20240527184125

Årsredovisning

JM Klostergården Holding AB

Organisationsnummer: 559369-7195
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	**Sida**
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-20.

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.

Pia Susanne Persson
Styrelseledamot

20240527184236

Årsredovisning

JM Klostergården Holding AB

Organisationsnummer: 559369-7195
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	**Sida**
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

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

Företagets säte: Stockholm

Transaktion 09222115557516835829 Signerat PSP, MTBB, CMJG, KFK

20240327184427

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.
Under året har bolaget fått en utdelning från intressebolaget Lyckebacken Utveckling AB om 3 819 tkr. En nedskrivning i andelar i intressebolag har gjorts med motsvarande summa.

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-03-10 -2022-12-31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0	-10
Balansomslutning (tkr)	359 645	363 464
Soliditet (%)	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**	**363 261**	**-10**	**363 451**
Balanseras i ny räkning		-10	10	**0**
Utdelning		-3 819		**-3 819**
Årets resultat			6	**6**
Belopp vid årets utgång	**200**	**359 432**	**6**	**359 638**

Transaktion 09222115557516835829 Signerat PSP, MTBB, CMJG, KFK

20240527184428

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	359 431 572
Årets resultat	5 774
Summa	**359 437 346**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

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

20240527184429

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-03-10 2022-12-31
Bruttoresultat			
Bruttoresultat		**0**	**0**
Funktioner m.m.			
Administrationskostnader		0	-10
Summa funktioner m.m.		**0**	**-10**
Rörelseresultat		**0**	**-10**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	3 819	0
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-3 819	0
Summa resultat från finansiella poster		**0**	**0**
Resultat efter finansiella poster		**0**	**-10**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	6	0	
Summa bokslutsdispositioner	**6**	**0**	
Resultat före skatt	**6**	**-10**	
Årets resultat	**6**	**-10**	

Transaktion 09222115557516835829 Signerat PSP, MTBB, CMJG, KFK

20240527184430

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4	359 454	363 274
Summa finansiella anläggningstillgångar		**359 454**	**363 274**
Summa anläggningstillgångar		**359 454**	**363 274**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank		191	190
Summa kassa och bank		**191**	**190**
Summa omsättningstillgångar		**191**	**190**
SUMMA TILLGÅNGAR		**359 645**	**363 464**

20240527184431

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		200	200
Summa bundet eget kapital		**200**	**200**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		359 432	363 261
Årets resultat		6	-10
Summa fritt eget kapital		**359 438**	**363 251**
Summa eget kapital		**359 638**	**363 451**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		7	13
Summa kortfristiga skulder		**7**	**13**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5	**359 645**	**363 464**

Transaktion 09222115557516835829 Signerat PSP, MTBB, CMJG, KFK

20240527184432

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.

20240522718433

Not 3. Resultat från andelar i koncernföretag exkl. nedskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning	3 819	0
Summa	**3 819**	**0**

Not 4. Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	363 274	
Inköp	0	363 274
Utgående anskaffningsvärden	**363 274**	**363 274**
Årets nedskrivningar	-3 820	0
Utgående nedskrivningar	**-3 820**	**0**
Redovisat värde	**359 454**	**363 274**

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	7 639	50,0	50,0	359 454

Not 5. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31

Inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser.

20240527184434

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

Verifikat

Transaktion 09222115557516835829

Dokument

Årsredovisning JM Klostergården Holding AB 559369-7195 2023-12-31
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2024-05-06 10:13:30 CEST (+0200) av E-revisor.se (E)
Färdigställt 2024-05-15 16:29:56 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 2024-05-07 13:24:11 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA BUSKAS BÄCKMAN"
Signerade 2024-05-06 11:06:23 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 2024-05-06 10:45:21 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Fredrik Kroon"
Signerade 2024-05-15 16:29:56 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240527184335

Verifikat

Transaktion 09222115557516835829

20240527118436

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

20240527184437

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för JM 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

20240527184438

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.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-05-15 14:29:45 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon — Datum

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20240527184439

Finansiell information



JM Bostad Stockholm

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

Marknad

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

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

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

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

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade till 4 248 mkr (4 966). Rörelseresultatet minskade till 112 mkr (720) och rörelsemarginalen minskade till 2,6 procent (14,5). Den lägre nivån av bostäder i pågående produktion tillsammans med den låga försäljningen resulterade i att intäkterna minskade jämfört med föregående år. Rörelseresultatet minskade jämfört med föregående år hänförligt till låg försäljning, prisjusteringar i pågående projekt, ökade finansieringskostnader, nedskrivningar av exploateringsfastigheter samt kostnader för genomförda besparingsåtgärder.

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

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

Byggrätter

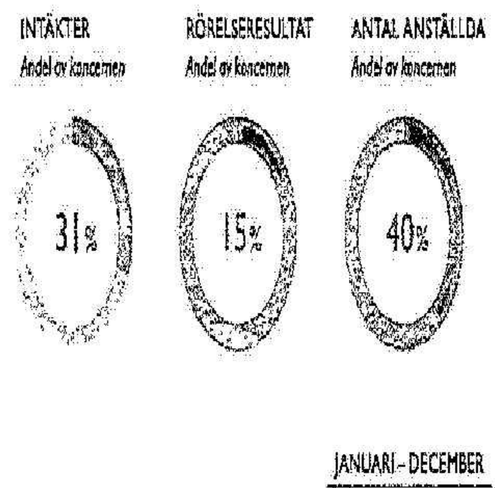
Under 2023 förvärvades byggrätter motsvarande cirka 450 bostäder (720). Affärssegmentet har under året sålt fastigheter vid Brommaplan, Stockholm. Affären uppgick till 283 mkr med ett resultat om –15 mkr. Frånträde och betalning skedde under det fjärde kvartalet 2023.

Produktionsstarter

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

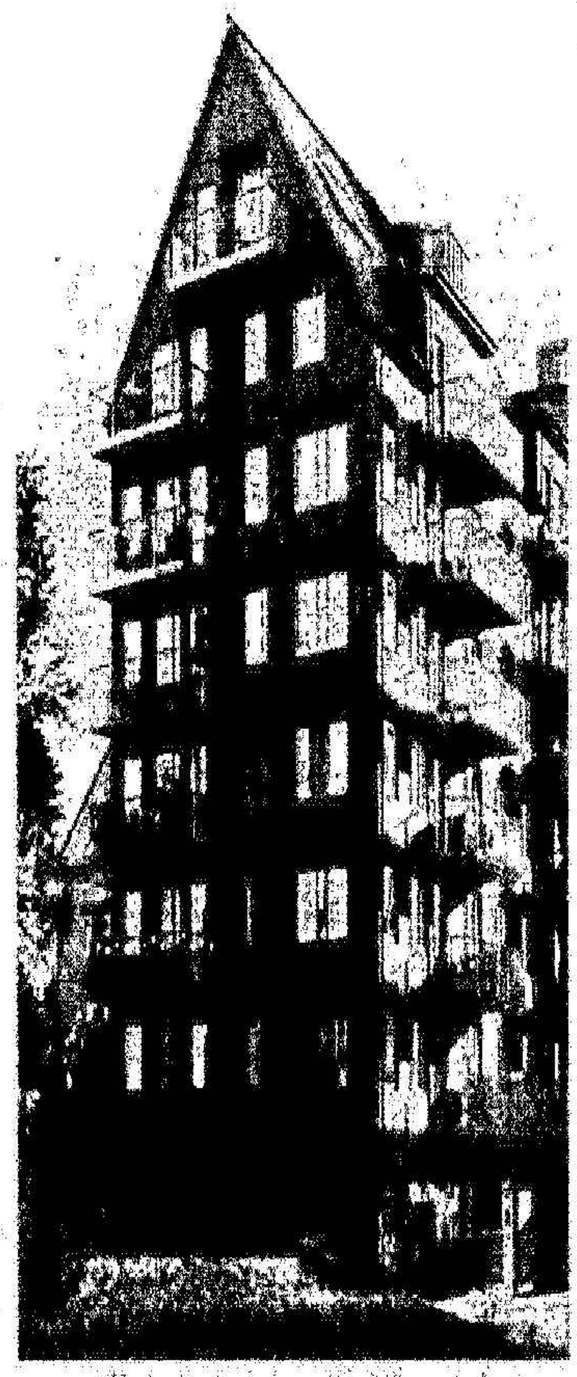
Under året produktionsstartades totalt 231 bostäder (721) i flerbostadshus, varav 98 i Ekerö och 133 i Stockholm.

JM BOSTAD STOCKHOLM



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

1) Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter –75 –



Skönsdalshöjden

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

20240527184441

JM Bostad Riks

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

Marknad

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden för både bostadsrätter och småhus minskade under 2023 på samtliga av affärssegmentets delmarknader. Det totala utbudet av nyproducerade bostäder var på en fortsatt låg nivå, förutom i Göteborg med jämförelsevis höga nivåer. I Malmö, Göteborg och Uppsala var utbudet av nyproducerade bostäder på lägre nivå än 2022.

Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt låg under normal nivå och kunderna var under 2023 avvaktande. Försäljningen uppgick till 534 bostäder (946).

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

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

Intäkter och resultat

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

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

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

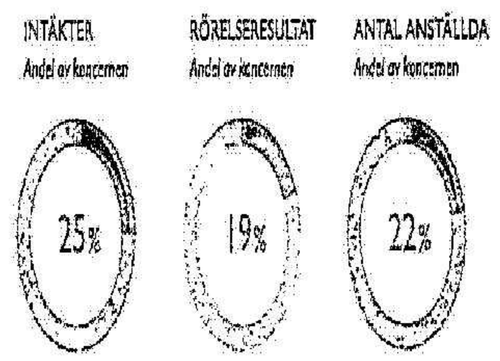
Byggrätter

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

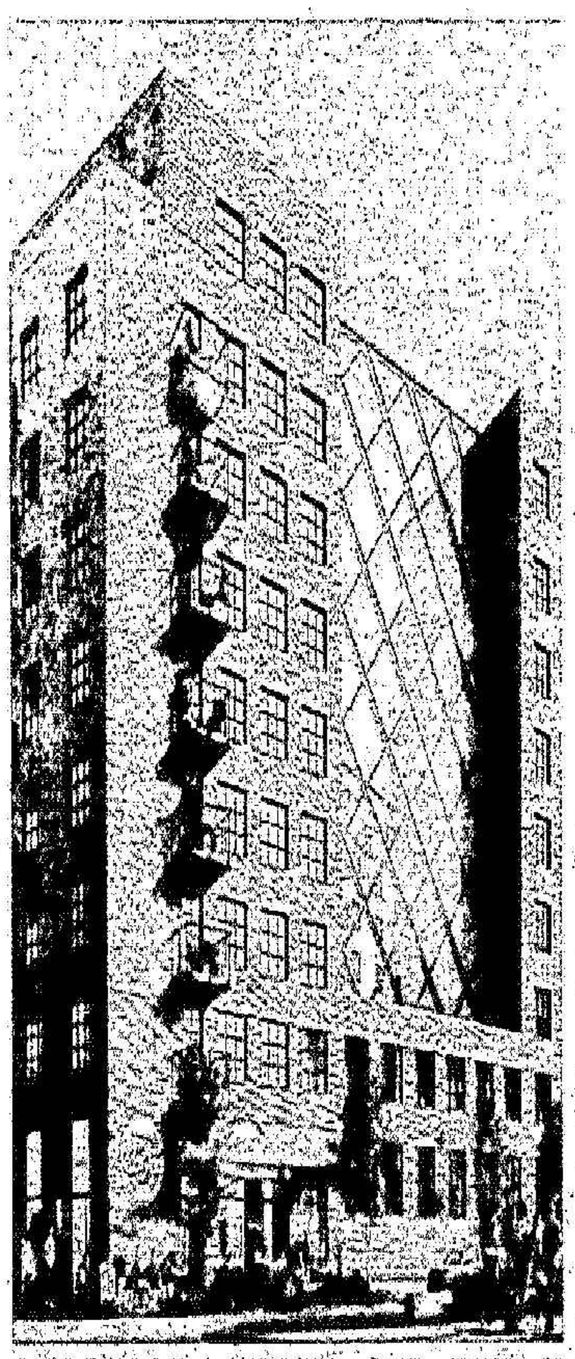
Produktionsstarter

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

JM BOSTAD RIKS



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



Fabriksören

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

JM Norge

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

Marknad

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

Norges Bank har under året kontinuerligt höjt styrräntan vilket medfört ökade bolånekostnader för kunderna. Samtidigt förväntar sig marknaden att räntetoppen är nådd i Norge. Försäljningen av bostäder på andrahandsmarknaden var på samma nivå som föregående år medan försäljningen av nyproducerade bostäder var väsentligt lägre än föregående år. Efterfrågan på JMs bostäder har även varit lägre än normalt. Kostnadstrycket i den norska byggsektorn minskade under året, dock från höga nivåer.

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

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

Intäkter och resultat

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

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

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

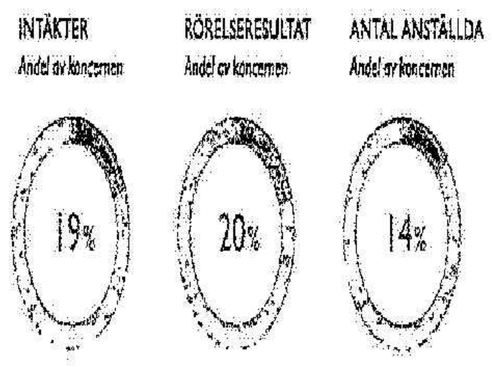
Byggrätter

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

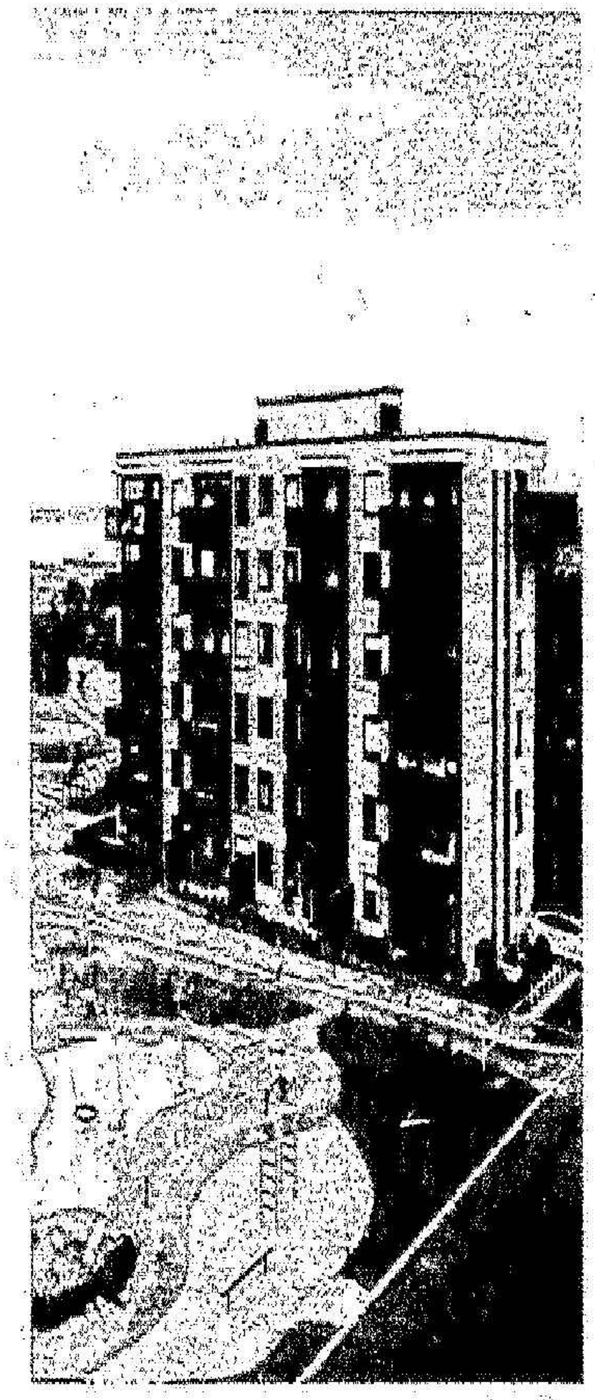
Produktionsstarter

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

JM NORGE



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



Strindalia

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

20240527184442

JM Finland

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

Marknad

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

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

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

Intäkter och resultat

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

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

Årets kassaflöde försämrades jämfört med föregående år som ett resultat av ett ökat bundet rörelsekapital.

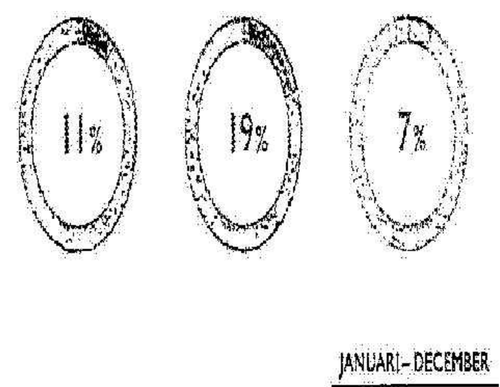
Byggrätter

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

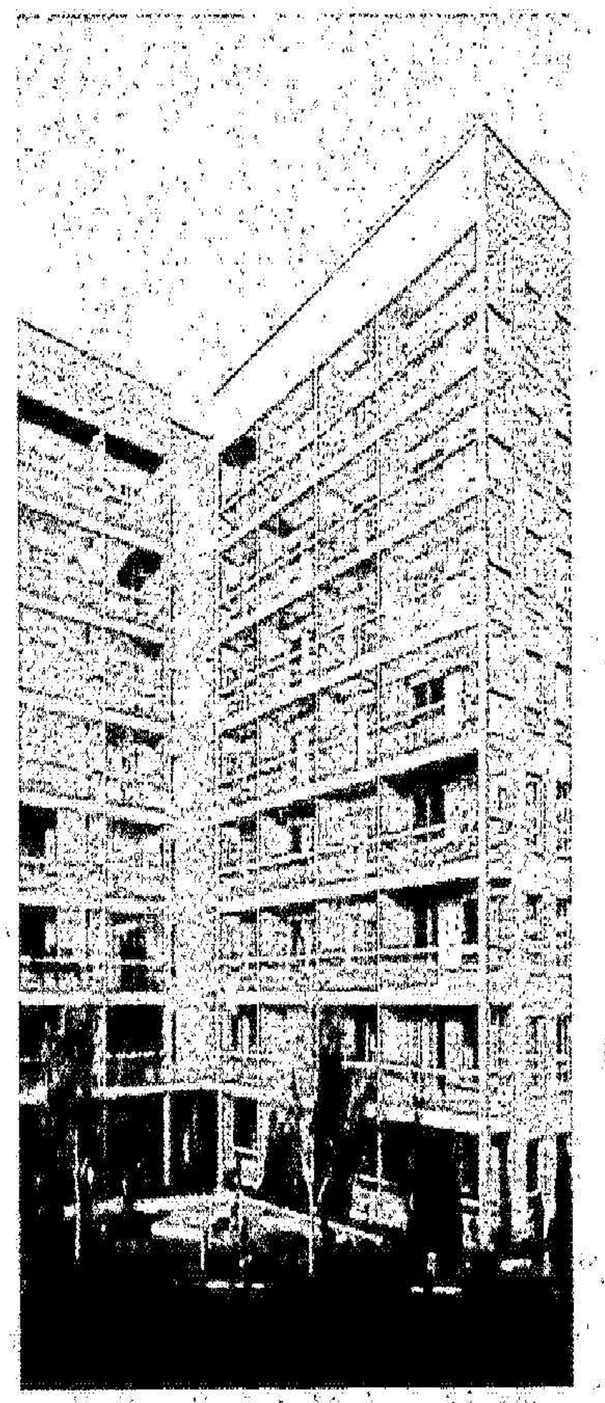
Produktionsstarter

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

JM FINLAND



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



Aurinkotuuli

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

JM Fastighetsutveckling

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

Intäkter och resultat

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

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

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

Kommersiell projektutveckling

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

Vård- och omsorgsboenden

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

Hyresbostäder

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

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

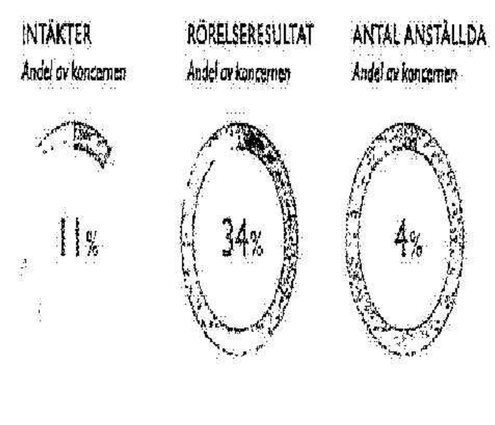
JM@home

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

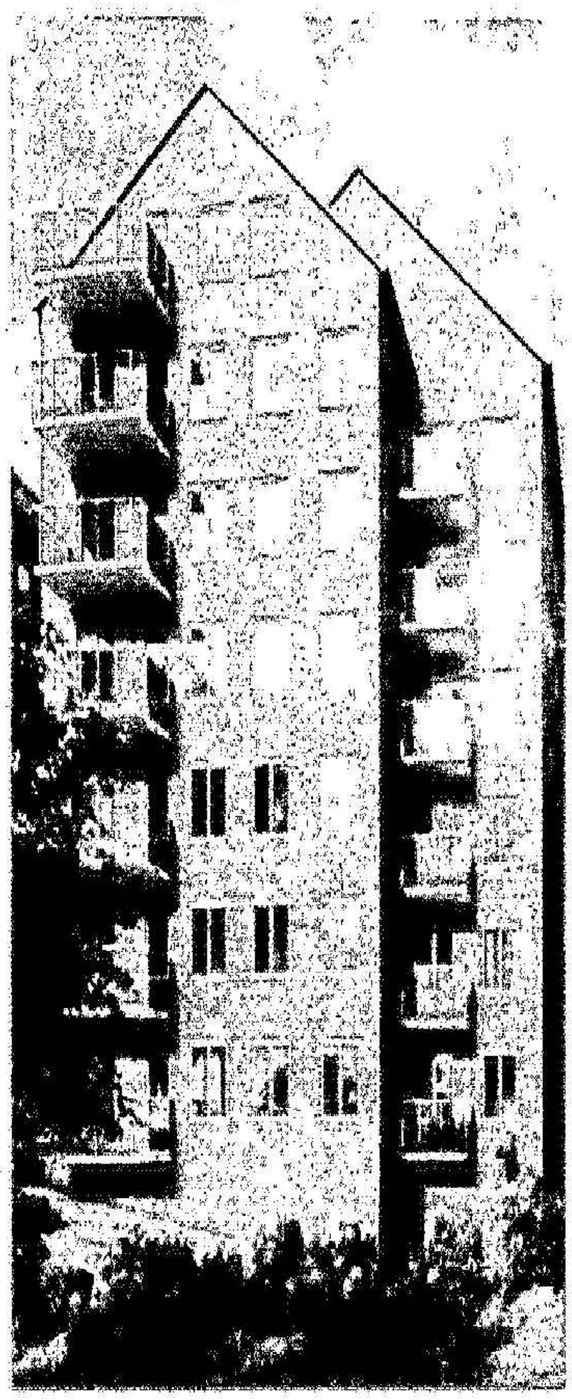
Byggrätter

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

JM FASTIGHETSUTVECKLING



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



Flora

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

20240527184443

JM Entreprenad

Inom affärssegmentet JM Entreprenad bedrivs byggproduktion åt externa kunder inom Storstockholmsområdet. Affärssegmentet fokuserar på anläggningsentreprenader åt externa professionella kunder.

Marknad

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

Intäkter och resultat

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

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

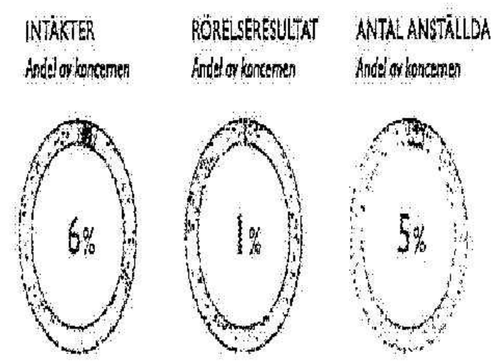
Rörelsemarginalen försvagades något på grund av lägre grad av upparbetade intäkter, samt ökade materialkostnader i tidigare ingångna avtal som inte har kunnat regleras fullt ut mot beställare. Intäkterna minskade till 781 mkr (1 077). Rörelseresultatet uppgick till 8 mkr (12).

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

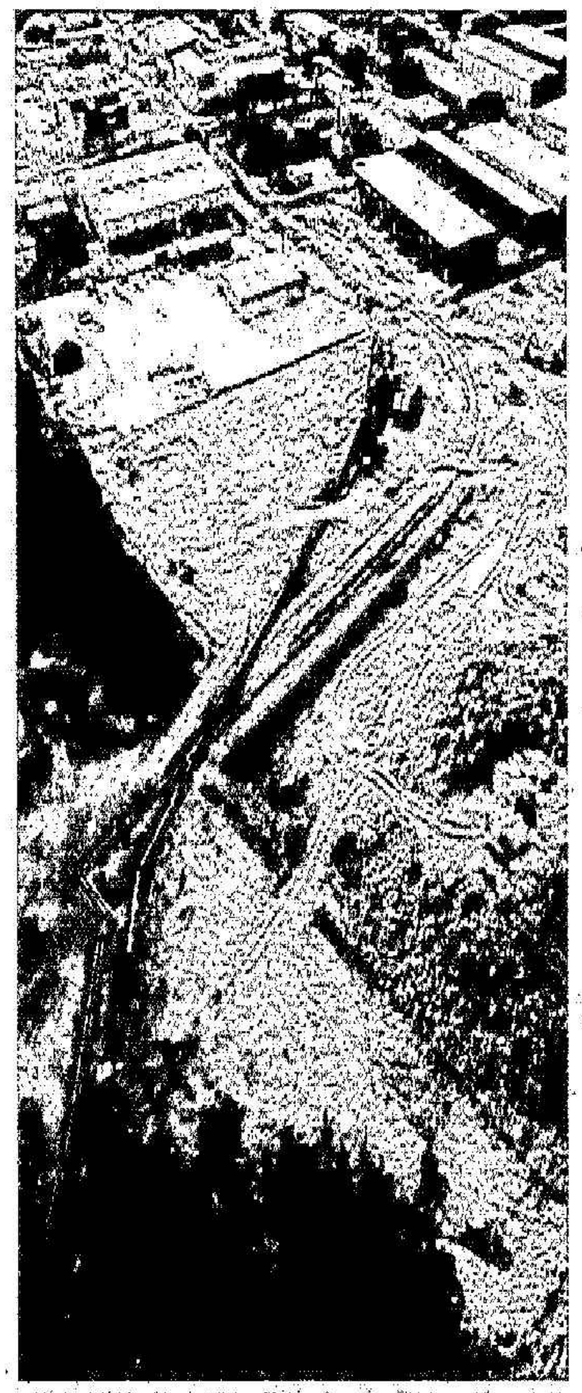
Projekt

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

JM ENTREPRENAD



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



Norra Länna i Huddinge

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

Koncernens resultaträkning – segmentsredovisning

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

KOMMENTARER

Intäkter

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

Koncernens intäkter minskade med 15 procent jämfört med 2022. De minskade intäkterna var främst hänförliga till en låg nivå av bostäder i pågående produktion och minskad försäljningsgrad i samtliga affärssegment, vilket till viss del motverkas av kommersiella projekt i produktion.

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

JM Entreprenads intäkter står för 4 procent av koncernens intäkter.

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

Rörelseresultat

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

Rörelseresultatet minskade med 65 procent i jämförelse med föregående år, till följd av prisjusteringar i pågående projekt, ökade kostnader i pågående produktion, samt nedskrivningar av exploaterings- och projektfastigheter om –258 mkr (–). Försäljnings- och administrationskostnader minskade med 10 procent i jämförelse med föregående år främst till följd av genomförda besparingsåtgärder.

Finansiella intäkter och kostnader

(2023: –100 mkr, 2022: –70 mkr)

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

Skatter

(2023: –199 mkr, 2022: –419 mkr)

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

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

20240527184444

Koncernens balansräkning – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	217	219
Maskiner och inventarier	12	10	8
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	14, 15	93	102
Uppskjutna skattefordringar	28	–	–
Finansiella anläggningstillgångar	16, 25	32	22
Summa anläggningstillgångar		351	351
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	17	1 030	932
Exploateringsfastigheter	17	8 504	8 465
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	803	308
Kundfordringar	25	576	424
Övriga kortfristiga fordringar	20	642	613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	58	58
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	22	3 266	4 131
Likvida medel	24, 25	1 582	1 840
Summa omsättningstillgångar		16 461	16 771
SUMMA TILLGÅNGAR		16 812	17 122

Mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	10	68	68
Övrigt tillskjutet kapital		936	936
Reserver		-51	70
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		7 378	7 931
Summa eget kapital		8 332	8 005
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	23, 24, 25	397	268
Övriga långfristiga skulder	23, 24, 25	364	414
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23, 26	1 546	1 404
Övriga långfristiga avsättningar	27	488	458
Uppskjutna skatteskulder	28	525	855
Summa långfristiga skulder		3 319	3 399
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	24, 25	774	963
Kortfristiga räntebärande skulder	24, 25	1 526	507
Övriga kortfristiga skulder	24, 25	832	388
Aktuella skatteskulder		167	147
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	29	868	1 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	881	1 281
Kortfristiga avsättningar	27	113	122
Summa kortfristiga skulder		5 161	4 717
Summa skulder		8 480	8 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 812	17 122
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	31		

KOMMENTARER

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

Projektfastigheter
(2023: 1 030 mkr, 2022: 932 mkr)
Beståndet avser mindre kommersiella fastigheter samt mark för kontorsändamål.

Det externt bedömda marknadsvärdet uppgår till 1 069 mkr (1 089) vilket innebär ett övervärde om 39 mkr (157).

Exploateringsfastigheter
(2023: 8 504 mkr, 2022: 8 465 mkr)
Förvärvstakten under 2023 är i linje med föregående år. Under året har exploateringsfastigheter om 1 628 mkr (1 700) förvärvats där huvuddelen av förvärven utgör exploateringsfastigheter avsedda för bostäder. Exploateringsfastigheter överfört till produktion har uppgått till –829 mkr (–1 538). Försäljningar av exploateringsfastigheter har uppgått till –313 mkr och nedskrivningar till –181 mkr (–).

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

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

Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.
(2023: 803 mkr, 2022: 308 mkr)
Köp av osålda bostadsrätter sker senast på avräkningsdagen och är en följd av åtagandet i entreprenadkontraktet med bostadsrättsföreningen. Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 235 (63) och ökningen är hänförlig till större inköp i avslutade projekt främst i JM Bostad Riks och JM Finland.

Upparbetad men ej fakturerad intäkt
(2023: 3 266 mkr, 2022: 4 131 mkr)
Tillgångsposten avser nettot mellan upparbetade intäkter i pågående projekt samt den ackumulerade å conto faktureringen i dessa projekt. De pågående projekt som har ett positivt saldo redovisas i denna tillgångspost. Minskningen är främst hänförlig till ett lägre antal bostäder i pågående produktion.

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

Övriga långfristiga avsättningar
(2023: 488 mkr, 2022: 458 mkr)
Avser långfristiga avsättningar för garantiåtaganden avseende kostnader som kan uppstå under garantitiden. Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projekt vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på två till fem år efter projektavslut.

Uppskjutna skatteskulder
(2023: 525 mkr, 2022: 855 mkr)
Posten uppskjutna skatteskulder avser det skattemässiga värdet av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden (temporära skillnader) som kommer att realiseras framåt i tiden. De temporära skillnaderna är i huvudsak hänförliga till periodiseringsfonder och exploateringsfastigheter.

Långfristiga räntebärande skulder
(2023: 397 mkr, 2022: 268 mkr)
Avser framför allt långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut och långfristiga räntebärande reverser vid förvärv av exploateringsfastigheter. Förändringen avser huvudsakligen en ökning till kreditinstitut i JMs utländska dotterbolag.

Kortfristiga räntebärande skulder
(2023: 1 526 mkr, 2022: 507 mkr)
Avser framför allt finansiering av projekt inom JM Fastighetsutveckling som byggs i egen balansräkning fram till försäljning samt långfristiga räntebärande skulder i JMs utländska dotterbolag som avser förvärv av exploateringsfastigheter.

Övriga kortfristiga skulder
(2023: 832 mkr, 2022: 388 mkr)
Till övervägande del utgörs posten av kortfristiga reverser i samband med förvärv av exploateringsfastigheter. Posten avser skuld för ovillkorliga ingångna avtal med framskjuten betalning. Ökningen mot föregående år förklaras av fler kortfristiga reverser i samband vid förvärv av exploateringsfastigheter främst i den utländska verksamheten.

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

Förändringar i koncernens eget kapital – segmentsredovisning

Mkr	2023	2022
Ingående balans vid årets början	**9 006**	**8 608**
Årets totalresultat	229	2 143
Utdelning till moderbolagets ägare	-903	-922
Konvertering av konvertibellån	-	1
Återköp av aktier	-	-825
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	-	-
Utgående balans vid årets slut	**8 332**	**9 006**

KOMMENTARER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Eget kapital

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

Utdelning till moderbolagets aktieägare

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

Konvertering av konvertibellån

Under året har inga aktier konverterats i utestående konvertibelprogram.

Återköp av aktier

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

KOMMENTARER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital

(2023: 458 mkr, 2022: 929 mkr)
Kassaflödet före förändringen i rörelsekapital har försämrats jämfört med föregående år vilket nästan uteslutande är hänförligt till ett lägre rörelseresultat. Nedskrivningar om 258 mkr (–) återläggs då de ej har en kassaflödespåverkande effekt.

Den löpande verksamheten

(2023: –48 mkr, 2022: –261 mkr)
Kassaflödet från den löpande verksamheten har stärkts mot föregående år. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter och projektfastigheter har minskat jämfört med föregående år på grund av ett lägre antal investeringar tillsammans med större försäljningar. Samtidigt har 829 mkr (1 538) tagits i produktion i samband med produktionsstarter.

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

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

Finansieringsverksamheten

(2023: –172 mkr, 2022: –1 869 mkr)
Kassaflödet från finansieringsverksamheten har förbättrats jämfört med föregående år vilket främst beror på att inga återköp skett under 2023, något högre upplåning i de utländska dotterbolagen samt lägre amortering. Under året har utdelning till aktieägare uppgått till 903 mkr (922).

Koncernens kassaflödesanalys – segmentsredovisning

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

20240527184445

Förvaltningsberättelse

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

Ändrad redovisningsprincip för bostadsutveckling genom svenska bostadsrättsföreningar

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

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

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

Samtliga jämförelsetal är omräknade om inget annat anges.

Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

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

Försäljningen har minskat till följd av den svaga marknaden vilket resulterat i att antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt minskade till 1 901 (2 659) [1][2]. Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 54 procent (62), där intervallet om 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 315 (657), i JM Bostad Riks 534 (946), i JM Norge 488 (527), i JM Finland 346 (459) och i JM Fastighetsutveckling 218 (70).

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

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

[3] Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.

Intäkter

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

Rörelseresultat

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

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

AFFÄRSSEGMENT	Intäkter		Rörelseresultat		Rörelsemarginal, %	
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022
JM Bostad Stockholm	4 248	4 966	112	720	2,6	14,5
JM Bostad Riks	3 476	4 500	139	682	4,0	15,2
JM Norge	2 589	3 392	149	238	5,7	7,0
JM Finland	1 591	1 729	140	158	8,8	9,2
JM Fastighetsutveckling	1 458	1 224	249	306	17,0	25,0
JM Entreprenad	781	1 077	8	12	1,0	1,1
Elimination	–294	–505				
Koncerngemensamma kostnader			–64	–53		
Totalt enligt segmentsredovisning	**13 851**	**16 385**	**732**	**2 064**	**5,3**	**12,6**
Omräkning färdigställandemetoden	2 119	–1 808	753	–105		
Omräkning IFRS 16			24	19		
Totalt enligt IFRS	**15 969**	**14 577**	**1 510**	**1 978**	**9,5**	**13,6**

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella intäkter	33	19
Finansiella kostnader [1]	–159	–108
Finansiella intäkter och kostnader	**–125**	**–89**
[1] Varav räntekostnader leasing	–25	–19

Resultat före skatt

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

Skatter och årets resultat

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

Bostadsprojekt och projektfastigheter

Bostadsbyggrätter

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

TOTALT ANTAL BOSTADSBYGGRÄTTER
(Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter)

	2023		2022	
JM Bostad Stockholm	12 300	(6 700)	12 400	(6 400)
JM Bostad Riks	11 900	(8 000)	11 500	(8 000)
JM Norge	6 400	(3 900)	7 100	(3 300)
JM Finland	6 900	(3 500)	6 800	(3 600)
JM Fastighetsutveckling	1 600	(600)	1 700	(800)
Totalt	39 100	(22 700)	39 500	(22 000)

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

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

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

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

EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

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

Projektfastigheter

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

Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 36 mkr (35). Driftnettot uppgick till 11 mkr (11). Investeringar i projektfastigheter under året uppgick till 429 mkr (433).

PROJEKTFASTIGHETER

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

Osålda bostäder i balansräkningen

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

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

[1] Enligt segmentsredovisning.
[2] Efter sista inflyttning enligt plan.

Finansiella poster

Räntebärande skulder och medelräntesats

Per den 31 december 2023 uppgick räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisningen till 1 877 mkr (334). Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 782 mkr (492). Av dessa skulder var 419 mkr (78) kortfristiga. Enligt IFRS uppgick räntebärande nettoskulden till 15 903 mkr (15 619) efter tillägg av projektfinansieringen om 7 302 mkr (7 001), svenska bostadsrättsföreningar om 6 087 mkr (7 575) samt skulder leasingavtal enligt IFRS 16 om 637 mkr (709). Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick per den 31 december 2023 till 3 469 mkr (2 179) varav pensionsskulden utgjorde 1 546 mkr (1 404). Den aktuariella förlusten är 85 mkr (–414) och förklaras främst av ökad intjänad pensionsrätt fram till 2024 som har uppräknats jämfört med de antaganden som tidigare använts. Enligt IFRS uppgick den totala räntebärande skulden till 16 040 mkr (16 372) varav pensionsskulden utgjorde 1 546 mkr (1 404). Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen, inklusive pensionsskulden, 4,7 procent (3,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,2 år (0,3). Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebindning.

Kassaflöde

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

Likviditet

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

Eget kapital

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

20240527184446

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

Personal

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

Hållbarhetsarbete

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

Hållbarhetsrapport

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

Risker och riskhantering

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

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

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

Högre räntenivåer

Centralbankerna på JMs marknader fortsatte under större delen av 2023 att höja styrräntorna för att dämpa inflationen. De höga styrräntorna påverkar JM både direkt och indirekt. En högre styrränta resulterar i ökade finansieringskostnader i bostadsproduktionen och JM påverkas indirekt genom att kundernas betalningsförmåga minskar. De högre räntekostnaderna har resulterat i att kunderna blivit mer avvaktande då hushållens ekonomi försämrats, vilket har haft en negativ inverkan på JMs försäljning.

Exponering för råvarupriser och högt kostnadstryck

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

Ukraina

Rysslands invasion av Ukraina har utöver mänskligt lidande fortsatt påverkat världsekonomin under 2023. JM har inga ramavtalsleverantörer i Ryssland, Belarus eller Ukraina. Sanktionerna mot Ryssland och Belarus har dock indirekt påverkat JM under 2023 då dessa resulterat i ytterligare prisökningar på råvaror och energi, vilket medfört ökade kostnader i JMs projekt.

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

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2023
FINANSIELL RISKER (Finansiell riskhantering, sidorna 61–63)			
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde.	Styrelsen har antagit riktlinjer för räntebindning och låneliptider. Regelverk för hantering av ränterisk i byggnadskreditiv.	Höga räntor under året påverkade både efterfrågan på våra bostäder och kostnadsbilden i våra projekt.
Finansieringsrisk	Risken att refinansiering av lån som förfaller försvåras eller blir för kostsam.	God soliditet gör JM attraktiv för långivare. JMs finanspolicy hanterar koncernens finansieringsstrategi.	Möjligheterna till finansiering av JMs bostadsproduktion har varit goda under året, dock har kreditivkostnaderna ökat.
Likviditetsrisk	Risken att inte kunna fullgöra betalningsåtaganden.	God kontroll över likvida medel, överskott placeras endast i lokal valuta och med låg kreditrisk. Betalningsberedskap via checkkrediter och kreditlöften.	Fokus på kassaflödet och likviditet på grund av lägre försäljning. Fortsatt god likviditet och vid utgången av året var samtliga checkkrediter outnyttjade.
Valutarisk	Fluktuationer i valutakurser får negativ effekt på kassaflöde och resultat- och balansräkning.	Begränsade transaktionsvolymer och selektiv säkring av balansexponering.	Oförändrat låg valutaexponering.
HÅLLBARHETSRISKER			
Klimat	Ökande krav på minskad klimatpåverkan och energianvändning. Förhöjda vattennivåer, återkommande skyfall och fuktigare klimat.	JM bygger lågenergihus. Detaljplaner anpassas för förhöjda vattennivåer. Material och tekniska lösningar väljs för ökad robusthet mot fukt. Fuktskyddsbeskrivning upprättas i alla projekt. Klimatförbättrade material och beräkningar av klimatbelastning.	Energianvändningen i de bostäder som JM bygger är väsentligt lägre än myndigheternas krav. Under 2023 har vi fortsatt följa rekommendationerna i ramverket TCFD, vilket beskrivs närmare på sidorna 35–36. Klimatbelastningen per byggd kvadratmeter beskrivs på sidan 43.
Personal	Svårigheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.	Starkt värdedriven företagskultur, tydligt och engagerat ledarskap och ett viktigt bidragande till framtidens hållbara stadsutveckling.	Pågående arbete med att stärka vårt arbetsgivarvarumärke och en inkluderande kultur. Kontinuerlig utbildning av chefer i engagerat och situationsanpassat ledarskap.
Sociala förhållanden	Risker för olyckor, fysiska och psykiska arbetsskador och kränkande särbehandling i arbetet.	Systematiskt arbetsmiljöarbete, friskvårdsarbete, värnverden, 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.	90 genomförda hållbarhetsvärderingar av tilltänkta leverantörer. Cirka 20 fördjupade hållbarhetsanalyser av befintliga leverantörer, vilka låg till grund för fyra hållbarhetsrevisioner som genomfördes på plats.
Motverkande av korruption	Risk för otillbörligt agerande i samband med affärsuppgörelser.	Tydlig styrning, beslutsordning, genomlysning och uppföljning av affärsuppgörelser. Uppförandekod och etiska riktlinjer.	Genomgång av uppförandekoden vid rekrytering. Medarbetare utbildas och övas regelbundet i att hantera etiska dilemman.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 97–104.

Styrelsearbetet under 2023

Vid årsstämman 2023 valdes sju ledamöter. Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsen har haft fjorton sammanträden. Därutöver har Revisionsutskottet haft sex sammanträden, Ersättningsutskottet tre sammanträden och Investeringsutskottet sex sammanträden. De viktigaste ärendena för styrelsen under 2023 var beslut om produktionsstarter av större bostadsprojekt, de större förvärven av exploateringsfastigheter, den strategiska planen, försäljning av ett hyresrättsprojekt, föreslå årsstämman om förvärv av egna aktier, minskning av aktiekapitalet och ökning av aktier genom fondemission, beslut om JMs befintliga policyer och riktlinjer samt beslut om till kort- och långsiktiga rörliga löneprogram. Styrelseledamöternas deltagande framgår av uppställning på sidan 102. Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Resultatet av utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen och valberedningen. Beskrivning av respektive utskott och ledamöter framgår i Bolagsstyrningsrapporten på sidan 99–100.

Utdelning

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

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

Återköp, indrag och innehav av egna aktier

Under 2023 har inga aktier återköpts och per den 31 december 2023 innehar JM inga egna aktier. I enlighet med årsstämmans beslut den 30 mars 2023 har minskning av aktiekapitalet skett för avsättning till fritt eget kapital med 3 774 001 kronor genom indragning av 3 774 001 egna stamaktier. Aktiekapitalet är oförändrat, då det samtidigt med beslutet om minskning av aktiekapitalet genom indragning av egna stamaktier även fattades beslut om en fondemission, utan utgivande av nya aktier, genom överföring från fritt eget kapital till aktiekapitalet. Härigenom återställdes aktiekapitalet till samma nivå som innan minskningen.

Utestående aktier

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

Aktiekapital

JMs aktiekapital uppgick den 31 december 2023 till 68 mkr (68) fördelat på 64,5 miljoner aktier. Alla aktier ger samma rätt att rösta och lika del i bolagets eget kapital samt har ett kvotvärde om 1,06 krona. De utgivna aktierna är fritt överlåtbara utan begränsningar till följd av lag eller JMs bolagsordning. JM känner inte till några avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktier i bolaget.

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

Riktlinjer för ledande befattningshavare

Styrelsen föreslog att årsstämman 2023 beslutade om riktlinjer för ersättning till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare enligt följande. Med övriga ledande befattningshavare avses medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2023. Riktlinjerna ska gälla fram till årsstämman 2027 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riskfaktorer och hållbarhet

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostadsrätter och bostadsområden, verksamheten är fokuserad på attraktiva bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland. JM arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler. Vi arbetar också med projektutveckling i Storstockholmsområdet och universitetsorten Uppsala samt entreprenadverksamhet främst på den finländska bostadsmarknaden. Mer information om affärsområden, samt en fullständig beskrivning av JM:s verksamhet, finns på www.jm.se.

Hela branschen och hållbarhet är nyckelfaktorer för att uppnå långsiktig lönsamhet

Ett framgångsrikt genomförande av bolagets affärsstrategi och hållbarhetsarbete är beroende av bolagets förmåga att attrahera, rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För ytterligare information om affärsstrategi och hållbarhet, se www.jm.se.

Bolagets långsiktiga lönsamhet är beroende av bolagets förmåga att attrahera, rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För denna kritiska del av bolagets kärnverksamhet är det viktigt att bolaget kan erbjuda en konkurrenskraftig ersättning. Dessa riskfaktorer motiverar att bolaget kan erbjuda en konkurrenskraftig ersättning och förmåner samt att bolaget kan attrahera, rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För ytterligare information om riskfaktorer och hållbarhet, se www.jm.se.

Bolagets långsiktiga lönsamhet är beroende av bolagets förmåga att

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

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

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

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

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Inga betydande förändringar av riktlinjerna har skett. Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare inför årsstämman 2024 överensstämmer med de riktlinjer som beslutades vid årsstämman 2023. Inom ramen för den maximala möjliga långsiktiga rörliga kontantersättningen har alla anställda inklusive ledande befattningshavare erbjudits att delta i det aktiesparprogram som infördes under 2022. Vi har för avsikt att erbjuda samtliga anställda detta program årligen. Programmet går i korthet ut på att deltagarna gör en egeninvestering och erhåller ett kontantbidrag som motsvarar hälften av det investerade beloppet fördelat på tre utbetalningstillfällen under programmets treåriga löptid. Efter att skatteavdrag gjorts investeras nettobeloppet i nya JM-aktier.

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

Mer information

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

Moderbolaget

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

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

Rörelseresultatet minskade till 221 mkr (1 150). Förändringen är främst till följd av genomförda prissänkningar i pågående projekt och ökade kostnader i pågående produktion. Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 17 mkr (1 847). Minskningen är främst hänförlig till lägre utdelning från koncernbolag jämfört med föregående år. Investeringar i fastigheter uppgick till 317 mkr (434).

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

Förslag till vinstdisposition

	SEK
Fritt eget kapital exklusive årets resultat	3 432 168 982
Årets resultat	104 939 239
Summa	**3 537 108 221**

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

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

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

20240527184448

Koncernens resultaträkning – IFRS

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

KOMMENTARER

Intäkter

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

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

Intäkterna består till 85 procent av intäkter från färdigställda överlämnade bostadsprojekt. Intäkterna redovisas vid ett tillfälle vilket infaller när konsolideringen upphör vilket är när bostäderna överlämnats till de slutgiltiga ägarna. 11 procent av intäkterna avser upparbetade intäkter i kommersiella projekt. Upparbetade intäkter redovisas enligt principen för successiv vinstavräkning, vilket innebär att intäkterna redovisas utifrån senast lagda prognos, period för period i takt med dess upparbetning.

JM Entreprenads intäkter står för 3 procent av koncernens intäkter.

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

Rörelseresultat

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

(2023: –126 mkr, 2022: –89 mkr)

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

Skatter

(2023: –356 mkr, 2022: –395 mkr)

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

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

Koncernens balansräkning – IFRS

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

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

KOMMENTARER

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

Projektfastigheter
(2023: 1 030 mkr, 2022: 932 mkr)
Beståndet avser mindre kommersiella fastigheter samt mark för kontorsändamål.

Det externt bedömda marknadsvärdet uppgår till 1 069 mkr (1 089) vilket innebär ett övervärde om 39 mkr (157).

Exploateringsfastigheter
(2023: 8 504 mkr, 2022: 8 465 mkr)
Förvärvstakten under 2023 är i linje med föregående år. Under året har exploateringsfastigheter om 1 628 mkr (1 700) förvärvats där huvuddelen av förvärven utgör exploateringsfastigheter avsedda för bostäder. Exploateringsfastigheter överfört till produktion har uppgått till –829 mkr (–1 538). Försäljningar av exploateringsfastigheter har uppgått till –313 mkr och nedskrivningar till –181 mkr (–).

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

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

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

Pågående arbeten
(2023: 13 203 mkr, 2022: 15 217 mkr)
Tillgångsposten avser aktiverade kostnader i bostadsprojekt där kunden inte har flyttat in och betalt bostaden. Minskningen från föregående år beror på färre produktionsstarter under året.

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

Övriga långfristiga avsättningar
(2023: 488 mkr, 2022: 458 mkr)
Avser långfristiga avsättningar för garantiåtaganden avseende kostnader som kan uppstå under garantitiden. Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projekt vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år efter projektavslut.

Uppskjutna skatteskulder
(2023: 436 mkr, 2022: 606 mkr)
Posten uppskjutna skatteskulder avser det skattemässiga värdet av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden (temporära skillnader) som kommer att realiseras framåt i tiden. De temporära skillnaderna är i huvudsak hänförliga till periodiseringsfonder och exploateringsfastigheter.

Långfristiga räntebärande skulder
(2023: 951 mkr, 2022: 892 mkr)
Avser framför allt en omklassificering av leasingåtaganden enligt IFRS 16 men även långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut och långfristiga räntebärande reverser vid förvärv av exploateringsfastigheter.

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

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

202405271844 9

Förändringar i koncernens eget kapital – IFRS

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

KOMMENTARER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

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

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

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

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

Koncernens kassaflödesanalys – IFRS

Mkr	NOT	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1, 23		
Rörelseresultat		1 510	1 978
Avskrivningar och nedskrivningar		392	105
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		301	–578
Erhållen ränta		33	9
Erhållna utdelningar		5	5
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		–75	–41
Betald skatt		–344	–532
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**1 822**	**925**
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		–753	–1 221
Ökning/minskning bostäder i balansräkning		–484	88
Ökning/minskning kundfordringar		–19	–
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m		2 186	–1 844
Ökning/minskning leverantörsskulder		–177	171
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		–1 134	685
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		**1 440**	**–1 196**
Investering i projektfastigheter		–429	–795
Försäljning av projektfastigheter		46	79
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 057**	**–1 912**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar		–1	–4
Avyttrade materiella anläggningstillgångar		–	–
Förvärv av verksamhet		–	–26
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		–1	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–2**	**–29**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		976	538
Amortering av skulder		–245	–661
Amortering av skulder leasing		–106	–121
Upptagna lån, projektfinansiering		11 409	11 342
Amortering av skulder, projektfinansiering		–12 628	–9 639
Återköp av aktier		–	–825
Utdelning		–903	–922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–1 496**	**–288**
Årets kassaflöde		**–441**	**–2 229**
Likvida medel vid årets början		**2 151**	**4 362**
Valutakursdifferens likvida medel		–37	18
Likvida medel vid periodens slut		**1 673**	**2 151**

KOMMENTARER KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

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

Den löpande verksamheten
(2023: 1 057 mkr, 2022: –1 912 mkr)
Kassaflödet från den löpande verksamheten har stärkts mot föregående år. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter och projektfastigheter har minskat jämfört med föregående år på grund av ett lägre antal investeringar tillsammans med större försäljningar. Samtidigt har 829 mkr (1 538) tagits i produktion i samband med produktionsstarter. Innehav av återköpta bostäder har ökat under året och uppgick vid årets utgång till 309 (63) vilket innebar ett negativt kassaflöde om totalt –484 mkr (88). Kortfristiga rörelsefordringar och skulder har totalt förbättrat kassaflödet med 856 mkr (–988). Förbättringen jämfört med föregående år är främst hänförligt till ökad projektfinansiering samt erhållen handpenning i sålda fastigheter under uppförande inom segmentet JM Fastighetsutveckling och lägre antal bostäder i pågående produktion.

Finansieringsverksamheten
(2023: –1 496 mkr, 2022: –288 mkr)
Kassaflödet från finansieringsverksamheten har förbättrats jämfört med föregående år vilket främst beror på att inga återköp skett under 2023, något högre upplåning i de utländska dotterbolagen samt lägre amortering. Under året har utdelning till aktieägare uppgått till 903 mkr (922).

Koncernens noter

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

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

20240527184450

not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där ej annat anges.

FÖRETAGSINFORMATION

Årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 18 mars 2024 och kommer att föreläggas årsstämman 2024 för fastställande. JM AB är ett svenskt publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm i segmentet Large Cap. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Gustav III:s boulevard 64, Solna. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland.

UTTALANDE OM ÖVERENSSTÄMMELSE MED TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för hållbarhet och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för hållbarhet och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Detta innebär att koncernens redovisningsprinciper tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden, med undantag för vissa finansiella instrument. Alla belopp anges, om inget annat framgår, i miljoner svenska kronor (mkr).

GRUNDER FÖR KONSOLIDERING

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget och dess dotterföretag. Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretags finansiella rapporter tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras. Svenska bostadsrättsföreningar och ägarbostäder, norska ägarbostäder och bostadsrättslägenheter samt finska bostadsaktiebolag konsolideras fram tills att de färdigställda bostäderna överlämnas till de slutliga bostadsköparna. Under denna period uppfylls kriterierna ovan avseende bestämmande inflytande över de relevanta aktiviteterna i projekten.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BERÄKNINGSMETODER

Ändrad redovisningsprincip rörelsesegment

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

Ändrad redovisningsprincip för bostadsutveckling genom svenska bostadsrättsföreningar

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

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

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

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

IFRS KONCERNENS BALANSRÄKNING 1 JAN 2022, MKR	Rapporterad IFRS	Effekt av omräkning	Omräknad IFRS
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	180		180
Maskiner och inventarier	8		8
Nyttjanderätter kontor och bilar	255		255
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	118		118
Uppskjutna skattefordringar	1		1
Finansiella anläggningstillgångar	23		23
Summa anläggningstillgångar	**584**		**584**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	813		813
Exploateringsfastigheter	8 205		8 205
Nyttjanderätter tomträtt	456		456
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	377		377
Pågående arbeten	4 073	8 555	12 628
Kundfordringar	636	–282	354
Övriga kortfristiga fordringar	419		419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	749	798
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	4 798	–3 970	828
Likvida medel	3 981	381	4 362
Summa omsättningstillgångar	**23 807**	**5 433**	**29 240**
SUMMA TILLGÅNGAR	**24 391**	**5 433**	**29 824**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	70	–2	68
Övrigt tillskjutet kapital	935	1	936
Reserver	–89		–89
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)	7 468	–650	6 818
Summa eget kapital	**8 385**	**–651**	**7 734**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	818		818
Övriga långfristiga skulder	373		373
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1 761		1 761
Övriga långfristiga avsättningar	678		678
Uppskjutna skatteskulder	584	–168	416
Summa långfristiga skulder	**4 214**	**–168**	**4 046**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	780		780
Kortfristiga räntebärande skulder	7 566	6 212	13 778
Övriga kortfristiga skulder	844	635	1 479
Aktuella skatteskulder	60		60
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	967	–595	372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 430		1 430
Kortfristiga avsättningar	145		145
Summa kortfristiga skulder	**11 793**	**6 252**	**18 044**
Summa skulder	**16 007**	**6 084**	**22 090**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**24 391**	**5 433**	**29 824**

Fortsättning not 1

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING 31 DEC 2022, MKR	Rapporterad IFRS	Effekt av omräkning	Omräknad IFRS
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	219		219
Maskiner och inventarier	8		8
Nyttjanderätter kontor och bilar	214		214
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	102		102
Uppskjutna skattefordringar	–		–
Finansiella anläggningstillgångar	22		22
Summa anläggningstillgångar	**565**		**565**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	932		932
Exploateringsfastigheter	8 465		8 465
Nyttjanderätter tomträtt	513		513
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	308		308
Pågående arbeten	5 095	10 122	15 217
Kundfordringar	424	–59	365
Övriga kortfristiga fordringar	613		613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37	1 118	1 155
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	5 591	–3 957	1 634
Likvida medel	1 840	311	2 151
Summa omsättningstillgångar	**23 818**	**7 536**	**31 354**
SUMMA TILLGÅNGAR	**24 383**	**7 536**	**31 919**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	68		68
Övrigt tillskjutet kapital	936		936
Reserver	59		59
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)	7 661	–685	6 976
Summa eget kapital	**8 725**	**–685**	**8 039**

KONCERNENS BALANSRÄKNING 31 DEC 2022, MKR	Rapporterad IFRS	Effekt av omräkning	Omräknad IFRS
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	892		892
Övriga långfristiga skulder	414		414
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	1 404		1 404
Övriga långfristiga avsättningar	458		458
Uppskjutna skatteskulder	784	–178	606
Summa långfristiga skulder	**3 952**	**–178**	**3 774**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	963		963
Kortfristiga räntebärande skulder	7 593	7 887	15 480
Övriga kortfristiga skulder	743	1 098	1 841
Aktuella skatteskulder	147		147
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	857	–586	271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 281		1 281
Kortfristiga avsättningar	122		122
Summa kortfristiga skulder	**11 707**	**8 398**	**20 105**
Summa skulder	**15 659**	**8 221**	**23 879**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**24 383**	**7 535**	**31 919**
Ställda säkerheter	463	6 955	7 418
Eventualförpliktelser	8 787	–6 731	2 056

Fortsättning not 1

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS 2022, MKR	Rapporterad IFRS	Effekt av omräkning	Omräknad IFRS
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat	2 021	–43	1 978
Avskrivningar	105		105
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–2 566	1 988	–578
Erhållen ränta	9		9
Erhållna utdelningar	5		5
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader	–61		–61
Betald skatt	–532		–532
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	**–1 019**	**1 945**	**925**
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	–1 221		–1 221
Ökning/minskning bostäder i balansräkning	88		88
Ökning/minskning kundfordringar	1 493	–1 493	–
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m	–1 668	–176	–1 844
Ökning/minskning leverantörsskulder	171		171
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	238	447	685
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter	**–1 919**	**723**	**–1 196**
Investering i projektfastigheter	–795		–795
Försäljning av projektfastigheter	79		79
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**–2 635**	**723**	**–1 912**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar	–4		–4
Förvärv av verksamhet	–26		–26
Förändring i finansiella anläggningstillgångar	2		2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–29**		**–29**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	538		538
Amortering av skulder	–661		–661
Amortering av skulder leasing	–121		–121
Upptagna lån, projektfinansiering	5 097	6 245	11 342
Amortering av skulder, projektfinansiering	–2 602	–7 037	–9 639
Återköp av aktier	–825		–825
Utdelning	–922		–922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**504**	**–792**	**–288**
Årets kassaflöde	**–2 159**	**–69**	**–2 229**
Likvida medel vid årets början	3 981	381	4 362
Valutakursdifferens likvida medel	18		18
Likvida medel vid periodens slut	**1 840**	**312**	**2 151**

NYA STANDARDER FRÅN OCH MED 2023

Ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som koncernen tillämpar från och med 1 januari 2023, innebär att JM ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper i stället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Ändringen i IAS 1 har inarbetats och redovisningsprinciperna har justerats utifrån dessa ändringar. EUs 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 2023 bedöms inte ha haft en väsentlig inverkan på denna finansiella rapport.

NYA STANDARDER SOM TRÄDER I KRAFT FRÅN OCH MED 2024

Inga nya standarder, ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som ännu ej trätt i kraft har tillämpats i förtid i JMs finansiella rapporter.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättande av redovisningen måste JM göra bedömningar, uppskattningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Dessa uppskattningar och bedömningar speglar vad JM anser vara rimliga och välgrundade vid tidpunkten för årsredovisningens avgivande. Andra bedömningar, antaganden eller uppskattningar kan leda till andra resultat och senare bedömningar och/eller faktiska utfall kan komma att skilja sig från de bedömningar som nu gjorts, bland annat mot bakgrund av senare inträffade händelser eller ändrade omvärldsfaktorer. JM måste också göra bedömningar vad avser tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper.

Bedömning av bestämmande inflytande över svenska bostadsrättsföreningar

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 slutkunderna, vilka är medlemmarna i bostadsrättsföreningarna. Koncernen kan anses ha ett bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna när koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i bostadsrättsföreningarna och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande. JM bedömer att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna föreligger under produktionsfasen fram till att bostäderna överlämnas till slutkunden. Vid successiva tillträden över en period görs en bedömning tillsammans med andra faktorer av när bestämmande inflytande inte längre föreligger. En viktig faktor i denna bedömning är huruvida majoriteten av slutkunderna tillträtt bostäderna.

Projekt- och exploateringsfastigheter samt pågående projekt

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

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHET I UPPSKATTNINGAR

Intäktsredovisning över tid i pågående kommersiell fastighetsutveckling och entreprenadprojekt

JM tillämpar successiv vinstavräkning i sina kommersiella och entreprenadprojekt där projektets intäkter och resultat redovisas successivt under projektet baserat på en slutlägesprognos och projektets aktuella färdigställandegrad. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader och därmed marginal kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Detta bygger på JMs system för kalkylering, rapportering, uppföljning och prognos. I detta system krävs indata i form av uppskattning och bedömningar som är beroende av den kunskap och erfarenhet som JM och dess medarbetare besitter. Det slutliga projektutfallet kan dock avvika från de bedömningar som görs. Se vidare not 22 och not 29. Motsvarande uppskattningar och bedömningar tillämpas i koncernens bostadsutveckling vilket ligger till grund för bedömningen av eventuella förlustprojekt.

Avsättningar för pensionsförpliktelser

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

Avsättningar för garantiåtaganden

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

Fortsättning not 1

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

Tvister m.m.

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

KORTFRISTIGA OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER, OMSÄTTNINGS- OCH ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Skulder och avsättningar redovisas som kortfristiga eller långfristiga. Med kortfristiga skulder avses skulder som förväntas att bli regelade 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 JM:s normala verksamhetscykel eller, vad gäller fordringar, inom tolv månader.

TILLGÅNGSFÖRVÄRV

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

JOINT VENTURE

Innehav i joint venture redovisas med tillämpning av kapitalandelsmetoden och omfattar företag i vilka koncernen har ett betydande inflytande vilket normalt anses vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna och ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse. Enligt kapitalandelsmetoden redovisas innehav i joint venture initialt i koncernens balansräkning till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint venture efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen. Utdelningar från joint venture redovisas som en minskning av investeringens redovisade värde. När koncernens andel av förlusterna i ett joint venture är lika stora som eller överstiger innehavet i detta joint venture (inklusive alla långfristiga fordringar som i realiteten utgör en del av koncernens nettoinvestering i detta joint venture), redovisar koncernen inga ytterligare förluster såvida inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller har gjort betalningar å joint ventures vägnar. Orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess joint venture, elimineras till omfattningen av koncernens innehav i joint venture. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen utgör en indikation på nedskrivning av tillgången som överförs.

SAMARBETSARRANGEMANG

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

OMRÄKNING AV UTLÄNDSKA VERKSAMHETER

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

Valutakurser använda i koncernbokslutet anges i följande tabell.

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

SEGMENTSRAPPORTERING

JM:s segmentsredovisning skiljer sig från IFRS i tre avseenden;

- I segmentsredovisningen sker intäktsredovisningen av koncernens bostadsutveckling successivt över tid
- Därutöver redovisas JM Norges, JM Finlands samt del av JM Bostad Stockholms, JM Bostad Rikts 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 JM:s affär samtidigt som den korrelerar väl med den interna styrningen som tar sin utgångspunkt i koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering.

REDOVISNING AV INTÄKTER

Projektutveckling av bostäder

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder består av svenska bostadsrättsföreningar och ägarbostäder, norska ägarbostäder och bostadsrättslägenheter samt finska bostadsaktiebolag vilka konsolideras i JM:s koncernredovisning till dess att bostäderna överlämnats till de slutliga bostadsköparna. Konsolideringen innebär att koncernens balans- och resultaträkning inkluderar bostadsprojektens samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. JM redovisar projekten i balansräkningen där nedlagda kostnader redovisas som pågående arbeten och upplåningen för att finansiera projekten redovisas som en del av koncernens räntebärande skulder. Intäkter och kostnader redovisas vid den tidpunkt när den sålda bostaden överlämnas till och regleras av slutkund. Konsolideringen upphör när alla bostäder överlämnats till de slutliga ägarna och slutavräkning av lånen har genomförts. I samband med detta övertar den slutgiltiga ägaren kontrollen över bostaden från JM. Bostäder som är osålda och som är återköpta av JM i enlighet med avtalade garantier om återköp, redovisas som andelar i bostadsrättsföreningar till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Kommersiell fastighetsutveckling

Vid avtal om kommersiell fastighetsutveckling är JM undantagslöst bundet att leverera en specifik fastighet och har därmed aldrig någon alternativ användning av fastigheten. Om JM har rätt till betalning under projektets gång redovisas intäkten successivt över tid medan om så inte är fallet redovisas intäkten vid en tidpunkt, vid färdigställande. Huruvida JM har rätt till betalning är beroende av avtalsvillkor och/eller gällande lagstiftning och en bedömning görs avtal för avtal.

Entreprenaduppdrag

Intäkter från entreprenadavtal erhålls från affärssegmentet JM Entreprenad. JM Entreprenads intäkter genereras i nästan uteslutande från arbeten utförda under entreprenadavtal med kunder (beställare). Då entreprenaden utförs på mark som kunden kontrollerar redovisas intäkten successivt över tid i takt med entreprenadprojektets upparbetande. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak baserat på nedlagda projektkostnader i förhållande till totalt bedömda projektkostnader. Som projektintäkter redovisas dels avtalad ursprunglig kontraktssumma, dels tilläggsarbeten, krav på särskilda ersättningar och incitament i den utsträckning de har godkänts av beställaren. Om utfallet av ett projekt inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas, till dess så kan ske, intäkter motsvarande nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs direkt och belastar resultatet.

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

Resultat av fastighetsförsäljning

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

INKOMSTSKATTER

I resultaträkningsposten Skatter redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt. Bolagen i koncernen är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Aktuell skatt beräknas på redovisat resultat justerat för permanenta skillnader i form av tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag. Eventuella korrigeringar av beskattningen av tidigare år redovisas som aktuell skatt. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder i den utsträckning de kan utnyttjas mot uppskjutna skatteskulder. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån gällande skattesats för de år under vilka posterna förväntas realiseras. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till förlustavdrag reduceras till den del det inte är sannolikt att de kommer att realiseras. Skatt hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat redovisas även de i övrigt totalresultat.

PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Projektfastigheter är övriga fastigheter som ej klassificeras som exploateringsfastigheter och som inte heller utgör rörelse- eller förvaltningsfastigheter. Projekt- och exploateringsfastigheter utgör redovisningsmässigt omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager innebärande att de redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (se vidare under "Nedskrivningar" nedan). I anskaffningskostnaden för projektfastigheter och pågående arbete ingår såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter och pågående arbete inräknas som en del av anskaffningsvärdet (se vidare "Lånekostnader" nedan). Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång från den tidpunkt då bindande avtal om förvärv ingås.

PÅGÅENDE ARBETEN OCH ANDELAR I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR M.M

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

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

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

LÅNEKOSTNADER

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

20240527184452

Fortsättning not 1

NEDSKRIVNINGAR

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

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

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

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

LEASINGAVTAL

I all väsentlighet består JM:s leasingavtal av de fastigheter i vilka JM bedriver verksamhet, förhyrning av de fordon som används i verksamheten samt av förhyrning av mark (så kallade tomträtter). Avtalen redovisas som en nyttjanderättstillgång och som en motsvarande skuld per den dag tillgången finns tillgänglig att nyttjas. Utgifterna för leasingavtal med en leasingperiod som understiger 12 månader och leasingavtal avseende tillgångar av lågt värde periodiseras linjärt och redovisas som en kostnad.

Tillgången och skulden upptas initialt till det diskonterade nuvärdet av de framtida leasingbetalningarna. Eventuella variabla avgifter beaktas ej i leasingbetalningarna såvida de inte baseras på ett index eller ränta. De senare beaktas vid det tillfälle de träder i kraft. Räntan som tillämpas vid nuvärdesberäkningen är den implicita räntan i avtalet. Om denna inte är känd tillämpas den marginella låneräntan.

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

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

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

IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Pensioner

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

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

Ersättningar vid uppsägning

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

Klassificering

JM:s finansiella tillgångar klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

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

JM:s finansiella skulder klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

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

Nedskrivning

JM bedömer förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och kontraktstillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde och redovisar förlustriskreservering för förlusthändelser som kan förväntas inträffa inom 12 månader. Om kreditrisken för en tillgång ökat signifikant sedan dess initiala redovisning redovisas en förlustriskreservering för hela tillgångens livstid. För kundfordringar och kontraktstillgångar med och utan betydande finansieringskomponent görs alltid förlustriskreservering för tillgångens hela 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 JM:s avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadavtal inom JM Entreprenad, innehåller bestämmelser om garantiåtaganden från JM:s sida med skyldighet att åtgärda fel och brister inom en viss tid (i vissa fall upp till tio år) efter arbetets färdigställande. Garantiåtagande kan även föreligga enligt lag eller på annat sätt. Beräkningen grundas normalt på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis fungera andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad. Garantiavsättningens storlek prövas löpande under garantiperioden och justeras i de fallen så bedöms erforderligt. I de fall skada konstateras och JM med rimlig säkerhet kan bedöma utgiftens storlek och tidpunkt för åtgärdande kan åtagandet klassificeras som upplupen kostnad.

KASSAFLÖDESANALYS

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets redovisningsprinciper avviker från koncernens på följande punkter:

- JM:s projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs huvudsakligen i form av att JM ingår avtal med en bostadsrättsförening som beställare av ett totalåtagande innebärande överlåtelse av mark och uppförande av en bostadsfastighet. Avtalen med bostadsrättsföreningarna ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då JM är kontraktuellt bunden att leverera en specifik fastighet och under projektets gång har rätt till betalning redovisas intäkten över tid, med tillämpning av successiv vinstavräkning. Intäkter och resultat i projekten redovisas i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den finansiella rapporteringen och de prestationsåtaganden JM uppfyllt under perioden. Intäkter och resultat baseras på upparbetningsgrad och beräknas utifrån upparbetningsgrad med beaktande av försäljningsgrad. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader (innefattande även mark och räntekostnader) i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden avspeglar JM:s åtagande att inom viss tid från slutbesiktning från föreningen förvärva de bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt. Det senare åtagandet innebär att element av rörlig ersättning som med utgångspunkt i erfarenhetsdata beaktas vid fastställande av transaktionspriset. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt mellan bostadsrättsföreningen och bostadsköparna. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och ingår i periodens redovisade resultat.
- Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt bestämmelserna i Tryggandelagen
- Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 för IFRS 16 Leasingavtal och kostnaderna för samtliga leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden
- Obeskattade reserver redovisas i sin helhet utan att fördelas som eget kapital och uppskjuten skatt
- Andelar i dotterbolag, intresseföretag och joint venture redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar
- Finansiella instrument som i koncernredovisningen redovisas till verkligt värde redovisas i moderbolaget med tillämpning av lägsta värdets princip
- I moderbolaget redovisas fusion av helägda koncernföretag enligt koncernvärdemetoden
- Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

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
- Affärssegmentet JM Entreprenad bedriver byggproduktion åt externa beställare inom Storstockholmsområdet.

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

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

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

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

Transaktioner mellan affärssegmenten baseras på marknadsmässiga villkor.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2023	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Norge	JM Finland	JM Fastighets-utveckling	JM Entreprenad	Övrigt och elimination	Summa enligt segments-redovisning	Omräkning till färdigställande-metoden [1]	Leasingavtal IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
Intäkter – externa	4 248	3 476	2 589	1 591	1 458	488	–	13 851	2 119	–	15 969
Intäkter – interna	–	–	–	–	–	294	-294	–	–	–	–
Summa intäkter	**4 248**	**3 476**	**2 589**	**1 591**	**1 458**	**781**	**-294**	**13 851**	**2 119**	**–**	**15 969**
Produktions- och driftskostnader [1]	-3 714	-3 000	-2 284	-1 360	-1 077	-735	292	-11 877	-1 365	37	-13 205
Bruttoresultat	**535**	**477**	**305**	**231**	**381**	**46**	**-2**	**1 973**	**753**	**37**	**2 764**
Försäljnings- och administrationskostnader [1]	-333	-263	-152	-89	-66	-39	-45	-985	–	-13	-998
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. [2] [3]	-90	-75	-4	-3	-67	–	-17	-256	–	–	-256
Rörelseresultat	**112**	**139**	**149**	**140**	**248**	**8**	**-64**	**732**	**753**	**24**	**1 510**
Finansiella intäkter och kostnader							-100	-100	–	-25	-125
Resultat före skatt							**-164**	**632**	**753**	**-1**	**1 385**
Skatter							-199	-199	-157	–	-356
Årets resultat							**-363**	**433**	**596**	**-1**	**1 029**
Rörelsemarginal, %	2,6	4,0	5,7	8,8	17,0	1,0		5,3	–		9,5
[1] Varav: avskrivningar på maskiner, inventarier och nyttjanderätter	–	–	-1	-1	–	–	-1	-4	–	-107	-110
[2] Varav: nedskrivningar	-75	-75	-11	-3	-77	–	–	-258	–	–	-258
[3] Varav: resultatandelar från joint venture	–	–	–	–	-5	–	–	-5	–	–	-5
Koncernen 2022											
Intäkter – externa	4 966	4 500	3 392	1 729	1 224	572	2	16 385	-1 808	–	14 577
Intäkter – interna	–	–	–	–	–	505	-505	–	–	–	–
Summa intäkter	**4 966**	**4 500**	**3 392**	**1 729**	**1 224**	**1 077**	**-503**	**16 385**	**-1 808**	**–**	**14 577**
Produktions- och driftskostnader [1]	-3 849	-3 520	-2 984	-1 485	-869	-1 012	503	-13 216	1 704	31	-11 481
Bruttoresultat	**1 117**	**981**	**408**	**243**	**355**	**65**	**–**	**3 169**	**-105**	**32**	**3 096**
Försäljnings- och administrationskostnader [1]	-397	-298	-170	-85	-37	-53	-53	-1 094	–	-14	-1 108
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. [2]	–	–	–	–	-11	–	–	-11	–	–	-11
Rörelseresultat	**720**	**682**	**238**	**158**	**306**	**12**	**-53**	**2 064**	**-105**	**18**	**1 978**
Finansiella intäkter och kostnader							-70	-70	–	-19	-89
Resultat före skatt							**-123**	**1 994**	**-105**	**–**	**1 889**
Skatter							-419	-419	24	1	-395
Årets resultat							**-542**	**1 575**	**-81**	**–**	**1 495**
Rörelsemarginal, %	14,5	15,2	7,0	9,2	25,0	1,1	–	12,6	–	–	13,6
[1] Varav: avskrivningar på maskiner, inventarier och nyttjanderätter	–	–	-2	-1	–	–	-1	-4	–	-101	-105
[2] Varav: resultatandelar från joint venture	–	–	–	–	-11	–	–	-11	–	–	-11

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

20240327184453

Fortsättning not 2

KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2023-12-31	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Rikis	JM Norge	JM Finland	JM Fastighets-utveckling	JM Entreprenad	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 IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
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	–	8	31	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	208	415	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	216	2 028	16 461	–1 262	7 302	410	6 179	453	29 542
SUMMA TILLGÅNGAR	5 439	3 109	2 471	2 129	1 379	216	2 069	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	159	3 430	5 161	–816	7 302	410	6 179	83	18 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	466	560	274	220	52	159	15 081	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	57								
Investering i maskiner och inventarier							6	6						6

Koncernen 2022-12-31														
TILLGÅNGAR														
Anläggningstillgångar	–	–	186	33	102	–	38	351	–	–	–	–	214	565
Projektfastigheter	–	–	18	–	914	–	–	932	–	–	–	–	–	932
Exploateringsfastigheter	4 033	2 270	1 034	1 046	–	10	70	8 465	–	–	–	–	–	8 465
Nyttjanderätter tomträtt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	513	513
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	148	99	39	23	–	–	–	308	–	–	–	–	–	308
Pågående arbeten	–	–	–	–	–	–	–	–	803	6 527	–	7 887	–	15 217
Kortfristiga fordringar	1 137	585	972	739	942	299	550	5 225	–3 053	162	1 453	–	–20	3 767
Likvida medel	–	–	–	–	–	–	1 840	1 840	–	311	–	–	–	2 151
Summa omsättningstillgångar	5 319	2 954	2 463	1 808	1 856	309	2 461	16 771	–2 250	7 001	1 453	7 887	492	31 354
SUMMA TILLGÅNGAR	5 319	2 954	2 249	1 842	1 958	309	2 491	17 122	–2 250	7 001	1 453	7 887	706	31 919
EGET KAPITAL OCH SKULDER														
Eget kapital							9 006	9 006	–964	–	–	–	–3	8 039
Långfristiga skulder	–	–	–	–	–	–	3 399	3 399	–249	–	–	–	624	3 774
Kortfristiga skulder	651	852	234	250	50	218	2 461	4 717	–1 038	7 001	1 453	7 887	85	20 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	651	852	234	250	50	218	14 866	17 122	–2 250	7 001	1 453	7 887	706	31 919
Summa operativt kapital per affärssegment	4 668	2 102	2 015	1 591	1 908	91								
Investering i maskiner och inventarier							4	4						4

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

Fortsättning not 2

INTÄKTER

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

Intäkter 2023	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Rikt	JM Norge	JM Finland	JM Fastighetsutveckling	JM Entreprenad	Elimineringar	Summa Koncernen
Intäkter enligt IFRS	5 318	4 076	3 243	1 386	1 458	781	-294	15 969
Intäkter enligt segmentsredovisning	4 248	3 476	2 589	1 591	1 458	781	-294	13 851
Intäkter 2022								
Intäkter enligt IFRS	4 227	4 070	2 404	2 078	1 224	1 077	-503	14 577
Intäkter enligt segmentsredovisning	4 966	4 500	3 392	1 729	1 224	1 077	-503	16 385
Tidpunkt för intäktsredovisning (IFRS)								
Över tid					•	•		
Vid en tidpunkt	•	•	•	•	•			

Intäkter i JM Entreprenad och delar av intäkterna i JM Fastighetsutveckling redovisas över tid (successivt) vilket återspeglas i tidpunkterna för kundinbetalningar, vilka normalt sker i form av förskott under avtalets löptid. Intäkter från bostadsutveckling redovisas vid en tidpunkt (vid färdigställande) vilket normalt också sammanfaller med tidpunkten för den huvudsakliga betalningen från kund.

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

not 3 Anställda och personalkostnader

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

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

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

Ersättning till styrelse

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

Ersättning till verkställande direktör och koncernledning

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

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

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

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

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

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

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

Pensioner

VD är berättigad till en årlig pensionspremieersättning om 35 procent av den fasta lönen. Bolaget bekostar härutöver del av premier för sjukförsäkring med företagsplan 50 inkomstbasbelopp. Bolaget har också utfäst att som eventuell utfyllnad utbetala efterlevandepension till den del efterlevandepensioner ej uppgår till 50 procent av den fasta lönen. Eventuell utfyllnad från bolaget utgår fram till tidpunkt då VD skulle ha fyllt 65 år. Utestående pensionsförpliktelse till VD uppgår till 1 455 tkr (1 345).

Medlemmarna i koncernledningen, exklusive VD, omfattas av ITP-planen och inom ramen för denna av bolagets erbjudande om alternativ ITP och även förstärkt ITP. Koncernledningen omfattas även av en premiebaserad tilläggsplan med premieersättningar om 30–210 tkr per år. Pensionsåldern är 65 år. Utestående pensionsförpliktelse till övriga i koncernledningen uppgår till 18,3 mkr (14,1).

Uppsägningstid / Avgångsvederlag

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

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

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

Personalkonvertibler

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

Konvertibler

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

202405271845 4

Fortsättning not 3

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

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

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

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

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

[4] Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2023. Samtliga utbetalningar under 2023 är hänförliga till verksamhetsåren 2020–2022. Belopp som hänför sig till 2021–2023 framgår av sidan 78 och kommer att utbetalas under 2024. På sidan 78 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2022–2024 och 2023–2025.

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

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

	2022					
Tkr	Grundlön/ Styrelsearvode [2]	Kortsiktig rörlig ersättning [3]	Långsiktig rörlig ersättning [4]	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande [1]						
Fredrik Persson	1 073					1 073
Övriga styrelseledamöter [1]						
Kaj-Gustaf Bergh	505					505
Thomas Thuresson	525					525
Olav Line	465					465
Annica Åhäs (t o m 2022-09-28)	460					460
Karsten Gillsbro	440					440
Camilla Krogh	430					430
Jenny Larsson	185					185
VD	7 410	2 875	1 808	198	2 545	14 836
Övriga i koncernledningen [5]	23 770	7 255	3 262	1 303	8 370	43 960
Summa	**35 263**	**10 130**	**5 070**	**1 501**	**10 915**	**62 879**

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

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

[3] Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2022. Samtliga utbetalningar under 2022 är hänförliga till verksamhetsåret 2021. De belopp som hänför sig till 2022 framgår av sidan 78 och betalades ut under 2023.

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

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

not 4 Avskrivningar enligt plan

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

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

not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

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

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

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

not 6 Rörelsens kostnader fördelat på kostnadsslag

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

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

not 7 Resultat av fastighetsförsäljning m.m.

	IFRS		Segmentsredovisning	
	2023	2022	2023	2022
Försäljningsvärden				
Projektfastigheter	46	–	46	–
Exploateringsfastigheter	297	–	297	–
Summa	343	–	343	–
Bokförda värden				
Projektfastigheter	–23	–	–23	–
Exploateringsfastigheter	–313	–	–313	–
Summa	–336	–	–336	–
Resultat				
Projektfastigheter	23	–	23	–
Exploateringsfastigheter	–16	–	–16	–
Summa	7	–	7	–
Nedskrivningar av fastigheter				
Projektfastigheter	–77	–	–77	–
Exploateringsfastigheter	–181	–	–181	–
Summa	–258	–	–258	–
Resultat från joint venture				
Resultat från joint venture	–5	–11	–5	–11
Totalt	–256	–11	–256	–11

not 8 Finansiella intäkter och kostnader

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

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

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

not 9 Skatter

IFRS	2023	2022
Resultat före skatt		
Sverige	907	1 576
Övriga länder	457	313
Summa	**1 385**	**1 889**
Aktuell skatt		
Sverige	–202	–424
Övriga länder	–145	–37
Summa	**–346**	**–472**
Uppskjuten skatt		
Sverige	–59	104
Övriga länder	50	–27
Summa	**–9**	**77**
Total skatt		
Sverige	–261	–330
Övriga länder	–95	–65
Summa	**–356**	**–395**

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

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

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

not 10 Resultat och utdelning per aktie

	Före utspädning		Efter utspädning	
IFRS	2023	2022	2023	2022
Resultat per aktie, kronor	**16,00**	**22,30**	**16,00**	**22,20**

Resultat per aktie har beräknats som årets resultat dividerat med vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Resultat per aktie före utspädning
Beräkningen av resultat per aktie före utspädning för 2023 har baserats på årets resultat uppgående till 1 029 mkr (1 495), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2023 till 64 504 840 (67 073 227).

Antal aktier	2023	2022
Totalt antal utestående aktier 1 januari	64 504 840	68 648 745
Konvertering	–	5 492
Återköp av aktier	–	–1 581 011
Vägt genomsnittligt utestående antal aktier under året före utspädning	**64 504 840**	**67 073 227**

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

Årets resultat	2023	2022
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 029	1 495
Justering av ränta på konvertibla skuldebrev (efter skatt)	–	2
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning	**1 029**	**1 497**

Antal aktier	2023	2022
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under året före utspädning	64 504 840	67 073 227
Beräknat antal potentiella aktier avseende konvertibelprogram	–	310 845
Vägt genomsnittligt utestående antal aktier under året efter utspädning	**64 504 840**	**67 384 072**

Utestående antal aktier och instrument som kan ge potentiell utspädningseffekt
Vid utgången av 2023 hade JM 64 504 840 utestående aktier (64 504 840). JM innehar totalt 0 återköpta aktier (3 774 001), instrument som ger potentiell utspädningseffekt 2023 är JMs två konvertibelprogram (2019 och 2020) där utspädningen kan ske under åren 2023–2024. I beräkning av resultat per aktie innebär JMs konvertibelprogram en utspädning av antalet aktier. Effekten är begränsad. För programmet 2019 är konverteringskursen 212 kronor och för programmet 2020, 247 kronor. För mer information se not 1 och not 3.

Kontant utdelning
(för 2023 enligt styrelsens förslag)

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

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster:

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

not 11 Goodwill

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**219**	**188**
Justering förvärvsanalys	10	–
Nyanskaffningar	–	32
Omräkningsdifferenser	–12	7
Vid årets slut	**217**	**219**

Redovisade värden på goodwill är allokerade till följande kassagenererande enheter:

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

Per den 31 december 2023 prövades de redovisade värdena på goodwill i affärssegmenten JM Norge och JM Finland. Återvinningsvärdena i 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 för de första tre åren, efter 2023, baseras på av ledningen fastställd strategisk plan. Kassaflöden bortom den strategiska treårsperioden extrapoleras med hjälp av antaganden nedan:

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

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

Om den uppskattade tillväxttakten för att extrapolera kassaflöden bortom strategiperioden hade varit 50 procent lägre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 19 procent (16) i JM Norge och 21 procent (–) i JM Finland.

En känslighetsanalys avseende diskonteringsräntan utvisar att diskonteringsräntan efter skatt kan uppgå till cirka 10 procent (16) för JM Norge och cirka 7 procent (–) för JM Finland innan nedskrivningsbehov föreligger.

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

not 12 Maskiner och inventarier

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

20240527184555

not 13 Nyttjanderätter

IFRS

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

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

Avskrivning nyttjanderättar	2023	2022
Kontor	–72	–66
Bilar	–35	–34
Summa	–107	–101
Räntekostnader (inkluderade i finansiella kostnader) för leasingskulder	25	19
Kostnader för leasingavtal avseende korttidsavtal samt leasingavtal där tillgången har ett lågt värde	324	339

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

not 14 Andelar i joint venture

	2023	2022
Vid årets början	102	118
Resultat från joint venture	–5	–11
Erhållen utdelning	–5	–5
Vid årets slut [1]	93	102

[1] Vid årets utgång består ägandet av andelarna i bolaget JM JV Hyresbostäder Holding AB. JMs ägarandel uppgår till 20 procent. Bolaget ska äga och förvalta hyresrättsbostäder.

JM JV Hyresbostäder Holding AB

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

[1] Avser hyresrättsfastigheter som redovisas till marknadsvärde.

not 15 Andelar i gemensamma verksamheter

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i gemensamma verksamheter

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr 2023	2022
Docksan 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
Hälsostranden 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 2023	2022
Fastighets AB Kranlyftet	556829-3251	Lidingö	250	50	71 039	135 226
Täby Park Exploatering AB	556833-6555	Stockholm	500	50	371 473	321 473
Grøtsen Utvikling AS, Norge	982913209	Oslo	500	50	494	26 305
Grøtsen Utvikling Næring 1 AS	928160300	Oslo	300	50	15	16
Grøtsen Utvikling Næring 2 AS	828160672	Oslo	300	50	15	16
Hans Nielsen Hauges gate 50 AS, Norge [2]	987719427	Oslo	60 000	50	–	52 953
Husebybråtet AS, Norge	913864948	Oslo	5 000	50	494	526
Larvik Sanneringselskap AS, Norge	918044051	Larvik	100	50	239	255
Lillestrøm Kvartal 37 AS, Norge	935267269	Lillestrøm	75	50	148	7 892
Lyckobacken Utveckling AB	559386-3466	Stockholm	12 500	50	359 455	363 274
Merbrune, Belgien	450160865	Brysssel	625	50	344	345
Norvestein 26 AS, Norge	990351465	Oslo	10	50	43	46
Son Utvikling AS, Norge	990341419	Oslo	23 050	50	10 967	12 921
Torstvet Utvikling AS, Norge	959639159	Larvik	5 000	50	11 393	12 144
Bokfört värde vid årets slut					826 119	933 392
Omklassificering i koncernen					–826 119	–933 392
Andelarnas bokförda värde i koncernen vid årets slut					–	–

[1] Exploateringsfastigheter 874 mkr (1 045).
[2] Koncernföretag som har fusionerats.

De gemensamma verksamheterna innehåller främst fastigheter för bostadsutveckling.

not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22	23
Tillkommande fordringar	12	64
Reglerade fordringar	–1	–66
Omräkningsdifferens	–1	1
Vid årets slut	32	22

Finansiella tillgångar avser i huvudsak reversfordringar.

not 17 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projektfastigheter 2023	2022	Exploateringsfastigheter 2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	932	813	8 470	8 212
Nyanskaffningar	485	795	1 628	1 700
Omklassificeringar	–56	27	–186	–35
Omräkningsdifferenser	–1	1	–81	132
Överfört till produktion	–230	–703	–929	–1 538
Försäljningar	–23	–	–313	–
Vid årets slut	1 107	932	8 690	8 470
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	–	–	–6	–4
Årets nedskrivningar	–77	–	–181	–
Omräkningsdifferenser	–	–	1	–
Vid årets slut	–77	–	–186	–4
Planenligt restvärde vid årets slut	1 030	932	8 504	8 465
Marknadsvärde vid årets slut	1 069	1 089	14 100	15 200

Marknadsvärderingen av samtliga fastigheter har gjorts i samarbete med externt värderingsföretag. Värderingarna för exploateringsfastigheter baseras på objektens läge, attraktivitet, omfattning och typ av planerad bebyggelse, 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	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	308	377
Nyanskaffningar	1 947	269
Sålda ej överlämnade	220	–
Omräkningsdifferens	–10	3
Omvärdering	–72	–
Försäljningar	–1 370	–340
Vid årets slut	**1 023**	**308**

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

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

not 19 Pågående arbeten

IFRS	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 217	12 288
Nyanskaffningar	9 160	12 199
Avyttringar	–11 174	–9 250
Omräkningsdifferens	–	–
Summa	**13 203**	**15 217**

not 20 Övriga kortfristiga fordringar

IFRS	2023	2022
Fordringar fastighetsförsäljningar	57	55
Handpenning investering exploateringsfastigheter	182	188
Övrigt	182	370
Summa	**422**	**613**

Segmentsredovisning	2023	2022
Fordringar fastighetsförsäljningar	57	55
Fordringar sålda bostadsrättsandelar	248	65
Handpenning investering exploateringsfastigheter	182	188
Övrigt	154	305
Summa	**642**	**613**

not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

IFRS	2023	2022
Förutbetalda kostnader	35	35
Upplupna intäkter	265	1 120
Summa	**299**	**1 155**

Segmentsredovisning	2023	2022
Förutbetalda kostnader	58	56
Upplupna intäkter	–	2
Summa	**58**	**58**

not 22 Upparbetade men ej fakturerade intäkter

IFRS	2023	2022
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	3 111	1 922
Ackumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	–580	–288
Summa	**2 531**	**1 634**

Segmentsredovisning	2023	2022
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	12 059	12 450
Ackumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	–8 794	–8 319
Summa	**3 266**	**4 131**

För ytterligare upplysningar om JM:s intäkter se not 28.

not 23 Förklaringsposter kassaflödesanalys

IFRS Ökning/minskning bostäder i balansräkning	NOT	2023	2022
Förvärv av bostadsrättsandelar	18	–1 761	–269
Försäljning av bostadsrättsandelar	18	1 150	340
Förändring av reverser		126	17
Totalt		**–484**	**88**

Övriga ej kassaflödespåverkande poster	NOT	2023	2022
Resultat av fastighetsförsäljning	7	–7	–
Förändring av pensionsskuld		143	–357
Övriga avsättningar m. m.		165	–221
Totalt		**301**	**–578**

Ökning/minskning exploateringsfastigheter	NOT	2023	2022
Investering i exploateringsfastigheter	17	–1 637	–1 692
Förändring av reverser		299	–178
A conto betalning för exploateringsfastigheter		323	649
Försäljning av exploateringsfastigheter		282	–
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter		–20	–
Totalt		**–753**	**–1 221**

IFRS	Likvida medel/ checkräkningskredit	Kortfristiga låneskulder	Långfristiga låneskulder	Kortfristiga skulder projektfinansiering	Kortfristiga skulder i svenska bostadsrättsföreningar	Kortfristiga leaseringskulder	Långfristiga leaseringskulder	Summa
Nettoskuld den 31 december 2022	**2 151**	**–587**	**–268**	**–7 002**	**–7 886**	**–85**	**–424**	**–14 221**
Kassaflöde	–441	–651	–80	–489	1 708	53	55	154
Valutakursdifferenser	–37	24	15	188	–	1	3	194
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	–391	–64	–	–	–51	12	–495
Nettoskuld den 31 december 2023	**1 673**	**–1 526**	**–397**	**–7 302**	**–6 179**	**–83**	**–554**	**–14 367**
Nettoskuld den 31 december 2021	**4 362**	**–467**	**–190**	**–6 813**	**–6 212**	**–86**	**–628**	**–10 234**
Kassaflöde	–2 229	154	–30	–29	–1 674	15	107	–3 686
Valutakursdifferenser	18	–40	–3	–160	–	–1	–24	–210
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	46	–45	–	–	–13	–79	–91
Nettoskuld den 31 december 2022	**2 151**	**–587**	**–268**	**–7 002**	**–7 886**	**–85**	**–424**	**–14 221**

20240527184456

not 24 Finansiella skulder

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

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

[1] Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 6 179 (7 807).
[2] Se not 3 för ytterligare information om konvertibellånen.

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

[1] Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 6 179 (7 807).

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

[1] Avser främst reverser för genomförda fastighetsförvärv.

Löptid finansiella skulder

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

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

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

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

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

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

Löptid finansiella skulder	2023	2022
2023		1 889
2024	3 226	560
2025	648	138
2026	124	–
2027>	12	–
Summa	**4 010**	**2 587**

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

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

not 25 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

JM-koncernen är utsatt för olika typer av finansiella risker som kan påverka resultat, kassaflöde och eget kapital. Riskerna utgörs främst av:

- Ränterisker för lån och likvida medel
- Finansierings- och likviditetsrisker avseende koncernens kapitalbehov
- Kreditrisker hänförliga till finansiella och kommersiella aktiviteter
- Valutarisker avseende resultat och nettoinvesteringar i utländska dotterbolag.

JMs styrelse har antagit en policy för hur dessa risker ska hanteras och kontrolleras inom koncernen. Den finansiella riskhanteringen är i hög grad koncentrerad till koncernstab Ekonomi och Finans som också har till uppgift att stödja den operativa verksamheten. De utländska dotterbolagen ansvarar samtidigt för lokala aktiviteter i enlighet med finanspolicyns riktlinjer.

Redovisningsprinciper beskrivs i Not 1. Avsnitt Risker och riskhantering på sidorna 63–64 beskriver koncernens riskhantering och finanspolicy.

Ränterisk

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

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

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

Exponering ränterisk, inklusive derivat

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

[1] Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

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

[1] Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

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

Finansierings- och likviditetsrisk

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

Bindande kreditlöften

IFRS

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

Bindande kreditlöften exklusive projektfinansiering

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

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

De likvida medlen tillsammans med beviljade outnyttjade krediter ska uppgå till minst 15 procent av JMs intäkter enligt segmentsredovisningen för att koncernen ska kunna hantera investeringar och löpande betalningar. Utfall 2023 uppgår till 32 procent (28).

Likvida medel

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

Fortsättning not 25

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 utfästa pantbrev i de fastigheter som bostadsrättsföreningarna äger.

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

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

Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 1,7 mkr (1,7) och är främst hänförlig till kundfordringar från uthyrningsverksamheten. Under året har koncernen tillgodoräknat 0,2 mkr (0,0) av tidigare avsättning. Fordringar äldre än 60 dagar uppgår till 108 mkr (142). Per 31 december 2023, uppgår förfallna kundfordringar över 90 dagar till 106 mkr (141) och är främst hänförligt till ett fåtal pågående diskussioner/tvister med kunder och inte en fråga om beställarens kreditvärdighet. Likt tidigare år utgör utestående kundfordringar ingen kreditrisk.

Avsättning och 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

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

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

Kreditriskanalys kunder

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

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

Värdering finansiella tillgångar och skulder

JM har använt allmänt vedertagna metoder för att beräkna det verkliga värdet på koncernens finansiella instrument per den 31 december 2023 och 2022. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. Reverskulder avseende fastighetsförvärv blir betalbara i samband med att olika villkor uppfyllts till exempel att detaljplaner antagits eller då projektstart sker. Verkligt värde på reverskulder avseende fastighetsförvärv antas därför motsvara bokfört värde då skulderna är betalbara vid anfordran. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder till exempel likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder har det bokförda värdet antagits utgöra en god approximation av det verkliga värdet/anskaffningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagsredovisning.

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

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

Segmentsredovisning

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning förklaras i följande poster.

Tillgångar			
Kundfordringar	FTUA	576	424
Likvida medel	FTUA	1 582	1 840
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	397	268
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	1 526	507
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	832	389

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

2) Klassificering enligt IFRS 9, förklaring till förkortningar:

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

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

4) Varav skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar 6 179 (7 867).

Valutarisk

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

Finansiella derivatinstrument

JM använder finansiella derivatinstrument för att hantera räntorisker och på selektiv basis även enstaka valutarisker. Derivatinstrumenten 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 Derivatas Association) eller motsvarande svenska bankavtal, har upprättats med de motparter som används för transaktioner med derivatinstrument. Inga finansiella tillgångar och skulder har kvittats.

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

Kapitalförvaltning

JM förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade egna kapital, i syfte att ge 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 förlustrisk.

not 26 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Förmånsbestämda planer

JM har en förmånsbestämd plan för pensioner. Det avser ITP 2-planen i Sverige som finansieras i egen regi. Planen omfattar 2 808 personer varav 481 personer är aktiva.

Avgiftsbestämda planer

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

Förpliktelser avseende ersättningar till anställda, förmånsbestämda planer

Följande avsättningar för pensionsförpliktelser har gjorts i balansräkningen:

Koncernen	2023	2022
Pensionsförpliktelser ofonderade planer	1 546	1 404

20240527184457

Fortsättning not 26

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

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

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

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

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

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

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

Aktuariella antaganden

De viktigaste aktuariella antagandena per balansdagen framgår av nedanstående tabell.

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

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

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

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

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

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

not 27 Övriga avsättningar

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

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

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

not 28 Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar

IFRS	2023	2022
Uppskjuten skatteskuld för periodiseringsfond	403	493
Övriga uppskjutna skatteskulder [1]	438	674
Delsumma	841	1 167
Avgår uppskjutna skattefordringar	–405	–561
Netto uppskjutna skatteskulder	436	606
Uppskjutna skattefordringar	–	–

[1] Övriga uppskjutna skatteskulder fördelar sig på:		
Exploateringsfastigheter [2]	247	394
Reservering för ännu ej godkänd taxering	–	28
Övriga omsättningspåslagningar	191	252
Summa	438	674

[2] Skillnad skattemässigt och bokfört värde.

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

not 29 Fakturerade men ej upparbetade intäkter

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

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

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

not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

[1] Avser främst upplupna projektkostnader.

not 31 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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

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

Ställda garantier i anslutning till uppdrag avser till stor del fullgörandegarantier för entreprenadarbeten hos kommuner och landsting samt kommunägda bolag. Garantierna löper under produktionstiden och garantiåtaganden om 2–5 år efter färdigställandet. Åtagandet uppgår normalt till 10 procent av kontraktssumman från 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 involverad i tvister och rättsliga processer. Dessa tvister och rättsliga processer förväntas inte, vare sig enskilt eller tillsammans, i väsentlig grad negativt påverka JMs finansiella resultat eller ställning.

not 32 Upplysningar om närstående

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

not 33 Händelser efter rapportperiodens utgång

Efter 38 år i JM, varav 22 som verkställande direktör, har Johan Skoglund meddelat styrelsen att han beslutat gå i pension under 2024. Johan Skoglund kommer som längst att fortsätta som vd fram till och med den 1 juni 2024.

JM Entreprenad kommer från och med det första kvartalet 2024 att ingå i koncerngemensamt, då verksamheten inte längre uppgår till en så väsentlig del att den utgör ett eget affärssegment.

Moderbolagets resultaträkning

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

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

20240527184538

Moderbolagets balansräkning

Mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	7	1	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	2 390	2 720
Andelar i gemensamma verksamheter	10	185	185
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	10	17	17
Övriga långfristiga fordringar	10	8	8
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 600	2 930
Summa anläggningstillgångar		2 601	2 932
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	11	92	171
Exploateringsfastigheter	11	3 725	3 785
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	12	493	247
Kundfordringar		263	81
Övriga kortfristiga fordringar		302	203
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		1 486	2 383
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	13	3 342	3 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37	23
Likvida medel	14	573	1 294
Summa omsättningstillgångar		10 311	11 955
SUMMA TILLGÅNGAR		12 913	14 887

Mkr	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		68	68
Bundet eget kapital		68	68
Överkursfond		187	187
Balanserat resultat		3 245	2 417
Årets resultat		105	1 638
Fritt eget kapital	25	3 537	4 242
Summa eget kapital		3 605	4 310
Obeskattade reserver	15	1 900	2 300
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	16	1 110	972
Uppskjutna skatteskulder	8	4	8
Garantiavsättningar och övriga avsättningar	17	408	376
Summa avsättningar		1 522	1 356
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18	–	34
Övriga långfristiga skulder		352	392
Summa långfristiga skulder		352	426
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		415	570
Kortfristiga räntebärande skulder	18	2 150	2 790
Övriga kortfristiga skulder	19	504	311
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	18	1 667	1 426
Aktuella skattskulder		38	–
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	20	134	476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	624	923
Summa kortfristiga skulder		5 534	6 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 913	14 887
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	22		

Förändringar i moderbolagets eget kapital

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

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

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

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	NOT	2023	2022
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		221	1 140
Avskrivningar och nedskrivningar		9	1
Övriga ej kassaflödespåverkande poster [1]		–1 452	–2 408
Erhållen ränta		24	9
Erhållna utdelningar		83	170
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		–67	–37
Betald skatt		–232	–412
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**–1 413**	**–1 537**
Ökning/minskning exploateringsfastigheter [1]		–223	–354
Ökning/minskning bostäder i balansräkning		32	88
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m		671	441
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		–345	–224
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		**–1 278**	**–1 586**
Investering i projektfastigheter		–	–18
Försäljning av projektfastigheter		21	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten [1]		**–1 257**	**–1 604**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring materiella anläggningstillgångar		–	–1
Investering i koncernföretag och intresseföretag m.m.		–23	–693
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		88	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**65**	**–689**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		100	1
Amortering av skulder		2 015	–8
Upptagna lån, projektfinansiering [1]		1 695	2 706
Amortering av skulder, projektfinansiering [1]		–2 436	–845
Återköp av aktier		–	–825
Utdelning		–903	–922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**471**	**108**
Årets kassaflöde		**–720**	**–2 185**
Likvida medel vid årets början		**1 294**	**3 479**
Likvida medel vid periodens slut		**573**	**1 294**

[1] JM har 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.

20240527184459

not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där annat ej anges.

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

not 2 Anställda och personalkostnader

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

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

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

not 3 Avskrivningar enligt plan

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

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

not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2023	2022
Revisionsuppdrag	4,0	3,3
Övriga tjänster[1]	0,5	0,8
Summa	**4,5**	**4,1**

[1] Se koncernens not 5.

not 5 Bokslutsdispositioner

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

not 6 Resultat av fastighetsförsäljning

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

not 7 Maskiner och inventarier

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

not 8 Skatter

	2023	2022
Resultat före skatt	**265**	**1 861**
Aktuell skatt	–164	–238
Uppskjuten skatt	4	–5
Total skatt	**–160**	**–243**

Skillnad mellan redovisad skatt och nominell skattesats 20,6 procent

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

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

Se koncernens not 9 för ytterligare information.

not 9 Resultat från finansiella poster

	Resultat från koncernföretag		Resultat från gemensamma verksamheter		Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		Resultat från finansiella omsättningstillgångar		Räntekostnader och liknande resultatposter		Summa	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Utdelning	83	1 086	95	–	–	–	–	–	–	–	178	1 086
Realisationsresultat	–25	–	–	–	–	–	8	3	–	–	–17	3
Resultatandel	4	3	–	–	–	–	–	–	–	–	4	3
Nedskrivning	–281	–331	–	–	–	–	–	–	–	–	–281	–331
Ränteintäkter	–	–	–	–	–	–	12	11	–	–	12	11
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	–	–	1	1	4	3	–	–	5	4
Räntekostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–74	–42	–74	–42
Räntedel i årets pensionskostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–31	–27	–31	–27
Summa	**–219**	**758**	**95**	**–**	**1**	**1**	**25**	**17**	**–106**	**–69**	**–204**	**707**

not 10 Finansiella anläggningstillgångar

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

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

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde 2023	Bokfört värde 2022
AB Borås	556257-9275	Stockholm	500	1 978	1 978
AB Garantihus[1]	556073-0524	Stockholm	–	–	1 000
AB IG 183	559147-3696	Göteborg	500	20 788	20 788
AB Konvertibelhus	559001-7025	Stockholm	500	50	50
Bergshamra Bro AB	559066-5646	Stockholm	50 000	56 961	61 425
BRO Hälla 1 AB	556821-1949	Stockholm	500	45 476	45 476
Bruket i Kallhäll Exploatering AB	556561-0184	Stockholm	1 000	100	100
Bruket i Kallhäll Exploatering KB	969653-9122	Stockholm	–	10	10
Fastighetsbolaget Metallhörnet i Örebro AB	559077-9582	Stockholm	500	27 562	27 562
Fastighetsbolaget Monsun 3 AB	559291-5655	Stockholm	500	27 339	33 440
Fastighetsbolaget 33:21 AB	559381-2778	Stockholm	500	19 078	27 567
Förvaltningsbolaget Isocolv AB[1]	559277-3229	Stockholm	–	–	25
JM Borstad Holding AB	559278-9449	Stockholm	2 000	285 366	200
JM Byrån Holding AB	556752-9430	Stockholm	1 000	3 100	100
JM Construction S.A., Belgien	413662141	Brysssel	10 000	28 711	31 906
JM Entreprenad AB	556063-8837	Stockholm	200 000	107 750	107 750
JM Fastighetsutveckling Holding AB[1]	556847-3259	Stockholm	–	–	50
JM Fastighetsutveckling 2 Holding AB	559014-9089	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 3 Holding AB	559109-6960	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB	559315-1037	Stockholm	1 000	100	100
JM Fastighetsutveckling 5 Holding AB	559398-1979	Stockholm	1 000	100	100
JM Hyresbostäder Holding AB[1]	556977-0471	Stockholm	–	–	360 130
JM Hyresbost Holding AB	559213-7029	Stockholm	500	44 007	44 007
JM Kammarmästaren Holding AB	556853-8465	Stockholm	500	50	50
JM Klostergården Holding AB	559369-7195	Stockholm	2000	359 642	363 461
JM Lomma Borgeby AB	559373-0905	Stockholm	250	29 973	29 973
JM Norge AS, Norge	819350122	Oslo	20 000	120 243	120 243
JM Oliktrolen AB	559256-2176	Stockholm	1 000	52 587	124 116
JM Riks Holding AB	559327-9796	Stockholm	2 000	49 394	84 248
JM Suomi OY, Finland	1974161-8	Helsingfors	1 000	868 011	844 879
JM Supply AB	559126-3644	Stockholm	500	50	50
JM Tegelbruket Ekerö Strand AB	559124-0147	Stockholm	500	50	52 432
JM Värmdöstrand AB	556001-6213	Värmdö	4 400	158 000	158 000
JM@Home AB	559091-8289	Stockholm	1 000	100	100
Klippluset Holding AB	556872-0527	Stockholm	500	50	50
Minimalen Borstad AB	556754-2138	Stockholm	1 000	11 550	11 550
Seniorgården AB	556359-9082	Stockholm	1 000	100	100
Stockholm Pundet 1 AB[2]	556852-1297	Stockholm	–	–	74 722
Trollhagen Fastighets AB	559082-6235	Uppsala	1 000	71 982	71 982
Bokfört värde vid årets slut				**2 390 358**	**2 719 828**

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

not 11 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projektfastigheter		Exploateringsfastigheter	
	2023	2022	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	171	308	3 791	3 931
Nyanskaffningar	–	18	317	416
Omklassificeringar	–56	–33	–	–17
Överfört till produktion	–	–	–369	–539
Förvärvingar	–23	–114	–	–
Vid årets slut	92	171	3 739	3 791
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	–	–	–6	–6
Nedskrivningar	–	–	–8	–
Vid årets slut	–	–	–14	–6
Planenligt restvärde vid årets slut	92	171	3 725	3 785

not 12 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

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

not 13 Upparbetade men ej fakturerade intäkter

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

not 14 Likvida medel

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

20240527184460

not 15 Obeskattade reserver

	2023	2022
Periodiseringsfond 2018 års taxering	–	530
Periodiseringsfond 2019 års taxering	380	380
Periodiseringsfond 2020 års taxering	360	360
Periodiseringsfond 2021 års taxering	410	410
Periodiseringsfond 2022 års taxering	360	360
Periodiseringsfond 2023 års taxering	260	260
Periodiseringsfond 2024 års taxering	130	–
Summa	**1 900**	**2 300**

not 16 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

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

not 17 Garantiavsättningar och övriga avsättningar

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

not 18 Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder	2023	2022
Övriga skulder 1–5 år från balansdagen	–	–
Konvertibelån 1–5 år	–	34
Summa	**–**	**34**

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

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

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

not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2023	2022
Kortfristiga reverser exploateringsfastigheter	172	40
Övriga kortfristiga skulder	333	271
Summa	**504**	**311**

not 20 Fakturerade men ej upparbetade intäkter

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

not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Personalrelaterade poster	285	356
Förutbetalda hyresintäkter	8	8
Övriga upplupna kostnader [1]	331	559
Summa	**624**	**923**

[1] Avser främst upplupna projektkostnader.

not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023	2022
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar	100	100
Fastighetsinteckningar	–	–
Summa	**100**	**100**
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga [1]	8 241	6 731
Borgen till förmån för koncernföretag [2]	2 126	2 006
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	130	185
Betalnings- och hyresgarantier	1	2
Övriga ansvarsförbindelser	25	22
Summa	**10 524**	**8 946**

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

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

not 23 Upplysningar om närstående

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

	2023	2022
Inköp av varor och tjänster från koncernföretag	294	505
Ränteintäkter från koncernföretag	1	1
Utdelning från koncernföretag	83	1 086
Resultatandel från koncernföretag	4	3
Utdelning från gemensamma verksamheter	95	–
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	17	17
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag	1 486	2 383
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	1 667	1 426
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 126	2 006

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

not 24 Händelser efter rapportperiodens utgång

Efter 38 år i JM, varav 22 som verkställande direktör, har Johan Skoglund meddelat styrelsen att han beslutat gå i pension under 2024. Johan Skoglund kommer som längst att fortsätta som vd fram till och med den 1 juni 2024.

not 25 Förslag till vinstdisposition

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

Styrelsen och verkställande direktören föreslår:	
att till aktieägarna utdelas 3,00 kronor per aktie [1]	193 514 520 kronor
samt att återstående belopp överförs i ny räkning	3 343 593 701 kronor
Summa	**3 537 108 221 kronor**

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

Stockholm den 18 mars 2024

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Fredrik Persson
Styrelsens ordförande

Stefan Björkman
Ledamot

Kerstin Gillsbro
Ledamot

Camilla Kreutz
Ledamot

Jenny Larsson
Ledamot

Olav Line
Ledamot

Thomas Thuresson
Ledamot

Peter Olsson
Ledamot utsedd av de anställda

Jan Strömberg
Ledamot utsedd av de anställda

Johan Skoglund
Verkställande direktör och koncernchef

Vår revisionsberättelse har avgetts den 21 mars 2024
PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB (publ) för år 2023. Bolagets års- och koncernredovisning ingår på sidorna 61–92 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om års- och koncernredovisningarna som helhet, med hänsyn tagen till JM-koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch inom vilken JM verkar.

I en verksamhet som JM:s är det framförallt den stora påverkan av styrelsens och ledningens uppskattningar och bedömningar på den finansiella rapporteringen som påverkar vår riskbedömning. Vi har bedömt den enskilt största risken för fel i årsredovisningen vara värdering av de pågående bostadsprojekten i bostadsutvecklingen. Därutöver har vi identifierat ett antal andra risker som även de i många fall speglar inslag av uppskattningar och bedömningar. Bland dessa ingår garantiavsättningar, värdering av exploateringsoch projektfastigheter samt tvister. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter. Baserat på riskbedömningen har det centrala revisionsteamet utarbetat en revisionsstrategi enligt vilken koncernrevisionen har fokuserats på de stora enheterna JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Entreprenad och JM Norge som samtliga varit föremål för en s.k. full revision. För JM Finland genomförs specifika granskningsåtgärder inriktad i första hand på pågående projekt. Vad gäller JM Fastighetsutveckling har granskningen inriktats mot projekt- och exploateringsfastigheternas bokförda värden samt årets fastighetsförsäljningar. Det centrala revisionsteamet ansvarar för granskningen av de svenska enheterna och lämnar, med utgångspunkt i den fastställda revisionsstrategin, instruktioner till revisionsteamen i Norge och Finland. Det centrala revisionsteamet granskar också relevanta aspekter av och kontroller över JM:s koncerngemensamma informationssystem, bl.a. SAP ECC. Resultatet av denna granskning delas med lokala team.

Väsentlighet

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

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Värdering av bostadsutvecklingsprojekt i Sverige

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

Den nya redovisningsprincipen innebär också att JM redovisar bostadsutvecklingsprojekten i balansräkningen som pågående arbeten fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina bostäder. Per den 31 december 2023 uppgick JMs pågående arbeten till 13 203 mkr vilket utgör 45 % av koncernens tillgångar per den 31 december 2023.

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

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

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

De aktuella beloppens storlek i kombination med det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar innebär att detta utgör ett för revisionen särskilt betydelsefullt område. Vi har ägnat särskild uppmärksamhet åt den metodik och de bedömningar som ligger till grund för värdering av de pågående arbetena samt den marginal som används i resultatframtagningen i samband med överlämning av bostäderna till slutkund. Vi har också i granskningen följt upp de principer, metoder och antaganden som ligger till grund för bedömningen av de redovisade andelarna i bostadsrättsföreningar och garantiåtaganden.

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

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

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

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

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

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Ändrade redovisningsprinciper för bostadsutveckling genom svenska bostadsrättsföreningar

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

Konsekvenserna av detta är JM från den 1 januari 2023 med retroaktiv omräkning av jämförelseåret 2022 konsoliderar svenska bostadsrättsföreningar under produktionsfasen i enlighet med IFRS 10 Koncernredovisning, fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparen tillträder sin bostad. Som framgår av sida 61 och sida 71 i årsredovisningen innebär detta att koncernens balans- och resultaträkning inkluderar bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader.

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

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

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

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

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

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

20240527184462

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–60 och sidorna 105–116. Den andra informationen består även av JM:s ersättningsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för JM AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för JM AB publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till JM AB publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

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

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

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

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

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

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

Stockholm den 21 mars 2024
PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund	Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor	Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor	