSVRR* | – | – |
| *Varav övriga kortfristiga skulder* | *FSUA* | 1 241 | 1 841 |

**Segmentsredovisning**

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| Kundfordringar | FTUA | 576 | 424 |
| Likvida medel | FTUA | 1 582 | 1 840 |
| **Skulder** | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | FSUA | 397 | 268 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | FSUA | 1 526 | 507 |
| Övriga kortfristiga skulder | FSUA | 832 | 388 |

[1] JM bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

[2] Klassificering enligt IFRS 9, förklaring till förkortningar:

| | |
|---|---|
| FTUA | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde |
| FTD | Derivatinstrument till verkligt värde via resultaträkningen |
| FSUA | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |
| FSVRR | Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen |
| n/a | IFRS 9 är inte tillämplig |

[3] Verkligt värde för samtliga tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde har beräknats baserat på direkt eller indirekt observerbara priser vilket motsvarar den så kallade nivå 2, enligt IFRS 13.

[4] Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 6 179 (7 887).

**Valutarisk**

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

**Finansiella derivatinstrument**

JM använder finansiella derivatinstrument för att hantera räntarisker och på selektiv basis även enstaka valutarisker. Derivatinstrumentet får endast användas i riskminimerande syfte. Alla vinster och förluster som uppstår vid marknadsvärdering av instrumenten redovisas direkt i resultatet då JM-koncernen inte tillämpar säkringsredovisning. För att begränsa riskerna har koncernen upprättat en motpartslista som fastställer en maximal exponering mot respektive godkänd part. ISDA-avtal (International Swaps and Derivates Association) eller motsvarande svenska bankavtal, har upprättats med de motparter som används för transaktioner med derivatinstrument. Inga finansiella tillgångar och skulder har kvittats.

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

**Kapitalförvaltning**

JM förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade egna kapital, i syfte att ge JM:s aktieägare en högre totalavkastning än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

JM:s ambition är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur, anpassad för bolagets projektutvecklingsverksamhet. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent. Soliditetsmålet är en förenklad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har fördelats mot balansräkningens olika tillgångsslag och typ av verksamheter med beaktande av bedömd förvärlerisk.

## 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. Pensionskostnaden för perioden ingår i resultaträkningen.

**Förpliktelser avseende ersättningar till anställda, förmånsbestämda planer**

Följande avsättningar för pensionsförpliktelser har gjorts i balansräkningen:

| Koncernen | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Pensionsförpliktelser ofonderade planer** | **1 546** | **1 404** |

*Fortsättning not 26*

Pensionsförpliktelser och avsättningar för pensionsåtaganden samt aktuariella vinster/förluster för de förmånsbaserade pensionsplanerna har utvecklats på följande sätt:

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

Den aktuariella förlusten 2023 förklaras främst av ökad intjänad pensionsrätt fram till 2024 som har uppräknats jämfört med de antaganden som tidigare använts.

| Aktuariella vinster (+)/förluster (–) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Totala pensionsförpliktelser | 1 546 | 1 404 | 1 761 | 1 804 | 1 702 |
| Erfarenhetsbaserade justeringar, andel av årets oredovisade aktuariella vinst (+) och förlust (–): | | | | | |
| Pensionsförpliktelser, mkr | –88 | –111 | 8 | 3 | 17 |
| I procent av värdet på pensionsförpliktelsernas totala värde, % | 5,7 | 7,9 | 0,5 | 0,2 | 1 |

| Pensionskostnader | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Förmåner intjänade under året | 55 | 64 |
| Ränta på förpliktelser | 51 | 34 |
| **Pensionskostnader förmånsbaserade planer** | 106 | 98 |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer | 146 | 131 |
| Sociala kostnader, förmåns- och avgiftsbaserade planer | 55 | 50 |
| Summa | 307 | 279 |

Av ovanstående pensionskostnader redovisades 51 mkr (34) som finansiell kostnad. Detta motsvarar räntan på förpliktelsen.

| Framtida bedömning av pensionsavsättningen kassaflöde | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|---|---|---|---|---|
| Pensionsutbetalningar | –61 | –50 | –51 | –52 | –53 |

**Aktuariella antaganden**

De viktigaste aktuariella 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 |
| Avgångsintensitet | 6,00 | 6,00 |

Diskonteringsräntan är fastställd med hänsyn till marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och en premie för en längre löptid adderats med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration. Durationen på förpliktelsen är 18 år.

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

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

JM Sverige har livslängdstabellen DUS23 vid pensionsskuldsberäkningen vilket rent praktiskt innebär att JM antar att en man i Sverige som idag är 65 år lever 22 år efter pensioneringen och en kvinna 24 år.

| Pensionsförpliktelsen känslighet 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

| | Garantiavsättningar | | Särskild löneskatt på pensionsskuld | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Vid årets början | 505 | 616 | 75 | 208 |
| Avsättningar | 192 | 276 | –3 | –133 |
| Omklassificering | 213 | 95 | – | – |
| Ianspråktaget under året | –369 | –465 | – | – |
| Återförda avsättningar | –7 | –22 | – | – |
| Omräkningsdifferens | –5 | 5 | – | – |
| Vid årets slut [1] | 529 | 505 | 72 | 75 |
| [1] Varav kortfristig del av garantiavsättningar | 113 | 122 | | |

Avsättningar för garantiåtaganden avser kostnader som kan uppstå under garantitiden och redovisas som långfristiga och kortfristiga skulder i balansräkningen. Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projektet vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år efter projektavslut.

Då effekten av när i tiden betalning sker inte är väsentlig nuvärdesberäknas inte förväntade framtida utbetalningar. Särskild löneskatt på pensionsskulden är beräknad till fullo 24,26 procent på skillnaden mellan pensionsskuld värderad enligt IAS 19 och redovisad pensionsskuld i juridisk person.

## not 28 Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar

| IFRS | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Uppskjuten skatteskuld för periodiseringsfond | 403 | 493 |
| Övriga uppskjutna skatteskulder [1] | 438 | 674 |
| **Delsumma** | 841 | 1 167 |
| Avgår uppskjutna skattefordringar | –405 | –561 |
| **Netto uppskjutna skatteskulder** | 436 | 606 |
| **Uppskjutna skattefordringar** | – | – |
| [1] Övriga uppskjutna skatteskulder fördelar sig på: | | |
| Exploateringsfastigheter [2] | 247 | 394 |
| Reservering för ännu ej godkänd taxering | – | 28 |
| Övriga omsättningstillgångar | 191 | 252 |
| Summa | 438 | 674 |

[2] Skillnad skattemässigt och bokfört värde.

Uppskjutna skattefordringar hänförs främst till pensionsskuld, andra personalrelaterade poster samt garantiriskreserv. Utöver ovanstående har JM ej avdragsgilla räntor, som inte redovisas som uppskjutna skattefordringar, om 313 mkr vilka är tidsbegränsade inom 6 år.

## not 29 Fakturerade men ej upparbetade intäkter

| IFRS | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten | 2 317 | 2 985 |
| Upparbetade intäkter i pågående arbeten | –2 266 | –2 714 |
| Summa | 51 | 271 |

| Segmentsredovisning | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten | 17 320 | 18 273 |
| Upparbetade intäkter i pågående arbeten | –16 453 | –16 965 |
| Summa | 868 | 1 309 |

Hela 2022 års utgående balans har fullgjorts och intäktsredovisats under 2023.

## not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Personalrelaterade poster | 389 | 539 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 18 | 16 |
| Övriga upplupna kostnader [1] | 474 | 726 |
| Summa | 881 | 1 281 |

[1] Avser främst upplupna projektkostnader.

## not 31 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| IFRS | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder** | | |
| Företagsinteckningar | 100 | 100 |
| Fastighetsinteckningar | 6 064 | 7 318 |
| Summa | 6 164 | 7 418 |
| **Eventualförpliktelser** | | |
| Borgensförbindelser, övriga | 5 | – |
| Ställda garantier i anslutning till uppdrag | 1 698 | 1 968 |
| Betalnings- och hyresgarantier | 47 | 66 |
| Övriga ansvarsförbindelser | 25 | 22 |
| Summa | 1 776 | 2 056 |

Företagsinteckningen avser den pensionsskuld som JM Sverige har hos PRI. Fastighetsinteckningar lämnas endast för finansiering hos kreditinstitut.

Ställda garantier i anslutning till uppdrag avser till stor del fullgörandegarantier för entreprenadarbeten hos kommuner och landsting samt kommunalägda bolag. Garantierna löper under produktionstiden och garantitidsperioden om 2–5 år efter färdigställandet. Åtagandet uppgår normalt till 10 procent av kontraktssumman fram till färdigställandet av entreprenaden för att därefter sänkas till 5 procent av kontraktssumman. I den mån det bedöms som sannolikt att JM kommer att utkrävas ansvar redovisas åtagandet som skuld i rapporten över finansiell ställning.

JM blir i den löpande affärsverksamheten från tid till annan involverat i tvister och rättsliga processer. Dessa tvister och rättsliga processer förväntas inte, vare sig enskilt eller tillsammans, i väsentlig grad negativt påverka JMs finansiella resultat eller ställning.

## not 32 Upplysningar om närstående

Upplysningar om närstående framgår av not 3, Anställda och personalkostnader. Koncernens transaktioner med närstående, utöver vad som anges i not 3, avser endast gemensamma verksamheter och joint venture. De är av begränsad omfattning och har skett på marknadsmässiga villkor.

## not 33 Händelser efter rapportperiodens utgång

Efter 38 år i JM, varav 22 som verkställande direktör, har Johan Skoglund meddelat styrelsen att han beslutat gå i pension under 2024. Johan Skoglund 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 koncerngemensamt, då verksamheten inte längre uppgår till en så väsentlig del att den utgör ett eget affärssegment.



20240531124154

# Moderbolagets resultaträkning

| Mkr | NOT | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| Nettoomsättning | | 8 547 | 9 597 |
| Produktions- och driftkostnader | 2 | –7 588 | –7 629 |
| **Bruttoresultat** | | **959** | **1 968** |
| Försäljnings- och administrationskostnader | 2, 3, 4 | –744 | –828 |
| Resultat av fastighetsförsäljning m.m. | 6 | 6 | – |
| **Rörelseresultat** | | **221** | **1 140** |
| **Resultat från finansiella poster** | 9 | | |
| Resultat från koncernföretag | | –219 | 758 |
| Resultat från gemensamma verksamheter och intresseföretag | | 95 | – |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 1 | 1 |
| Resultat från finansiella omsättningstillgångar | | 25 | 17 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | –106 | –69 |
| **Resultat före bokslutsdispositioner och skatt** | | **17** | **1 847** |
| Bokslutsdispositioner | 5 | 249 | 34 |
| **Resultat före skatt** | | **265** | **1 881** |
| Skatter | 8 | –160 | –243 |
| **Årets resultat** | | **105** | **1 638** |

| MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, Mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Årets resultat | 105 | 1 638 |
| Övrigt totalresultat | – | – |
| **Årets totalresultat** | **105** | **1 638** |

# Moderbolagets balansräkning

| Mkr | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | 1 | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Maskiner och inventarier | 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 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | 2 600 | 2 930 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 2 601 | 2 932 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Projektfastigheter | 11 | 92 | 171 |
| Exploateringsfastigheter | 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 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 10 311 | 11 955 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 12 913 | 14 887 |

| Mkr | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 68 | 68 |
| **Bundet eget kapital** | | 68 | 68 |
| Överkursfond | | 187 | 187 |
| Balanserat resultat | | 3 245 | 2 417 |
| Årets resultat | | 105 | 1 638 |
| **Fritt eget kapital** | 25 | 3 537 | 4 242 |
| **Summa eget kapital** | | 3 605 | 4 310 |
| **Obeskattade reserver** | 15 | 1 900 | 2 300 |
| **Avsättningar** | | | |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser | 16 | 1 110 | 972 |
| Uppskjutna skatteskulder | 8 | 4 | 8 |
| Garantiavsättningar och övriga avsättningar | 17 | 408 | 376 |
| **Summa avsättningar** | | 1 522 | 1 356 |
| **Skulder** | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 18 | – | 34 |
| Övriga långfristiga skulder | | 352 | 392 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 352 | 426 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| 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 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 5 534 | 6 495 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 12 913 | 14 887 |
| Ställda säkerheter och eventualförpliktelser | 22 | | |



20240531244153

## 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 konvertibellån | | 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 konvertibellån | | | | - |
| Återköp av aktier | | | | - |
| Fondemmission | 4 | | -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 kronor.

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

## Moderbolagets kassaflödesanalys

| Mkr | NOT | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| | 1 | | |
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | | |
| Rörelseresultat | | 221 | 1 140 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | 9 | 1 |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster [1] | | -1 452 | -2 408 |
| Erhållen ränta | | 24 | 9 |
| Erhållna utdelningar | | 83 | 170 |
| Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader | | -67 | -37 |
| Betald skatt | | -232 | -412 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital** | | **-1 413** | **-1 537** |
| Ökning/minskning exploateringsfastigheter [1] | | -223 | -354 |
| Ökning/minskning bostäder i balansräkning | | 32 | 88 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m | | 671 | 441 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder | | -345 | -224 |
| **Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter** | | **-1 278** | **-1 586** |
| Investering i projektfastigheter | | - | -18 |
| Försäljning av projektfastigheter | | 21 | - |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten [1]** | | **-1 257** | **-1 604** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| Förändring materiella anläggningstillgångar | | - | -1 |
| Investering i koncernföretag och intresseföretag m.m. | | -23 | -693 |
| Förändring i finansiella anläggningstillgångar | | 88 | 5 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **65** | **-689** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| Upptagna lån | | 100 | 1 |
| Amortering av skulder | | 2 015 | -8 |
| Upptagna lån, projektfinansiering [1] | | 1 695 | 2 706 |
| Amortering av skulder, projektfinansiering [1] | | -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** |

[1] JM tar i vissa fall upp initial projektfinansiering för svenska bostadsprojekt, där finansieringen i de flesta fall tas över av kund i ett senare skede. Övertagandet sker utan några in- eller utbetalningar och när skulden regleras påverkas inte kassaflödesanalysen, vare sig som en negativ post (amortering) i finansieringsverksamheten eller som en positiv post i den löpande verksamheten.

## not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där annat ej anges.

För moderbolagets redovisningsprinciper hänvisas till koncernens redovisnings- och värderingsprinciper sidorna 71–75.

## not 2 Anställda och personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Medeltalet anställda (samtliga i Sverige)** | 1 599 | 1 606 |
| *(varav män, %)* | (74) | (73) |
| **Löner, andra ersättningar och sociala kostnader** | | |
| Styrelse och VD | 12 | 16 |
| *(varav rörlig ersättning)* | 5 | 5 |
| Övriga anställda | 969 | 949 |
| *(varav rörlig ersättning)* | 50 | 54 |
| **Summa löner och andra ersättningar** | 981 | 964 |
| *(varav rörlig ersättning)* | 54 | 59 |
| **Sociala kostnader** | 631 | 631 |
| *(varav pensionskostnader)* | 311 | 319 |
| **Totalt moderbolaget** | 1 612 | 1 595 |

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

Förmåner till ledande befattningshavare i JM AB, se koncernens not 3.

## not 3 Avskrivningar enligt plan

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Inventarier och andra verktyg | –1 | –1 |
| **Summa** | –1 | –1 |

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.

## not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **PwC** | | |
| Revisionsuppdrag | 4,0 | 3,3 |
| Övriga tjänster 1) | 0,5 | 0,8 |
| **Summa** | 4,5 | 4,1 |

1) Se koncernens not 5.

## not 5 Bokslutsdispositioner

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Avsättning till periodiseringsfond | –130 | –260 |
| Återföring tidigare års avsättning till periodiseringsfond | 530 | 350 |
| Erhållna koncernbidrag | 12 | 8 |
| Lämnade koncernbidrag | –164 | –64 |
| **Summa** | 249 | 34 |

## not 6 Resultat av fastighetsförsäljning

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Försäljningsvärden | | |
| Exploateringsfastigheter | – | – |
| Projektfastigheter | 38 | 114 |
| **Summa** | 38 | 114 |
| **Bokförda värden** | | |
| Exploateringsfastigheter | – | – |
| Projektfastigheter | –23 | –114 |
| **Summa** | –23 | –114 |
| **Resultat** | | |
| Exploateringsfastigheter | – | – |
| Projektfastigheter | 14 | – |
| **Summa** | 14 | – |
| **Nedskrivningar av fastigheter** | | |
| Exploateringsfastigheter | –8 | – |
| **Totalt** | 6 | – |

## not 7 Maskiner och inventarier

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 52 | 51 |
| Nyanskaffningar | – | 1 |
| Försäljningar | – | – |
| Vid årets slut | 52 | 52 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | –50 | –49 |
| Årets avskrivningar | –1 | –1 |
| Försäljningar | – | – |
| Vid årets slut | –51 | –50 |
| **Planenligt restvärde vid årets slut** | 1 | 2 |

## not 8 Skatter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Resultat före skatt** | 265 | 1 881 |
| Aktuell skatt | –164 | –238 |
| Uppskjuten skatt | 4 | –5 |
| **Total skatt** | –160 | –243 |

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 20,6 procent

| | | |
|---|---|---|
| | –55 | –387 |
| **Resultat före skatt x 20,6 %** | 37 | 224 |
| Ej skattepliktiga intäkter | –126 | –73 |
| Ej avdragsgilla kostnader | –16 | –7 |
| Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond) | –160 | –243 |
| **Summa** | | |

| **Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder** | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Uppskjutna skattefordringar hänförliga till personalrelaterade avsättningar och garantiavsättningar | –36 | 39 |
| Uppskjuten skatteskuld hänförligt till temporär skillnad projekt- och exploateringsfastigheter | 40 | –47 |
| **Netto uppskjutna skatteskulder** | 4 | –8 |

Se koncernens not 9 för ytterligare information.

## not 9 Resultat från finansiella poster

| | Resultat från koncernföretag | | Resultat från gemensamma verksamheter | | Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | Resultat från finansiella omsättningstillgångar | | Räntekostnader och liknande resultatposter | | Summa | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Utdelning | 83 | 1 086 | 95 | – | – | – | – | – | – | – | 178 | 1 086 |
| Realisationsresultat | –25 | – | – | – | – | – | 8 | 3 | – | – | –17 | 3 |
| Resultatandel | 4 | 3 | – | – | – | – | – | – | – | – | 4 | 3 |
| Nedskrivning | –281 | –331 | – | – | – | – | – | – | – | – | –281 | –331 |
| Räntelntäkter | – | – | – | – | – | – | 12 | 11 | – | – | 12 | 11 |
| Räntelntäkter, koncernföretag | – | – | – | – | 1 | 1 | 4 | 3 | – | – | 5 | 4 |
| Räntekostnader | – | – | – | – | – | – | – | – | –74 | –42 | –74 | –42 |
| Räntedel i årets pensionskostnader | – | – | – | – | – | – | – | – | –31 | –27 | –31 | –27 |
| **Summa** | –219 | 758 | 95 | – | 1 | 1 | 25 | 17 | –105 | –69 | –204 | 707 |



20240531124936

## not 10 Finansiella anläggningstillgångar

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

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

*Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr*

| Företag | Organisations-nummer | Säte | Antal aktier och andelar | Bokfört värde 2023 | Bokfört värde 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| AB Borås | 556257-9275 | Stockholm | 500 | 1 978 | 1 978 |
| AB Garantihus[1] | 556073-0524 | Stockholm | – | – | 1 000 |
| AB IG 1&3 | 559147-3698 | Göteborg | 500 | 20 788 | 20 788 |
| AB Konvertibelhus | 559001-7025 | Stockholm | 500 | 50 | 50 |
| Bergshamra Bro AB | 559066-5666 | Stockholm | 50 000 | 56 961 | 61 425 |
| BRO Halla 1 AB | 556821-1949 | Stockholm | 500 | 45 476 | 45 476 |
| Bruket i Kallhäll Exploaterings AB | 556561-0184 | Stockholm | 1 000 | 100 | 100 |
| Bruket i Kallhäll Exploaterings KB | 969653-9122 | Stockholm | – | 10 | 10 |
| Fastighetsbolaget Metallfabriken i Örebro AB | 559077-8582 | Stockholm | 500 | 27 562 | 27 562 |
| Fastighetsbolaget Mossen 3 AB | 559291-5655 | Stockholm | 500 | 27 339 | 33 440 |
| Fastighetsbolaget 33:21 AB | 559381-2778 | Stockholm | 500 | 19 078 | 27 567 |
| Förvaltningbolaget Isotolv AB[1] | 559277-3229 | Stockholm | – | – | 25 |
| JM Bostad Holding AB | 559278-9449 | Stockholm | 2 000 | 285 366 | 200 |
| JM Byrån Holding AB | 556752-9630 | Stockholm | 1 000 | 3 100 | 100 |
| JM Construction S.A., Belgien | 413662141 | Brysse | 10 000 | 28 711 | 51 906 |
| JM Entreprenad AB | 556060-8837 | Stockholm | 200 000 | 107 750 | 107 750 |
| JM Fastighetsutveckling Holding AB[1] | 556847-3259 | Stockholm | – | – | 50 |
| JM Fastighetsutveckling 2 Holding AB | 559034-9089 | Stockholm | 500 | 50 | 50 |
| JM Fastighetsutveckling 3 Holding AB | 559109-6960 | Stockholm | 500 | 50 | 50 |
| JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB | 559315-1037 | Stockholm | 1 000 | 100 | 100 |
| JM Fastighetsutveckling 5 Holding AB | 559398-1979 | Stockholm | 1 000 | 100 | 100 |
| JM Hyresbostäder Holding AB[1] | 556977-0471 | Stockholm | – | – | 360 130 |
| JM Hyresbostr Holding AB | 559213-7029 | Stockholm | 500 | 44 007 | 44 007 |
| JM Kammarsadeln Holding AB | 556853-8465 | Stockholm | 500 | 50 | 50 |
| JM Klostergården Holding AB | 559369-7195 | Stockholm | 2000 | 359 642 | 363 461 |
| JM Lomma Borgeby AB | 559373-0905 | Stockholm | 250 | 29 973 | 29 973 |
| JM Norge AS, Norge | 829350122 | Oslo | 20 000 | 120 243 | 120 243 |
| JM Oskroken AB | 559256-2176 | Stockholm | 1 000 | 52 587 | 124 116 |
| JM Rika Holding AB | 559327-9796 | Stockholm | 2 000 | 49 394 | 84 248 |
| JM Suomi OY, Finland | 1974161-8 | Helsingfors | 1 000 | 868 011 | 844 879 |
| JM Supply AB | 559126-3644 | Stockholm | 500 | 50 | 50 |
| JM Tegelbruket Eberö Strand AB | 559124-0147 | Stockholm | 500 | 50 | 52 432 |
| JM Värmdöstrand AB | 556001-6213 | Värmdö | 4 400 | 158 000 | 158 000 |
| JM@Home AB | 559091-8289 | Stockholm | 1 000 | 100 | 100 |
| Klippjuret Holding AB | 556872-0527 | Stockholm | 500 | 50 | 50 |
| Minimalen Bostad AB | 556754-2138 | Stockholm | 1 000 | 11 550 | 11 550 |
| Seniorgården AB | 556359-9082 | Stockholm | 1 000 | 100 | 100 |
| Stockholm Pundet 1 AB[2] | 556852-1297 | Stockholm | – | – | 74 722 |
| Trollhagen Fastighets AB | 559082-6235 | Uppsala | 1 000 | 71 982 | 71 982 |
| **Bokfört värde vid årets slut** | | | | 2 390 358 | 2 719 820 |

[1] Koncernföretag som har fusionerats in i JM AB. [2] Koncernföretag som har avyttrats.

## not 11 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

| | Projektfastigheter | | Exploaterings-fastigheter | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | | | |
| Vid årets början | 171 | 300 | 3 791 | 3 931 |
| Nyanskaffningar | – | 18 | 317 | 416 |
| Omklassificeringar | –56 | –33 | – | –17 |
| Överfört till produktion | – | – | –369 | –539 |
| Försäljningar | –23 | –114 | – | – |
| Vid årets slut | 92 | 171 | 3 739 | 3 791 |
| *Ackumulerade nedskrivningar* | | | | |
| Vid årets början | – | – | –6 | –6 |
| Nedskrivningar | – | – | –8 | – |
| Vid årets slut | – | – | –14 | –6 |
| **Planenligt restvärde vid årets slut** | 92 | 171 | 3 725 | 3 785 |

## not 12 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| Vid årets början | 247 | 312 |
| Nyanskaffningar | 1 598 | 221 |
| Omvärderingar | –72 | – |
| Försäljningar | –1 280 | –286 |
| Vid årets slut | 493 | 247 |

## not 13 Upparbetade men ej fakturerade intäkter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Upparbetade intäkter i pågående arbeten | 7 300 | 7 927 |
| Ackumulerad a conto fakturering i pågående arbeten | –3 958 | –4 160 |
| Summa | 3 342 | 3 767 |

## not 14 Likvida medel

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Kassa och bank | 573 | 1 294 |
| Summa | 573 | 1 294 |

## 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 | 2 300 |

## not 16 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

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

## not 17 Garantiavsättningar och övriga avsättningar

| | Avsättningar | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| Vid årets början | 376 | 493 |
| Avsättningar | 136 | 246 |
| Omklassificering | 218 | 89 |
| Ianspråktaget under året | –318 | –433 |
| Återförda avsättningar under året | –4 | –18 |
| Vid årets slut | 408 | 376 |

## not 18 Räntebärande skulder

| Långfristiga räntebärande skulder | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Övriga skulder 1–5 år från balansdagen | – | 34 |
| Konvertibellån 1–5 år | – | 34 |
| Summa | – | |

| Kortfristiga räntebärande skulder | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Konvertibellån 1 år | 34 | 32 |
| Övriga skulder 1 år | 2 116 | 2 757 |
| Skulder till koncernföretag | 1 667 | 1 426 |
| Summa | 3 818 | 4 215 |

| Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Kreditavtal | 400 | 400 |
| Checkräkningskredit | 2 400 | 2 400 |
| Beviljade kreditavtal förfallodatum bortom 1 år | –2 800 | –2 800 |
| Outnyttjad del | – | – |
| Utnyttjat kreditavtal | | |

Kreditavtalen löper med fast ränta. Se koncernens not 25 för textkommentaren.

## not 19 Övriga kortfristiga skulder

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Kortfristiga reverser explosionsfastigheter | 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 |
|---|---|---|
| Personalrelaterade poster | 285 | 356 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 8 | 8 |
| Övriga upplupna kostnader 1) | 331 | 559 |
| Summa | 624 | 923 |

1) Avser främst upplupna projektkostnader.

## not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder | 100 | 100 |
| Företagsinteckningar | – | – |
| Fastighetsinteckningar | 100 | 100 |
| Summa | | |
| Eventualförpliktelser | | |
| Borgensförbindelser, övriga 1) | 8 241 | 6 731 |
| Borgen till förmån för koncernföretag 2) | 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 |

1) Under en bostadsrättsförenings produktionstid ställer JM ut borgen för den del av den kortfristiga finansieringen i bank som överstiger en förenings kommande långfristiga lån. Borgensförbindelser, övriga avser i sin helhet den kortfristiga finansieringen. De långfristiga lånen säkerställs av de pantbrev som föreningen själv tar ut. JM har ett åtagande att förvärva bostad som inte upplåtits med bostadsrätt när maste kvartalsskifte efter godkänd skriftes kning, från bostadsrättsföreningar, med vilka JM har tecknat totalentreprenadkontrakt.

2) Borgen till förmån för koncernföretag avser främst åtaganden för de utländska dotterbolagen och JM Entreprenad AB.

## not 23 Upplysningar om närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag och gemensamma verksamheter, se koncernens not 15.

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Inköp av varor och tjänster från koncernföretag | 294 | 505 |
| Ränteintäkter från koncernföretag | 1 | 1 |
| Utdelning från koncernföretag | 83 | 1 086 |
| Resultatandel från koncernföretag | 4 | 3 |
| Utdelning från gemensamma verksamheter | 95 | – |
| Långfristiga fordringar hos intresseföretag | 17 | 17 |
| Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag | 1 486 | 2 383 |
| Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag | 1 667 | 1 426 |
| Borgensförbindelser 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 38 år i JM, varav 22 som verkställande direktör, har Johan Skoglund meddelat styrelsen att han beslutat gå i pension under 2024. Johan Skoglund kommer som längst att fortsätta som vd fram till och med den 1 juni 2024.

## not 25 Förslag till vinstdisposition

| | |
|---|---|
| Fritt eget kapital i moderbolaget är: | |
| Balanserade vinstmedel och överkursfond | 3 432 168 982 kronor |
| Årets nettovinst | 104 939 239 kronor |
| Summa | 3 537 108 221 kronor |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:

| | |
|---|---|
| att till aktieägarna utdelas 3,00 kronor per aktie 1) | 193 514 520 kronor |
| samt att återstående belopp överförs i ny räkning | 3 343 593 701 kronor |
| Summa | 3 537 108 221 kronor |

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



20240531124137

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 redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Fredrik Persson
*Styrelsens ordförande*

Stefan Björkman
*Ledamot*

Kerstin Gillsbro
*Ledamot*

Camilla Krogh
*Ledamot*

Jenny Larsson
*Ledamot*

Olav Line
*Ledamot*

Thomas Thuresson
*Ledamot*

Peter Olsson
*Ledamot utsedd av de anställda*

Jan Strömberg
*Ledamot utsedd av de anställda*

Johan Skoglund
*Verkställande direktör och koncernchef*

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2024
PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
*Auktoriserad revisor*
*Huvudansvarig revisor*

Fredrik Kroon
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i JM AB (publ), org.nr 556045-2103

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB (publ) för år 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Vår revisionsansats

*Revisionens inriktning och omfattning*

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i 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:s 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 garantiavsättningar, värdering av exploaterings- och projektfastigheter samt tvister. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter. Baserat på riskbedömningen har det centrala revisionsteamet utarbetat en revisionsstrategi enligt vilken koncernrevisionen har fokuserats på de stora enheterna JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Entreprenad och 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 revisionsteamen i Norge och Finland. Det centrala revisionsteamet 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 rapporteringen 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.



20240531124458

| Särskilt betydelsefulla områden | Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området |
|---|---|

*Värdering av bostadsutvecklingsprojekt i Sverige*

Under året har JMs 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 JMs pågående arbeten till 13 203 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 garantiåtaganden.

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 garantiåtaganden.

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

Vi har utvärderat processer, rutiner och metodik i JMs projektutvecklingsprocess, från markförvärv till projektavslut. Vi har därutöver testat nyckelkontroller i processer för försäljningsstart, produktionsstart samt projektprognoser.

Vi har utfört analytisk granskning av redovisade intäkter och marginaler och granskat ledningens rutiner för uppföljning av projektens finansiella resultat. För ett urval av projekt har vi gjort simuleringar av utfall baserat på olika antaganden och vi har diskuterat utvalda bedömningar med JM. På stickprovsbasis har vi granskat projektintäkter och aktiverade projektkostnader. Stickprovsvis har vi även testat överlämningsgraden i projekten och att den baseras på faktiska tillträden. Vi har även testat den matematiska riktigheten i beräkningen av överlämningsgraden. Vidare har vi deltagit i flera projektrevisioner utförda av JMs Verksamhetsrevision och därtill genomfört platsbesök på pågående bostadsutvecklingsprojekt. Vi har utvärderat JMs modell för värdering av andelar i bostadsrättsföreningar samt stickprovis testat värderingar av enskilda andelar i projekt.

Vi har utvärderat principer, processer och rutiner för bestämmande av redovisade garantiåtaganden och de antaganden på vilka dessa baseras. På stickprovsbasis har vi granskat gjorda beräkningar och i något fall gjort egna beräkningar baserat på från JM erhållen data.

Vi har med företagsledningen och revisionsutskottet diskuterat de metoder, uppskattningar och antaganden på vilka JMs bedömningar baseras.

| Särskilt betydelsefulla områden | Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området |
|---|---|

*Ändrade redovisningsprinciper för bostadsutveckling genom svenska bostadsrättsföreningar*

Sedan 2018 har det pågått en process mellan JM och Finansinspektionen avseende grunderna för JMs 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 bostadsköparen 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.

I vår revision har vi bland annat tagit del av den fastställda domen, JMs beskrivningar av förändrade redovisningsprinciper och JMs 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 enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för JM AB (publ) för år 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

## Revisorns granskning av Esef-rapporten

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för JM AB publ) för år 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-skilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en 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 Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor