20250527145889

Årsredovisning

JM Klostergården Holding AB

Organisationsnummer: 559369-7195
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2025-05-19.

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.

Catrin Margareta Jelbe Gertz
Styrelseledamot

20250527145900

Årsredovisning

JM Klostergården Holding AB

Organisationsnummer: 559369-7195
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Transaktion 09222115557546329436 Signerat PSP, MTBB, CMJG, KFK

20250527145911

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

JM Klostergården Holding AB skall äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed 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 ett helägt dotterbolag till JM AB, org nr 556045-2103 med säte i Stockholm som upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-03-10 -2022-12-31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0	0	-10
Balansomslutning (tkr)	359 645	359 645	363 464
Soliditet (%)	100,0	100,0	100,0

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	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	**200**	**359 432**	**6**	**359 638**
Balanseras i ny räkning		6	-6	**0**
Belopp vid årets utgång	**200**	**359 438**	**0**	**359 638**

20250527114592

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	359 437 346
Årets resultat	0
Summa	**359 437 346**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	359 437 346
Summa	**359 437 346**

20250527145393

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoresultat			
Bruttoresultat		**0**	**0**
Funktioner m.m.			
Summa funktioner m.m.		**0**	**0**
Rörelseresultat		**0**	**0**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	0	3 819
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-3 819
Summa resultat från finansiella poster		**0**	**0**
Resultat efter finansiella poster		**0**	**0**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	6
Summa bokslutsdispositioner		**0**	**6**
Resultat före skatt		**0**	**6**
Årets resultat		**0**	**6**

20250527145594

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	359 454	359 454
Summa finansiella anläggningstillgångar		**359 454**	**359 454**
Summa anläggningstillgångar		**359 454**	**359 454**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank		191	191
Summa kassa och bank		**191**	**191**
Summa omsättningstillgångar		**191**	**191**
SUMMA TILLGÅNGAR		**359 645**	**359 645**

Transaktion 09222115557546329436 Signerat PSP, MTBB, CMJG, KFK

20250527145955

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		200	200
Summa bundet eget kapital		**200**	**200**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		359 438	359 432
Årets resultat		0	6
Summa fritt eget kapital		**359 438**	**359 438**
Summa eget kapital		**359 638**	**359 638**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		7	7
Summa kortfristiga skulder		**7**	**7**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5	**359 645**	**359 645**

Transaktion 09222115557546329436 Signerat PSP, MTBB, CMJG, KFK

20250527145396

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).

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

Företaget är ett moderföretag men upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap. 2 §. JM Klostergården Holding AB omfattas av den koncernredovisning som upprättas av JM AB, org nr 556045-2103 med säte i Stockholm.

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.

Transaktion 09222115557546329436 Signerat PSP, MTBB, CMJG, KFK

20250527145975

Not 3. Resultat från andelar i koncernföretag exkl. nedskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Utdelning	0	3 819
Summa	**0**	**3 819**

Not 4. Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	363 274	363 274
Utgående anskaffningsvärden	**363 274**	**363 274**
Ingående nedskrivningar	-3 820	0
Årets nedskrivningar	0	-3 820
Utgående nedskrivningar	**-3 820**	**-3 820**
Redovisat värde	**359 454**	**359 454**

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Eget kapital (tkr)	Årets resultat (tkr)	Kapital-andel (%)	Rösträtts-andel (%)	Redovisat värde (tkr)
Lyckebacken Utveckling AB	559386-3466	Stockholm	12 500	726 531	0	50,0	50,0	359 454

Not 5. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31

Inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser.

Transaktion 09222115557546329436 Signerat PSP, MTBB, CMJG, KFK

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Pia Susanne Persson
Styrelseordförande

Maria Therése Buskas Bäckman
Ledamot

Catrin Margareta Jelbe Gertz
Ledamot

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

PricewaterhouseCoopers AB

Kent Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

20250527145938

20250527145939

Verifikat

Transaktion 09222115557546329436

Dokument

Årsredovisning JM Klostergården Holding AB 559369-7195 2024-12-31
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2025-05-09 11:45:10 CEST (+0200) av E-revisor.se (E)
Färdigställt 2025-05-15 21:14:59 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Pia Susanne Persson (PSP)
Personnummer 196902263604
susanne.persson@jm.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA SUSANNE PERSSON"
Signerade 2025-05-09 13:35:08 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 2025-05-09 14:41:46 CEST (+0200)

Catrin Margareta Jelbe Gertz (CMJG)
Personnummer 196905190325
catrin.jelbe.gertz@jm.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CATRIN JELBE GERTZ"
Signerade 2025-05-09 12:22:01 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 2025-05-15 21:14:59 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557546329436

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

20250527145600

20250527146O1

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i JM Klostergården Holding AB, org.nr 559369-7195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för JM Klostergården Holding AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av JM Klostergården Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Klostergården 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 Klostergården 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 Klostergården Holding AB för år 2024 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.

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 Klostergården Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

20250527146O2

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	*2025-05-15 19:14:48 UTC*
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon	
Fredrik Kroon Auktoriserad revisor	

Leveranskanal: E-post

20250527146O3

Finansiell information

20250527114605

JM Bostad Stockholm

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

Marknad

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden ökade under 2024 och det totala utbudet av bostäder var fortsatt högt, men utbudet av nyproducerade bostäder var på en låg nivå.

Bostadsmarknaden i Stockholm var inledningsvis avvaktande men aktiviteten ökade successivt under året. De genomförda sänkningarna av styrräntan samt den allmänna förväntan om ytterligare sänkningar medförde att kunderna under slutet av året uppvisade ett ökat intresse för JM:s projekt och försäljningen under 2024 mer än fördubblades jämfört med 2023. Benägenheten att teckna kontrakt tidigt ökade gradvis under året, och försäljningen under 2024 uppgick till 785 bostäder (315).

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, Barkarby, Bromstensstaden (Spånga) och Sköndalshöjden i Stockholm, Kvarnholmen och Vattentornet i Nacka, Ture Torn i Sollentuna, Täby Park i Täby samt Igelsta i Södertälje.

Vid utgången av 2024 var antal bostäder i pågående produktion 1 449 (1 906).

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade till 4 200 mkr (4 248) och rörelseresultatet till –103 mkr (112). Rörelsemarginalen minskade till –2,5 procent (2,6). Resultat- och marginalnivån påverkades negativt till följd av prisjusteringar i pågående projekt, höga finansieringskostnader samt nedskrivningar i exploateringsfastigheter.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades nedskrivningsbehov i tre fastigheter i Stockholms ytterområden om totalt -62 mkr (-75) som belastade resultatet i det fjärde kvartalet. Årets rörelseresultat exklusive nedskrivningar uppgick till –41 mkr (187) och rörelsemarginalen exklusive nedskrivningar till –1 procent (4,4).

Årets kassaflöde var i linje med föregående år men har huvudsakligen belastats av ökat rörelsekapital samt ett lägre rörelseresultat.

Byggrätter

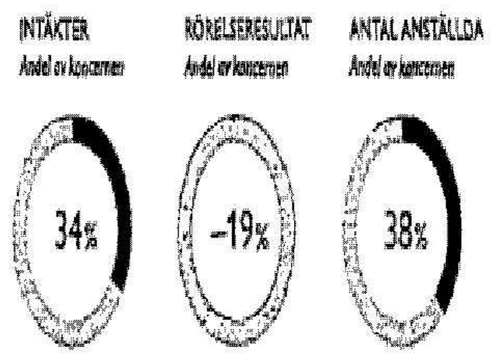
Under 2024 förvärvades byggrätter motsvarande cirka 260 bostäder (450). Tidigare markanvisningar avseende cirka 320 byggrätter i Stockholm tillträddes under året. Affärssegmentet sålde under 2024 en fastighet i Frihamnen, Stockholm.

Produktionsstarter

Tack vare den förbättrade försäljningen har det varit möjligt att produktionsstarta bostäder i en högre utsträckning än föregående år. Avsaknaden av nödvändiga myndighetsbeslut påverkar affärssegmentets produktionsstarter negativt. Under 2024 berörde det ett projekt om totalt 46 bostäder.

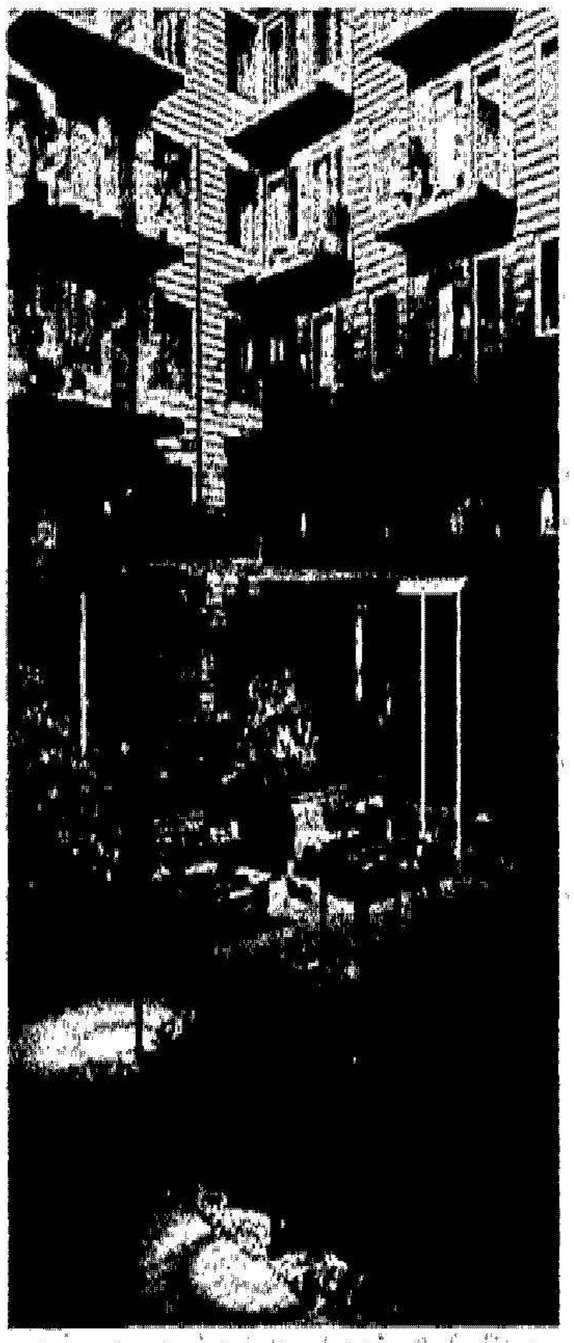
Under året produktionsstartades 758 bostäder (231) i flerbostadshus varav 203 i Nacka, 121 i Sollentuna, 134 i Solna, 222 i Stockholm och 78 i Täby.

JM BOSTAD STOCKHOLM



	JANUARI – DECEMBER	
Mkr	2024	2023
Intäkter	4 200	4 248
Rörelseresultat [1]	–103	112
Rörelsemarginal, %	–2,5	2,6
Genomsnittligt operativt kapital	5 083	5 021
Avkastning operativt kapital, %	–2,0	2,2
Operativt kassaflöde	–612	–532
Bokfört värde exploateringsfastigheter	3 447	4 097
Antal disponibla byggrätter	11 500	12 300
– varav byggrätter i balansräkningen	6 500	6 700
Antal sålda bostäder	785	315
Antal produktionsstartade bostäder	758	231
Antal bostäder i pågående produktion	1 449	1 906
Antal anställda	735	870
– varav tjänstemän	399	444
– varav hantverkare	345	426

[1] Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter –62 –75



Roden Norra

I en ljus och grönskande del av Täby Park byggar vi Roden Norra. Kvarteret består av nyproducerade bostadsrätter om 1–5 rum och kök, varav flertalet får balkong, uteplats eller terrass. I kvarteret finns det även ett antal stadsradhus. Hela kvarteret omfattar totalt cirka 126 bostäder.

2025052714606

JM Bostad Riks

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

Marknad

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden för både bostadsrätter och småhus ökade under 2024 på samtliga av affärssegmentets delmarknader. Det totala utbudet av nyproduktion var, med undantag av Göteborg, på fortsatt mycket låga nivåer. I Malmö var utbudet lågt men på en högre nivå än föregående år. Även i Uppsala var utbudet lågt, och ännu lägre än föregående år, och i Göteborg på samma nivå som 2023.

Kunders benägenhet att teckna kontrakt tidigt var under normal nivå, men i vissa projekt som produktionsstartades under året visade kunderna ett större intresse att teckna kontrakt tidigt. Affärssegmentets försäljning uppgick till 731 bostäder (534), med fortsatt fokus på försäljning av bostäder med nära tillträde och färdigställda bostäder.

Affärssegmentets största delmarknader är Göteborg, Malmö, Lund, Uppsala, Linköping, Västerås och Örebro. Större pågående projekt finns i Gamlestaden i Göteborg, Dockanområdet i Malmö, Lomma Strandstad samt i Vipeholm i Lund. Större projekt finns även i Uppsala, Västerås samt i Norrköping.

Vid utgången av 2024 var antal bostäder i pågående produktion 1 055 (1 477).

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade till 2 382 (3 476) och rörelseresultatet till 76 mkr (139). Rörelsemarginalen uppgick till 3,2 procent (4,0). Resultat- och marginalnivån påverkades negativt till följd av låg pågående produktion, prisjusteringar i pågående projekt, fortsatt höga finansieringskostnader samt lågt antal produktionsstarter under året. Även ett stort antal produktionsstarter som effektuerades i slutet av året samt kostnader för genomförda besparingsåtgärder hade negativ påverkan på resultat- och marginalnivå.

Kassaflödet för helåret förbättrades till följd av färre osålda bostäder i balansräkningen.

Byggrätter

Under 2024 förvärvades byggrätter motsvarande cirka 300 bostäder (200) i Lund, Härryda, Göteborg, Örebro och Sigtuna.

Produktionsstarter

Under året produktionsstartades totalt 538 bostäder (443) varav 441 (422) var bostäder i flerbostadshus; varav 74 produktionsstartades i Lomma Strandstad, 68 i Mölndal, 61 i Kungälv, 58 i Västerås samt 180 i Uppsala. 97 småhus (21) produktionsstartades, varav 21 i Staffanstorp, 49 i Partille och 27 i Uppsala.

JM BOSTAD RIKS



	JANUARI–DECEMBER	
Mkr	2024	2023
Intäkter	2 382	3 476
Rörelseresultat [1]	76	139
Rörelsemarginal, %	3,2	4,0
Genomsnittligt operativt kapital	2 616	2 431
Avkastning operativt kapital, %	2,9	5,7
Operativt kassaflöde	–221	–424
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 925	1 927
Antal disponibla byggrätter	10 700	11 900
– varav byggrätter i balansräkningen	7 800	8 000
Antal sålda bostäder [2]	731	534
Antal produktionsstartade bostäder [2]	538	443
Antal bostäder i pågående produktion	1 055	1 477
Antal anställda	387	472
– varav tjänstemän	251	298
– varav hantverkare	136	174
[1] Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–75
[2] Varav bostäder till investerare	134	–



Zenit

I området Kapellgärdet utvecklar JM första etappen i Zenit med 46 bostäder om 1–4 rum och kök i flerbostadshus endast ett par minuter från Uppsalas stadskärna. Här erbjuds ett bekvämt boende lika nära citypulsen som rofyllda friluftsområden. På den gemensamma gården finns plats för träning eller socialt umgänge.

2025052714607

JM Norge

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

Marknad

Inflationen har stadigt sjunkit sedan 2022 och arbetslösheten i Norge var vid utgången av 2024 på en låg nivå. Norges Bank lämnade styrräntan fortsatt oförändrad under 2024, med avisering om en första sänkning under våren 2025. Försäljningen av nyproducerade bostäder i Norge var fortsatt på en låg nivå under 2024, även om det i slutet av året fanns tecken på ökad aktivitet på bostadsmarknaden och en förväntan om stigande bostadspriser. Under 2024 ökade bostadspriserna, och både försäljningen av bostäder på andrahandsmarknaden samt nyproducerade bostäder på den norska marknaden var på en högre nivå än föregående år.

JMs försäljning till konsumenter var på samma nivå som föregående år men minskade totalt och uppgick till 416 bostäder (488).

Antalet byggstarter av flerbostadshus i Norge var högre än föregående år, men fortsatt på en låg nivå.

Affärssegmentets största delmarknader är Stor-Oslo, Drammen, Bergen och Trondheim. Några av de större pågående projekten finns i Oslo, Nordre Follo, Asker och Ullensaker i Oslo-området, samt på Askøy utanför Bergen.

Vid utgången av 2024 var antal bostäder i pågående produktion 864 (1 071).

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade till 2 024 (2 589) och rörelseresultatet till 142 mkr (149). Rörelsemarginalen uppgick till 7,0 procent (5,7). Intäkterna och rörelseresultatet minskade till följd av lägre volym från lägre pågående produktion. Rörelsemarginalen förbättrades främst tack vare försäljning av utvecklad mark för bostadsprojekt i Oslo-området.

Kassaflödet förbättrades jämfört med föregående år, främst till följd av lägre nivå investeringar i exploateringsfastigheter samt erhållen likvid för såld utvecklad mark för bostadsutveckling.

Byggrätter

Affärssegmentet har ingått ett avtal om förvärv av 350 bostadsbyggrätter i Asker, villkorat lagakraftvunnen detaljplan.

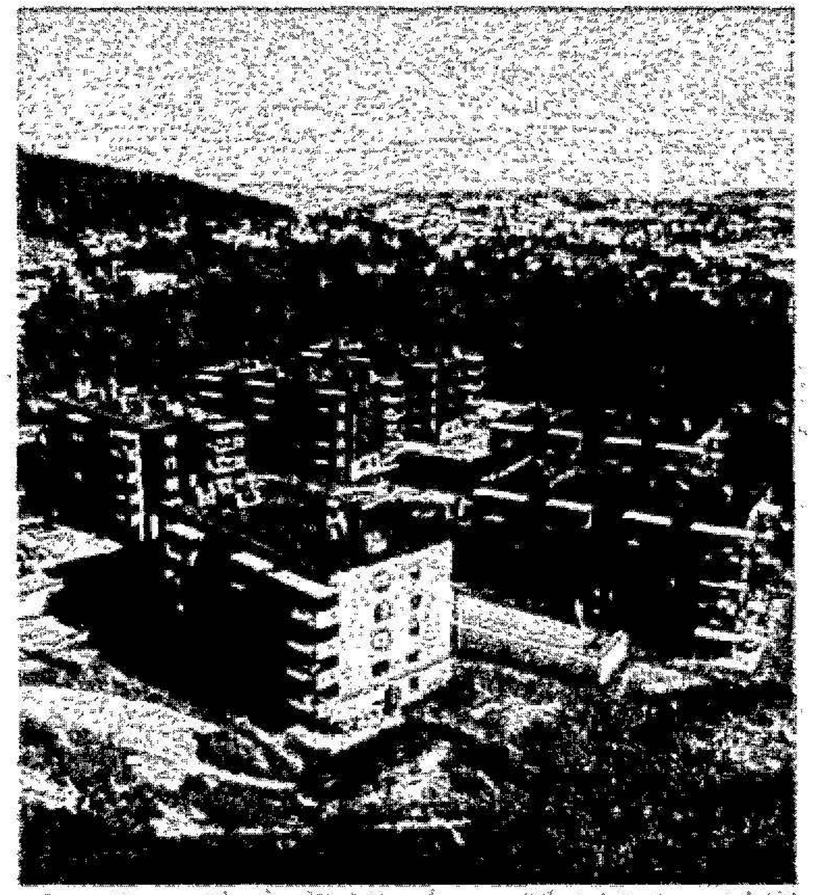
Produktionsstarter

Under året produktionsstartades 375 bostäder (405), varav 121 i flerbostadshus i Oslo kommun, 41 i Asker kommun, 77 i Nordre Follo kommun, 65 i Ullensaker och 60 på Askøy. Fem småhus produktionsstartades i Sandefjord kommun.

JM NORGE



Mkr	JANUARI–DECEMBER 2024	2023
Intäkter	2 024	2 589
Rörelseresultat[1]	142	149
Rörelsemarginal, %	7,0	5,7
Genomsnittligt operativt kapital	2 155	2 063
Avkastning operativt kapital, %	6,6	7,2
Operativt kassaflöde	112	38
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 081	1 328
Antal disponibla byggrätter	5 900	6 400
– varav byggrätter i balansräkningen	2 900	3 900
Antal sålda bostäder [2]	416	488
Antal produktionsstartade bostäder [2]	375	405
Antal bostäder i pågående produktion	864	1 071
Antal anställda	285	312
– varav tjänstemän	166	183
– varav hantverkare	119	129
[1] Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–	–11
[2] Varav bostäder till investerare	100	156



Utfarten

På ett område med utsikt i utvecklingsområdet Fjerdingby, alldeles intill idylliska Marikollen, bygger JM 142 moderna och Svanenmärkta bostäder i sju flerbostadshus med fina gemensamhetsytor. Många av bostäderna har utsikt mot vattnet eller mot Marikollen med sitt skidcenter. Här bor man med gångavstånd till buss till Lillestrøm station som nås på 13 minuter, och därifrån tar tåget cirka tio minuter till Oslo centrum.

2025052714608

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 ökade under 2024. Europeiska centralbanken sänkte styrräntan vid fyra tillfällen och inflationen var vid utgången av året på en låg nivå. Dock fanns det liksom föregående år en försiktighet hos kunderna gällande bostadsköp och konsumentförtroendet var fortsatt lågt. Prisnivån på andrahandsmarknaden i Helsingforsregionen stabiliserades men var vid utgången av året på något lägre nivå än föregående år.

Årets försäljning uppgick till 472 bostäder (346) och ökade mot föregående år där både försäljning till investerare och konsumenter ökade.

Större pågående projekt finns i Stor-Helsingfors i Hertonäs, Finno, Kånala och Alberga. Under det fjärde kvartalet produktionsstartades affärssegmentets första projekt i Tammerfors.

Vid utgången av 2024 var antal bostäder i pågående produktion 830 (917).

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter var i linje med föregående år och uppgick till 1 608 mkr (1 591). Rörelseresultatet minskade till 93 mkr (140), främst hänförligt till prisjusteringar i enstaka projekt samt ökade exploateringskostnader.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades en nedskrivning om –5 mkr (–3), vilken belastade årets resultat. Årets rörelseresultat exklusive nedskrivningar uppgick till 98 mkr (143) och rörelsemarginalen exklusive nedskrivningar till 6,1 procent (9,0).

Årets kassaflöde förbättrades jämfört med föregående år som ett resultat av projektstarter med högre markvärde på exploateringskostnaderna samt högre fakturering från projekten.

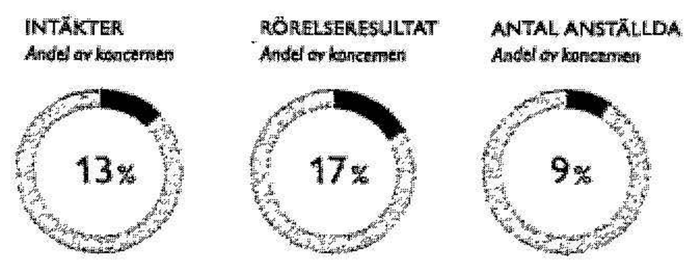
Byggrätter

Under året har byggrätter motsvarande cirka 1 350 bostäder (490) förvärvats.

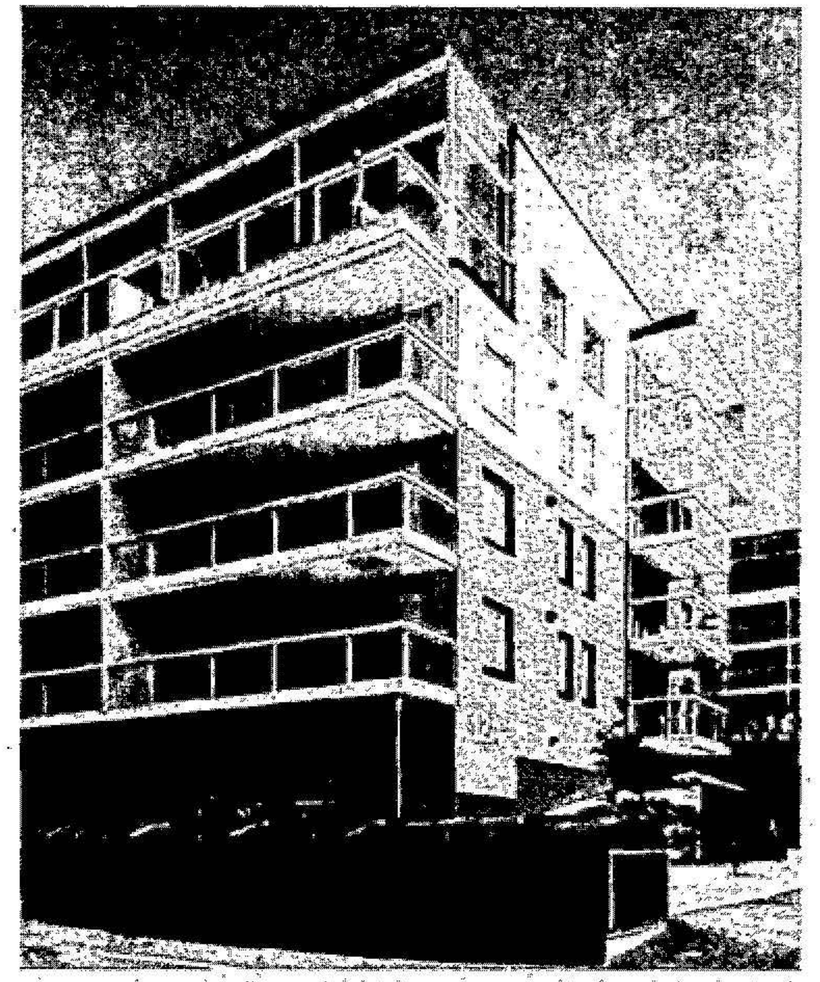
Produktionsstarter

Under året produktionsstartades totalt 361 bostäder (375) i flerbostadshus, varav 275 i Helsingfors, 56 i Esbo och 30 i Tammerfors.

JM FINLAND



	JANUARI–DECEMBER	
Mkr	2024	2023
Intäkter	1 608	1 591
Rörelseresultat [1]	93	140
Rörelsemarginal, %	5,8	8,8
Genomsnittligt operativt kapital	1 836	1 718
Avkastning operativt kapital, %	5,0	8,1
Operativt kassaflöde	147	–56
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 200	1 115
Antal disponibla byggrätter	7 600	6 900
– varav byggrätter i balansräkningen	3 900	3 500
Antal sålda bostäder [2]	472	346
Antal produktionsstartade bostäder [3]	361	375
Antal bostäder i pågående produktion	830	917
Antal anställda	166	168
– varav tjänstemän	145	145
– varav hantverkare	21	23
[1] Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–5	–3
[2] Varav bostäder till investerare	329	290
[3] Varav bostäder till investerare	244	290



Alexander
I juni 2024 färdigställdes Alexander med 39 bostäder fördelade på två av de sju flerbostadshus som kommer att uppföras av JM på platsen. Alexander är beläget vid havet i Larsvik i Esbo, endast tjugo minuters bilresa från Helsingfors.

20250527146O9

JM Fastighetsutveckling

Inom affärssegmentet utvecklas i huvudsak hyresrättsbostäder och vård- och omsorgsboenden samt kontorsfastigheter i Storstockholm. I verksamheten ingår JM@home som erbjuder ekonomisk och teknisk förvaltning till bostadsrättsföreningar.

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter och rörelseresultat ökade jämfört med föregående år. Detta till följd av en ökad projektvolym i pågående produktion och indexreglering på köpeskilling i pågående kontorsprojekt, samt försäljningen av kommersiella fastigheter i Bolinder Strand, Järfälla. Fastigheterna såldes och fränträddes i det fjärde kvartalet, med ett resultat om 37 mkr.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets projektfastigheter identifierades nedskrivningsbehov i en fastighet om –5 mkr (–77), vilket belastade resultatet för 2024. Årets rörelseresultat exklusive nedskrivningar uppgick till 406 mkr (325) och rörelsemarginalen exklusive nedskrivningar till 23,3 procent (22,3).

Årets kassaflöde förbättrades jämfört med föregående år till följd av erhållna likvider vid fränträden av färdigställda projekt samt sålda kommersiella fastigheter.

Kommersiell projektutveckling

I det fjärde kvartalet överlämnades kontorsfastigheten K1 Karlbergs strand, Solna, till köpare. Fastigheten omfattar drygt 20 000 kvadratmeter. Under året erhöll JM en markanvisning av Solna Stad för nytt huvudkontor vid Skytteholm.

Vård- och omsorgsboenden

I det fjärde kvartalet överlämnades vård- och omsorgsboendet Pilhamns Gårdar omfattande 70 bostäder på Ingarö i Värmdö kommun till köpare.

Hyresbostäder

Under året såldes projektet Flora, med 155 hyresrättsbostäder, beläget i Söderdalen, Järfälla. Produktion pågår i projektet och planeras för överlämning till köpare under tredje kvartalet 2025. Även nästa bostadsetapp i området, projektet Bovetet, med 205 hyresrättsbostäder, produktionsstartades under året. Projektet beräknas färdigställas under det fjärde kvartalet 2027.

Under året såldes och fränträddes även hyresrättsprojekten Dyrvers Kulle i Sundbyberg med 123 hyresrättsbostäder samt Igelsta Trädkrona i Södertälje med 96 hyresrättsbostäder.

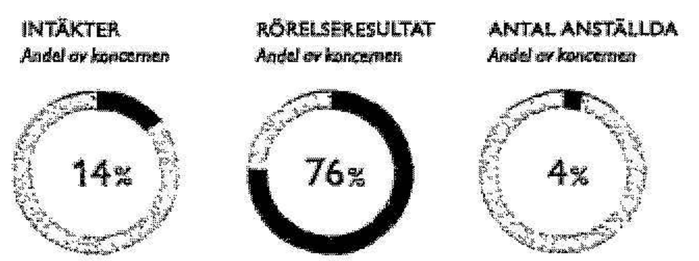
JM@home

JM@Home tillgodoser JM-kundernas efterfrågan av såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. Genom JM@Home breddas JMs kunderbjudande och värdefulla erfarenheter återkopplas till kommande projekt.

Byggrätter

Affärssegmentets innehav av disponibla byggrätter för hyresrättsbostäder och vård- och omsorgsboenden motsvarar cirka 1 700 bostäder (1 600).

JM FASTIGHETSUTVECKLING



Mkr	JANUARI–DECEMBER 2024	2023
Intäkter	1 742	1 458
Rörelseresultat [1] [2] [3]	401	248
Rörelsemarginal, %	23,0	17,0
Genomsnittligt operativt kapital	1 048	1 372
Avkastning operativt kapital, %	38,2	18,1
Operativt kassaflöde	1 038	824
Bokfört värde projektfastigheter	360	1 030
Antal disponibla byggrätter	1 700	1 600
– varav byggrätter i balansräkningen	600	600
Antal sålda bostäder	374	218
Antal produktionsstartade bostäder	205	155
Antal bostäder i pågående produktion	360	662
Antal anställda	78	77
– varav tjänstemän	63	61
– varav hantverkare	15	16
[1] Varav nedskrivningar i projektfastigheter	–5	–77
[2] Varav fastighetsförsäljningar	25	14
[3] Varav resultat från joint venture	15	–5



Dyrvers Kulle
I Sundbyberg har Dyrvers Kulle med 123 hyresrättsbostäder färdigställts samt tillträtts av investerare under andra kvartalet 2024.

2025052714610

Koncernens resultaträkning – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2024	2023
Intäkter	2	12 507	13 851
Produktions- och driftkostnader	3, 4	–11 040	–11 877
Bruttoresultat		**1 467**	**1 973**
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	–927	–985
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	7	–8	–256
Rörelseresultat		**531**	**732**
Finansiella intäkter	8	24	33
Finansiella kostnader	8	–151	–133
Resultat före skatt		**403**	**632**
Skatter	9	–157	–199
Årets resultat		**246**	**433**
Övrigt totalresultat		39	–205
Årets totalresultat		**285**	**229**
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	10	3,83	6,72
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	10	64 504 840	64 504 840
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	10	3,25	3,00

KOMMENTARER

Intäkter
(2024: 12 507 mkr, 2023: 13 851 mkr)
Koncernens intäkter minskade med 10 procent jämfört med 2023. De minskade intäkterna var främst hänförliga till en låg nivå av bostäder i pågående produktion, vilket till viss del motverkades av kommersiella projekt i produktion.

Intäkterna bestod till 98 procent av upparbetade intäkter i bostadsprojekt och kommersiella projekt. Upparbetade intäkter redovisas successivt, vilket innebär att intäkterna redovisas utifrån senast lagda prognos, period för period i takt med dess upparbetning och försäljning i respektive projekt. Hyresintäkter från hyresbostäder och kommersiella lokaler motsvarade 2 procent av totala intäkter.

Rörelseresultat
(2024: 531 mkr, 2023: 732 mkr)
Rörelseresultatet minskade med 27 procent i jämförelse med föregående år, till följd av prisjusteringar i pågående projekt, höga kostnader i pågående produktion. Nedskrivningar av exploaterings- och projektfastigheter om –72 mkr (–258) belastade resultatet.

Finansiella intäkter och kostnader
(2024: –128 mkr, 2023: –100 mkr)
Finansnettot försämrades med 28 mkr jämfört med 2023. Huvudsakligen berodde detta på en något högre genomsnittlig räntebärande skuldnivå och högre genomsnittlig räntesats.

Skatter
(2024: –157 mkr, 2023: –199 mkr)
Den redovisade skattekostnaden 2024 utgjorde 39 procent (31) av redovisat resultat före skatt. Den effektiva skattesatsen var högre än den nominella skattesatsen främst hänförligt till ränteavdragsbegränsningar.

2025052714611

Koncernens balansräkning – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	215	217
Övriga immateriella anläggningstillgångar	11	6	–
Maskiner och inventarier	12	24	10
Förvaltningsfastigheter	12	3	–
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	14, 15	133	93
Uppskjutna skattefordringar	28	–	–
Finansiella anläggningstillgångar	16, 25	37	32
Summa anläggningstillgångar		**418**	**351**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	17	360	1 030
Exploateringsfastigheter	17	7 660	8 504
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	1 111	803
Kundfordringar	25	410	576
Övriga kortfristiga fordringar	20	1 097	642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	65	58
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	22	3 149	3 266
Likvida medel	24, 25	431	1 582
Summa omsättningstillgångar		**14 283**	**16 461**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 701**	**16 812**

Mkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	10	68	68
Övrigt tillskjutet kapital		936	936
Reserver		–29	–51
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		7 447	7 378
Summa eget kapital		**8 424**	**8 332**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	24, 25	109	397
Övriga långfristiga skulder	25	84	364
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	26	1 560	1 546
Övriga långfristiga avsättningar	27	302	488
Uppskjutna skatteskulder		383	525
Summa långfristiga skulder		**2 439**	**3 319**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	25	555	774
Kortfristiga räntebärande skulder	24, 25	1 111	1 526
Övriga kortfristiga skulder	25	639	832
Aktuella skatteskulder		131	167
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	29	463	868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	809	881
Kortfristiga avsättningar	27	130	113
Summa kortfristiga skulder		**3 838**	**5 161**
Summa skulder		**6 278**	**8 480**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 701**	**16 812**
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	31		

KOMMENTARER

Projektfastigheter
(2024: 360 mkr, 2023: 1 030 mkr)
Beståndet avser mindre kommersiella fastigheter samt mark för kontorsändamål. Förändringen under 2024 var hänförlig till genomförda försäljningar av projektfastigheter samt produktionsstarter under året.

Det externt bedömda marknadsvärdet uppgick till 381 mkr (1 069) vilket innebar ett övervärde om 21 mkr (39).

Exploateringsfastigheter
(2024: 7 660 mkr, 2023: 8 504 mkr)
Förvärvstakten under 2024 var lägre än föregående år. Under året har exploateringsfastigheter avsedda för bostäder om 832 mkr (1 628) förvärvats. Exploateringsfastigheter om –1 306 mkr (–829) har överförts till produktion. Försäljningar av exploateringsfastigheter har uppgått till –181 mkr (–313) och nedskrivningar till –67 mkr (–181).

Marknadsvärderingen av exploateringsfastigheterna visade ett övervärde om 5,2 mdkr (5,6) av JMs 21 700 byggrätter (22 700) i balansräkningen.

Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.
(2024: 1 111 mkr, 2023: 803 mkr)
Köp av osålda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrättsföreningen. Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgick till 233 (235).

Övriga kortfristiga fordringar
(2024: 1 097 mkr, 2023: 642 mkr)
Tillgångsposten består främst av erlagda handpenningar vid investeringar i exploateringsfastigheter.

Upparbetad men ej fakturerad intäkt
(2024: 3 149 mkr, 2023: 3 266 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 var främst hänförlig till ett lägre antal bostäder i pågående produktion.

Långfristiga räntebärande skulder
(2024: 109 mkr, 2023: 397 mkr)
Avser framför allt långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut och långfristiga räntebärande reverser vid förvärv av exploateringsfastigheter. Förändringen avsåg huvudsakligen en minskning till kreditinstitut i JMs utländska dotterbolag.

Avsättningar för pensioner
(2024: 1 560 mkr, 2023: 1 546 mkr)
Skulden har ökat främst på grund av förändringar i de antaganden som använts.

Övriga långfristiga avsättningar
(2024: 302 mkr, 2023: 488 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 tre år efter projektavslut.

Uppskjutna skatteskulder
(2024: 383 mkr, 2023: 525 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 var i huvudsak hänförliga till periodiseringsfonder och exploateringsfastigheter.

Kortfristiga räntebärande skulder
(2024: 1 111 mkr, 2023: 1 526 mkr)
Avser framför allt finansiering av projekt inom JM Fastighetsutveckling som byggs i egen balansräkning fram till försäljning samt långfristiga räntebärande skulder i JMs utländska dotterbolag som avser förvärv av exploateringsfastigheter.

Övriga kortfristiga skulder
(2024: 639 mkr, 2023: 832 mkr)
Posten utgörs delvis av kortfristiga reverser i samband med förvärv av exploateringsfastigheter. Posten avser skuld för ovillkorliga ingångna avtal med framskjuten betalning. Minskningen mot föregående år förklaras av färre kortfristiga reverser i samband vid förvärv av exploateringsfastigheter.

Fakturerad men ej upparbetad intäkt
(2024: 463 mkr, 2023: 868 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 var främst hänförlig till ett lägre antal bostäder i pågående produktion.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
(2024: 809 mkr, 2023: 881 mkr)
Avser framförallt personalrelaterade poster samt upplupna projektkostnader.

2025052714612

Förändringar i koncernens eget kapital – segmentsredovisning

Mkr	2024	2023
Ingående balans vid årets början	**8 332**	**9 006**
Årets totalresultat	285	229
Utdelning till moderbolagets ägare	–194	–903
Utgående balans vid årets slut	**8 424**	**8 332**

KOMMENTARER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Eget kapital
(2024: 8 424 mkr, 2023: 8 332 mkr)
Det egna kapitalet ökade med 92 mkr jämfört med utgången av 2023. Koncernens eget kapital per den 31 december 2024 uppgick till 8 424 mkr (8 332) vilket motsvarar 131 kronor (129) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 2,9 procent (5,0).

Utdelning till moderbolagets aktieägare
Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 194 mkr (903), vilket motsvarar 3,00 kronor (14,00) per aktie.

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

KOMMENTARER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital
(2024: –230 mkr, 2023: 458 mkr)
Kassaflödet före förändringen i rörelsekapital har försämrats jämfört med föregående år vilket nästan uteslutande är hänförligt till ett lägre rörelseresultat och förändringarna i pensionsskulden samt avsättningar. Nedskrivningar om –72 mkr (–258) återläggs då de ej har en kassaflödespåverkande effekt.

Den löpande verksamheten
(2024: –268 mkr, 2023: –48 mkr)
Kassaflödet från den löpande verksamheten har försämrats mot föregående år vilket främst var hänförligt till förändringen i kortfristiga fordringar och skulder, vilka försämrats till följd av lägre pågående produktion, ökade projektsaldon och ökade övriga fordringar. Försäljningen av projektfastigheter genererade ett positivt kassaflöde om 735 mkr (46), främst hänförligt till transaktioner inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling.

Finansieringsverksamheten
(2024: –827 mkr, 2023: –172 mkr)
Kassaflödet från finansieringsverksamheten har försämrats jämfört med föregående år vilket främst beror på något lägre upplåning i de utländska dotterbolagen samt högre amortering. Under året har utdelning till aktieägare uppgått till 194 mkr (903).

Koncernens kassaflödesanalys – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		531	732
Avskrivningar och nedskrivningar		76	285
Övriga ej kassaflödespåverkande poster			
Resultat av fastighetsförsäljning	7	–50	–7
Förändring av pensionsskuld		14	143
Övriga avsättningar m.m.		–404	–340
Erhållen ränta		18	33
Erhållna utdelningar		5	5
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		–108	–50
Betald skatt		–314	–344
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**–230**	**458**
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	7, 17	335	–247
Ökning/minskning bostäder i balansräkning		158	–484
Ökning/minskning kundfordringar		187	–156
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m		–266	1 273
Ökning/minskning leverantörsskulder		–219	–177
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		–802	–331
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		**–836**	**336**
Investering i projektfastigheter		–167	–429
Försäljning av projektfastigheter		735	46
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–268**	**–48**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring i immateriella anläggningstillgångar		–6	–
Investering i materiella anläggningstillgångar		–18	–1
Investering i gemensamma verksamheter och joint venture		–30	–
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		–14	–1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–69**	**–2**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		2 968	976
Amortering av skulder		–3 602	–245
Utdelning		–194	–903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–827**	**–172**
Årets kassaflöde		**–1 164**	**–221**
Likvida medel vid årets början		**1 582**	**1 840**
Valutakursdifferens i likvida medel		13	–37
Likvida medel vid periodens slut		**431**	**1 582**

2025052714613

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ), organisationsnummer 556045-2103, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2024.

Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

Under 2024 sjönk inflationen på samtliga av koncernens marknader. Sveriges Riksbank och Europeiska centralbanken genomförde till följd av detta ett antal räntesänkningar. Norges Bank lämnade dock styrräntan fortsatt oförändrad, då den norska inflationen inte sjunkit i en omfattning som bedömdes motivera en korrigering av styrräntan. Trots sänkningar var styrräntorna vid utgången av året fortfarande på en relativt hög nivå. Världsekonomin var fortsatt instabil till följd av höga marknadsräntor och geopolitisk osäkerhet. Det rådande marknadsläget och det stora utbudet på andrahandsmarknaden fortsatte att påverka bostadsmarknaden och följaktligen JMs försäljning samtidigt som produktionskostnaderna var fortsatt höga.

Signaler om en förbättrad bostadsmarknad blev märkbara under året, främst på den svenska och norska marknaden, och hushållens förväntningar på ytterligare räntesänkningar samt stigande bostadspriser har ökat konsumenternas intresse för att köpa ny bostad. I Sverige ökade även kundernas benägenhet att teckna kontrakt i tidigt skede.

Konsumenternas köpkraft stärktes jämfört med föregående år, men var fortsatt pressad av ett högt kostnadsläge och rådande ränteläge. Tidsperioden är ofta lång från det att kunden tecknar avtal och fram till att inflyttning sker. Marknaden för nyproducerade bostäder blir därmed mer utsatt än andrahandsmarknaden när hushållens ekonomi är ansträngd, och det tar därför längre tid för nyproduktionsmarknaden att återhämta sig.

Det underliggande behovet av bostäder är fortsatt större än det årliga antalet produktionsstartade bostäder på samtliga av koncernens delmarknader. Koncernens produktionsstarter och antal sålda bostäder ökade jämfört med föregående år men antalet bostäder i produktion minskade. För att bostadsmarknaden ska förbättras och fler konsumenter ska vara beredda att köpa en ny bostad krävs ytterligare stärkt köpkraft, vilket förväntas genom framför allt fortsatta räntesänkningar och högre disponibel inkomst.

Försäljningen ökade jämfört med föregående år och antalet sålda bostäder uppgick till 2 778 (1 901). Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgick till 59 procent (54). Intervallet 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 785 (315), i JM Bostad Riks 731 (534), i JM Norge 416 (488), i JM Finland 472 (346) och i JM Fastighetsutveckling 374 (218).

Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 2 237 (1 609). Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 758 (231), i JM Bostad Riks 538 (443), i JM Norge 375 (405), i JM Finland 361 (375) och i JM Fastighetsutveckling 205 (155). Antalet bostäder i pågående produktion minskade till 4 558 (6 033).

BOSTADSUTVECKLING	2024-12-31	2023-12-31
Till konsumenter		
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	1 554	1 008
Antal under perioden sålda bostäder	1 841	1 237
Antal bostäder i produktion	3 204	4 545
Antal sålda bostäder i produktion	1 319	1 858
Antal resultatavräknade bostäder enligt IFRS	2 439	2 729
Till investerare		
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	683	601
Antal under perioden sålda bostäder	937	664
Antal bostäder i produktion	1 354	1 488
Antal sålda bostäder i produktion	1 149	1 044
Bostäder i produktion totalt		
Totalt antal bostäder i produktion	4 558	6 033
Andel sålda och bokade bostäder i produktion, %[1]	59	54
[1] Varav andel bokade bostäder i produktion %	5	2

Intäkter

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen uppgick till 12 507 mkr (13 851). De minskade intäkterna var främst hänförliga till en låg nivå av bostäder i pågående produktion, vilket till viss del motverkades av kommersiella projekt i produktion. Intäkterna enligt IFRS minskade till 14 272 mkr (15 969) vilket främst var hänförligt till ett lägre antal överlämnade bostäder än föregående år, vilket till viss del motverkades av kommersiella projekt i produktion samt försäljning av färdigställda hyresrättsprojekt.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 531 mkr (732) och rörelsemarginalen minskade till 4,2 procent (5,3) främst till följd av genomförda prisjusteringar i utvalda projekt, låg nivå bostäder i pågående produktion samt höga kostnader i pågående produktion och nedskrivningar. Rörelseresultatet enligt IFRS minskade till 692 mkr (1 510), främst hänförligt till ett lägre antal överlämnade och resultatavräknade bostäder med lägre marginal.

AFFÄRSSEGMENT	Intäkter		Rörelseresultat		Rörelsemarginal, %	
Mkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
JM Bostad Stockholm	4 200	4 248	–103	112	–2,5	2,6
JM Bostad Riks	2 382	3 476	76	139	3,2	4,0
JM Norge	2 024	2 589	142	149	7,0	5,7
JM Finland	1 608	1 591	93	140	5,8	8,8
JM Fastighetsutveckling	1 742	1 458	401	248	23,0	17,0
Koncerngemensamt	551	488	–78	–56		
Totalt enligt segmentsredovisning	**12 507**	**13 851**	**531**	**732**	**4,2**	**5,3**
Omräkning färdigställandemetoden	1 145	2 119	138	753		
Omklassificering fastighetsförsäljning	619	–	–	–		
Omräkning IFRS 16	–	–	23	24		
Totalt enligt IFRS	**14 272**	**15 969**	**692**	**1 510**	**4,8**	**9,5**

Finansiella intäkter och kostnader

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

Mkr	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella intäkter	24	33
Finansiella kostnader[1]	–177	–159
Finansiella intäkter och kostnader	**–154**	**–125**
[1] Varav räntekostnader leasing	–26	–25

Resultat före skatt

Resultatet före skatt enligt segmentsredovisningen minskade till 403 mkr (632). Resultatet enligt IFRS minskade till 538 mkr (1 385).

Skatter och årets resultat

Årets resultat enligt segmentsredovisningen minskade till 246 mkr (433). Årets resultat enligt IFRS minskade till 353 mkr (1 029).

Den totala skattekostnaden uppgick till –157 mkr (–199) och enligt IFRS –185 mkr (–356) varav aktuell skatt –251 mkr (–346) och uppskjuten skatt 65 mkr (147) enligt IFRS. Den högre skattekostnaden för 2024 jämfört med den nominella skattesatsen förklaras främst av begränsningar i ränteavdragsreglerna. Fastighetsskatt, som behandlas som en rörelsekostnad belastade resultatet med –40 mkr (–48).

2025052714614

Bostadsprojekt och projektfastigheter

Bostadsbyggrätter

Antalet disponibla bostadsbyggrätter vid utgången av året uppgick till 37 400 (39 100), varav 21 700 (22 700) redovisades i balansräkningen.

TOTALT ANTAL BOSTADSBYGGRÄTTER
(Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter)

	2024		2023	
JM Bostad Stockholm	11 500	(6 500)	12 300	(6 700)
JM Bostad Riks	10 700	(7 800)	11 900	(8 000)
JM Norge	5 900	(2 900)	6 400	(3 900)
JM Finland	7 600	(3 900)	6 900	(3 500)
JM Fastighetsutveckling	1 700	(600)	1 600	(600)
Totalt	**37 400**	**(21 700)**	**39 100**	**(22 700)**

Det bokförda värdet på exploateringsfastigheter minskade till 7 660 mkr (8 504). Värderingen av JMs totala exploateringsfastigheter visar ett övervärde om 5,2 mdkr (5,6). Denna värdering är likt tidigare år gjord i samarbete med externt värderingsföretag. Det stora övervärdet bekräftar styrkan i JMs byggrättsportfölj. Ett nedskrivningsbehov av ett fåtal exploateringsfastigheter identifierades vilket resulterade i nedskrivningar om totalt –67 mkr (–181). Under 2024 har exploateringsfastigheter för bostäder om 832 mkr (1 628) förvärvats varav 478 mkr (805) avser JM Bostad Stockholm, 137 mkr (40) JM Bostad Riks, 3 mkr (644) JM Norge och 214 mkr (139) JM Finland.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

	2024-12-31		2023-12-31	
Miljarder kr	**Marknadsvärde**	**Bokfört värde**	**Marknadsvärde**	**Bokfört värde**
JM Bostad Stockholm	6,7	3,4	7,8	4,1
JM Bostad Riks	3,1	1,9	2,9	1,9
JM Norge	1,4	1,1	1,9	1,3
JM Finland	1,6	1,2	1,5	1,1
Totalt	**12,9**	**7,7**	**14,1**	**8,5**

Projektfastigheter

Det externt bedömda marknadsvärdet på JMs projektfastigheter har beräknats till 381 mkr (1 069) med ett bokfört värde om 360 mkr (1 030), vilket innebär ett övervärde om 21 mkr (39).

I samband med genomförd marknadsvärdering skrevs en projektfastighet ned om –5 mkr (–77) inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling.

Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 66 mkr (36). Driftnettot uppgick till 42 mkr (11). Investeringar i projektfastigheter under året uppgick till 167 mkr (429).

PROJEKTFASTIGHETER

2024-12-31	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m²	Uthyrningsgrad årshyra, %
Fastigheter under utveckling	364	354	15	97
Färdigställda hyresrättsfastigheter	–	–	–	–
Färdigställda kontorsfastigheter	15	6	1	100
Totalt	**381**	**360**	**16**	**97**

Osålda bostäder i balansräkningen

Antalet osålda bostäder i balansräkningen enligt segmentsredovisningen uppgick till 233 (235), vilket motsvarade ett värde om 1 111 mkr (803). Ökningen var främst hänförlig till större antal återköpta bostäder främst i affärssegmenten JM Bostad Riks och JM Finland. Utöver de 233 osålda bostäderna i balansräkningen har 125 bostäder (74) till ett värde av 346 mkr (220) sålts men ännu ej överlämnats till kund, varför de ej resultatavräknats enligt IFRS och således ökat värdet på osålda bostäder i balansräkningen till 1 457 mkr (1 023).

OSÅLDA BOSTÄDER I AVSLUTAD PRODUKTION[1]

	2024-12-31	2023-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion	750	308
Antal osålda bostäder i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m.m."	233	235

1) Enligt segmentsredovisning.

Finansiella poster

Räntebärande skulder och medelräntesats

Per den 31 december 2024 uppgick räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisningen till 2 343 mkr (1 877). Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 350 mkr (782). Av dessa skulder var 266 mkr (419) kortfristiga.

Enligt IFRS uppgick räntebärande nettoskuld till 12 788 mkr (15 903) efter omklassificering av projektfinansiering om 5 441 mkr (7 302), tillkommande likvida medel och projektfinansiering av svenska bostadsrättsföreningar om 4 455 mkr (6 087) samt leasingskulder enligt IFRS 16 om 548 mkr (637). Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick per den 31 december 2024 till 2 780 mkr (3 469), varav pensionsskulden utgjorde 1 560 mkr (1 546). Den aktuariella vinsten var 17 mkr (–85) och förklaras främst av förändrade antaganden. Enligt IFRS uppgick den totala räntebärande skulden till 11 738 mkr (16 040) varav pensionsskulden utgjorde 1 560 mkr (1 546). Vid årets utgång var den genomsnittliga räntesatsen för den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen, inklusive pensionsskulden, 4,4 procent (4,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,2 år (0,2). Den genomsnittliga räntesatsen för den totala räntebärande låneskulden enligt IFRS, inklusive pensionsskulden, uppgick till 5,1 procent (5,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,2 år (0,2). Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebindning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till –268 mkr (–48). Försämringen var främst hänförlig till ett lägre rörelseresultat samt en ökning av övrigt rörelsekapital med en negativ förändring om 1 710 mkr främst till följd av ökade projektsaldon. Detta motverkades av nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter som minskade jämfört med motsvarande period föregående år och medförde ett positivt kassaflöde om 335 mkr (–247). Förändringen av osålda bostäder i balansräkningen medförde ett positivt kassaflöde om 158 mkr (–484). Även förändringen i koncernens projektfastigheter medförde ett positivt kassaflöde om 568 mkr (–383) främst tack vare erhållen likvid om 735 mkr (46) från fastighetsförsäljningar i det andra och fjärde kvartalet.

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt IFRS stärktes mot föregående år och uppgick till 3 471 mkr (1 057). Förändringen av osålda bostäder i balansräkningen gav ett positivt kassaflöde om 158 mkr (–484). Kortfristiga rörelseförordringar och skulder förbättrade kassaflödet med 1 409 mkr (856), främst hänförligt till överlämnandet av kommersiella projekt inom segmentet JM Fastighetsutveckling och lägre antal bostäder i pågående produktion. Försäljningar av projektfastigheter uppvisade ett positivt kassaflöde om 747 mkr (46) till följd av ett antal försäljningar inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet enligt segmentsredovisningen uppgick till 3 281 mkr (4 382). Förutom likvida medel om 431 mkr (1 582) ingick ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 850 mkr (2 800) av totalt 3 150 mkr (2 800), där kreditavtalen om 2 750 mkr (2 400) hade en genomsnittlig löptid om 2,3 år (2,7). Koncernens tillgängliga likviditet enligt IFRS uppgick till 8 006 mkr (10 873). Förutom likvida medel om 506 mkr (1 673) ingick ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 7 500 mkr (9 200). Den genomsnittliga löptiden för dessa kreditlöften exklusive checkkredit uppgick till 1 år (1).

Eget kapital

Per den 31 december 2024 uppgick koncernens eget kapital enligt segmentsredovisningen till 8 424 mkr (8 332) och enligt IFRS till 8 170 mkr (7 972). Balanserade vinstmedel enligt IFRS uppgick till 7 194 mkr (7 018). Under 2024 uppgick utdelningen till aktieägarna till 3 kronor (14) per aktie, totalt 194 mkr (903). Soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick till 57 procent (50). Soliditeten enligt IFRS uppgick till 32 procent (27).

Personal

Antalet anställda minskade under 2024 med 11 procent och uppgick vid årets utgång till 1 947 (2 193). Antalet hantverkare uppgick till 700 (828) och antalet tjänstemän 1 247 (1 365). Medeltalet anställda under året uppgick till 2 093 (2 382) varav 466 (529) i JMs utländska dotterbolag. Löner och sociala kostnader uppgick till 1 997 mkr (2 156) varav de sociala kostnaderna utgjorde 638 mkr (702).

2025052714615

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 28.

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 stor osäkerhet hänförligt en avvaktande bostadsmarknad till följd av hög inflation och räntenivåer, höga kostnader i projekten samt effekterna av det pågående kriget i Ukraina, är risker som varit påtagliga under 2024.

Sjunkande räntor från höga nivåer

Under 2024 sjönk inflationen på samtliga av koncernens marknader. Sveriges Riksbank och Europeiska centralbanken genomförde till följd av detta ett antal räntesänkningar. Norges Bank lät dock styrräntan ligga oförändrad, då inflationen i landet inte sjunkit i så stor utsträckning som man önskat. Trots sänkningar låg styrräntorna kvar på högre nivåer än tidigare och detta påverkade JM både direkt och indirekt. En hög styrränta resulterade i höga finansieringskostnader i bostadsproduktionen och JM påverkades indirekt genom att kundernas betalningsförmåga var begränsad. De höga räntekostnaderna har resulterat i att kunderna varit mer avvaktande då hushållens ekonomi varit hårt ansträngd, vilket har haft en negativ inverkan på JMs försäljning.

Exponering för råvarupriser och högt kostnadstryck

Råvarupriserna var sammanvägt stabila under 2024, dock på höga nivåer på samtliga av koncernens marknader, vilket belastade både JMs pågående projekt och kommande produktionsstarter. Långa avtal med JMs leverantörer har begränsat den resultatmässiga effekten något.

Ukraina

Rysslands invasion av Ukraina har utöver mänskligt lidande fortsatt påverkat världsekonomin under 2024. JM har inga ramavtalsleverantörer i Ryssland, Belarus eller Ukraina. Sanktionerna mot Ryssland och Belarus har dock indirekt påverkat JM under 2024 då dessa resulterat i fortsatt höga råvarupriser, vilket medfört höga kostnader i JMs projekt.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 103–111.

Styrelsearbetet under 2024

Vid årsstämman 2024 valdes sju ledamöter. Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsen har haft 17 sammanträden. Därutöver har Revisionsutskottet haft fem sammanträden, Ersättningsutskottet sju sammanträden och Investeringsutskottet sju sammanträden. De viktigaste ärendena för styrelsen under 2024 var tillsättning av Mikael Åslund

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2024
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. Balanserad nivå av färdigställda osålda bostäder. Effektiviseringsarbete för att minska produktionskostnaderna.	Efterfrågan på nyproducerade bostäder var under året låg på alla JMs marknader främst på grund av hög inflation och höga 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 var stabila på våra huvudmarknader.
Konkurrenssituation	Antalet konkurrenter påverkar utbud och prisbild och därigenom lönsamheten.	Den lokala konkurrenssituationen bevakas löpande. JM arbetar för att särskilja företaget via företagskultur, flexibilitet, förvärvskompetens samt särskilja erbjudandet via kundfokus, kvalitetsprofilering och marknadsföring.	Utbudet av osålda nyproducerade bostäder var lågt på majoriteten av våra marknader medan utbudet på andrahandsmarknaden var högt. Antalet aktörer har minskat jämfört med föregående år men konkurrensen är fortsatt stor.
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 de tre länder JM bedriver verksamhet. Ett förslag om lättade amorteringsregler har lagts fram i Sverige som kan påverka marknaden positivt under 2025.
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 geopolitisk osäkerhet, vilket har dämpat efterfrågan.
OPERATIVA RISKER			
Risker relaterade till byggrättsportföljen	Risk att byggrätterna är för få eller för många, ligger i fel områden eller är för högt värderade. Risk 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 ökade under året men begränsades fortsatt av utmaningar med lägre efterfrågan än normalt samt i viss mån förskjutna tillståndsbeslut.
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 begränsade påverkan på genomförande. En avvaktande marknad medförde en låg nivå av 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 eller i nära tid efter slutbesiktning.	Vid utgången av året hade JM enligt segmentsredovisningen, köpt 233 (osålda) bostäder till ett bokfört värde om 1 111 mkr i balansräkningen. Nivån bedöms som balanserad.
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 fortsatt avvaktande marknad medförde låg försäljning samt prisnivå på bostäder.

2025052714616

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2024
FINANSIELLA RISKER (se not 25, finansiell riskhantering på sidorna 89–90)			
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde.	Styrelsen har antagit riktlinjer för räntebindning och lånelöptider. 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 var goda under året, dock var kreditivkostnaderna fortsatt höga. Koncernens revolverande kreditfacilitet utökades under året.
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 låg försäljning. Vid utgången av året var en kreditfacilitet om 300 mkr (–) nyttjad.
Valutarisk	Fluktuationer i valutakurser får negativ effekt på kassaflöde och resultat- och balansräkning.	Begränsade transaktionsvolymer och selektiv säkring av balansexponering.	Oförändrat låg valutaexponering.
HÅLLBARHETSRISKER			
Klimat	Ökande krav på minskad klimatpåverkan och energianvändning. Förhöjda vattennivåer, återkommande slagregn och fuktigare klimat.	JM bygger lågenergihus och utför klimatrisk- och sårbarhetsanalyser i projekten. 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 2024 har vi fortsatt följa rekommendationerna i ramverket TCFD, vilket beskrivs närmare på sidorna 39–40. Klimatbelastningen per bygg kvadratmeter beskrivs på sidan 36.
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 bifogas 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.	75 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.

som ny verkställande direktör för bolaget, beslut om produktionsstarter av större bostadsprojekt, större förvärv och försäljningar av exploateringsfastigheter, den strategiska planen, beslut om JMs befintliga policyer och riktlinjer samt beslut om till kort- och långsiktiga rörliga löneprogram. Styrelseledamöternas deltagande framgår av uppställning på sidan 108. 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 sidorna 105–106.

Utdelning

Fritt eget kapital i moderbolaget att disponera uppgår till 3 358 mkr (3 537). För 2024 föreslår styrelsen en utdelning om 3,25 kronor (3,00) per aktie, totalt 210 mkr (194). Återstående fritt eget kapital om 3 148 mkr (3 344) föreslås att överföras i ny räkning. Som avstämningsdag för utdelning föreslås fredagen den 11 april 2025. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen att utsändas onsdagen den 16 april 2025.

Återköp, indrag och innehav av egna aktier

Under 2024 har inga aktier återköpts och per den 31 december 2024 innehar JM inga egna aktier.

Utestående aktier

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per den 31 december 2024 till 64 504 840. En aktieägare, AMF Tjänstepension och AMF 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 2024 till 16,2 procent.

Aktiekapital

JMs aktiekapital uppgick den 31 december 2024 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 3 150 mkr (2 800) sägas upp av långivarna.

Riktlinjer för ledande befattningshavare

Styrelsen föreslog att årsstämman 2024 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 2024. Riktlinjerna ska gälla fram till årsstämman 2028 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, hållbarhet och individuell prestation. En förutsättning för utbetalning av ersättning är efterlevnad av policies, riktlinjer och JMs uppförandekod.

20250527146617

Ersättningar som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Bolaget har under en tid erbjudit samtliga anställda i Sverige inklusive koncernledningen möjlighet att teckna personalkonvertibler. Programmen har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. Efter år 2020 har inget erbjudande om att teckna konvertibler lämnats. Konverteringsperioden för 2020 års program löper ut i maj 2024. 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. De långsiktiga rörliga löneprogrammen 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 bl.a. 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-ordinariemedlem 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 hållbarhetsmål 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 framdeles 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 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.

2025052714618

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 kronor. Övriga medlemmar i koncernledningen erbjuds investera maximalt 300 000 kronor. Även kategorin Enhetschefer ges utökade investeringsmöjligheter till ett maximalt belopp om 150 000 kronor. Övriga anställda erbjuds investera maximalt 20 000 kronor.

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 2025 överensstämmer med de riktlinjer som beslutades vid årsstämman 2024. Styrelsen har under året beslutat att nya medlemmar i koncernledningen ska erbjudas premiebestämd pensionsförmån med premier uppgående till högst 35 procent av den fasta kontantlönen, styrelsen har dock möjlighet att fatta beslut om undantag från detta om så skulle behövas. Styrelsen har också beslutat att införa resultatmål för varje år under det treåriga långsiktiga rörliga löneprogrammets löptid. Eventuell utbetalning sker som tidigare året efter programmets slut. I övrigt överensstämmer styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare inför årsstämman 2025 med de riktlinjer som beslutades vid årsstämman 2024.

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 2024 uppgick till 7 260 mkr (8 547). Förändringen var främst hänförlig till en låg nivå av bostäder i pågående produktion i JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks, vilket till viss del motverkas av kommersiella projekt i produktion.

Rörelseresultatet minskade till –198 mkr (221). Förändringen var främst till följd av genomförda prissänkningar i pågående projekt och höga kostnader i pågående produktion. Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till –282 mkr (17).

Medeltalet anställda uppgick till 1 454 (1 599) varav 1 105 män (1 183) och 349 kvinnor (416). Löner och sociala kostnader uppgick till 1 449 mkr (1 543). Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner lämnas i moderbolagets not 2.

Väsentliga händelser under och efter årets utgång

- Under det andra kvartalet 2024, tillträdde Mikael Åslund som ny VD och koncernchef i samband med tidigare VD och koncernchef Johan Skoglunds pensionering.
- Under det tredje kvartalet 2024, lämnade Malin Lundgren, HR-direktör, sin tjänst.
- Under det tredje kvartalet 2024, varslades cirka 150 medarbetare inom produktion i Sverige om uppsägning.
- I januari 2025, tillkännagavs att Maria Branestam utsetts till ny HR-direktör för JM och tar plats i koncernledningen.

Förslag till vinstdisposition

	SEK
Fritt eget kapital exklusive årets resultat	3 343 593 680
Årets resultat	14 173 323
Summa	**3 357 767 003**

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

	SEK
till aktieägarna utdelas 3,25 SEK per aktie [1)]	209 640 730
I ny räkning överförs	3 148 126 273
Summa	**3 357 767 003**

1) I moderbolaget finns 64 504 840 registrerade aktier per den 31 december 2024, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 64 504 840.

2025052714619

Koncernens resultaträkning – IFRS

Mkr	NOT	2024	2023
Intäkter	2	14 272	15 969
Produktions- och driftkostnader	3, 4, 6	–12 640	–13 205
Bruttoresultat		**1 632**	**2 764**
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5, 6	–943	–998
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	7	4	–256
Rörelseresultat		**692**	**1 510**
Finansiella intäkter	8	24	33
Finansiella kostnader	8	–177	–159
Resultat före skatt		**538**	**1 385**
Skatter	9	–185	–356
Årets resultat		**353**	**1 029**
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		22	–110
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		21	–105
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		–4	22
Årets totalresultat		**392**	**835**
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		353	1 029
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		392	835
Resultat per aktie före utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	5,47	15,95
Resultat per aktie efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	5,48	15,95
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	10	3,25	3,00

KOMMENTARER

Intäkter
(2024: 14 272 mkr, 2023: 15 969 mkr)
Koncernens intäkter minskade med 11 procent jämfört med 2023 hänförligt till ett lägre antal överlämnade bostäder än föregående år, 2 439 under 2024 att jämföra med 2 729 under 2023.

Intäkterna bestod till 82 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. 16 procent av intäkterna avsåg upparbetade intäkter i kommersiella projekt samt entreprenaduppdrag. Upparbetade intäkter redovisas successivt, vilket innebär att intäkterna redovisas utifrån senast lagda prognos, period för period i takt med dess upparbetning.

Hyresintäkter från hyresbostäder och kommersiella lokaler motsvarade 2 procent av totala intäkter.

Rörelseresultat
(2024: 692 mkr, 2023: 1 510 mkr)
Rörelseresultatet minskade med 54 procent i jämförelse med föregående år, vilket främst var hänförligt till överlämnade och resultatavräknade bostäder med lägre marginal. Nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter belastade resultatet med –72 mkr (–258).

Finansiella intäkter och kostnader
(2024: –153 mkr, 2023: –126 mkr)
Finansnettot minskade med 27 mkr jämfört med 2023. Huvudsakligen berodde detta på en något högre genomsnittlig räntebärande skuldnivå och högre genomsnittlig räntesats.

Skatter
(2024: –185 mkr, 2023: –356 mkr)
Den redovisade skattekostnaden 2024 utgjorde 34 procent (26) av redovisat resultat före skatt.

Den effektiva skattesatsen var högre än den nominella skattesatsen främst hänförligt till ränteavdragsbegränsningar.

2025052714620

Koncernens balansräkning – IFRS

Mkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	215	217
Övriga immateriella anläggningstillgångar	11	6	–
Maskiner och inventarier	12	24	10
Förvaltningsfastigheter	12	3	–
Nyttjanderätter kontor och bilar	13	288	179
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	14, 15	133	93
Uppskjutna skattefordringar	28	2	1
Finansiella anläggningstillgångar	16, 25	37	32
Summa anläggningstillgångar		**707**	**532**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	17	360	1 030
Exploateringsfastigheter	17	7 660	8 504
Nyttjanderätter tomträtt	13	273	476
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	1 457	1 023
Pågående arbeten	19	12 083	13 203
Kundfordringar	25	252	380
Övriga kortfristiga fordringar	20	751	422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	310	299
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	22	804	2 531
Likvida medel	24, 25	506	1 673
Summa omsättningstillgångar		**24 456**	**29 542**
SUMMA TILLGÅNGAR		**25 163**	**30 073**

Mkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	10	68	68
Övrigt tillskjutet kapital		936	936
Reserver		–28	–51
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		7 194	7 018
Summa eget kapital		**8 170**	**7 972**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	24, 25	574	951
Övriga långfristiga skulder	24, 25	84	364
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	26	1 560	1 546
Övriga långfristiga avsättningar	27	302	488
Uppskjutna skatteskulder	28	323	436
Summa långfristiga skulder		**2 845**	**3 785**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	24, 25	555	774
Kortfristiga räntebärande skulder	24, 25	11 164	15 089
Övriga kortfristiga skulder	24, 25	1 052	1 241
Aktuella skatteskulder		131	167
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	29	307	51
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	809	881
Kortfristiga avsättningar	27	130	113
Summa kortfristiga skulder		**14 148**	**18 317**
Summa skulder		**16 993**	**22 102**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**25 163**	**30 073**
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	31		

KOMMENTARER

Projektfastigheter
(2024: 360 mkr, 2023: 1 030 mkr)
Beståndet avser mindre kommersiella fastigheter samt mark för kontorsändamål. Förändringen under 2024 var hänförlig till genomförda försäljningar av projektfastigheter samt produktionsstarter under året.

Det externt bedömda marknadsvärdet uppgick till 381 mkr (1 069) vilket innebar ett övervärde om 21 mkr (39).

Exploateringsfastigheter
(2024: 7 660 mkr, 2023: 8 504 mkr)
Förvärvstakten under 2024 var lägre än föregående år. Under året har exploateringsfastigheter avsedda för bostäder om 832 mkr (1 628) förvärvats. Exploateringsfastigheter om –1 306 mkr (–829) har överförts till produktion. Försäljningar av exploateringsfastigheter har uppgått till –181 mkr (–313) och nedskrivningar till –67 mkr (–181).

Marknadsvärderingen av exploateringsfastigheterna visade ett övervärde om 5,2 mdkr (5,6) av JMs 21 700 byggrätter (22 700) i balansräkningen.

Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.
(2024: 1 457 mkr, 2023: 1 023 mkr)
Köp av osålda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrättsföreningen. Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgick till 358 (309) och ökningen var hänförlig till större inköp i avslutade projekt främst i JM Bostad Stockholm och JM Finland. Skillnaden jämfört med segmentsredovisningen avser 125 bostäder (74) till ett värde av 346 mkr (220) som har sålts med bindande avtal men ännu inte överlämnats till slutkund.

Pågående arbeten
(2024: 12 083 mkr, 2023: 13 203 mkr)
Tillgångsposten avser aktiverade kostnader i bostadsprojekt där kunden inte har flyttat in och betalt bostaden. Minskningen från föregående år var hänförlig till färre bostäder i produktion.

Upparbetade men ej fakturerade intäkter
(2024: 804 mkr, 2023: 2 531 mkr)
Minskningen var främst hänförlig till erhållen likvid vid försäljningen av kommersiella projekt.

Avsättningar för pensioner
(2024: 1 560 mkr, 2023: 1 546 mkr)
Skulden har ökat något till följd av förändringar i de antaganden som använts.

Övriga långfristiga avsättningar
(2024: 302 mkr, 2023: 488 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
(2024: 323 mkr, 2023: 436 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 var i huvudsak hänförliga till periodiseringsfonder och exploateringsfastigheter.

Långfristiga räntebärande skulder
(2024: 574 mkr, 2023: 951 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. Förändringen var hänförlig till lägre pågående produktion.

Övriga kortfristiga räntebärande skulder
(2024: 11 164 mkr, 2023: 15 089 mkr)
Avser framför allt motsvarande byggnadskreditiv för finansiering av JMs pågående bostadsprojekt. Finansieringen löses när slutkund flyttar in på tillträdesdagen. Minskningen från föregående år avsåg reglerad finansiering för överlämnade projekt inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling.

Övriga kortfristiga skulder
(2024: 1 052 mkr, 2023: 1 241 mkr)
Posten utgörs delvis av kortfristiga reverser i samband med förvärv av exploateringsfastigheter. Posten avser skuld för ovillkorliga ingångna avtal med framskjuten betalning. Skillnaden jämfört med segmentsredovisningen avsåg bland annat förskott från kunder som inte har tillträtt bostaden.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
(2024: 809 mkr, 2023: 881 mkr)
Avser framförallt personalrelaterade poster samt upplupna projektkostnader.

2025052714621

Förändringar i koncernens eget kapital – IFRS

Mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
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
Konvertering av konvertibellån	4			–4	–
Indragning av återköpta aktier	–4			4	–
Utgående balans den 31 december 2023	**68**	**936**	**–51**	**7 018**	**7 972**
Ingående balans den 1 januari 2024	**68**	**936**	**–51**	**7 018**	**7 972**
Årets totalresultat			22	370	392
Utdelning till moderbolagets aktieägare, 3,00 kr per aktie				–194	–194
Utgående balans den 31 december 2024	**68**	**936**	**–28**	**7 194**	**8 170**

KOMMENTARER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Eget kapital
(2024: 8 170 mkr, 2023: 7 972 mkr)
Det egna kapitalet ökade med 198 mkr jämfört med utgången av 2023. Koncernens eget kapital per den 31 december 2024 uppgick till 8 170 mkr (7 972) vilket motsvarar 127 kronor (124) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 4,4 procent (12,9).

Utdelning till moderbolagets aktieägare
Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 194 mkr (903), vilket motsvarar 3,00 kronor (14,00) per aktie.

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

KOMMENTARER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital
(2024: 1 312 mkr, 2023: 1 822 mkr)
Kassaflödet före förändringen i rörelsekapital har försämrats jämfört med föregående år vilket nästan uteslutande var hänförligt till ett lägre rörelseresultat.

Den löpande verksamheten
(2024: 3 471 mkr, 2023: 1 057 mkr)
Kassaflödet från den löpande verksamheten har stärkts mot föregående år. Ett lägre antal återköpta bostäder i balansräkningen har haft en positiv kassaflödeseffekt, och genererat ett kassaflöde om 158 mkr (–484). Kortfristiga fordringar och rörelseskulder har förbättrat kassaflödet med 1 409 mkr (856). Förbättringen jämfört med föregående år var främst hänförligt till överlämnandet av kommersiella projekt inom segmentet JM Fastighetsutveckling och lägre antal bostäder i pågående produktion. Försäljningar av projektfastigheter har genererat ett kassaflöde om 747 mkr (46) till följd av ett antal försäljningar inom affärssegmenten JM Fastighetsutveckling.

Finansieringsverksamheten
(2024: –4 582 mkr, 2023: –1 496 mkr)
Kassaflödet från finansieringsverksamheten har försämrats jämfört med föregående år vilket främst berodde på något lägre upplåning på grund av lägre pågående produktion samt högre amortering. Under året har utdelning till aktieägare uppgått till 194 mkr (903).

Koncernens kassaflödesanalys – IFRS

Mkr	NOT	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		692	1 510
Avskrivningar och nedskrivningar		189	392
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	23	855	301
Erhållen ränta		18	33
Erhållna utdelningar		5	5
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		–134	–75
Betald skatt		–314	–344
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**1 312**	**1 822**
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	23	–971	–753
Ökning/minskning bostäder i balansräkning	23	158	–484
Ökning/minskning kundfordringar		149	–19
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m		2 596	2 186
Ökning/minskning leverantörsskulder		–219	–177
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		–136	–1 134
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		**2 890**	**1 440**
Investering i projektfastigheter		–167	–429
Försäljning av projektfastigheter		747	46
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 471**	**1 057**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring i immateriella anläggningstillgångar		–6	–
Investering i materiella anläggningstillgångar		–18	–1
Investering i gemensamma verksamheter och joint venture		–30	–
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		–14	–1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–69**	**–2**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		2 968	976
Amortering av skulder		–3 602	–245
Amortering av skulder leasing		–108	–106
Upptagna lån, projektfinansiering		8 903	11 409
Amortering av skulder, projektfinansiering		–12 550	–12 628
Utdelning		–194	–903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–4 582**	**–1 496**
Årets kassaflöde		**–1 180**	**–441**
Likvida medel vid årets början		**1 673**	**2 151**
Valutakursdifferens likvida medel		13	–37
Likvida medel vid periodens slut		**506**	**1 673**

20250527114622

Koncernens noter

		Sida
not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper	79
not 2	Segmentsinformation	82
	Koncernens resultaträkning per affärssegment	82
	Koncernens balansräkning per affärssegment	83
	Intäkter	84
not 3	Anställda och personalkostnader	84
not 4	Avskrivningar enligt plan	85
not 5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	85
not 6	Rörelsens kostnader fördelat på kostnadsslag	85
not 7	Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	85
not 8	Finansiella intäkter och kostnader	85
not 9	Skatter	86
not 10	Resultat och utdelning per aktie	86
not 11	Immateriella anläggningstillgångar	86
not 12	Materiella anläggningstillgångar	86
not 13	Nyttjanderätter	87
not 14	Andelar i joint venture	87
not 15	Andelar i gemensamma verksamheter	87
not 16	Finansiella anläggningstillgångar	88
not 17	Projektfastigheter och exploateringsfastigheter	88
not 18	Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	88
not 19	Pågående arbeten	88
not 20	Övriga kortfristiga fordringar	88
not 21	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88
not 22	Upparbetade men ej fakturerade intäkter	88
not 23	Förklaringsposter kassaflödesanalys	88
not 24	Finansiella skulder	89
not 25	Finansiell riskhantering och finansiella instrument	89
not 26	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	90
not 27	Övriga avsättningar	91
not 28	Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	91
not 29	Fakturerade men ej upparbetade intäkter	91
not 30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91
not 31	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	91
not 32	Upplysningar om närstående	91
not 33	Händelser efter rapportperiodens utgång	91

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.

2025052714623

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 7 mars 2025 och kommer att föreläggas årsstämman 2025 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 Mathildatorget 9, 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 IFRS® redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) utfärdad av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering.

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 den 1 januari 2024 ingår rörelsesegmentet JM Entreprenad i koncerngemensamt, då verksamheten inte längre uppgår till en så väsentlig del att den utgör ett eget rörelsesegment. Beslutet är i linje med hur verksamheten styrs och rapporteras.

NYA STANDARDER FRÅN OCH MED 2024

EU:s Pillar II-direktiv som ska tillämpas från och med 1 januari 2024 har utvärderats och bedöms inte ha någon väsentlig inverkan på JMs finansiella rapporter. Övriga ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som trätt i kraft från och med 1 januari 2024 bedöms inte ha haft en väsentlig inverkan på denna finansiella rapport.

NYA STANDARDER SOM TRÄDER I KRAFT DEN 1 JANUARI 2025 ELLER SENARE

Inga nya standarder, ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som ännu ej trätt i kraft har tillämpats i förtid i JMs finansiella rapporter. IFRS 18 *Presentation and Disclosures in Financial Statements*, träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare och ersätter IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter*. JM har inlett arbetet med att utvärdera effekten av den nya standarden. Den initiala bedömningen är att redovisningsstandarden kommer att innebära förändrade och nya krav för presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna men det är i nuläget inte fastställt i vilken utsträckning.

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

JMs projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs väsentligen i form av att JM utvecklar och säljer bostadsrättsfastigheter där JM ingår avtal, med bostadsrättsföreningar som beställare, om ett totalåtagande att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet. De enskilda bostadsköparna ingår upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningarna. 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 de slutliga bostadsköparna, 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 de slutliga bostadsköparna. 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 de slutliga bostadsköparna tillträtt bostäderna.

Projekt- och exploateringsfastigheter samt pågående projekt

Projekt- och exploateringsfastigheter uppgår till 8 020 mkr (9 534) och pågående projekt uppgår till 12 083 mkr (13 203). Posterna redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Förändringar i utbud och efterfrågan kan förändra det redovisade värdet och nedskrivningsbehov kan uppstå. För pågående projekt 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 fjärde kvartalet, en marknadsvärdering som bygger på externa marknadsvärderingar. Se not 17 för ytterligare information.

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHET I UPPSKATTNINGAR

De källor till osäkerhet i uppskattningar som presenteras nedan avser sådana som innebär en risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att justeras i väsentlig grad under kommande räkenskapsår.

JMs verksamhet är känslig för förändringar i efterfrågan, volym och marginal. De finansiella riskerna är främst kopplade till ränta, finansiering, likviditet och valuta. JM är också exponerad för hållbarhetsrisker som klimat och social hållbarhet. För mer information se avsnitten Risker och riskhantering i förvaltningsberättelsen på sidorna 71–72 samt Hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter på sidorna 39–40.

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 slutkostnadsprognos och projektets aktuella färdigställandegrad. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader och därmed marginal kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Detta bygger på JMs system för kalkylering, rapportering, uppföljning och prognos. I detta system krävs indata i form av uppskattning och bedömningar som är beroende av den kunskap och erfarenhet som JM och dess medarbetare besitter. Det slutliga projektutfallet kan dock avvika från de bedömningar som gjorts. Motsvarande uppskattningar och bedömningar tillämpas i koncernens bostadsutveckling vilket även ligger till grund för bedömningen av eventuella förlustprojekt.

Avsättningar för garantiåtaganden

De flesta av JMs avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadavtal, innehåller bestämmelser om garantiåtaganden från JMs sida med skyldighet att åtgärda fel och brister inom en viss tid (i vissa fall upp till tio år) efter arbetets färdigställande. Garantiåtagande kan även föreligga enligt lag eller på annat sätt. Beräkningen av garantireserveringar grundas normalt på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad fungera. Reserveringens storlek prövas löpande under garantiperioden och justeras i de fallen som bedöms erforderligt baserat på erfarenhetsdata i alknänhet och i förekommande fall för specifika skador i synnerhet. Verkliga utfall kan komma att avvika från de avsättningar som baseras på nu gjorda uppskattningar. Se vidare i 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 i not 27.

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 ska det 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

20250527146624

Fortsättning not 1

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 åt 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 arrangemangen, 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**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Finland	EUR	11,4322	11,4765	11,4865	11,0960
Norge	NOK	0,9832	1,0054	0,9697	0,9871

SEGMENTSREDOVISNING

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 de slutliga bostadsköparna. Intäkterna beräknas som ett viktat snitt utifrån de beräknade totala intäkterna i projektet. Konsolideringen upphör när majoriteten av alla bostäder överlämnats till de slutliga bostadsköparna och slutplacering av lånen har genomförts. I samband med detta övertar den slutgiltiga ägaren kontrollen över bostaden från JM.

Kommersiell fastighetsutveckling

Kommersiell fastighetsutveckling består av utveckling av hyresrättsbostäder, vård- och omsorgsboenden samt kontorsfastigheter. 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 genereras från arbeten utförda under entreprenadavtal med kunder. Då entreprenaden utförs på mark som kunden kontrollerar redovisas intäkten successivt över tid i takt med upparbetande. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak av nedlagda projektkostnader i förhållande till totalt bedömda projektkostnader. Som projektintäkter redovisas dels avtalad ursprunglig kontraktssumma, dels tilläggsarbeten samt krav på särskilda ersättningar och incitament i den utsträckning de har godkänts av kunden. Om utfallet av ett projekt ej 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 varför de redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (se vidare under "Nedskrivningar"). 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 under "Lånekostnader"). 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 omrubriceras exploateringsfastigheter till pågående arbeten, tillsammans med nedlagda kostnader efter byggstart och innefattar nedlagda kostnader i pågående produktion av bostäder som ännu inte tillträtts av de slutliga bostadsköparna.

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.

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.

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

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

20250527146625

Fortsättning not 1

LEASINGAVTAL

I all väsentligt består JMs leasingavtal av de fastigheter i vilka JM bedriver verksamhet, förhyrning av de fordon som används i verksamheten samt förhyrning av mark (så kallade tomträtter). Avtalen redovisas som en nyttjanderättstillgång med 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 nuvärdemetoden över avtalets löptid, med avdrag för gjorda linjära avskrivningar. Skulden beräknas även den enligt nuvärdemetoden och redovisas netto efter avdrag för gjorda amorteringar. Värdet av 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 till evig tid. Nyttjanderätten avseende tomträtter skrivs inte av och skulden amorteras inte. All nuvärdeberäkning utgår från periodiska hyreskostnader, antal perioder och avtalad/beslutad ränta. Tomträttsavgälden redovisas som räntekostnad i resultaträkningen.

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

IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Pensioner

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

Beräkningar avseende de förmånsbestämda planer som förekommer i JM utförs årligen av oberoende aktuarier. Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder samt vinster och förluster från eventuella regleringar av pensionsplaner redovisas i periodens resultat. Effekterna av avvikelser i aktuariella antaganden redovisas i övrigt totalresultat. Skatter som utgår på pensionskostnader, i JMs fall den svenska 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

JMs finansiella tillgångar klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

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

JMs finansiella skulder klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

- De som värderas till upplupet anskaffningsvärde
- 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 livslängd.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) utfärdad av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Enligt RFR 2 skall moderbolaget tillämpa alla IFRS® redovisningsstandarder, antagna av EU, så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagens regelverk.

Moderbolagets redovisningsprinciper avviker från koncernens på följande punkter:

- JMs projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs huvudsakligen i form av att JM ingår avtal med en bostadsrättsförening som beställare av ett totalåtagande innebärande överlåtelse av mark och uppförande av en bostadsfastighet. Avtalen med bostadsrättföreningarna ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då JM är kontraktuellt bunden att leverera en specifik fastighet och under projektets gång har rätt till betalning redovisas intäkten successivt över tid. 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 JMs åtagande att inom viss tid från slutbesiktning från föreningen förvärva de bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt. Det senare åtagandet innebär ett element av rörlig ersättning som med utgångspunkt i erfarenhetsdata beaktas vid fastställande av transaktionspriset. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt mellan bostadsrättföreningen och bostadsköparna. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och ingår i periodens redovisade resultat
- 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.

2025052714626

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 vård- och omsorgsboenden i Storstockholm.

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 2024	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Norge	JM Finland	JM Fastighets-utveckling	Övrigt och eliminering [5]	Summa enligt segments-redovisning	Omräkning till färdigställande-metoden [6]	Omklassificering fastighets-försäljning [7]	Leasingavtal enligt IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
Intäkter – externt	4 200	2 382	2 024	1 608	1 742	551	12 507	1 145	619	–	14 272
Intäkter – internt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa intäkter	**4 200**	**2 382**	**2 024**	**1 608**	**1 742**	**551**	**12 507**	**1 145**	**619**	**–**	**14 272**
Produktions- och driftkostnader [1] [2]	–3 941	–2 074	–1 756	–1 423	–1 297	–549	–11 040	–1 006	–631	38	–12 640
Bruttoresultat	**259**	**308**	**268**	**185**	**445**	**2**	**1 467**	**138**	**–12**	**39**	**1 632**
Försäljnings- och administrationskostnader [1]	–317	–232	–133	–86	–80	–80	–927	–	–	–16	–943
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. [3] [4]	–45	–	7	–6	35	–	–8	–	12	–	4
Rörelseresultat	**–103**	**76**	**142**	**93**	**401**	**–78**	**531**	**138**	**–**	**23**	**692**
Finansiella intäkter och kostnader						–128	–128	–	–	–26	–154
Resultat före skatt						**–206**	**403**	**138**	**–**	**–3**	**538**
Skatter						–157	–157	–29	–	1	–185
Årets resultat						**–363**	**246**	**109**	**–**	**–3**	**353**
Rörelsemarginal, %	–2,5	3,2	7,0	5,8	23,0	–	4,2	–	–	–	5
[1] Varav: avskrivningar	–	–	–1	–1	–	–1	–4	–	–	–113	–117
[2] Varav: nedskrivningar av andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	–29	–8	–	–	–	–	–37	–	–	–	–37
[3] Varav: nedskrivningar av fastigheter	–62	–	–	–5	–5	–	–72	–	–	–	–72
[4] Varav: resultatandelar från joint venture	–	–	–	–1	15	–	14	–	–	–	14
Koncernen 2023											
Intäkter – externt	4 248	3 476	2 589	1 591	1 458	488	13 851	2 119	–	–	15 969
Intäkter – internt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summa intäkter	**4 248**	**3 476**	**2 589**	**1 591**	**1 458**	**488**	**13 851**	**2 119**	**–**	**–**	**15 969**
Produktions- och driftkostnader [1] [2]	–3 714	–3 000	–2 284	–1 360	–1 077	–443	–11 877	–1 365	–	37	–13 205
Bruttoresultat	**535**	**477**	**305**	**231**	**381**	**45**	**1 973**	**753**	**–**	**37**	**2 764**
Försäljnings- och administrationskostnader [1]	–333	–263	–152	–89	–66	–84	–985	–	–	–13	–998
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. [3] [4]	–90	–75	–4	–3	–67	–17	–256	–	–	–	–256
Rörelseresultat	**112**	**139**	**149**	**140**	**248**	**–56**	**732**	**753**	**–**	**24**	**1 510**
Finansiella intäkter och kostnader						–100	–100	–	–	–25	–125
Resultat före skatt						**–156**	**632**	**753**	**–**	**–1**	**1 385**
Skatter						–199	–199	–157	–	–	–356
Årets resultat						**–355**	**433**	**596**	**–**	**–1**	**1 029**
Rörelsemarginal, %	2,6	4,0	5,7	8,8	17,0	–	5,3	–	–	–	9,5
[1] Varav: avskrivningar	–	–	–1	–1	–	–1	–4	–	–	–107	–110
[2] Varav: nedskrivningar av andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	–10	–62	–	–	–	–	–72	–	–	–	–72
[3] Varav: nedskrivningar av fastigheter	–75	–75	–11	–3	–77	–17	–258	–	–	–	–258
[4] Varav: resultatandelar från joint venture	–	–	–	–	–5	–	–5	–	–	–	–5

[5] Består främst av koncerneliminieringar samt verksamhet som ej allokeras till ett affärssegment, vilket till största del består av JM Entreprenad AB.
[6] Omräkningseffekt för intäkts- och resultatredovisning enligt färdigställandemetoden (IFRS) i förhållande till segmentsredovisning.
[7] Omklassificering av resultat fastighetsförsäljning (projektfastigheter) till intäkter och kostnader enligt IFRS i förhållande till segmentsredovisning.

2025052714627

Fortsättning not 2

KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2024-12-31	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Norge	JM Finland	JM Fastighets-utveckling	Ofördelade poster koncernen [1] [2]	Summa enligt segments-redovisning	Omräkning till färdigställande-metoden	Omklassificering projektfinansiering räntebärande [3]	Omklassificering projektfinansiering ej räntebärande [4]	Tillkommande projekt-finansiering svenska bostadsrättsföreningar	Leasingavtal enligt IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
TILLGÅNGAR													
Anläggningstillgångar	3	–	170	74	103	67	418	–	–	–	–	289	707
Projektfastigheter	–	–	–	–	360	–	360	–	–	–	–	–	360
Exploateringsfastigheter	3 447	1 925	1 081	1 200	–	7	7 660	–	–	–	–	–	7 660
Nyttjanderätter tomträtt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	273	273
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	510	196	181	224	–	–	1 111	346	–	–	–	–	1 457
Pågående arbeten	–	–	–	–	–	–	–	2 566	4 986	–	4 530	–	12 083
Kortfristiga fordringar	1 482	832	684	796	5	922	4 721	–3 375	379	413	–	–21	2 117
Likvida medel	–	–	–	–	–	431	431	–	75	–	–	–	506
Summa omsättningstillgångar	5 439	2 952	1 947	2 220	365	1 360	14 283	–463	5 441	413	4 530	253	24 456
SUMMA TILLGÅNGAR	5 442	2 952	2 117	2 294	468	1 427	14 701	–463	5 441	413	4 530	542	25 163
EGET KAPITAL OCH SKULDER													
Eget kapital	–	–	–	–	–	8 424	8 424	–247	–	–	–	–6	8 170
Långfristiga skulder	–	–	–	–	–	2 439	2 439	–60	–	–	–	466	2 845
Kortfristiga skulder	314	191	134	284	124	2 791	3 838	–156	5 441	413	4 530	82	14 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	314	191	134	284	124	13 654	14 701	–463	5 441	413	4 530	542	25 163
Summa operativt kapital per affärssegment	5 128	2 761	1 983	2 011	344								
Övriga immateriella anläggningstillgångar						6	6						6
Investering i maskiner och inventarier						18	18						18

Koncernen 2023-12-31													
TILLGÅNGAR													
Anläggningstillgångar	–	–	173	43	93	42	351	–	–	–	–	180	532
Projektfastigheter	–	–	–	–	1 030	–	1 030	–	–	–	–	–	1 030
Exploateringsfastigheter	4 097	1 927	1 328	1 115	–	39	8 504	–	–	–	–	–	8 504
Nyttjanderätter tomträtt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	476	476
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	158	335	115	195	–	–	803	220	–	–	–	–	1 023
Pågående arbeten	–	–	–	–	–	–	–	1 808	5 215	–	6 179	–	13 203
Kortfristiga fordringar	1 184	847	855	776	257	622	4 541	–3 290	1 995	410	–	–23	3 633
Likvida medel	–	–	–	–	–	1 582	1 582	–	91	–	–	–	1 673
Summa omsättningstillgångar	5 439	3 109	2 298	2 086	1 287	2 243	16 461	–1 262	7 302	410	6 179	453	29 542
SUMMA TILLGÅNGAR	5 439	3 109	2 471	2 129	1 379	2 285	16 812	–1 262	7 302	410	6 179	633	30 073
EGET KAPITAL OCH SKULDER													
Eget kapital	–	–	–	–	–	8 332	8 332	–357	–	–	–	–3	7 972
Långfristiga skulder	–	–	–	–	–	3 319	3 319	–89	–	–	–	554	3 785
Kortfristiga skulder	466	560	274	220	52	3 589	5 161	–816	7 302	410	6 179	83	18 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	466	560	274	220	52	15 240	16 812	–1 262	7 302	410	6 179	633	30 073
Summa operativt kapital per affärssegment	4 972	2 549	2 197	1 910	1 328								
Övriga immateriella anläggningstillgångar						–	–						–
Investering i maskiner och inventarier						6	6						6

[1] De tillgångar och skulder samt eget kapital som ej ingår i JM:s definition av operativt kapital fördelas ej ut på affärssegment.
[2] Övriga immateriella anläggningstillgångar och maskiner och inventarier ingår ej i JM:s definition av operativt kapital, således redovisas dessa investeringar som en ofördelad post.
[3] Omklassificering projektfinansiering enligt IFRS i förhållande till segmentsredovisning.
[4] Avser à conto fakturering till kund.

2025052714628

Fortsättning not 2

INTÄKTER Intäkter per land (enligt segmentsredovisning)	Sverige	Norge	Finland	Belgien	Totalt
2024	8 875	2 024	1 608	–	12 507
2023	9 671	2 589	1 591	–	13 851

Intäkter 2024	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Norge	JM Finland	JM Fastighetsutveckling	Övrigt och elimineringar	Summa Koncernen
Intäkter enligt IFRS	4 196	2 581	2 877	1 704	2 362	552	14 272
Intäkter enligt segmentsredovisning	4 200	2 382	2 024	1 608	1 742	551	12 507
Intäkter 2023							
Intäkter enligt IFRS	5 318	4 076	3 243	1 386	1 458	488	15 969
Intäkter enligt segmentsredovisning	4 248	3 476	2 589	1 591	1 458	488	13 851
Tidpunkt för intäktsredovisning (IFRS)							
Över tid		•	•	•	•		
Vid en tidpunkt	•	•	•	•	•		

Delar av intäkterna i JM Bostad Riks, JM Finland och JM Fastighetsutveckling redovisas successivt över tid vilket återspeglas i tidpunkterna för kundinbetalningar, vilka normalt sker i form av förskott under avtalens löptid. Intäkter från bostadsutveckling (exklusive projekt sålda till investerare) redovisas vid en tidpunkt (vid överlämnande) vilket normalt också sammanfaller med tidpunkten för den huvudsakliga betalningen från kund.

Den 31 december 2024 hade JM ingått kundavtal där prestationsåtaganden om cirka 8 mdkr ännu inte uppfyllts. JM förväntar att dessa prestationsåtaganden i allt väsentligt fullgörs och intäkter därmed redovisas under framförallt 2025 och 2026 samt med mindre del 2027. Motsvarande belopp föregående år var 11 mdkr för perioden 2024–2026.

not 3 Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda fördelat per land	2024	Varav män, %	Varav kvinnor, %	2023	Varav män, %	Varav kvinnor, %
Sverige	1 627	76	24	1 853	75	25
Norge	300	79	21	342	76	24
Finland	166	65	35	187	64	36
Summa	**2 093**	**75**	**25**	**2 382**	**74**	**26**

	2024			2023		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa
Koncernen	1 359	638	1 997	1 454	702	2 156
(varav pensionskostnader)		*(233)*			*(256)*	

	2024			2023		
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	11	995	1 006	11	1 054	1 065
(varav rörlig ersättning)	*(0)*	*(17)*	*(17)*	*(0)*	*(6)*	*(6)*
Norge	3	215	218	3	234	237
(varav rörlig ersättning)	*(1)*	*(10)*	*(11)*	*(1)*	*(5)*	*(6)*
Finland	3	132	135	5	147	152
(varav rörlig ersättning)	*(0)*	*(8)*	*(8)*	*(3)*	*(10)*	*(13)*
Summa koncernen	17	1 342	1 359	27	1 435	1 454
(varav rörlig ersättning)	*(1)*	*(35)*	*(36)*	*(10)*	*(21)*	*(25)*

Ersättning till styrelse

JMs styrelse består av sju ledamöter valda av årsstämman. Till styrelsens ordförande har styrelse- och utskottsarvode utbetalats om 1 151 tkr (1 103). Övriga årsstämmovalda styrelseledamöter har erhållit 3 014 tkr (2 853). Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter och två suppleanter. Till dessa utgår inget arvode.

Ersättning till verkställande direktör och koncernledning

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

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende verksamhetsåret 2024 grundas till 80 procent på koncernens ekonomiska resultat, till 10 procent mätningen av hur nöjda JMs kunder är (Nöjd Kund Index, NKI) samt 10 procent på utvalda hållbarhetsmål. Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende 2025 kan högst uppgå till 2 475 tkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för verksamhetsåret 2024 uppgår till 208 tkr (155) vilket kommer att utbetalas under våren 2025.

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen grundas, beroende på befattning, på koncernens och affärsenheternas ekonomiska resultat, NKI samt utvalda hållbarhetsmål. Den kortsiktiga rörliga ersättningen varierar mellan tre och fem månadslöner beroende på befattning. Den kortsiktiga rörliga ersättningen för övriga i koncernledningen avseende 2025 kan högst uppgå till 8,3 mkr. Utfall av kortsiktigt rörlig ersättning för övriga medlemmar i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2024 uppgår totalt till 2,4 mkr (1,1) vilket kommer att utbetalas under våren 2025.

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

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2021 uppgick till maximalt 42 procent av fast lön och grundade sig på koncernens ekonomiska resultat 2023. Utfallet blev 0 procent av maximalt möjligt.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2022 uppgick till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2024. Utfallet blev 0 procent för både VD och 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 922 tkr för VD samt 7,8 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2024 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2026. Möjlig utbetalning sker våren 2027 och kan maximalt uppgå till 2 223 tkr för VD samt 8,2 mkr för övriga i koncernledningen.

Pensioner

VD är berättigad till en årlig pensionspremie om 30 procent av den fasta lönen. Bolaget bekostar härutöver en kompletterande sjukförsäkring som baserar sig på ett lönetak på 50 inkomstbasbelopp. Utestående pensionsförpliktelse till VD uppgår till 649 tkr (1 455). Pensionsåldern är 65 år.

Medlemmarna i koncernledningen, exklusive VD, omfattas av ITP-planen, antingen ITP1 eller ITP2. Inom ramen för ITP2 omfattas medlemmarna av bolagets erbjudande om alternativ ITP. Koncernledningen omfattas även av en premiebaserad tilläggsplan. Vid ITP1 med premieavsättningar upp till 30 % av fast lön och vid ITP2 med premieavsättningar om 50–240 tkr per år. Pensionsåldern är 65 år. Koncernledningen omfattas även av kompletterande sjukförsäkring som baserar sig på ett lönetak på 50 inkomstbasbelopp. Utestående pensionsförpliktelse till övriga i koncernledningen uppgår till 18,8 mkr (18,3).

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

2024 har inget nytt konvertibelprogram antagits och i slutet av 2024 finns inget utestående konvertibelprogram.

Konvertibler

År	2020
Antal konvertibler	157 067
Antal lösta konvertibler	–
Antal förfallna konvertibler	–
Totalt	157 067
Lösenpris	217
Konverteringsperiod	2023-06-01–2024-04-24

2025052714629

Fortsättning not 3

Sammanställning av fasta och rörliga ersättningar samt pensioner till styrelsen och koncernledningen under 2024 och 2023

	2024					
Tkr	Grundlön/ Styrelsearvode[2]	Kortsiktig rörlig ersättning[3]	Långsiktig rörlig ersättning[4]	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande[1]						
Fredrik Persson	1 151					1 151
Övriga styrelseledamöter[1]						
Thomas Thuresson	632					632
Olav Line	495					495
Karstin Gillsbro	470					470
Jenny Larsson	471					471
Stefan Björkman	470					470
Liia Nõu	252					252
Camilla Krogh	224					224
VD	6 458	208	–	142	2 104	8 912
Övriga i koncernledningen[5] [6]	25 546	2 393	–	1 143	9 021	38 103
Summa	**36 169**	**2 601**	**–**	**1 285**	**11 125**	**51 180**

[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 787 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 5 347 tkr.
[3] Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det upparbetade för verksamhetsåret 2024. Utbetalningen kommer göras första halvåret 2025.
[4] Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det upparbetade för programmet verksamhetsåret 2022–2024. På sidan 84 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2023–2025 och 2024–2026.
[5] JMs koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt nio personer, fem män och fyra kvinnor.
[6] I beloppet ingår avgångsvederlag till en medlem om 1,3 mkr.

	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
Karstin Gillsbro	452					452
Camilla Krogh	442					442
Jenny Larsson	424					424
Stefan Björkman	230					230
Kaj-Gustaf Bergh	255					255
VD	7 602	155	–	207	2 665	10 629
Övriga i koncernledningen[5] [6]	25 485	1 100	–	1 119	9 753	37 457
Summa	**37 043**	**1 255**	**–**	**1 326**	**12 418**	**52 042**

[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 upparbetade för verksamhetsåret 2023. Utbetalningen gjordes första halvåret 2024.
[4] Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det upparbetade för programmet verksamhetsåret 2021–2023. På sidan 84 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2022–2024 och 2023–2025.
[5] JMs 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 lönebikostnader.

not 4 Avskrivningar enligt plan

	2024	2023
Maskiner och inventarier	–4	–4
Förvaltningsfastigheter	–	–
Immateriella anläggningstillgångar	–	–
Summa	**–4**	**–4**

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Byggmaskiner 10 procent.
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.
Förvaltningsfastigheter 2 procent.
Immateriella anläggningstillgångar 33 procent.
Avskrivning nyttjanderätter se not 13.

not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2024	2023
Revisionsuppdrag[1]	7,2	6,6
Skatterådgivning	0,1	0,1
Övriga tjänster[2]	0,6	0,5
Summa	**7,8**	**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 0,4 mkr (0,3) tillhandahållits av PricewaterhouseCoopers AB, varav 0,1 mkr (0,1) avser lagstadgade tilläggstjänster. I övrigt ingår bland annat konsultationer i redovisningsfrågor och finansiell rapportering.

not 6 Rörelsens kostnader fördelat på kostnadsslag

IFRS	2024	2023
Produktionskostnader	11 247	11 643
Personalkostnader	2 014	2 232
Avskrivningar[1]	117	110
Andra rörelsekostnader (driftkostnader)	205	217
Summa	**13 584**	**14 202**

[1] Effekter av tillkommande IFRS 16, leasingavtal 113 mkr (107).

not 7 Resultat av fastighetsförsäljning m.m.

	IFRS		Segmentsredovisning	
	2024	2023	2024	2023
Försäljningsvärden				
Projektfastigheter	115	46	735	46
Exploateringsfastigheter	176	297	176	297
Summa	**292**	**343**	**911**	**343**
Bokförda värden				
Projektfastigheter	–78	–23	–709	–23
Exploateringsfastigheter	–152	–313	–152	–313
Summa	**–230**	**–336**	**–861**	**–336**
Resultat				
Projektfastigheter	37	23	25	23
Exploateringsfastigheter	24	–16	24	–16
Summa	**62**	**7**	**50**	**7**
Nedskrivningar av fastigheter				
Projektfastigheter	–5	–77	–5	–77
Exploateringsfastigheter	–67	–181	–67	–181
Summa	**–72**	**–258**	**–72**	**–258**
Resultat från joint venture				
Resultat från joint venture	14	–5	14	–5
Totalt	**4**	**–256**	**–8**	**–256**

not 8 Finansiella intäkter och kostnader

	Finansiella intäkter	
	2024	2023
Ränteintäkter	12	18
Övriga finansiella intäkter	12	16
Summa	**24**	**33**

	Finansiella kostnader	
IFRS	2024	2023
Räntekostnader hänförbara till lån m.m.	–100	–82
Räntekostnader leasing	–26	–25
Räntedel i årets pensionskostnader	–51	–51
Summa	**–177**	**–159**

	Finansiella kostnader	
Segmentsredovisning	2024	2023
Räntekostnader hänförbara till lån m.m.	–100	–82
Räntedel i årets pensionskostnader	–51	–51
Summa	**–151**	**–133**

2025052714630

not 9 Skatter

IFRS	2024	2023
Resultat före skatt		
Sverige	279	907
Övriga länder	259	457
Summa	**538**	**1 385**
Aktuell skatt		
Sverige	–160	–202
Övriga länder	–90	–145
Summa	**–251**	**–346**
Uppskjuten skatt		
Sverige	2	–59
Övriga länder	64	50
Summa	**65**	**–9**
Total skatt		
Sverige	–159	–261
Övriga länder	–27	–95
Summa	**–185**	**–356**

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

IFRS	2024	2023
Resultat före skatt x 20,6 %	**–111**	**–285**
Justering skatt tidigare år	1	–
Skillnad utländsk skatt	–	–
Ej skattepliktiga intäkter	30	15
Ej avdragsgilla kostnader	–11	–40
Ej avdragsgilla räntekostnader	–80	–64
Skatt periodiseringsfond	–15	–9
Omvärdering uppskjuten skatt	–	27
Summa	**–185**	**–356**

Den effektiva skattesatsen enligt IFRS är 34,4 procent (25,7). Skillnaden mellan effektiv skattesats enligt segmentsredovisningen och nominell skattesats om 20,6 procent förklaras i allt väsentligt i ovanstående tabell.

not 10 Resultat och utdelning per aktie

	Före utspädning		Efter utspädning	
IFRS	2024	2023	2024	2023
Resultat per aktie, kronor	**5,47**	**15,95**	**5,48**	**15,95**

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 2024 har baserats på årets resultat uppgående till 353 mkr (1 029), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2024 till 64 504 840 (64 504 840).

Antal aktier	2024	2023
Totalt antal utestående aktier 1 januari	64 504 840	64 504 840
Konvertering	–	–
Återköp av aktier	–	–
Vägt genomsnittligt utestående antal aktier under året före utspädning	**64 504 840**	**64 504 840**

Resultat per aktie efter utspädning
Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2024 har baserats på årets resultat justerat för räntakostnaden för konvertibla skuldebrev efter skatt uppgående till 354 mkr (1 029), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier justerad för utspädningseffekten av samtliga utestående potentiella stamaktier under 2024 uppgående till 64 504 840 (64 504 840). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Årets resultat	2024	2023
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	353	1 029
Justering av ränta på konvertibla skuldebrev (efter skatt)	1	–
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning	**354**	**1 029**

Antal aktier	2024	2023
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året före utspädning	64 504 840	64 504 840
Beräknat antal potentiella aktier avseende konvertibelprogram	–	–
Vägt genomsnittligt utestående antal aktier under året efter utspädning	**64 504 840**	**64 504 840**

Utestående antal aktier och instrument som gett utspädningseffekt
Vid utgången av 2024 hade JM 64 504 840 utestående aktier (64 504 840). Inga återköp av aktier har skett under 2024. Instrument som gett utspädningseffekt 2024 var JMs konvertibelprogram för 2020 där utspädningen skedde genom ränta på konvertibla skuldebrev. Ingen konvertering skedde under 2024.

Kontant utdelning (för 2024 enligt styrelsens förslag)	2024	2023
– per aktie, kronor	3,25	3,00
– totalt, mkr	210	194

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster:

	Före utspädning		Efter utspädning	
Segmentsredovisning	2024	2023	2024	2023
Resultat per aktie, kronor	3,81	6,72	3,83	6,72
Årets resultat	246	433	247	433

not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	Goodwill		Övriga immateriella anläggningstillgångar	
	2024	2023	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	**217**	**219**	**–**	**–**
Justering förvärvsanalys	–	10	–	–
Nyanskaffningar	–	–	6	–
Omräkningsdifferenser	–2	–12	–	–
Vid årets slut	**215**	**217**	**6**	**–**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	**–**	**–**	**–**	**–**
Årets avskrivningar	–	–	–	–
Vid årets slut	**–**	**–**	**–**	**–**
Utgående redovisat värde	**215**	**217**	**6**	**–**

Redovisade värden på goodwill är allokerade till följande kassagenererande enheter:

	2024	2023
JM Norge	170	173
JM Finland	45	43
Totalt	**215**	**217**

Per den 31 december 2024 prövades de redovisade värdena på goodwill i affärssegmenten JM Norge och JM Finland. Återvinningsvärdena i bägge 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 baseras på av ledningen fastställd strategisk plan som sträcker sig över en period om fem år. Kassaflöden bortom den strategiska femårsperioden extrapoleras med hjälp av följande antaganden:

- 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
Inga rimliga förändringar i det uppskattade rörelseresultatet efter strategiperiodens utgång skulle resultera i att nedskrivningsbehov.

Om den uppskattade tillväxttakten för att extrapolera kassaflöden bortom strategiperioden hade varit 50 procent lägre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 20 procent (19) i JM Norge och 81 procent (21) i JM Finland.

Diskonteringsräntan efter skatt kan uppgå till cirka 8 procent (10) för JM Norge och cirka 7 procent (7) för JM Finland innan nedskrivningsbehov föreligger.

För alla kassagenererande enheter finns ett väsentligt utrymme innan förändringar i de väsentliga antagandena skulle leda till att ett nedskrivningsbehov skulle uppstå, då återvinningsvärdet är väsentligt högre än det bokförda värdet.

not 12 Materiella anläggningstillgångar

	Maskiner och inventarier		Förvaltningsfastigheter	
	2024	2023	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	**106**	**133**	**–**	**–**
Nyanskaffningar	18	6	3	–
Omklassificeringar	–	–	–	–
Omräkningsdifferenser	–	–3	–	–
Försäljningar och utrangeringar	–	–31	–	–
Vid årets slut	**123**	**106**	**3**	**–**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	**–96**	**–125**	**–**	**–**
Årets avskrivningar	–4	–4	–	–
Omräkningsdifferenser	–	3	–	–
Försäljningar och utrangeringar	–	31	–	–
Vid årets slut	**–99**	**–96**	**–**	**–**
Planenligt restvärde vid årets slut	**24**	**10**	**3**	**–**

Förvaltningsfastigheter består av delägda bostäder där JM tillsammans med konsumenten delar på ägandet av bostaden. Förvaltningsfastigheterna värderas till historiskt anskaffningsvärde med en årlig avskrivning om 2 procent.

2025052714631

not 13 Nyttjanderätter

IFRS Nyttjanderättar	2024	2023
Kontor	222	118
Bilar	65	61
Tomträtter	273	476
Vid årets slut	**561**	**655**

Tillkommande nyttjanderättar under räkenskapsåret 2024 uppgår till 415 mkr (103).

Avskrivning nyttjanderättar	2024	2023
Kontor	–76	–72
Bilar	–37	–35
Summa	**–113**	**–107**
Räntekostnader (inkluderade i finansiella kostnader) för leasingskulder	26	25
Kostnader för leasingavtal avseende korttidsavtal samt leasingavtal där tillgången har ett lågt värde	263	324

Se not 23 avseende leasingskuldernas kassaflöde samt not 24 avseende leasingavtalens påverkan på skulder.

not 14 Andelar i joint venture

	2024	2023
Vid årets början	**93**	**102**
Nyanskaffningar	30	–
Resultat från joint venture	14	–5
Erhållen utdelning	–5	–5
Omräkningsdifferens	1	1
Vid årets slut [1]	**133**	**93**

[1] Vid årets utgång består ägandet av andelar i bolagen JMJV Living AB i Sverige och Goldenia KY i Finland. JM:s ägarandel uppgår till 20 respektive 49 procent. JMJV Living AB ska äga och förvalta hyresrättsbostäder. Goldenia KY:s ändamål är fastighetsuthyrning av hyresrätter.

JMJV Living AB (559269-4318)	2024	2023
Nettoomsättning	57	57
Driftkostnader	–19	–18
Värdeförändring fastigheter	66	–59
Finansiella intäkter och kostnader	–8	–8
Skatt	–20	6
Periodens resultat	**77**	**–23**
Anläggningstillgångar [1]	1 305	1 236
Kortfristiga fordringar	4	5
Kassa och bank	57	53
Summa tillgångar	**1 367**	**1 294**
Eget kapital	516	464
Långfristiga skulder och avsättningar	842	822
Kortfristiga skulder	8	8
Summa eget kapital och skulder	**1 367**	**1 294**

[1] Avser hyresrättsfastigheter som redovisas till marknadsvärde.

Goldenia KY (3441919-2)	2024	2023
Nettoomsättning	3	–
Driftkostnader	–7	–
Finansiella intäkter och kostnader	2	–
Skatt	–	–
Periodens resultat	**–3**	**–**
Finansiella anläggningstillgångar	62	–
Kortfristiga fordringar	–	–
Kassa och bank	2	–
Summa tillgångar	**64**	**–**
Eget kapital	59	–
Långfristiga skulder och avsättningar	–	–
Kortfristiga skulder	5	–
Summa eget kapital och skulder	**64**	**–**

not 15 Andelar i gemensamma verksamheter

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i gemensamma verksamheter

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr 2024	Bokfört värde, tkr 2023
Dockan Exploatering AB	556594-2645	Malmö	50 000	33	16 834	16 834
Kvarnholmen Utveckling AB	556710-5514	Stockholm	50 000	50	165 886	165 886
Mälarstrandens Utvecklings AB	556695-5414	Västerås	44	44	2 200	2 200
Bokfört värde vid årets slut					**184 920**	**184 920**

Specifikation av koncernens övriga innehav av aktier och andelar i gemensamma verksamheter [1]

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr 2024	Bokfört värde, tkr 2023
Fastighets AB Kranlyftet	556829-3251	Lidingö	250	50	71 039	71 039
Täby Park Exploatering AB	556833-6555	Stockholm	500	50	346 473	371 473
Grefsen Utvikling AS, Norge	982913209	Oslo	500	50	485	494
Grefsen Utvikling Næring 1 AS [2]	928160300	Oslo	–	–	–	15
Grefsen Utvikling Næring 2 AS	828160672	Oslo	300	50	15	15
Husebyplatået AS, Norge	913864948	Oslo	5 000	50	485	494
Larvik Saneringsselskap AS, Norge [2]	918044051	Larvik	–	–	–	239
Lillestrøm Kvartal 37 AS, Norge	935267269	Lillestrøm	75	50	145	148
Lyckasbacken Utveckling AB	559386-3466	Stockholm	12 500	50	359 454	359 455
Merbraine, Belgien	450160865	Bryssel	625	50	356	344
Norevelen 26 AS, Norge	990351465	Oslo	10	50	43	43
Son Utvikling AS, Norge	990341419	Oslo	23 050	50	10 773	10 967
Torstvet Utvikling AS, Norge	959639159	Larvik	5 000	50	11 192	11 393
Bokfört värde vid årets slut					**800 460**	**826 119**
Omklassificering i koncernen					–800 460	–826 119
Andelarnas bokförda värde i koncernen vid årets slut					**–**	**–**

[1] Exploateringsfastigheter 862 mkr (874).
[2] Koncernföretag som har sålts.

De gemensamma verksamheterna innehåller främst fastigheter för bostadsutveckling.

2025052714632

not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	18	6
Övriga långfristiga fordringar	20	26
Vid årets slut	**37**	**32**

Övriga långfristiga fordringar avser främst reversfordringar.
Se not 25 för värderingsprinciper.

not 17 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projekt-fastigheter		Exploaterings-fastigheter	
	2024	2023	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	**1 107**	**932**	**8 690**	**8 470**
Nyanskaffningar	167	485	832	1 628
Omklassificeringar	9	–56	–172	–186
Omräkningsdifferenser	–	–1	21	–81
Överfört till produktion	–132	–230	–1 306	–829
Försäljningar [1]	–786	–23	–181	–313
Vid årets slut	**365**	**1 107**	**7 884**	**8 690**
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	**–77**	**–**	**–186**	**–6**
Årets nedskrivningar	–5	–77	–67	–181
Försäljningar	77	–	29	–
Omräkningsdifferenser	–	–	–1	1
Vid årets slut	**–5**	**–77**	**–224**	**–186**
Planenligt restvärde vid årets slut	**360**	**1 030**	**7 660**	**8 504**
Marknadsvärde vid årets slut [2]	381	1 069	12 900	14 100

[1] I årets försäljningar ingår två (–) färdigställda hyresrättsfastigheter som enligt IFRS redovisas i koncernens intäkter och produktions- och driftkostnader, medan de i segmentsredovisningen redovisas på separat rad i resultaträkningen som resultat av fastighetsförsäljning. Se även koncernens not 7.

[2] Marknadsvärderingen av samtliga fastigheter har gjorts i samarbete med externt värderingsföretag. Värderingarna för exploateringsfastigheter baseras på objektens läge, attraktivitet, omfattning och typ av planerad bebyggelse, skede i planprocessen, extraordinära förhållanden samt den tid som återstår till byggstart. Värderingarna för projektfastigheter baseras i högre utsträckning på kassaflödesanalys av simulerade framtida intäkter och kostnader utifrån gängse värderingspraxis.

not 18 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

IFRS	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**1 023**	**308**
Nyanskaffningar	2 602	1 947
Sålda ej överlämnade	126	220
Omräkningsdifferens	4	–10
Nedskrivning	–37	–72
Försäljningar	–2 261	–1 370
Vid årets slut	**1 457**	**1 023**

Segmentsredovisning	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**803**	**308**
Nyanskaffningar	2 602	1 947
Omräkningsdifferens	4	–10
Nedskrivning	–37	–72
Försäljningar	–2 261	–1 370
Vid årets slut	**1 111**	**803**

Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår enligt IFRS till 358 (309).
I posten ingår bostäder som JM har förbundit sig i avtal att förvärva samt visningsbostäder inför kommande bostadsetapper. Dessa är värderade till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Antalet osålda bostäder i balansräkningen enligt segmentsredovisningen uppgår till 233 (235).

not 19 Pågående arbeten

IFRS	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**13 203**	**15 217**
Nyanskaffningar	8 341	9 160
Avyttringar	–9 461	–11 174
Omräkningsdifferens	–	–
Summa	**12 083**	**13 203**

not 20 Övriga kortfristiga fordringar

IFRS	2024	2023
Fordringar fastighetsförsäljningar	37	57
Handpenning investering exploateringsfastigheter	207	182
Övrigt	508	182
Summa	**751**	**422**

Segmentsredovisning	2024	2023
Fordringar fastighetsförsäljningar	37	57
Fordringar sålda bostadsrättsandelar	365	248
Handpenning investering exploateringsfastigheter	207	182
Övrigt	489	154
Summa	**1 097**	**642**

not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

IFRS	2024	2023
Förutbetalda kostnader	44	35
Upplupna intäkter	265	265
Summa	**310**	**299**

Segmentsredovisning	2024	2023
Förutbetalda kostnader	65	58
Upplupna intäkter	–	–
Summa	**65**	**58**

not 22 Upparbetade men ej fakturerade intäkter

IFRS	2024	2023
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	1 250	3 111
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	–446	–580
Summa	**804**	**2 531**

Segmentsredovisning	2024	2023
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	13 051	12 059
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	–9 902	–8 794
Summa	**3 149**	**3 266**

För ytterligare upplysningar om JMs intäkter se not 29.

not 23 Förklaringsposter kassaflödesanalys

IFRS

Ökning/minskning bostäder i balansräkning	NOT	2024	2023
Förvärv av bostadsrättsandelar	18	–2 075	–1 761
Försäljning av bostadsrättsandelar	18	2 160	1 150
Förändring av reverser		73	126
Totalt		**158**	**–484**

Övriga ej kassaflödespåverkande poster	NOT	2024	2023
Resultat av fastighetsförsäljning	7	–62	–7
Förändring av pensionsskuld		14	143
Omklassificering produktionsstarter m.m		902	165
Totalt		**855**	**301**

Ökning/minskning exploateringsfastigheter	NOT	2024	2023
Investering i exploateringsfastigheter	17	–832	–1 637
Förändring av reverser		–319	299
À conto betalning för exploateringsfastigheter		–	323
Försäljning av exploateringsfastigheter	7	176	282
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter		3	–20
Totalt		**–971**	**–753**

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 2023	**1 673**	**–1 526**	**–397**	**–7 302**	**–6 179**	**–83**	**–554**	**–14 367**
Kassaflöde	–1 164	710	9	1 859	1 648	25	226	3 313
Valutakursdifferenser	13	–18	2	2	–	–	–11	–12
Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	–	–277	277	–	–	–24	–126	–150
Nettoskuld den 31 december 2024	**522**	**–1 111**	**–109**	**–5 441**	**–4 530**	**–82**	**–466**	**–11 217**
Nettoskuld den 31 december 2022	**2 151**	**–507**	**–268**	**–7 002**	**–7 886**	**–85**	**–624**	**–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**

2025052714633

not 24 Finansiella skulder

IFRS

Långfristiga räntebärande skulder	2024	2023
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	85	373
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	24	24
Långfristiga leasingskulder	466	554
Summa	**574**	**951**

Kortfristiga räntebärande skulder	2024	2023
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år [1]	11 082	14 973
Konvertibellån –1 år	–	34
Kortfristiga leasingskulder	82	83
Summa	**11 164**	**15 089**

[1] Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 4 530 (6 179).

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2024	2023
Långfristiga räntebärande skulder	109	397
Kortfristiga räntebärande skulder [1]	11 082	15 007
Långfristiga leasingskulder	466	554
Kortfristiga leasingskulder	82	83
Avsatt till pensioner	1 560	1 546
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	–511	–1 683
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	**12 788**	**15 904**

[1] Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 4 530 (6 179).

Övriga finansiella skulder	2024	2023
Övriga långfristiga skulder 1–5 år från balansdagen [1]	84	364
Leverantörsskulder	555	774
Kortfristiga reverser, exploateringsfastigheter	266	419
Övriga kortfristiga skulder	786	822
Summa	**1 691**	**2 379**

[1] Avser främst reverser för genomförda fastighetsförvärv.

Löptid finansiella skulder

2024	2025	2026	2027	2028–	Summa
Finansiella skulder	12 691	174	12	–	12 877
Leasingskulder	82	68	47	350	547
Summa	**12 773**	**242**	**59**	**350**	**13 424**

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**

Segmentsredovisning

Långfristiga räntebärande reversskulder	2024	2023
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	85	373
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	24	24
Summa	**109**	**397**

Kortfristiga räntebärande skulder	2024	2023
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år	1 111	1 492
Konvertibellån –1 år	–	34
Summa	**1 111**	**1 526**

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2024	2023
Långfristiga räntebärande skulder	109	397
Kortfristiga räntebärande skulder	1 111	1 526
Avsatt till pensioner	1 560	1 546
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	–436	–1 592
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	**2 343**	**1 877**

Löptid finansiella skulder	2024	2023
2024		3 226
2025	2 366	648
2026	186	124
2027	12	12
2028>	–	–
Summa	**2 564**	**4 010**

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

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

not 25 Finansiell riskhantering och finansiella 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.

Avsnitt Risker och riskhantering på sidorna 71–72 beskriver koncernens riskhantering och finanspolicy. Redovisningsprinciper beskrivs i Not 1.

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 2024 har varit relativt begränsad har koncernen främst arbetat med kort räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var den 31 december 2024 0,2 (0,2) enligt IFRS och 0,2 (0,2) enligt segmentsredovisning.

Verkligt värde på räntebärande lån, exklusive leasingskulder, var 11 190 mkr (15 403) enligt IFRS och 1 219 mkr (1 923) 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 2024-12-31.

Exponering ränterisk, inklusive derivat

IFRS	2024		2023	
År för räntekonvertering	Skuldbelopp, mkr	Medelränta, %	Skuldbelopp, mkr	Medelränta, %
2024			15 349	5,8
2025	11 444	5,4	54	2,7
2026	–	–	–	–
Pensionsskuld [1]	1 560	3,6	1 546	3,3
Totalt	**13 004**	**4,4**	**16 949**	**5,6**

[1] Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Segmentsredovisning

	2024		2023	
År för räntekonvertering	Skuldbelopp, mkr	Medelränta, %	Skuldbelopp, mkr	Medelränta, %
2024			1 869	6,0
2025	1 219	5,3	54	2,7
2026	–	–	–	–
Pensionsskuld [1]	1 560	3,6	1 546	3,3
Totalt	**2 779**	**5,1**	**3 469**	**4,7**

[1] Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Snitträntan på räntebärande skulder per 31 december 2024 inklusive pensionsskulden och exklusive leasingskulder, uppgår till 5,1 procent (5,6) enligt IFRS och 4,4 procent (4,7) enligt segmentsredovisning. En förändring av marknadsräntan med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 85 mkr enligt IFRS och cirka 10 mkr enligt segmentsredovisning för den del av låneportföljen som omsätts under 2025. 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

Förfalloår	Totalt	Checkkredit	2025	2026	2027	2028	2029
Kreditlöften, mkr	18 683	495	8 631	8 907	150	–	500

Bindande kreditlöften exklusive projektfinansiering

Förfalloår	Totalt	Checkkredit	2025	2026	2027	2028	2029
Kreditlöften, mkr	3 150	400	350	1 750	150	–	500

Av beviljade kreditlöften enligt IFRS var 7 500 mkr (9 200) outnyttjat. Den genomsnittliga löptiden för dessa kreditlöften exklusive checkkredit uppgick till 1 år (1). Outnyttjade kreditlöften, exklusive projektfinansiering uppgick till 2 450 mkr där kreditavtalen om 2 750 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,3 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 2024 uppgick till 26 procent (32).

2025052714634

Fortsättning not 25

Likvida medel
Likvida medel består av kassa och, i tillämpliga fall, av kortfristiga placeringar. Enligt finanspolicyn får överskottslikviditet endast placeras i likvida instrument som utges av emittenter med en kreditvärdering om minst A– enligt Standard & Poor's eller liknade instituts värdering. Placeringarna är kortfristiga med löptider mellan en dag och tre månader.

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 167 mkr (205). 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 78 mkr (170).

Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 1,5 mkr (1,7) och är främst hänförlig till kundfordringar från uthyrningsverksamheten. Under året har koncernen ianspråktagit 0,0 mkr (0,2) av tidigare avsättning. Fordringar äldre än 60 dagar uppgår till 56 mkr (108). Per 31 december 2024, uppgår förfallna kundfordringar över 90 dagar till 51 mkr (106) och är främst hänförligt till ett fåtal pågående diskussioner/tvister med kunder och inte en fråga om beställarens kreditvärdighet. Likt tidigare utgör utestående kundfordringar ingen kreditrisk.

Avsättning och ianspråktagande 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

2024-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling bostäder	167	105	8	2	5	47
Entreprenad	78	60	14	–	–	4
Övrigt	7	7	–	–	–	–
Summa	**252**	**172**	**22**	**2**	**5**	**51**

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**

Kreditriskanalys kunder

2024-12-31 Intervall	Antal kunder	i % av antal	i % av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	482	92	11
Exponering intervall 1–5 mkr	27	5	12
Exponering intervall > 5 mkr	18	3	77
Totalt	**527**	**100**	**100**

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	**574**	**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 2024 och 2023. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. Reversskulder avseende fastighetsförvärv blir betalbara i samband med att olika villkor uppfyllts till exempel att detaljplaner antagits eller då projektstart sker. Verkligt värde på reversskulder avseende fastighetsförvärv antas därför motsvara bokfört värde då skulderna är betalbara vid anfordran. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder till exempel likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder har det bokförda värdet antagits utgöra en god approximation av det verkliga värdet/anskaffningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagsredovisning.

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

IFRS Finansiella instrument	Kategori enligt IFRS 9 [2]	2024-12-31 Redovisat värde [1]	2023-12-31 Redovisat värde [1]
Tillgångar			
Finansiella tillgångar	FTUA	37	32
Varav andra långfristiga fordringar	*FTUA*	*18*	*26*
Varav andra långfristiga värdepoppersinnehav	*FTUA*	*20*	*6*
Kundfordringar	FTUA	252	380
Övriga kortfristiga fordringar	FTUA/n/a	751	420
Varav derivatinstrument [3]	*FTD*	–	–
Varav fordringar fastighetsförsäljningar	*FTUA*	*37*	*57*
Varav övrigt	*n/a*	*714*	*363*
Likvida medel	FTUA	506	1 673
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	574	951
Varav konvertibelån	*FSUA*	–	–
Varav leasingskulder	*FSUA*	*466*	*554*
Varav övriga långfristiga räntebärande lån	*FSUA*	*109*	*397*
Övriga långfristiga skulder	FSUA	84	364
Leverantörsskulder	FSUA	555	774
Kortfristiga räntebärande skulder [4]	FSUA	11 164	15 089
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	1 052	1 241
Varav derivatinstrument [3]	*FSvRR*	–	–
Varav övriga kortfristiga skulder	*FSUA*	*1 052*	*1 241*

Segmentsredovisning
Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster.

Tillgångar			
Kundfordringar	FTUA	410	576
Likvida medel	FTUA	431	1 582
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	109	397
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	1 111	1 526
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	639	832

[1] JM bedömer att det inte är någon väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.
[2] Klassificering enligt IFRS 9, förklaring till förkortningar:
FTUA Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
FTD Derivatinstrument till verkligt värde via resultaträkningen
FSUA Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
FSvRR Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
n/a IFRS 9 är inte tillämpligt
[3] Verkligt värde för samtliga tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde har beräknats baserat på direkt eller indirekt observerbara priser vilket motsvarar den så kallade nivå 2, enligt IFRS 13.
[4] Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 4 530 (6 179).

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 ränterisker och på selektiv basis även enstaka valutarisker. Derivatinstrumentet får endast användas i riskminimerande syfte. Alla vinster och förluster som uppstår vid marknadsvärdering av instrumenten redovisas direkt i resultatet då JM-koncernen inte tillämpar säkringsredovisning. För 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 2024. Utestående valutaderivat uppgår per 31 december 2024 till 0 mkr (0).

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

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

not 26 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Förmånsbestämda planer
JM har en förmånsbestämd plan för pensioner. Det avser ITP 2-planen i Sverige som finansieras i egen regi. Planen omfattar 2 755 personer varav 444 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	2024	2023
Pensionsförpliktelser ofonderade planer	**1 560**	**1 546**

2025052714635

Fortsättning not 26

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

Totala pensionsförpliktelser	2024	2023
Vid årets början	**1 546**	**1 404**
Förmåner intjänade under året	38	38
Räntekostnader	51	51
Betalda förmåner	–61	–49
Avgångspensioner	3	17
Aktuariella vinster (–)/förluster (+)	–17	85
Vid årets slut	**1 560**	**1 546**

Den aktuariella vinsten 2024 förklaras främst av förändrade antaganden som använts.

Aktuariella vinster (+)/förluster (–)	2024	2023	2022	2021	2020
Totala pensionsförpliktelser	1 560	1 546	1 404	1 761	1 804
Erfarenhetsbaserade justeringar, andel av årets orsakade aktuariella vinst (+) och förlust (–):					
Pensionsförpliktelser, mkr	–1	–88	–111	8	3
I procent av värdet på pensionsförpliktelsernas totala värde, %	0,0	5,7	7,9	0,5	0,2

Pensionskostnader	2024	2023
Förmåner intjänade under året	41	55
Ränta på förpliktelser	51	51
Pensionskostnader förmånsbaserade planer	**92**	**106**
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	149	146
Sociala kostnader, förmåns- och avgiftsbaserade planer	43	55
Summa	**284**	**307**

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

Framtida bedömning av pensionsavsättningen kassaflöde	2025	2026	2027	2028	2029
Pensionsutbetalningar	–59	–56	–55	–57	–59

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

	Sverige	
%	2024	2023
Diskonteringsränta	3,55	3,30
Förväntad löneökning	3,30	3,10
Inflation	2,80	1,60
Inkomstbasbelopp	1,80	2,60
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 inflationsmåltalet, 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.

Pensionsförpliktelsens känslighet för ändrad diskonteringsränta	2024	2023
Pensionsförpliktelser per den 31 december	1 560	1 546
Diskonteringsräntan ökar med 0,25 %	1 499	1 484
Diskonteringsräntan minskar med 0,25 %	1 625	1 611

not 27 Övriga avsättningar

	Garantiavsättningar		Särskild löneskatt på pensionsskuld	
	2024	2023	2024	2023
Vid årets början	**529**	**505**	**72**	**75**
Avsättningar	181	192	–	–3
Omklassificering	–113	213	–	–
Ianspråktaget under året	–206	–369	–	–
Återförda avsättningar	–13	–7	–18	–
Omräkningsdifferens	–	–5	–	–
Vid årets slut [1]	**378**	**529**	**54**	**72**
[1] Varav kortfristig del av garantiavsättningar	130	113		

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	2024	2023
Uppskjuten skatteskuld för periodiseringsfond	336	403
Övriga uppskjutna skatteskulder [1]	200	438
Delsumma	**536**	**841**
Avgår uppskjutna skattefordringar	–213	–405
Netto uppskjutna skatteskulder	**323**	**436**
Uppskjutna skattefordringar	**–**	**–**
[1] **Övriga uppskjutna skatteskulder fördelar sig på:**		
Exploateringsfastigheter [2]	162	247
Övriga omsättningstillgångar	38	191
Summa	**200**	**438**

[2] Skillnad skattemässigt och bokfört värde.

Uppskjutna skattefordringar hänförs framför allt till pensionsskuld, andra personalrelaterade poster samt garantiriskreserv. Utöver ovanstående har JM ej avdragsgilla räntor, som inte har redovisats som uppskjutna skattefordringar, om 710 mkr (313) vilka är tidsbegränsade inom 5–6 år.

not 29 Fakturerade men ej upparbetade intäkter

IFRS	2024	2023
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	2 566	2 317
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	–2 259	–2 266
Summa	**307**	**51**

Segmentsredovisning	2024	2023
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	16 192	17 320
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	–15 729	–16 453
Summa	**463**	**868**

Hela 2023 års utgående balans har fullgjorts och intäktsredovisats under 2024.

not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Personalrelaterade poster	397	389
Förutbetalda hyresintäkter	18	18
Övriga upplupna kostnader [1]	394	474
Summa	**809**	**881**

[1] Avser främst upplupna projektkostnader.

not 31 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

IFRS	2024	2023
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar	100	100
Fastighetsinteckningar	4 477	6 064
Summa	**4 577**	**6 164**
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga	5	5
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	1 760	1 698
Betalnings- och hyresgarantier	61	47
Övriga ansvarsförbindelser	27	25
Summa	**1 854**	**1 776**

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

Under en bostadsrättsförenings produktionstid ställer JM-koncernen borgen för den del av den kortfristiga finansieringen i bank som överstiger en förenings kommande långfristiga lån. Borgensförbindelser, övriga avser i sin helhet den kortfristiga finansieringen. De långfristiga lånen säkerställs av de pantbrev som föreningen själv tar ut.

Koncernen har ett åtagande att förvärva bostad som inte upplåtits med bostadsrätt närmaste kvartalsskifte efter godkänd slutbesiktning, från bostadsrättsföreningar i Sverige, med vilka JM har tecknat totalentreprenadkontrakt.

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

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

not 32 Upplysningar om närstående

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

not 33 Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser som påverkar den finansiella rapporteringen har inträffat under perioden från balansdagen fram till tidpunkten för denna rapports avgivande.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	NOT	2024	2023
Nettoomsättning		7 260	8 547
Produktions- och driftkostnader	2, 3	–6 717	–7 588
Bruttoresultat		**543**	**959**
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	–686	–744
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	6	–56	6
Rörelseresultat		**–198**	**221**
Resultat från finansiella poster	10		
Resultat från koncernföretag		1	–219
Resultat från gemensamma verksamheter och intresseföretag		15	95
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1	1
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		28	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		–129	–106
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**–282**	**17**
Bokslutsdispositioner	5	426	249
Resultat före skatt		**143**	**265**
Skatter	9	–129	–160
Årets resultat		**14**	**105**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, Mkr	2024	2023
Årets resultat	14	105
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**14**	**105**

2025052714637

Moderbolagets balansräkning

Mkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	7	6	–
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	8	16	1
Förvaltningsfastigheter	8	3	–
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	2 360	2 390
Andelar i gemensamma verksamheter	11	185	185
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	11	17	17
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	11	–
Övriga långfristiga fordringar	11	6	8
Summa anläggningstillgångar		**2 604**	**2 601**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	12	187	92
Exploateringsfastigheter	12	3 263	3 725
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	13	706	493
Kundfordringar		244	263
Övriga kortfristiga fordringar		418	302
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		1 043	1 486
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	14	3 959	3 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50	37
Likvida medel	15	125	573
Summa omsättningstillgångar		**9 995**	**10 311**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 599**	**12 913**

Mkr	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		68	68
Bundet eget kapital		**68**	**68**
Överkursfond		187	187
Balanserat resultat		3 156	3 245
Årets resultat		14	105
Fritt eget kapital	26	**3 358**	**3 537**
Summa eget kapital		**3 426**	**3 605**
Obeskattade reserver	16	**1 600**	**1 900**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	17	1 183	1 110
Uppskjutna skatteskulder	9	–	4
Garantiavsättningar och övriga avsättningar	18	270	408
Summa avsättningar		**1 452**	**1 522**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		72	352
Summa långfristiga skulder		**72**	**352**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		328	415
Kortfristiga räntebärande skulder	19	3 057	2 150
Övriga kortfristiga skulder	20	417	504
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	19	1 653	1 667
Aktuella skatteskulder		97	38
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	21	5	134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	491	624
Summa kortfristiga skulder		**6 048**	**5 534**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 599**	**12 913**
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	23		

2025052714638

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
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				–
Fondemission	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**
Ingående balans den 1 januari 2024	**68**	**187**	**3 350**	**3 605**
Årets totalresultat			14	14
Utdelning			–194	–194
Fusion av koncernföretag				–
Utgående balans den 31 december 2024	**68**	**187**	**3 170**	**3 426**

Antal aktier (1 röst/aktie) per 31 december 2024 uppgår till 64 504 840 (64 504 840) varav 0 aktier (0) är återköpta av JM AB och ej utdelningsberättigade. Kvotvärde per aktie uppgår till 1,06 (1,06) krona.

Föreslagen utdelning för 2024 är 3,25 kronor per aktie (3,00).

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	–198	221
Avskrivningar och nedskrivningar	63	9
Övriga ej kassaflödespåverkande poster [1]	–4 234	–1 452
Erhållen ränta	24	24
Erhållna utdelningar	15	83
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader	–94	–67
Betald skatt	–112	–232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	**–4 536**	**–1 413**
Ökning/minskning exploateringsfastigheter [1]	–799	–223
Ökning/minskning bostäder i balansräkning	–34	32
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m	1 855	671
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	–400	–345
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter	**–3 914**	**–1 278**
Investering i projektfastigheter	–77	–
Försäljning av projektfastigheter	6	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten [1]	**–3 985**	**–1 257**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring i materiella anläggningstillgångar	–16	–
Förändring i immateriella anläggningstillgångar	–6	–
Investering i koncernföretag och intresseföretag m.m.	–119	–23
Förändring i finansiella anläggningstillgångar	–11	88
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–152**	**65**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	2 583	100
Amortering av skulder	804	2 015
Upptagna lån, projektfinansiering [1]	2 638	1 695
Amortering av skulder, projektfinansiering [1]	–2 143	–2 436
Utdelning	–194	–903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**3 689**	**471**
Årets kassaflöde	**–448**	**–720**
Likvida medel vid årets början	**573**	**1 294**
Likvida medel vid periodens slut	**125**	**573**

[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.

20250527146639

not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där annat ej anges.

För moderbolagets redovisningsprinciper hänvisas till koncernens redovisnings- och värderingsprinciper sidorna 79–81.

not 2 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medeltalet anställda (samtliga i Sverige)	**1 454**	**1 599**
(varav män, %)	*(76)*	*(74)*
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	**11**	**11**
(varav rörlig ersättning)	–	–
Övriga anställda	**897**	**918**
(varav rörlig ersättning)	*(15)*	*(2)*
Summa löner och andra ersättningar	**908**	**929**
(varav rörlig ersättning)	*(15)*	*(2)*
Sociala kostnader	**541**	**614**
(varav pensionskostnader)	*(246)*	*(311)*
Totalt moderbolaget	**1 449**	**1 543**

[1] Av moderbolagets pensionskostnader avser 2,6 mkr (3,3) VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 0,5 mkr (1,1). 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

	2024	2023
Inventarier och andra verktyg	–1	–1
Förvaltningsfastigheter	–	–
Immateriella anläggningstillgångar	–	–
Summa	**–1**	**–1**

Följande procentsatser tillämpas vid avskrivning:
Datorer och övriga inventarier 20–33 procent.
Förvaltningsfastigheter 2 procent.
Immateriella anläggningstillgångar 33 procent.

not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2024	2023
Revisionsuppdrag	3,4	4,0
Övriga tjänster [1]	0,4	0,5
Summa	**3,8**	**4,5**

[1] Se koncernens not 5.

not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	–80	–130
Återföring tidigare års avsättning till periodiseringsfond	380	530
Erhållna koncernbidrag	184	12
Lämnade koncernbidrag	–58	–164
Summa	**426**	**249**

not 6 Resultat av fastighetsförsäljning

	2024	2023
Försäljningsvärden		
Exploateringsfastigheter	34	–
Projektfastigheter	6	38
Summa	**40**	**38**
Bokförda värden		
Exploateringsfastigheter	–34	–
Projektfastigheter	–	–23
Summa	**–34**	**–23**
Resultat		
Exploateringsfastigheter	–	–
Projektfastigheter	6	14
Summa	**6**	**14**
Nedskrivningar av fastigheter		
Exploateringsfastigheter	–62	–8
Totalt	**–56**	**6**

not 7 Immateriella anläggningstillgångar

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	–	–
Nyanskaffningar	6	–
Vid årets slut	**6**	**–**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	–	–
Årets avskrivningar	–	–
Vid årets slut	**–**	**–**
Planenligt restvärde vid årets slut	**6**	**–**

Immateriella anläggningstillgångar är hänförliga till IT-system.

not 8 Materiella anläggningstillgångar

	Maskiner och inventarier		Förvaltningsfastigheter	
	2024	2023	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	**52**	**52**	**–**	**–**
Nyanskaffningar	16	–	3	–
Försäljningar	–	–	–	–
Vid årets slut	**67**	**52**	**3**	**–**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	**–51**	**–50**	**–**	**–**
Årets avskrivningar	–1	–1	–	–
Försäljningar	–	–	–	–
Vid årets slut	**–52**	**–51**	**–**	**–**
Planenligt restvärde vid årets slut	**16**	**1**	**3**	**–**

För beskrivning av förvaltningsfastigheter, se koncernens not 12.

not 9 Skatter

	2024	2023
Resultat före skatt	**143**	**265**
Aktuell skatt	–139	–164
Uppskjuten skatt	10	4
Total skatt	**–129**	**–160**

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 20,6 procent

	2024	2023
Resultat före skatt x 20,6 %	**–30**	**–55**
Justering skatt tidigare år	1	–
Ej skattepliktiga intäkter	20	37
Ej avdragsgilla kostnader	–105	–126
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	–15	–16
Summa	**–129**	**–160**

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	2024	2023
Uppskjutna skattefordringar hänförligt till personalrelaterade avsättningar och garantiavsättningar	41	36
Uppskjuten skatteskuld hänförligt till temporär skillnad projekt- och exploateringsfastigheter	–40	–40
Netto uppskjutna skattefordringar	**1**	**–4**

Se koncernens not 9.

not 10 Resultat från finansiella poster

	Resultat från koncernföretag		Resultat från gemensamma verksamheter och intresseföretag		Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		Resultat från finansiella omsättningstillgångar		Räntekostnader och liknande resultatposter		Summa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Utdelning	72	83	15	95	–	–	–	–	–	–	87	178
Realisationsresultat	–	–25	–	–	–	–	5	8	–	–	5	–17
Resultatandel	33	4	–	–	–	–	–	–	–	–	33	4
Nedskrivning	–104	–281	–	–	–	–	–	–	–	–	–104	–281
Ränteintäkter	–	–	–	–	–	–	7	12	–	–	7	12
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	–	–	1	1	17	4	–	–	18	5
Räntekostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–94	–74	–94	–74
Räntedel i årets pensionskostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–34	–31	–34	–31
Summa	**1**	**–219**	**15**	**95**	**1**	**1**	**28**	**25**	**–129**	**–106**	**–84**	**–204**

2025052714640

not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	Andelar i koncernföretag		Andelar i gemensamma verksamheter		Långfristiga fordringar gemensamma verksamheter		Andra långfristiga värdepappersinnehav		Övriga långfristiga fordringar		Summa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden												
Vid årets början	**2 390**	**2 720**	**185**	**185**	**17**	**17**	**–**	**–**	**8**	**8**	**2 600**	**2 938**
Nyanskaffningar	110	388	–	–	–	–	11	–	–	–	121	388
Tillkommande fordringar	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	1	–
Reglerade fordringar	–	–	–	–	–	–	–	–	–3	–	–3	–
Fusion	–37	–361	–	–	–	–	–	–	–	–	–37	–361
Försäljningar	–	–75	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–75
Årets nedskrivningar	–104	–281	–	–	–	–	–	–	–	–	–104	–281
Vid årets slut	**2 360**	**2 390**	**185**	**185**	**17**	**17**	**11**	**–**	**6**	**8**	**2 579**	**2 600**

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	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde 2024	Bokfört värde 2023
AB Borätt	556257-9275	Stockholm	500	1 978	1 978
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	56 961
BRO Haifa 1 AB	556821-1949	Stockholm	500	394	45 476
Bruket i Kallhäll Exploaterings AB	556561-0184	Stockholm	1 000	100	100
Bruket i Kallhäll Exploaterings KB	969653-9122	Stockholm	–	10	10
Fastighetsbolaget Metallfabriken i Örebro AB	559077-9582	Stockholm	500	27 562	27 562
Fastighetsbolaget Mossen 3 AB	559291-5655	Stockholm	500	27 339	27 339
Fastighetsbolaget 33:21 AB	559381-2778	Stockholm	500	19 078	19 078
JM Bostad Holding AB	559278-9449	Stockholm	2 000	285 366	285 366
JM Byrån Holding AB	556752-9630	Stockholm	1 000	3 100	3 100
JM Construction S.A., Belgien	413662141	Bryssel	10 000	10 000	28 711
JM Entreprenad AB	556060-8837	Stockholm	200 000	107 750	107 750
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	5 100	100
JM Fastighetsutveckling 5 Holding AB	559398-1979	Stockholm	1 000	100	100
JM Fastighetsutveckling 6 Holding AB	559486-9603	Stockholm	1 000	100	–
JM Hyresbost 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	2 000	359 642	359 642
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 Olskroken AB	559256-2176	Stockholm	1 000	52 587	52 587
JM Riks Holding AB	559327-9796	Stockholm	2 000	49 394	49 394
JM Suomi OY, Finland	1974161-8	Helsingfors	1 000	868 011	868 011
JM Supply AB	559126-3644	Stockholm	500	50	50
JM Tegelbruket Ekerö Strand AB	559124-0147	Stockholm	500	50	50
JM Värmdöstrand AB	556001-6213	Värmdö	4 400	158 000	158 000
JM@Home AB	559091-8289	Stockholm	1 000	100	100
Klippljuset Holding AB	556872-0527	Stockholm	500	50	50
Lund Stora Råby 37:25 Ny AB	559504-6326	Lund	25 000	28 419	–
Minimalen Bostad AB	556754-2138	Stockholm	1 000	11 550	11 550
Seniorgården AB	556359-9082	Stockholm	1 000	100	100
Trollhagen Fastighets AB	559082-6235	Uppsala	1 000	71 982	71 982
Bokfört värde vid årets slut				**2 360 084**	**2 398 358**

not 12 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projektfastigheter		Exploateringsfastigheter	
	2024	2023	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	**92**	**171**	**3 739**	**3 791**
Nyanskaffningar	77	–	574	317
Fusion	–	–	41	–
Omklassificeringar	18	–56	–142	–
Överfört till produktion	–	–	–839	–369
Försäljningar	–	–23	–36	–
Vid årets slut	**187**	**92**	**3 336**	**3 739**
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	**–**	**–**	**–14**	**–6**
Nedskrivningar	–	–	–62	–8
Försäljningar	–	–	3	–
Vid årets slut	**–**	**–**	**–73**	**–14**
Planenligt restvärde vid årets slut	**187**	**92**	**3 263**	**3 725**

not 13 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**493**	**247**
Nyanskaffningar	2 191	1 598
Nedskrivningar	–37	–72
Försäljningar	–1 940	–1 280
Vid årets slut	**706**	**493**

not 14 Upparbetade men ej fakturerade intäkter

	2024	2023
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	9 464	7 300
Ackumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	–5 505	–3 958
Summa	**3 959**	**3 342**

not 15 Likvida medel

	2024	2023
Kassa och bank	125	573
Summa	**125**	**573**

20250527146641

not 16 Obeskattade reserver

	2024	2023
Periodiseringsfond 2019 års taxering	–	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	130
Periodiseringsfond 2025 års taxering	80	–
Summa	**1 600**	**1 900**

not 17 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2024	2023
Vid årets början	**1 110**	**972**
Förmåner intjänade under perioden	33	44
Räntekostnader	32	30
Utbetalning av pensioner	–57	–46
Övrigt	65	110
Vid årets slut	**1 183**	**1 110**

I moderbolaget skuldförs ITP-planen som pensionsavsättning.

not 18 Garantiavsättningar och övriga avsättningar

	2024	2023
Vid årets början	**408**	**376**
Avsättningar	118	136
Omklassificering	–113	218
Ianspråktaget under året	–131	–318
Återförda avsättningar under året	–13	–4
Vid årets slut	**270**	**408**

not 19 Räntebärande skulder

Kortfristiga räntebärande skulder	2024	2023
Konvertibellån 1 år	–	34
Övriga skulder 1 år	3 057	2 116
Skulder till koncernföretag	1 653	1 667
Summa	**4 710**	**3 818**

Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter		
Kreditavtal	**2024**	**2023**
Checkräkningskredit	400	400
Beviljade kreditavtal förfallodatum bortom 1 år	2 750	2 400
Outnyttjad del	–2 850	–2 800
Utnyttjat kreditavtal	**300**	**–**

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

not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2024	2023
Kortfristiga reverser exploateringsfastigheter	102	172
Övriga kortfristiga skulder	316	333
Summa	**417**	**504**

not 21 Fakturerade men ej upparbetade intäkter

	2024	2023
Ackumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	10 332	12 627
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	–10 327	–12 493
Summa	**5**	**134**

not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Personalrelaterade poster	247	285
Förutbetalda hyresintäkter	9	8
Övriga upplupna kostnader [1]	236	331
Summa	**491**	**624**

[1] Avser huvudsakligen upplupna projektkostnader.

not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024	2023
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar [1]	100	100
Fastighetsinteckningar	–	–
Summa	**100**	**100**
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga [2]	4 361	8 241
Borgen till förmån för koncernföretag [3]	1 882	2 126
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	203	130
Betalnings- och hyresgarantier	1	1
Övriga ansvarsförbindelser	27	25
Summa	**6 476**	**10 524**

[1] Se koncernens not 31 för textkommentarer.
[2] Under en bostadsrättsförenings produktionstid ställer JM-koncernen borgen för den del av den kortfristiga finansieringen i bank som överstiger en förenings kommande långfristiga lån. Borgensförbindelser, övriga avser i sin helhet den kortfristiga finansieringen. De långfristiga lånen säkerställs av de pantbrev som föreningen själv tar ut.
[3] Borgen till förmån för koncernföretag avser främst åtaganden för utlandsbolagen och JM Entreprenad AB.

not 24 Upplysningar om närstående

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

	2024	2023
Inköp av varor och tjänster från koncernföretag	26	294
Ränteintäkter från koncernföretag	1	1
Utdelning från koncernföretag	72	83
Resultatandel från koncernföretag	33	4
Utdelning från gemensamma verksamheter	15	95
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	17	17
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag	1 043	1 486
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	1 653	1 667
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 882	2 126

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

not 25 Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser som påverkar den finansiella rapporteringen har inträffat under perioden från balansdagen fram till tidpunkten för denna rapports avgivande.

not 26 Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:	
Balanserade vinstmedel och överkursfond	3 343 593 680
Årets nettovinst	14 173 323
Summa	**3 357 767 003**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:	
att till aktieägarna utdelas 3,25 kronor per aktie [1]	209 640 730
samt att återstående belopp överförs i ny räkning	3 148 126 273
Summa	**3 357 767 003**

[1] I moderbolaget finns 64 504 840 registrerade aktier per den 31 december 2024, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 64 504 840.

20250527146642

Stockholm den 7 mars 2025

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

Jenny Larsson
Ledamot

Olav Line
Ledamot

Lin Nilu
Ledamot

Thomas Thuresson
Ledamot

Peter Olsson
Ledamot utsedd av de anställda

Jan Strömberg
Ledamot utsedd av de anställda

Mikael Åsklund
Verkställande direktör och koncernchef

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13 mars 2025
PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
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 2024. Bolagets års- och koncernredovisning ingår på sidorna 69–98 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 2024 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 2024 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 de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

I en verksamhet som JMs är det framförallt den stora påverkan av styrelsens och ledningens uppskattningar och bedömningar på den finansiella rapporteringen som påverkar vår riskbedömning. Vi har bedömt den enskilt största risken för fel i årsredovisningen vara värdering av bostadsutvecklingsprojekt. I detta ingår värdering av exploateringsfastigheter, pågående projekt samt andelar i bostadsrättsföreningar. Därutöver har vi identifierat ett antal andra risker som även de i många fall speglar inslag av uppskattningar och bedömningar. Bland dessa ingår värdering av projektfastigheter, garantiavsättningar 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 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, projektet K1 Karlbergs strand samt årets fastighetsförsäljningar. Det centrala revisionsteamet ansvarar för granskningen av de svenska enheterna och lämnar, med utgångspunkt i den fastställda revisionsstrategin, instruktioner till revisionsteamen i Norge och Finland. Det centrala revisionsteamet granskar också relevanta aspekter av och kontroller över JMs koncerngemensamma informationssystem, bl.a. SAP ECC. Resultatet av denna granskning delas med lokala team.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella 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.

2025052714644

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
Värdering av bostadsutvecklingsprojekt JMs bostadsutvecklingsprojekt utgörs i balansräkningen av posterna exploateringsfastigheter, pågående projektutveckling av bostäder vilka redovisas som pågående arbeten samt andelar i bostadsrättsföreningar m.m. Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt. Vid byggstart omrubriceras 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. Per den 31 december 2024 uppgick JMs exploateringsfastigheter till 7 660 mkr, pågående arbeten till 12 083 mkr samt andelar i bostadsrättsföreningar m.m. till 1 457 mkr vilket tillsammans utgör 84 % av koncernens tillgångar per den 31 december 2024. Exploateringsfastigheter, pågående projekt 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 bla 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 exploateringsfastigheterna, andelarna i bostadsrättsföreningar och garantiåtaganden. Se bland annat avsnitten "Viktiga uppskattningar och bedömningar", "Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar", "Redovisning av intäkter från projektutveckling av bostäder", "Projekt- och exploateringsfastigheter" samt "Pågående arbeten och andelar i bostadsrättsföreningar m.m." i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 17 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter, 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 produktionsstart samt projektprognoser. Vi har granskat JMs bedömning av värdet av exploateringsfastigheter som värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Vi har utvärderat och bedömt de externa värderarnas arbete. I detta har även ingått att bedöma de antaganden som legat till grund för värderingen. Vi har utfört analytisk granskning av projekten samt granskat ledningens rutiner för uppföljning av projektens finansiella resultat och bedömning av marginaler. 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. Vi har utvärderat JMs modell för värdering av andelar i bostadsrättsföreningar samt stickprovsvis 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. Vi har med företagsledningen och revisionsutskottet diskuterat de metoder, uppskattningar och antaganden på vilka JMs bedömningar baseras.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–68 och sidorna 111–123. 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

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

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 2024 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 2024.

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-rapporte n är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

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

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

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en 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 18 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2017.

Stockholm den 13 mars 2025
PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning



202505271464B

Bolagsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2024

Bolagsstyrningsrapport

104 PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA
104 ÅRSSTÄMMA
104 AKTIEÄGARE MED STÖRRE INNEHAV
104 VALBEREDNING
105 REVISORER

STYRELSE
105 SAMMANSÄTTNING
105 OBEROENDE
105 ARBETSUPPGIFTER/ANSVARSOMRÅDEN
105 STYRELSENS UTVÄRDERING AV EGET ARBETE
106 STYRELSENS UTVÄRDERING AV VD
106 VIKTIGA ÄRENDEN UNDER 2024
106 UTSKOTTENS ARBETE
106 STYRNINGS- OCH RAPPORTSTRUKTUR

107 STYRELSE, VD OCH REVISORER

109 DELEGATIONSORDNING – VDs BESLUTSRÄTT

RAMVERK FÖR KONTROLL
109 DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN
109 STYRELSENS BESKRIVNING AV INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN
109 STYRNINGSSTRUKTUR
109 KONTROLLMILJÖ
109 RISKBEDÖMNING
110 KONTROLLAKTIVITETER
110 KOMMUNIKATION OCH UPPFÖLJNING

ERSÄTTNINGSPRINCIPER
110 ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDNING

110 REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

LEDNING OCH FÖRETAGSSTRUKTUR
111 KONCERNLEDNING

Principer för bolagsstyrning

Utöver de regler som följer av lag eller annan författning tillämpar JM Svensk Kod för bolagsstyrning (Koden). JM följer Koden utan undantag.

Genom utförlig och transparent redovisning vill JM öka aktieägarnas och övriga intressenters kunskaper om hur styrelse och ledning verkar för att säkerställa aktieägarnas krav på avkastning på det investerade kapitalet. Hög etik, JMs kärnvärden och uppförandekod, affärsmässighet, transparens och JMs bidrag till samhällsutvecklingen är särskilt prioriterat för långsiktigt värdeskapande.

JM driver sedan många år tillbaka ett långsiktigt och systematiskt arbete med att löpande utveckla den interna styrningen och kontrollen. Arbetet har bland annat lett till ytterligare förstärkt styrning och kontroll vad gäller investerings-, försäljnings- och produktionsbeslut samt styrning och kontroll under projektgenomförandefasen. Den interna styrningen och kontrollen utövas också genom ett systematiskt styrelsearbete via utskott. För att utveckla styrelsen genomförs årligen en utvärdering av styrelsens arbete.

Aktieägare och bolagsstämma

Bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ, ger samtliga aktieägare möjlighet att delta och därigenom utöva sitt inflytande. På årsstämman, den bolagsstämma vid vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen läggs fram, behandlas bolagets utveckling och beslut tas i ett antal centrala ärenden såsom fastställande av årsredovisningen, utdelning, ansvarsfrihet för styrelsen, val av revisorer, ersättning till styrelse och revisorer samt val av ny styrelse för tiden till nästa årsstämma.

Bolaget kallar till årsstämma tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Senast i samband med tredje kvartalsrapporten informerar bolaget om tid och plats för årsstämman. Möjligheten för de utländska aktieägarna att följa eller delta i stämman genom simultantolkning av stämmoförhandlingarna eller översättning av presenterat material till annat språk har inte bedömts som nödvändigt, eftersom dessa aktieägare hittills har representerats av svenska ombud.

Årsstämma

Årsstämman 2024 hölls den 18 april på JMs huvudkontor. Vid stämman var 228 aktieägare företrädda, representerande cirka 48 procent av rösterna. Protokollet från årsstämman återfinns på JMs webbplats jm.se. Årsstämman 2025 kommer att hållas den 9 april.

Aktieägare med större innehav

En aktieägare, AMF Tjänstepension och AMF Fonder, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Deras innehav uppgår per den 31 december 2024 till 16,19 procent av aktierna och rösterna i bolaget. JMs bolagsordning begränsar inte aktieägarnas rätt att rösta för samtliga aktier som någon äger eller företräder. Bolagsordningen saknar bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt bestämmelser om ändring av bolagsordningen.

JM tillämpar inte några särskilda bestämmelser i fråga om bolagsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal.

Valberedning

Valberedningen är ett organ som inrättats av bolagets årsstämma med uppgift att inför årsstämman bland annat nominera styrelseledamöter, styrelsens ordförande, revisor, samt därutöver föreslå arvoden till styrelsen, styrelsens utskott och revisor. Valberedningens arbete styrs av den instruktion för Valberedningens arbete som årsstämman fastställt. Valberedningen består av företrädare för de fyra största aktieägarna i bolaget som vill medverka. Styrelsens ordförande är sammankallande och utgör den femte ledamoten.

2025052714649

Valberedningen inför årsstämman 2025 sammankallades i september 2024 av styrelsens ordförande och består av följande personer:
Anders Oscarsson, AMF Tjänstepension och AMF Fonder
Marianne Nilsson, Swedbank Robur Fonder
Anders Algotsson, AFA Försäkring
Frank Larsson, Handelsbanken Fonder
Fredrik Persson, styrelseordförande i JM.

Valberedningen representerar cirka 35 procent av det totala antalet aktier i JM. Ordförande i Valberedningen är Anders Oscarsson. Valberedningen har haft tre protokollförda sammanträden samt därtill korresponderat per e-post och telefon. Valberedningens ledamöter har inte erhållit någon ersättning av JM.

Revisorer

Efter förslag av valberedningen valde årsstämman 2024 Pricewaterhouse Coopers AB (PwC) till revisor. Valet gäller fram till slutet av årsstämman 2025. Huvudansvarig revisor är Magnus Thorling och revisionsberättelsen undertecknas också av Fredrik Kroon. De har inga andra revisionsuppdrag som påverkar oberoendet som revisor i JM.

Arvode och kostnadsersättning till PwC	2024	2023
Revisionsuppdrag	7,2	6,6
Skatterådgivning	0,1	0,1
Övriga tjänster	0,6	0,5
Summa	**7,8**	**7,2**

Information om revisionsbolagets tjänster till JM utöver revisionen lämnas i not 5 på sidan 85 i års- och hållbarhetsredovisningen.

Styrelse

Sammansättning

JMs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter. Inga suppleanter ska utses. Styrelsens ledamöter väljs av årsstämman för ett år i sänder. Därtill har arbetstagarorganisationerna enligt lag rätt att utse två ordinarie ledamöter jämte två suppleanter.

Den mångfaldspolicy som Valberedningen har tillämpat i fråga om styrelsen är Kodens regel 4.1. Valberedningen konstaterar följande i sitt motivyttrande inför årsstämman. Valberedningen anser att JM har en väl fungerande styrelse och att den befintliga styrelsen, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, har en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen anser också att det är bra med en balans av både kontinuitet och förnyelse i styrelsen. Valberedningens förslag till styrelse innebär nyval av en ledamot, Lila Nöu, som har för JM relevant erfarenhet både som tidigare CFO men även lång erfarenhet från fastighetsbranschen, för närvarande som VD för Pandox.

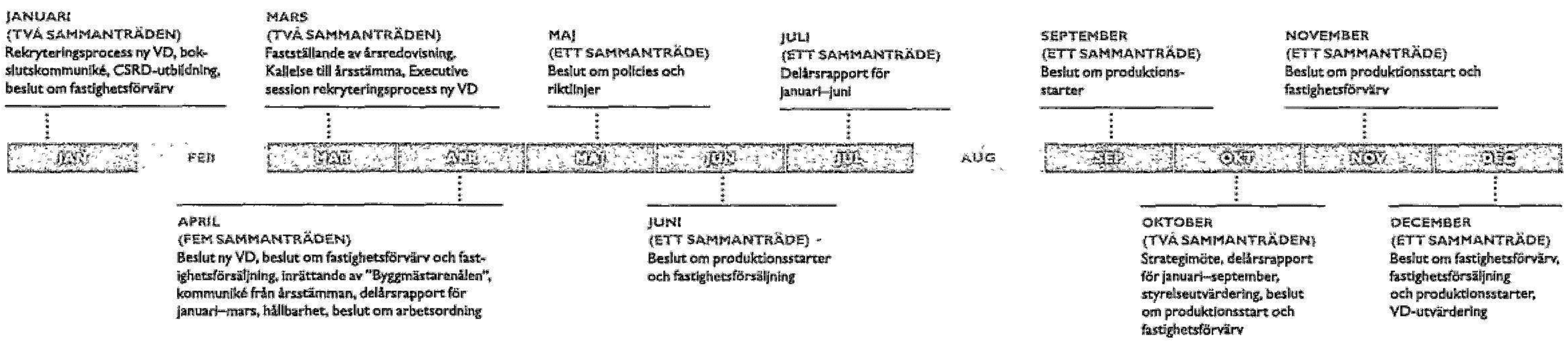
I den föreslagna styrelsen finns en bred erfarenhet och kompetens, inklusive om relevanta hållbarhetsaspekter, inom för JM väsentliga områden som bostads- och fastighetsutveckling, projekt- och byggverksamhet, konsumentmarknader, ekonomi- och finans, industri, samt god kunskap om för bolaget relevanta geografiska marknader. Den mångfaldspolicy som valberedningen har tillämpat är Kodens regel 4.1. Det kan konstateras att JM sedan många år har haft en jämn könsfördelning i styrelsen och av de till årsstämman föreslagna ledamöterna är tre kvinnor och fyra män. Förslaget uppfyller därmed Kodens krav på en jämn könsfördelning i styrelsen. Samtliga föreslagna ledamöter anses som oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större ägare i bolaget.

Årsstämman 2024 beslutade om val av de sju ledamöter som Valberedningen föreslagit.

Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsens sammansättning framgår på sidorna 107–108 liksom fördelningen av de stämmovalda ledamöterna inom styrelsens utskott (R = Revisionsutskott, E = Ersättningsutskott, I = Investeringsutskott).

Vidare redovisas närvaron under kalenderåret 2024.

Styrelsesammanträden 2024



Under de ordinarie styrelsemötena är fasta ärenden bland annat VDs lägesrapport, marknadsläget och återkoppling från utskotten.

Styrelsen har haft 17 sammanträden. Revisionsutskottet har haft fem sammanträden. Ersättningsutskottet har haft sju sammanträden. Investeringsutskottet har haft sju sammanträden.

Oberoende

Samtliga stämmovalda styrelseledamöter är att betrakta som oberoende i förhållande till bolaget och samtliga är oberoende i förhållande till ägarna.

STYRELSENS ARBETSUPPGIFTER/ANSVARSOMRÅDEN

Styrelsens arbete inriktas mot strategiska frågor som verksamhetsinriktning, väsentliga policyer, marknad, ekonomi och finans, intern kontroll och riskhantering, personal och ledarskap samt beslut om produktionsstart av projekt, förvärv och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter.

Nyvalda styrelseledamöter introduceras i företagets verksamhet och styrelsens arbete enligt nedan i erforderlig omfattning.

Arbetsuppgifter/ansvarsområden

De viktigaste styrande dokumenten är:

- Strategisk inriktning
- Bolagsordningen
- Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt Instruktion för ekonomisk rapportering
- JMs policyer (Hållbarhetspolicy, Integritetsskyddspolicy, Informationssäkerhetspolicy, Medarbetarpolicy, Arbetsmiljöpolicy, Kommunikationspolicy, Finanspolicy, Skattepolicy och Inköpspolicy)
- JMs etiska riktlinjer, JMs uppförandekod, riktlinjer mot kränkande särbehandling, sexuella trakasserier och diskriminering, riktlinjer för kommunikation samt riktlinjer för inköp.

Ordförandens arbetsuppgifter

Ordföranden i JMs styrelse har det övergripande ansvaret för att bolaget följer den fastställda strategiska inriktningen. Härvid har ordföranden fortlöpande kontakt med bolagets VD och är dennes diskussionspartner. Ordförandens arbete i övrigt följer Kodens krav.

Styrelsens sekreterare

Bolagets chefsjurist är styrelsens sekreterare. Hon är inte ledamot av styrelsen.

2025052714650

Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Under 2024 genomfördes utvärderingen skriftligen av samtliga styrelseledamöter. Resultatet av utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen och Valberedningen.

Styrelsens utvärdering av VD

Styrelsen utvärderar årligen VDs arbete. Under 2024 genomfördes utvärderingen genom att en skriftlig enkät skickades ut till samtliga styrelseledamöter. Resultatet av VD-utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen.

Viktiga ärenden under 2024

Styrelsen har under 2024 bland annat fattat beslut om följande:

- Styrelsen har fattat beslut om tillsättning av Mikael Åslund som ny verkställande direktör för bolaget
- Styrelsen har hållit ett separat strategisammanträde och därvid bland annat fastställt den strategiska planen för bolaget
- Styrelsen har fattat beslut om nio produktionsstarter av bostadsprojekt, vilka har en kalkylerad total projektkostnad överstigande den till VD delegerade nivån om antingen 400 miljoner kronor i total projektkostnad eller 400 miljoner kronor i projektkostnad för deletapp
- Styrelsen har beslutat om åtta förvärv av exploateringsfastigheter, försäljning av tre exploateringsfastigheter, vilka har en köpeskilling överstigande till VD delegerad nivå om 100 miljoner kronor
- Styrelsen har beslutat om kort- och långsiktiga rörliga löneprogram
- Styrelsen har fattat beslut om JMs befintliga policyer och riktlinjer.

Utskottens arbete

Utskotten sammanträder normalt i anslutning till styrelsens sammanträden eller när så erfordras. Protokoll förs och dessa delges styrelsen och revisorerna. Vid styrelsesammanträden lämnas även muntlig redogörelse av vad som behandlats på utskottssammanträdena. Ingen delegerad beslutsrätt förekommer förutom vad gäller:

- Ersättningsutskottet, som fastställer lön och övriga villkor för koncernledningen exklusive VD
- Revisionsutskottet godkänner arvoden och ersättningar till de externa revisorerna för revisionsarbetet och godkänner de externa revisorernas tillhandahållande av andra tjänster än revision. Revisionsutskottet initierar fördjupade insatser inom utvalda områden eller av projekt.

Stämmovalda ledamöter är ledamöter i utskotten. Styrelsens ordförande är ordförande i Ersättningsutskottet. Ordförande i Revisionsutskottet är Thomas Thuresson och ordförande i Investeringsutskottet är Olav Line.

Föredragande i Ersättningsutskottet är HR-direktören. Respektive affärsenhetschef är föredragande i Investeringsutskottet. Ekonomi- och finansdirektören är föredragande i Revisionsutskottet. VD är närvarande vid utskottens sammanträden i Ersättningsutskottet och Investeringsutskottet.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet har tre ledamöter: Thomas Thuresson (ordförande), Lila Nöu och Fredrik Persson. Utskottet har under kalenderåret haft fem sammanträden.

Revisionsutskottets arbete har under året främst inriktats på:

- Granskning och genomgång av bokslut, delårsrapporter och års- och hållbarhetsredovisning
- Kvalitetsbedömning av interna kontrollsystem och kontrollrutiner samt av intern revision och riskhantering
- Genomgång av de externa revisorernas revisionsplan samt övrig intern planering för intern revision och riskhantering
- Beredning av bolagsstyrningsrapporten
- Rekommendation vid val av externa revisorer i samråd med företagsledning, styrelse och valberedning inför den senares rekommendation till årsstämma
- Granskning och övervakning av revisorns opartiskhet och självständighet innefattande godkännande av arvoden och ersättningar till revisorerna för revisionsarbetet och att förhandsgodkänna revisorns tillhandahållande av andra tjänster än revision
- Övervakning av den lagstadgade revisionen
- Avrapportering och genomgång av koncernens hållbarhetsarbete
- Initiering av fördjupade insatser inom utvalda områden
- Avrapportering och genomgång av områden eller projekt av speciellt intresse
- Rapporterat och förelagt för styrelsen de iakttagelser som noterats vid genomgångar med revisorer och ledning
- I övrigt fullgjort de uppgifter som ställs på Revisionsutskottet enligt vid var tid gällande lagar, förordningar och Svensk kod för bolagsstyrning.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet har tre ledamöter: Fredrik Persson (ordförande), Jenny Larsson och Thomas Thuresson.

Utskottet har haft sju sammanträden under kalenderåret.

Ersättningsutskottets uppgifter under året har varit att:

- Bereda förslag avseende lön, pensionsförmåner och övriga villkor till bolagets VD
- Bereda förslag avseende generella principer för ersättning till all övrig personal, särskilt avseende rörliga ersättningar
- Bereda förslag till incitamentsprogram
- Godkänna lön och övriga villkor för koncernledningen (exklusive VD) baserade på av styrelsen fastställda generella principer
- Utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen
- Bereda förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Följa och utvärdera dels tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman fattat beslut om, dels gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet har tre ledamöter: Olav Line (ordförande), Stefan Björkman och Kerstin Gillsbro.

Utskottet har under kalenderåret haft sju sammanträden.

Investeringsutskottets uppgifter under året har varit att inom ramen för JMs delegationsordning:

- Utvärdera att strategin följs avseende omfattning och inriktning för exploateringsfastigheter och projektfastigheter
- Bereda förslag avseende köp och försäljning av exploateringsfastigheter och projektfastigheter eller aktier och andelar i bolag såsom ägare till sådana fastigheter
- Bereda förslag avseende investeringar i befintliga projektfastigheter
- Bereda förslag avseende produktionsstarter av bostadsprojekt
- Bereda förslag avseende externa entreprenader.

Ledning och företagsstruktur

Koncernledning

JMs verksamhet är operativt indelad i sex affärsenheter. Respektive affärsenhetschef är direkt underställd VD.

Koncernledningen utgörs av VD och samtliga affärsenhetschefer samt stabschefer, totalt tio personer, och sammanträder minst en gång i månaden. I chefsansvaret ingår att alltid verka för att styrelsens och VDs riktlinjer följs.

Rapportstrukturen framgår på sidan 109.

Styrnings- och rapportstruktur

Inom JM är vid varje given tidpunkt ett stort antal projekt i produktion. Det är inte ovanligt med projekt som engagerar fler än 100 personer och som har beräknade volymer på över 100 mkr.

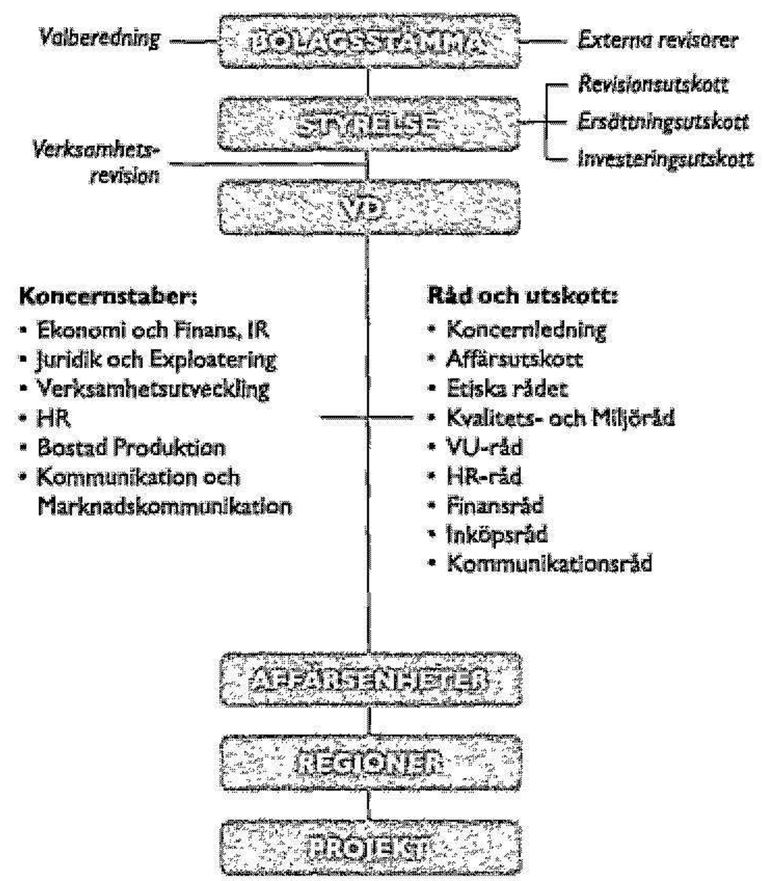
Varje projekt drivs av en projektledare som är ansvarig för projektets intäkter och kostnader. Projektledaren rapporterar till regionchefen, som är direkt underställd affärsenhetschefen. Samtliga dessa har resultatansvar. Affärsenhetschefen ansvarar för att fastställa intäktsnivån i projekten.

Beslut om igångsättning av ett projekt tas av affärsenhetsledningen eller koncernledningen, alternativt av styrelsen gällande stora projekt. Uppföljning av sålda och bokade bostäder görs veckovis, med rapportering till regionchef, affärsenhetschef och VD. Varje kvartal görs fullständiga genomgångar och avstämningar av respektive projekts intäkter och kostnader.

En fördjupad bevakning sker för de större projekten. Redovisning sker kvartalsvis av affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef för VD, ekonomi- och finansdirektör samt ansvarig för Verksamhetsrevision. Bedömningsunderlagen omfattar projektets ekonomiska historik, framtida förväntade intäkter och kostnader, samt försäljnings- och bokningsläge.

De allra största projekten har speciella styrgrupper samt granskas av JMs Verksamhetsrevision och föredras i Revisionsutskottet.

Styrningsstrukturen framgår nedan:



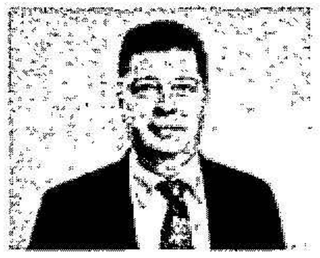
202505271465 1

Styrelse, verkställande direktör och revisorer



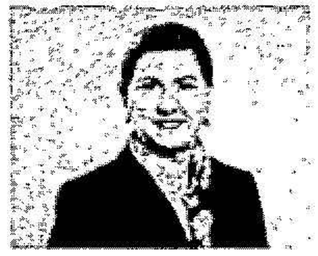
Fredrik Persson
Ordförande i styrelsen, ordförande i Ersättningsutskottet, ledamot i Revisionsutskottet.

Född 1968. Svensk. Invald i styrelsen 2017.
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm.
Arbetslivserfarenhet: Lång karriär inom Axel Johnson AB bland annat som CFO och sedan som VD och koncernchef. Tidigare verksam inom Aros Securities och ABB Financial Services.
Andra väsentliga uppdrag: Ordförande i Business Europe och Ellevio AB. Styrelseledamot i Hufvudstaden AB, Holmen AB, Interogo Holding AG, ICA Gruppen AB och Ahlström Capital OY.
Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
Aktier i JM: 4 000



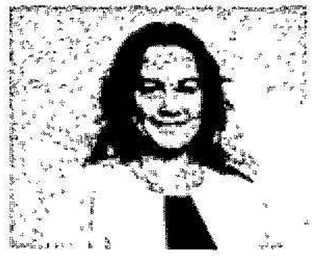
Stefan Björkman
Ledamot i styrelsen och Investeringsutskottet.

Född 1963. Finsk. Invald i styrelsen 2023.
Utbildning: Diplomingenjör, Tekniska högskolan i Helsingfors.
Arbetslivserfarenhet: Verksam inom Kone-koncernen och bank- och försäkringsbranschen i Finland.
Andra väsentliga uppdrag: VD för Föreningen Konstsamfundet i Finland, Styrelseordförande i Alandia Försäkring Abp och Cor Group Oy samt styrelseledamot i Lindex Group Abp och i AB Lindex.
Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
Aktier i JM: 2 600



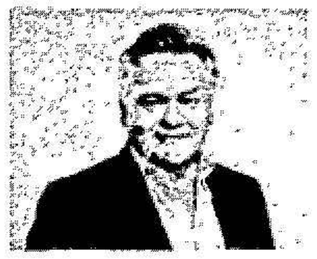
Kerstin Gillsbro
Ledamot i styrelsen och Investeringsutskottet.

Född 1961. Svensk. Invald i styrelsen 2019.
Utbildning: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola.
Arbetslivserfarenhet: Lång karriär inom NCC-koncernen bland annat som VD för NCC Boende. VD för Jernhusen AB.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Berner Industrier AB.
Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
Aktier i JM: 1 365



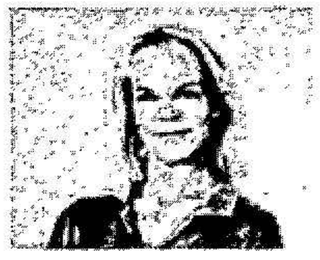
Jenny Larsson
Ledamot i styrelsen och Ersättningssutskottet.

Född 1973. Svensk. Invald i styrelsen 2022.
Utbildning: Civilingenjör Miljö- och vattenteknik, Uppsala Universitet.
Arbetslivserfarenhet: 25 års erfarenhet från energibranschen, bland annat som VD och styrelseledamot i Schneider Electric Sverige AB och VD för Hitachi Energy Sweden AB (tidigare ABB) samt 20 år i ledande befattningar inom Vattenfall.
Andra väsentliga uppdrag: Nordenchef för Bilfinger, Styrelseledamot i Vectura Fastigheter AB och AFRY AB. Ledamot av Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA) och ledamot i Energiutvecklingsnämnden på Energimyndigheten.
Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
Aktier i JM: 0



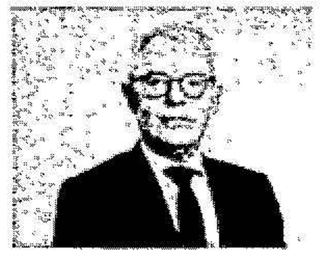
Olav Line
Ledamot i styrelsen, ordförande i Investeringsutskottet.

Född 1958. Norsk. Invald i styrelsen 2017.
Utbildning: Civilingenjör, NTH (NTNU),Trondheim.
Arbetslivserfarenhet: 30 års erfarenhet från fastighetsbranschen i Norge och Skandinavien, bland annat som VD för Rom Eiendom AS, Steen & Strøm AS och Norwegian Property AS.
Andra väsentliga uppdrag: VD för Mustad Eiendom AS.
Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
Aktier i JM: 1 500



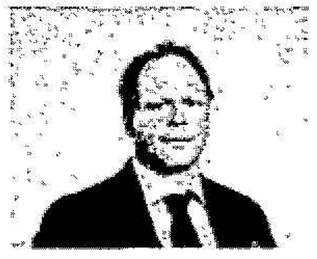
Liia Nõu
Ledamot i styrelsen och Revisionsutskottet.

Född 1965. Svensk. Invald i styrelsen 2024.
Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm.
Arbetslivserfarenhet: CFO i Pandox samt CFO i General Electric Baltics & Nordics, Song Networks, Tele2 och Kuwaeit Petroleum.
Andra väsentliga uppdrag: VD för Pandox AB, styrelseledamot i Modern Times Group AB.
Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
Aktier i JM: 550



Thomas Thuresson
Ledamot i styrelsen, ordförande i Revisionsutskottet, ledamot i Ersättningsutskottet.

Född 1957. Svensk. Invald i styrelsen 2016.
Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet. IMD (BPSE).
Arbetslivserfarenhet: 29 år i olika befattningar inom Alfa Laval Group, som Ekonomi- och finansdirektör under 26 år.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Terratech Group AB och Tetra Laval Real Estate AB. Styrelseledamot i Proact IT Group AB och Skiold Group A/S.
Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.
Aktier i JM: 4 200



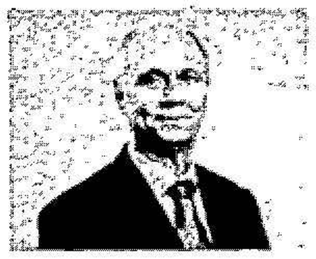
Mikael Åslund
Verkställande direktör och koncernchef i JM AB

Född 1972. Svensk.
Utbildning: Civilingenjör Luleå tekniska universitet 1997. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 2005. Executive Management Program Handelshögskolan 2017.
Arbetslivserfarenhet: Affärsenhetschef JM Fastighetsutveckling och regionchef JM Bostad Stockholm inom Affärsenhet JM Bostad Stockholm, samt projekteringsledare och projektledare i JM.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i stiftelsen Mentor Sverige.
Aktier i JM: 7 604

2025052714652

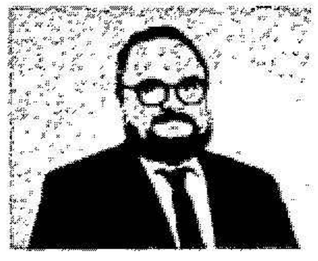
Styrelse, verkställande direktör och revisorer

Arbetstagarrepresentanter



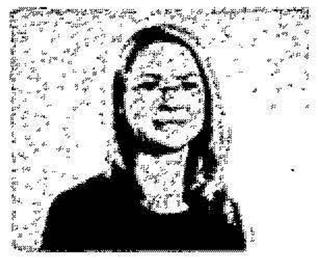
Jan Strömberg
Arbetstagarrepresentant

Född: 1959. Civilingenjör.
Suppleant sedan 2011, ledamot sedan 2015.
Antal aktier i JM: 1 173



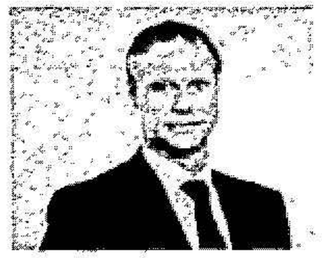
Peter Olsson
Arbetstagarrepresentant

Född 1977. Snickare.
Suppleant sedan 2014, ledamot sedan 2018.
Antal aktier i JM: 392



Carolina Detterfelt
Arbetstagarrepresentant

Född 1979. Civilingenjör.
Suppleant sedan 2024.
Antal aktier i JM: 502



Per Petersén
Arbetstagarrepresentant

Född 1970. Murare.
Suppleant sedan 2018.
Antal aktier i JM: 98

Styrelsens sekreterare

Maria Bäckman *Chefsjurist i JM AB*

Född 1973.
Styrelsens sekreterare sedan 2012.
Antal aktier i JM: 1 397

Revisorer

Magnus Thorling *Auktoriserad revisor, huvudansvarig*

PricewaterhouseCoopers AB
Född 1970.
Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor i Riksbyggen Ekonomisk Förening, Stenhus Fastigheter i Norden AB och Proact IT Group AB.

Fredrik Kroon *Auktoriserad revisor*

PricewaterhouseCoopers AB
Född 1985.
Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor i bl.a. Nordr Sverige samt granskningsledare NCC inom affärsområdena Infrastructure och Building Sweden.

Styrelsens närvaro

Ledamöter	Funktion i styrelsen	Utskott [1]	Styrelse-möten	Möten i utskott		
				RU	EU	IU
Fredrik Persson	Ordförande	RU, EU (ordf.)	17 av 17	5 av 5	5 av 5	
Camilla Krogh [2]	Ledamot	EU	7 av 17		2 av 5	
Stefan Björkman	Ledamot	IU	16 av 17			5 av 7
Kerstin Gillsbro	Ledamot	IU	17 av 17			7 av 7
Lila Nõu [3]	Ledamot	RU	9 av 17	4 av 5		
Jenny Larsson [4]	Ledamot	RU, EU	17 av 17	1 av 5	3 av 5	
Olav Line	Ledamot	IU (ordf)	17 av 17			7 av 7
Thomas Thuresson	Ledamot	RU (ordf), EU	17 av 17	5 av 5	5 av 5	
Peter Olsson	Arbetstagarrepresentant		17 av 17			
Jan Strömberg	Arbetstagarrepresentant		16 av 17			
Carolina Detterfelt [5]	Arbetstagarrepresentant suppleant		10 av 17			
Per Petersén	Arbetstagarrepresentant suppleant		17 av 17			
Jonny Ånges	Arbetstagarrepresentatn suppleant		7 av 17			

[1] Revisionsutskott = RU, Ersättningsutskott = EU, Investeringsutskott = IU.
[2] Camilla Krogh lämnade styrelsen vid årsstämman i april 2024.
[3] Lila Nõu valdes in vid årsstämman i arpil 2024.
[4] Jenny Larsson valdes in i EU vid årsstämman och lämnade samtidigt RU.
[5] Carolina Detterfelt ersatte Jonny Ånges som arbetstagarsuppleant vid årsstämman i april 2024.

[1] Angivna innehav avser eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i JM AB per 2024-12-31.