ank=20230710-20230711102598

Årsredovisning

JM Bostad 2 Holding AB

Organisationsnummer: 559284-6108
Räkenskapsår: 2022-01-01 - 2022-12-31

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 2023-06-30

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.

Pär Göran Vennerström
Styrelseledamot

ank=20230710:20230711025599

Årsredovisning

JM Bostad 2 Holding AB

Organisationsnummer: 559284-6108
Räkenskapsår: 2022-01-01 - 2022-12-31

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

ank=20230710-20230711102600

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Verksamhetens art och inriktning

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

Viktiga förändringar i verksamheten

Under året har bolaget avyttrat Fastighets Guldmåran 1 AB samt Fastighets Guldmåran 2 AB med en vinst om 145 673 tkr.

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

Bolaget är ett helägt dotterbolag till JM Bostad Holding AB; 559278-9449 med säte i Stockholm.

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

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolaget har under året förvärvat andelarna i bolaget Fastighetsbolaget Boovägen 83 AB; 559382-6646 med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt

	2022-01-01 -2022-12-31	2020-11-20 -2021-12-31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	145 673	0
Balansomslutning (tkr)	372 554	360 574
Soliditet (%)	39,1	0,0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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.

ank=20230711102601

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	**100**	**0**	**100**
Årets resultat		145 673	**145 673**
Belopp vid årets utgång	**100**	**145 673**	**145 773**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-250
Årets resultat	145 672 991
Summa	**145 672 741**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	145 672 741
Summa	**145 672 741**

ank=20230710-20230711102602

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2020-11-20 2021-12-31
	1 2 3		
Bruttoresultat			
Bruttoresultat		**0**	**0**
Funktioner m.m.			
Summa funktioner m.m.		**0**	**0**
Rörelseresultat		**0**	**0**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	145 673	0
Summa resultat från finansiella poster		**145 673**	**0**
Resultat efter finansiella poster		**145 673**	**0**
Resultat före skatt		**145 673**	**0**
Årets resultat		**145 673**	**0**

ank=20230710:20230711102603

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	262 148	360 474
Summa finansiella anläggningstillgångar		**262 148**	**360 474**
Summa anläggningstillgångar		**262 148**	**360 474**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		110 306	0
Summa kortfristiga fordringar		**110 306**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		100	100
Summa kassa och bank		**100**	**100**
Summa omsättningstillgångar		**110 406**	**100**
SUMMA TILLGÅNGAR		**372 554**	**360 574**

Transaktion 09222115557495679149 Signerat PGV, CFWB, MTBB, KFK

ank=20230710-20230711102604

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		**100**	**100**
Fritt eget kapital			
Årets resultat		145 673	0
Summa fritt eget kapital		**145 673**	**0**
Summa eget kapital		**145 773**	**100**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		226 780	360 474
Övriga skulder		1	0
Summa kortfristiga skulder		**226 781**	**360 474**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6	**372 554**	**360 574**

Transaktion 09222115557495679149 Signerat PGV, CFWB, MTBB, KFK

ank=20230710-20230711102605

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).

Ersättningar till anställda

Bolaget har under perioden ej haft någon personal.

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

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 anskaffnings- värde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och lång- fristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde och det belopp som beräknas inflyta.Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Not 2. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Transaktion 09222115557495679149 Signerat PGV, CFWB, MTBB, KFK

ank=20230710-20230711102606

Not 3. Uppgift om moderföretag och koncernredovisning

Moderföretag i den största koncernen

Namn	JM AB
Organisationsnummer	556045-2103
Säte	Stockholm

Närmaste moderföretag som upprättar koncernredovisning

Namn	JM AB
Organisationsnummer	556045-2103
Säte	Stockholm

Moderföretag

Namn	JM Bostad Holding AB
Organisationsnummer	559278-9449
Säte	Stockholm

Moderföretaget upprättar inte koncernredovisning

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

Not 4. Resultat från andelar i koncernföretag exkl. nedskrivningar

	2022-12-31	**2021-12-31**
Realisationsresultat vid försäljning	145 673	0
Summa	**145 673**	**0**

Not 5. Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	360 474	
Inköp	29 139	360 474
Försäljningar	-200	0
Utgående anskaffningsvärden	**389 413**	**360 474**
Årets nedskrivningar	-127 265	0
Utgående nedskrivningar	**-127 265**	**0**
Redovisat värde	**262 148**	**360 474**

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

Transaktion 09222115557495679149 Signerat PGV, CFWB, MTBB, KFK

ank=20230710-20230711102607

Företagets namn	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Eget kapital (tkr)	Årets resultat (tkr)	Kapital-andel (%)	Rösträtts-andel (%)	Redovisat värde (tkr)
* Fastighets AB Järvamåran	559202-8574	Stockholm	500	50 147	-282	100,0	100,0	50 911
* Fastighets AB Järvalljan	559202-8616	Stockholm	500	51 258	0	100,0	100,0	182 098
* Fastighetsbolaget Boovägen 83 AB	559382-6646	Stockholm	500	622	753	100,0	100,0	29 139

Not 6. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31

Inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Pär Göran Vennerström
Styrelseordförande

Carl Fredrik Wilhelm Bandhold
Ledamot

Maria Therése Buskas Bäckman
Ledamot

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

PricewaterhouseCoopers AB

Kent Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

ank=20230710-20230711102608

Verifikat

Transaktion 09222115557495679149

Dokument

Årsredovisning JM Bostad 2 Holding AB 559284-6108 2022-12-31
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2023-06-27 16:31:32 CEST (+0200) av E-revisor.se (E)
Färdigställt 2023-06-29 12:34:53 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR VENNERSTRÖM"
Signerade 2023-06-27 19:22:53 CEST (+0200)

Carl Fredrik Wilhelm Bandhold (CFWB)
Personnummer 197406097597
carl.bandhold@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL BANDHOLD"
Signerade 2023-06-27 21:19:20 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 2023-06-29 10:27:44 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 2023-06-29 12:34:53 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557495679149

Godkännande parter

Ej namngiven part (1)
helena.persson@jm.se
Godkände 2023-06-27 16:33:13 CEST (+0200)

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

ank_20230710_20230711102600

ank=20230710-20230711102610

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för JM Bostad 2 Holding AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av JM Bostad 2 Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för JM Bostad 2 Holding AB för år 2022 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.

ank=20230710-20230711102611

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2023-06-29 10:34:39 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Fredrik Kroon

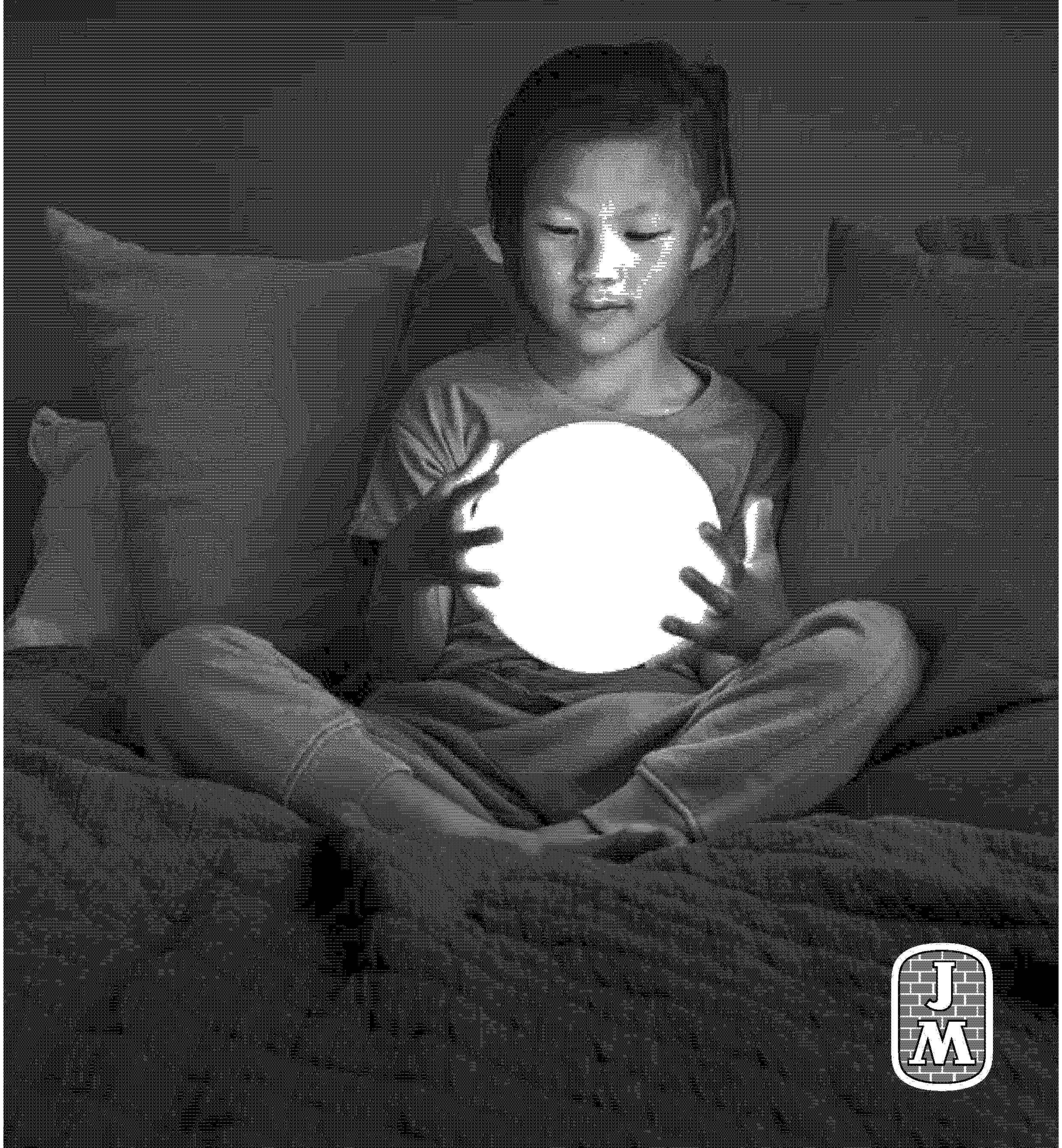
Datum

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20230710-20230711102612

Års- och hållbarhetsredovisning 2022



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

I alla våra projekt börjar det med ett stycke mark
som vi förädlar. Inte för vår skull. Utan för de människor
som kommer att bo och arbeta där. För att vi vet att
hur vi bor påverkar vår livskvalitet.

Vi lägger grunden till ett bättre liv.
Så var det igår, så är det idag och så kommer
det att vara imorgon.

Verksamhet

2 ÅRET I KORTHET
4 KONCERNCHEFENS KOMMENTAR
6 JM SOM INVESTERING
7 AFFÄRSIDÉ, VISION OCH STRATEGI
8 MÅL OCH UTFALL
9 VÄRDESKAPANDE I JMs AFFÄR
11 PRODUKTPORTFÖLJ
13 STRUKTURERAD PROJEKTUTVECKLING
14 RISKER OCH MÖJLIGHETER
19 OMVÄRLDSANALYS
22 MARKNADEN
26 JMs ERBJUDANDE
28 ETT URVAL AV VÅRA PROJEKT

Hållbarhetsredovisning

33 HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE
34 HÅLLBARHETSSTRATEGI
35 MÅLOMRÅDEN OCH HÅLLBARHETSMÅL
44 ORGANISATION OCH STYRNING
45 VÄSENTLIGHETSANALYS OCH INTRESSENTDIALOG
47 HÅLLBARA HÖJDPUNKTER UNDER ÅRET
49 OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN
49 GLOBAL REPORTING INITIATIVE – GRI
53 GRI-INDEX
55 GLOBAL COMPACT
56 EU TAXONOMIN

Finansiell information

KONCERNEN ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING

63 AFFÄRSSEGMENT
69 RESULTATRÄKNING
70 BALANSRÄKNING
72 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
73 KASSAFLÖDESANALYS

ÅRSREDOVISNINGSHANDLINGAR ENLIGT ÅRL

74 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

KONCERNEN ENLIGT IFRS

82 RESULTATRÄKNING
83 BALANSRÄKNING
84 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
85 KASSAFLÖDESANALYS
86 KONCERNENS NOTER

MODERBOLAGET

106 RESULTATRÄKNING
107 BALANSRÄKNING
108 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
109 KASSAFLÖDESANALYS
110 MODERBOLAGETS NOTER
114 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
115 REVISIONSBERÄTTELSE

Aktieägarinformation

120 BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
124 STYRELSE, VD OCH REVISORER
130 KONCERNLEDNING
132 JM-AKTIEN
134 FEMÅRSÖVERSIKT
136 DEFINITIONER OCH ORDLISTA
140 JMs ÅRSSTÄMMA OCH FINANSIELL KALENDER

En av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden

Vår målsättning är att via våra hållbara bostäder med sunt inomhusklimat, lägga en solid grund för god livskvalitet.

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

JM bedriver även fastighetsutveckling samt entreprenadverksamhet inom Storstockholmsområdet. Vi erbjuder också ekonomisk och teknisk förvaltning till bostadsrättsföreningar.

Från och med år 2018 miljömärks alla våra projektstartade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. JM är därmed först i Norden med att Svanenmärka hela sin produktion av bostäder.

Under år 2022 gjordes flera större förvärv av mark och 3 113 bostäder produktionsstartades.

JM-koncernen omsätter cirka 16 miljarder och har cirka 2 500 anställda.

JM grundades år 1945 av John Mattson och är sedan 1982 ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

39

Under 2022 svanenmärktes 39 svenska, norska och finska bostadsprojekt i JM.

8 078

Antal bostäder i pågående produktion.

2 488

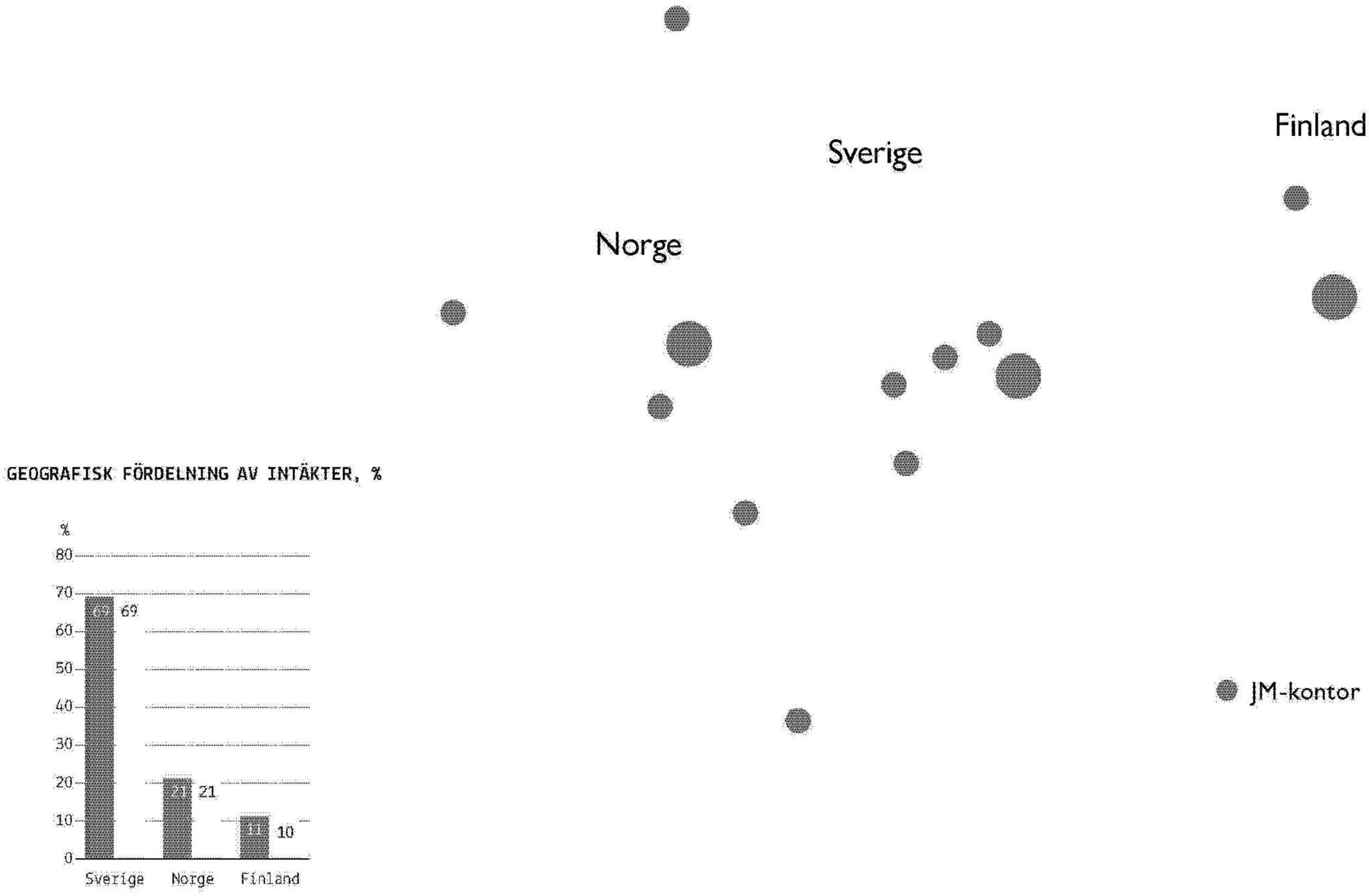
Antal medarbetare på JM.

1:a

JM mest populära arbetsgivaren bland unga högskoleingenjörer 2022.

39 500

Antal bostadsbyggrätter.



GEOGRAFISK FÖRDELNING AV INTÄKTER, %

Enligt segmentsredovisning

Intäkterna ökade till 16 385 mkr (14 608).

Rörelseresultatet minskade till 2 064 mkr (2 216). Rörelsemarginalen minskade till 12,6 procent (15,2).

Resultat från försäljningar av fastigheter och från joint venture om –11 mkr (436) ingår i rörelseresultatet.

Resultatet före skatt minskade till 1 994 mkr (2 158). Resultat efter skatt minskade till 1 575 mkr (1 798).

Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till –261 mkr (2 287).

Antal sålda bostäder minskade till 2 659 (4 248) och produktionsstarterna minskade till 3 113 (3 972).

Räntabilitet eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 17,9 procent (21,9). Resultatet per aktie under året uppgick till 23,40 kronor (25,90).

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

Styrelsen föreslår 14,00 kronor (13,50) i utdelning för 2022.

Styrelsen föreslår förnyat bemyndigande för återköp av egna aktier.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor (SEK) som också är moderbolagets rapporteringsvaluta. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal. Siffrorna i rapporten är baserade på koncernens konsolideringssystem som är i tusentals kronor. Genom avrundning av siffror i tabeller kan det förekomma att totalbelopp inte motsvarar summan av ingående avrundade heltal. Där inget annat framgår baseras belopp och kommentarer på sidorna 2–3, 8, 69–73 på JMs segmentsredovisning. För skillnaden mellan segmentsredovisning och IFRS, se avsnittet Segmentsrapportering på sidan 89. För definitioner, se sidorna 136–139.

Stabil utveckling i en osäker omvärld

Ett starkt resultat och viktiga steg för hållbar bostads-utveckling i en avvaktande marknad.

Under de drygt tre decennier som jag har varit verksam inom bostadsutveckling har vår bransch genomgått ett antal utmaningar och kriser. Utvecklingen under 2022 är unik i bemärkelsen att flera kritiska faktorer samverkat. Rysslands invasion av Ukraina har utöver stort mänskligt lidande skapat stor osäkerhet i världsekonomin. I likhet med det som brukar kallas en perfekt storm har brist på insatsvaror och ökande produktionskostnader samt stigande inflation och räntor, tillsammans med ökade energipriser orsakat stor osäkerhet som lett fram till en avvaktande marknad under 2022.

Påverkan av en osäker omvärld

Mot bakgrund av en marknad med sjunkande priser och ökande utbud är jag mycket nöjd med JMs utveckling under året. Som en följd av de försämrade makroekonomiska förutsättningarna har vi sett en avmattning på våra marknader, med minskande försäljning. JM sålde 2 659 bostäder under 2022, vilket motsvarar 62 procent av antalet sålda bostäder under år 2021.

Antalet produktionsstartade bostäder under 2022 uppgick till 3 113, vilket är drygt 800 färre jämfört med år 2021. Ett lägre antal produktionsstarter är i varierande grad, beroende på delmarknad, orsakat av en kombination av avvaktande efterfrågan, ökade produktionskostnader och fördröjningar orsakade av uteblivna myndighetsbeslut.

JM står totalt sett fortsatt starkt med 8 078 bostäder i pågående produktion vid utgången av 2022, varav en normal andel, 62 procent, är bokade eller sålda. Trots ökade produktionskostnader har vi sammantaget en fortsatt god lönsamhet i vår verksamhet tillika en stark balansräkning.

Under 2022 sålde JM också kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand till det svenska Fortifikationsverket, en affär om 2,4 mdkr som intäkts- och resultatredovisas successivt från och med det fjärde kvartalet 2022 fram till färdigställande som beräknas till början av 2025.

Möjligheter och fortsatt fokus på produktionsstarter

Det råder i grunden ett stort behov av nya bostäder och vi ser att det finns förutsättningar för JM att starta nya bostadsprojekt på alla våra marknader. Trots en osäker omvärld kommer ett fortsatt fokus på produktionsstarter vara prioriterat för JM på de platser vi är verksamma. I ett läge där byggkostnaderna är höga och kunderna avvaktande, är det dock mer angeläget än någonsin att förutsättningarna för nyproduktion inte försämras ytterligare av utdragna planprocesser och fördröjda myndighetsbeslut.

Marknadsläget innebär också goda möjligheter i form av markförvärv för att förädla vår projekt- och byggrättsportfölj, där JM har gjort ett antal strategiska förvärv under året.

Framsteg för hållbar bostadsutveckling

Hållbarhet är en integrerad del av JMs projektutveckling av bostäder och vi driver ett antal projekt, tester och samarbeten för att nå målet om klimatpåverkande utsläpp nära noll år 2030. Drivmedel i fordon och arbetsverktyg som används på JMs byggarbetsplatser ska vara förnybart och vi strävar efter att elektrifiera i så hög grad som möjligt. Vi inför successivt klimatförbättrad betong på alla våra marknader. En stor del av våra utsläpp sker i vår värdekedja, vilket gör att vi lägger stor kraft vid att föra dialog med och ställa krav på våra leverantörer.

Vi arbetar med datainsamling för att kontinuerligt kunna följa vår klimatpåverkan och olika åtgärders faktiska påverkan. Under 2022 har vi som ett led i det arbetet infört klimatberäkningar tidigt i utvecklingsprocessen.

Ett ökat medvetande om elpriser och energianvändning gör det allt viktigare att erbjuda energieffektiva bostäder. I Sverige har JMs färdigställda bostäder i genomsnitt 19 procent lägre energianvändning än myndighetskraven, och i Norge 34 procent lägre. Vi fortsätter våra ansträngningar för att fortsatt leverera bostäder med avsevärt lägre energianvändning och har i slutet av 2022 installerat solceller i flera projekt.

JM beslutade 2018 att alla nystartade projekt ska Svanenmärkas. Under 2022 har vi sett effekt av detta, då hela 39 av 48 färdigställda projekt erhållit svanenmärkningen.

Ett systematiskt arbete med bland annat lärlingsprogram för kvinnor bidrar till en positiv utveckling gällande en ökad andel kvinnor bland JMs hantverkare, där vi noterar 8 procent i slutet av 2022.

Läs mer om JMs hållbarhetsarbete i hållbarhetsredovisningen på sidan 33.

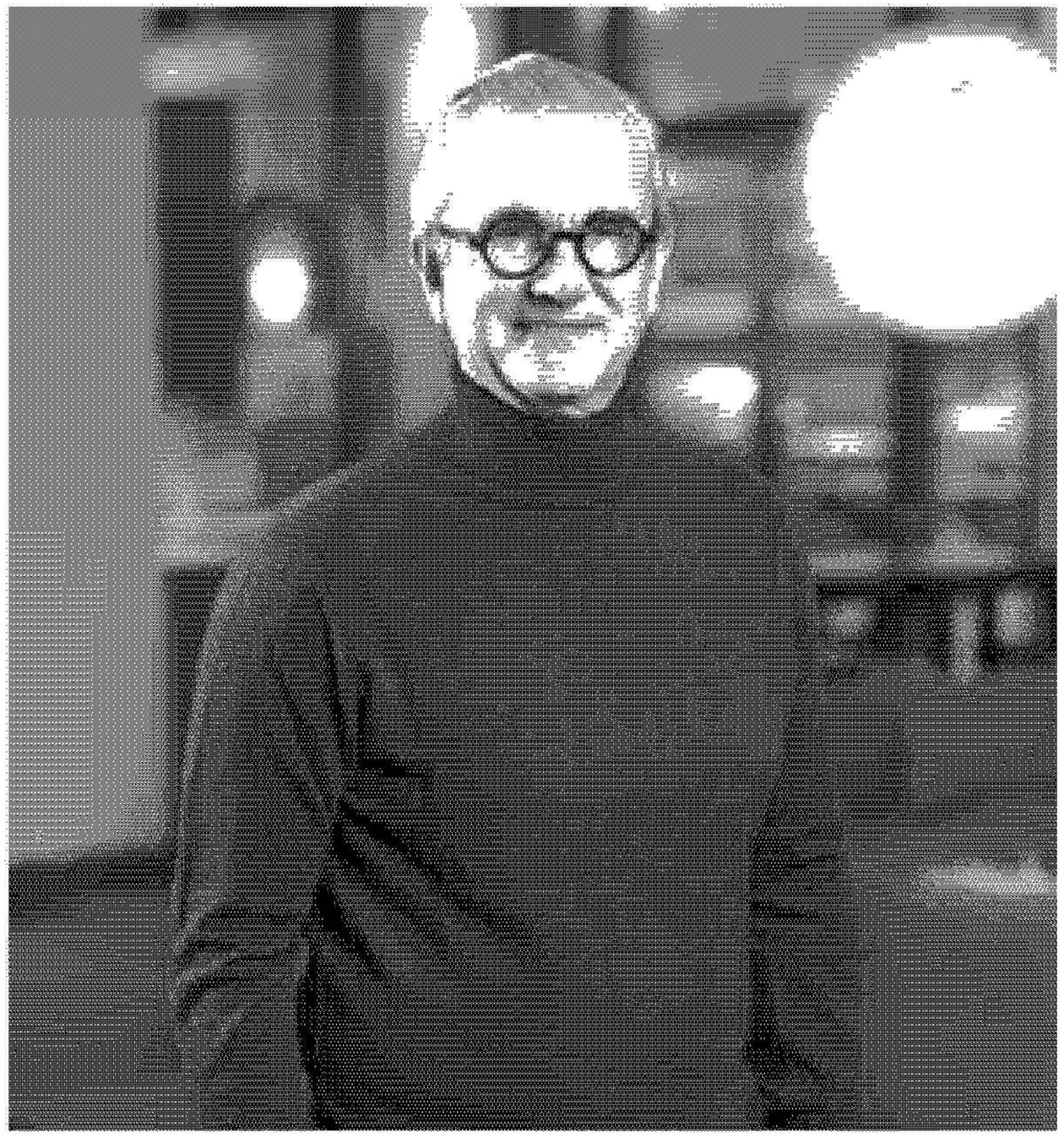
Nöjda kunder och dedikerade medarbetare

Inom JM finns en stolt tradition och ett starkt engagemang för att utveckla attraktiva och hållbara bostäder, på ett sätt som skapar såväl nöjda kunder som medarbetare och ett starkt strukturkapital. Jag är stolt och tacksam över insatserna från JMs dedikerade medarbetare under 2022, inte minst över förmågan att i en avvaktande marknad fortsatt fokusera på att leverera fina bostäder till våra kunder och att förädla våra processer inom allt från markförvärv, produktutveckling, projektering och produktion, till försäljning, inredningsval, inflyttning och förvaltning. Ett fint kvitto på det är de höga betyg och framstående placeringar som JM får i oberoende undersökningar inom kundnöjdhet, där JMs nöjdkundindex för 2022 ökade från det redan höga värdet 78 till utmärkta 79 vid inflyttning i en nyproducerad JM-bostad.

Stark position och långsiktigt goda förutsättningar

JM har historiskt gått stärkt ur utmanande perioder, tack vare ett gediget och kundfokuserat arbete i kombination med en attraktiv projekt- och byggrättsportfölj samt en stark finansiell ställning.

Vårt resultat och vår balansräkning medger fortsatt såväl långsiktig tillväxt som stabil överföring till aktieägarna, där styrelsen föreslår höjd utdelning för 2022 samt fortsatt mandat för återköp av aktier. Jag konstaterar ödmjukt att trots osäkerheten i omvärlden är de fundamentala och långsiktiga förutsättningarna för JM och vår affär alltjämt goda.



”Ett starkt resultat, med alltjämt goda långsiktiga förutsättningar för JMs affär.”

Johan Skoglund
Verkställande direktör och koncernchef

JM som investering

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

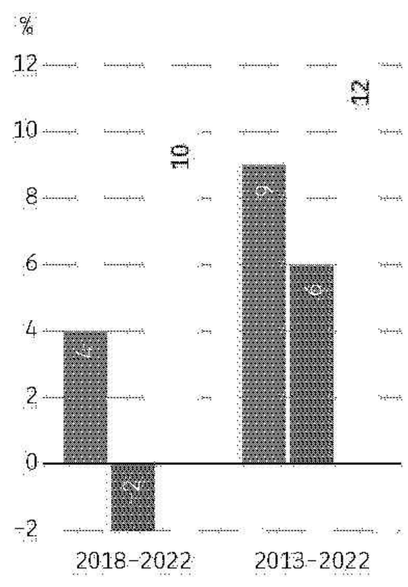
JM utvecklar bostäder och hållbara livsmiljöer på större tillväxtorter i Sverige, Norge och Finland. Ambitionen är att över tid ge JMs aktieägare en högre totalavkastning än företag med liknande verksamhet och riskprofil. Aktieägarna i JM ska ges möjlighet till god långsiktig totalavkastning från en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

God långsiktig totalavkastning

Under de senaste fem åren har JM haft en genomsnittlig totalavkastning om 4 procent. Aktien är volatil men har skapat god totalavkastning långsiktigt. Över de senaste tio åren har totalavkastningen varit 9 procent, jämfört med 6 procent för genomsnittet för jämförbara bolag.

[1] Besqab*, Bonava*, NCC, PEAB, Selvaag*, Skanska, Veidekke, YIT
*ej 2013–2022

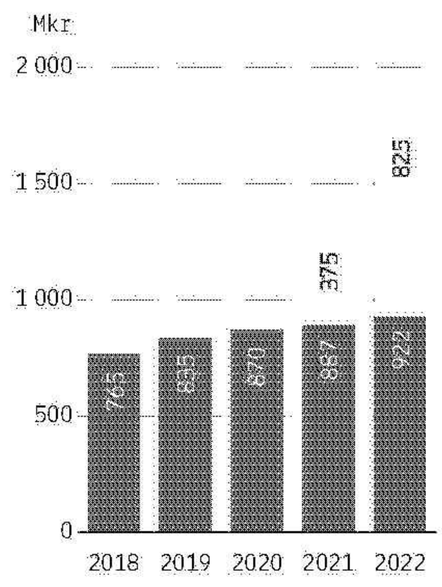
AKTIENS GENOMSNITTLIGA TOTALAVKASTNING



Ökande utdelning över lång tid

JM har haft en ökande utdelning över lång tid i kombination med ett flertal kapitalutskiftningar över åren. Värdeöverföringarna till aktieägarna har under de senaste fem åren uppgått till 5,5 mdkr, varav 4,3 mdkr genom utdelning och 1,2 mdkr genom förvärv och indragning av egna aktier (återköp).

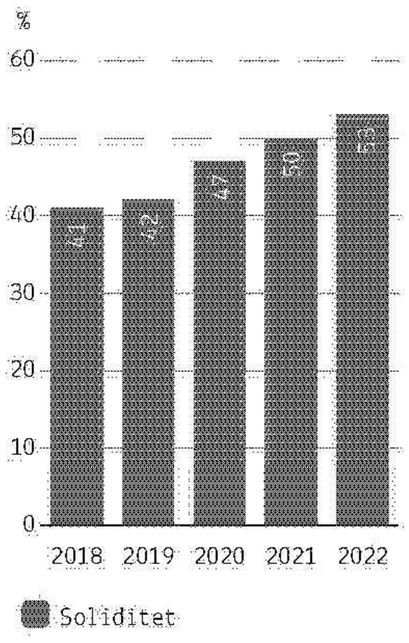
ÅTERFÖRING TILL AKTIEÄGARE



Stark balansräkning

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

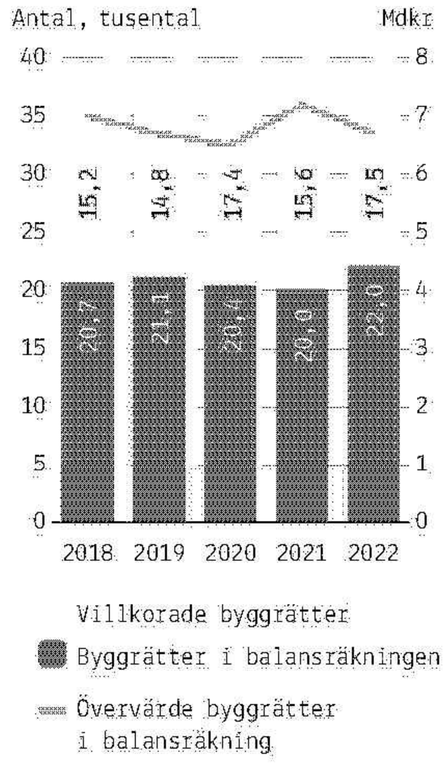
SOLIDITET



Byggrättsportfölj med stor värdepotential

JM har 39 500 byggrätter för framtida projektutveckling, varav 22 000 redovisas i balansräkningen. Övervärdet jämfört med bokfört värde på byggrätterna i balansräkningen uppgår till 6,7 mdkr utifrån extern värdering. Övervärdet är del av JMs riskkapital och ger indikation om framtida vinstpotential.

BYGGRÄTTER



Riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy

Riktvärde för kapitalstruktur där den synliga soliditeten bör uppgå till minst 35 procent över en konjunkturcykel. Utdelningspolicy där aktieutdelningen i genomsnitt ska utgöra 50 procent av koncernens resultat efter skatt över en konjunkturcykel. JMs riktvärde för kapitalstrukturer och utdelningspolicy definieras utifrån segmentsredovisningen.

Affärsidé, vision och strategi

JMs affärsidé och vision är vägledande i arbetet för att leva upp till JMs kundlöfte, 'Bättre livskvalitet', och därigenom att skapa aktieägarvärde med högre totalavkastning än företag med liknande verksamhet och riskprofil.

AFFÄRSIDÉ:

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

VISION:

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

ÖVERGRIPANDE AKTIEÄGARMÅL:

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

Strategi

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

- Ledande projektutvecklare av bostäder i Norden – avseende så väl marknadsposition som produktkvalitet och hållbarhet
- Verksamhet på tillväxtorter med goda långsiktiga demografiska och ekonomiska förutsättningar
- Tydlig inriktning mot högkvalitativa och miljöanpassade bostäder och arbetsplatser med högt kundvärde och i attraktiva lägen
- Tillväxt med god lönsamhet och marknadsledande position som mål
- Tillväxt, främst organisk, men även via bolagsförvärv, för att stärka JMs position på prioriterade geografiska marknader
- Företagskultur som präglas av goda värderingar, ansvarstagande, långsiktighet, hållbarhetstänkande och respekt för individen.

Ledande projektutvecklare av högkvalitativa bostäder i Norden

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

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

I Sverige upplåts bostäderna i första hand till bostadsrättsföreningar, men inkluderar även hyresrättsbostäder och ägarlägenheter.

Projektutveckling av kommersiella fastigheter ska vara begränsad och i första hand stödja JMs bostadsutveckling i större projekt där de ingår som en naturlig planförutsättning. Förvaltning erbjuds i JM@home.

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

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

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

KAPITALHANTERING

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

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

Mål och utfall

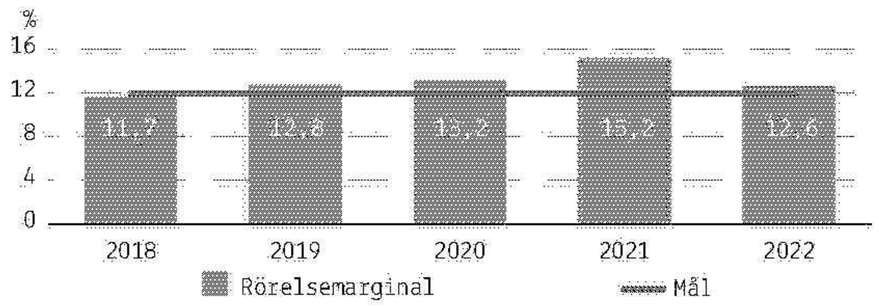
För att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande har JM formulerat övergripande mål. De finansiella målen syftar till att balanserat stödja den långsiktiga finansiella utvecklingen i koncernen och samtidigt vara anpassade till verksamhetens cykliska karaktär. JMs finansiella mål definieras utifrån segmentsredovisningen.

Finansiella mål

RÖRELSEMARGINAL

Mål: Genomsnittligt uppgå till 12,0 procent över en konjunkturcykel[1)]

Utfall: 12,6 procent under 2022. Under 5-årsperioden 2018-2022 uppgick genomsnittlig rörelsemarginal till 13,1 procent.

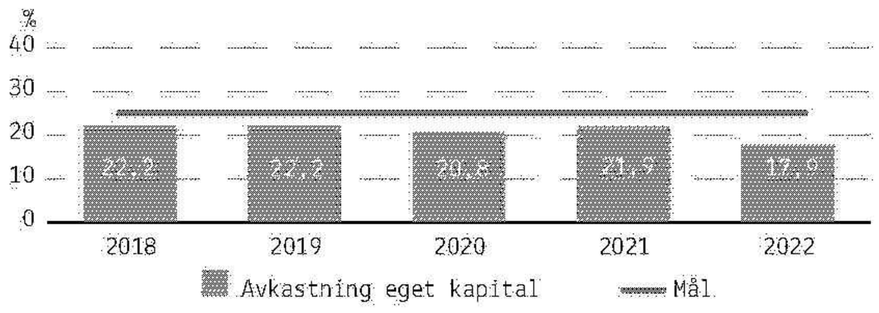


1) Inklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

AVKASTNING EGET KAPITAL

Mål: Genomsnittligt uppgå till 25,0 procent över en konjunkturcykel.

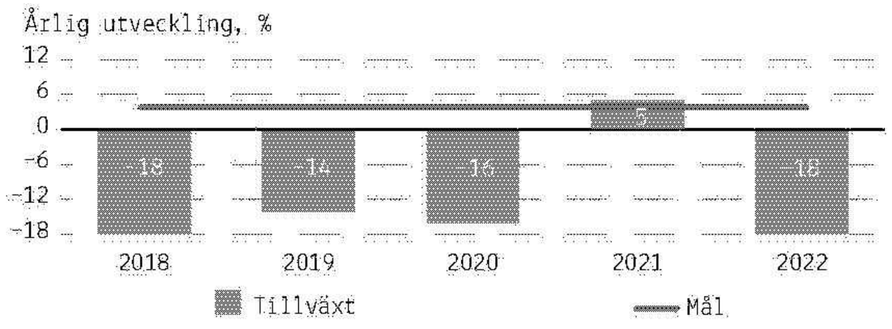
Utfall: 17,9 procent under 2022. Under 5-årsperioden 2018-2022 uppgick genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital till 21,0 procent.



TILLVÄXT

Mål: Genomsnittlig ökning om 4 procent per år i antal produktionsstarter av bostäder över en konjunkturcykel.

Utfall: Under 2022 minskade produktionsstarterna med 22 procent. Under perioden 2018-2022 var den årliga tillväxten i produktionsstarter av bostäder -6 procent.

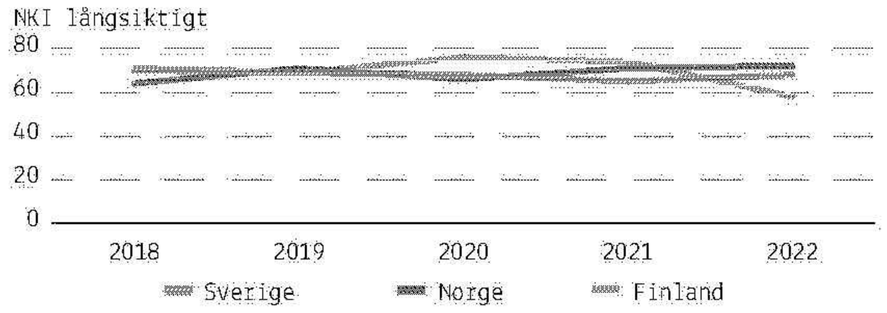


Icke-finansiella mål

KUNDER

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

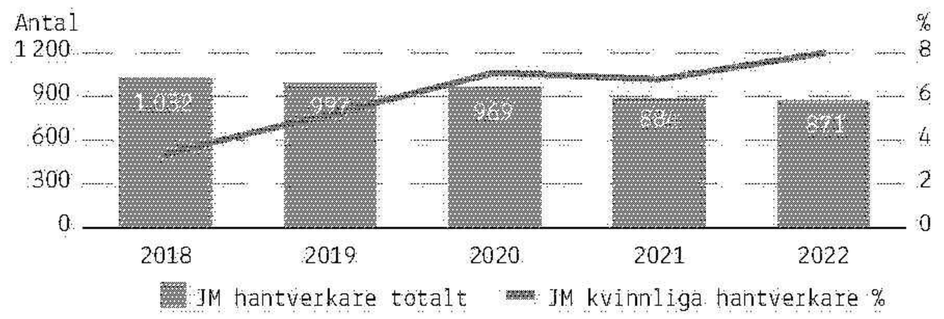
Utfall: Sverige 68, Norge 72, Finland 58 under 2022.



MEDARBETARE

Mål: Antalet kvinnor bland JMs hantverkare ska öka till 10 procent till utgången av 2023.

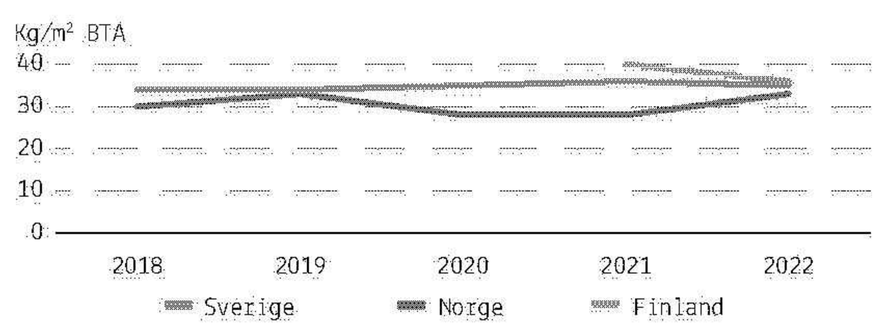
Utfall: 8,0 procent under 2022.



MILJÖ

Mål: Minska den totala mängden byggavfall till 25 kg/m² bruttoarea (BTA) till utgången av år 2023.

Utfall: Sverige 35, Norge 33 och Finland 36 under 2022.



Värdeskapande i JMs affär

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

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

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

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

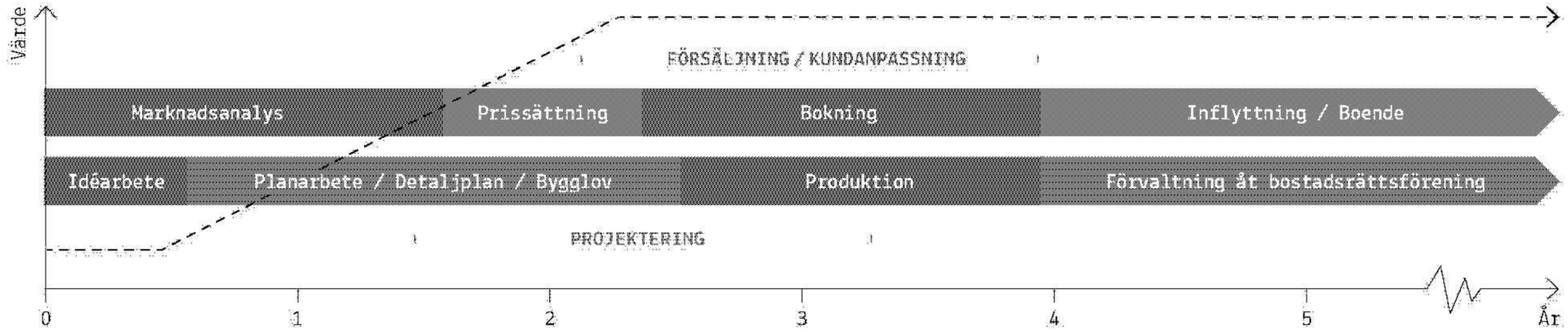
Värdekedjan

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

Varje steg i projektutvecklingen följer de krav på så kallade beslutsgrindar som ställts upp och som syftar till att säkerställa god lönsamhet samt en effektiv och kontrollerad process (se illustration sidan 14).

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

VÄRDEUTVECKLING



Tidsintervallen är indikativa och kan variera avsevärt i olika projekt. Värdeskapandet är som störst under planprocessen, då JM i samarbete med berörd kommun definierar markanvändningen.

Rätt kapitalstruktur

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

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

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

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

Avkastningskrav för projekt

För värdeskapande krävs att varje investering genererar en avkastning som överstiger kapitalkostnaden. JM arbetar med ett antal investeringsanalysmetoder och kriterier (såsom WACC, IRR och nuvärdeskvot) för att utvärdera såväl varje specifikt projekts lönsamhet som vilka projekt som ska prioriteras. Dessa metoder och kriterier utgör verktyg och styrmedel för att möta koncernens krav på avkastning, vilka har påverkats av ökade räntenivåer under 2022 och prognoser för den framtida räntebanan.

- **Den vägda kapitalkostnaden (WACC) efter skatt för nya projekt** uppgår till 7,0–8,5 procent och används för att nuvärdesberäkna prognosticerade kassaflöden för ett specifikt projekt.
- **Skuldsättningsgraden i enskilda projekt** bedöms uppgå till 1,0.
- **Genomsnittlig kapitalkostnad – lånat kapital** [1)]
  En 2-årig ränta (motsvarande en genomsnittlig projektlöptid) om totalt 4,0–4,5 procent baserat på underliggande riskfri ränta om 0,3 procent och en riskpremie om 2,0–2,5 procent.
  Med hänsyn tagen till avdragsrätt för räntekostnader uppgår därmed den genomsnittliga kapitalkostnaden för lånat kapital till 3,2–3,6 procent.
- **Genomsnittlig kostnad – eget kapital** [1)]
  Avkastningskravet på eget kapital uppgår, när man väger samman de olika utvärderingskriterierna CAPM (Capital Asset Pricing Model) och IRR (Internal Rate of Return), till cirka 13–15 procent.
- **Avkastningen på eget kapital** har under 10-årsperioden 2013–2022 i genomsnitt uppgått till 25,3 procent och för 5-årsperioden 2018–2022 till 21,0 procent.

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

OBEROENDE BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR BYGGER LÅNGSIKTIGT FÖRTROENDE

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

För att skapa förtroende krävs att den styrelse som under produktionsfasen företräder de enskilda bostadsrättsköparna är oberoende från JM och ingår avtal som värnar om deras intressen. För att kunna tillvarata dessa intressen, likväl som JMs affärsmässiga intresse av en professionell beställare, måste föreningens styrelseledamöter besitta relevant erfarenhet och kompetens. Även för ledamöternas föreningsrättsliga ansvar är detta viktigt. Av dessa skäl bildas bostadsrättsföreningarna av från JM fristående styrelseledamöter med stor erfarenhet och kompetens inom alla för en bostadsrättsförening relevanta områden. Enligt föreningens stadgar ska majoriteten av styrelsen under hela produktionsfasen utses av en från JM oberoende part. JM har ingen rätt att utse föreningens styrelse och har aldrig någon representation i den. Bostadsrättsföreningens styrelse fattar det för föreningen och enskilda bostadsrättköpare viktiga beslutet om och ingår avtal med JM om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet.

Vidare är JMs affärsmodell anpassad för god styrning och uppföljning med höga affärskrav.

Väsentliga kriterier i denna affärsmodell och dess redovisning kan summeras:

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

Dessa kriterier är centrala ur såväl ett legalt perspektiv som för ekonomi- och redovisningsaspekter med transparent uppföljning över projektens livscykel såväl internt som externt. Uppföljning i systematisk form inkluderar löpande prestation, risk- och marknadsförändringar samt förändrade intäkts- och kostnadsbedömningar i projekten. Hela projektprocessen, från avtal med bostadsrättsföreningarna om JMs totalåtagande att leverera nyckelfärdig fastighet till upplåtelseavtal med de slutliga bostadsköparna och färdigställande av projekten, omhändertas konsekvent i den finansiella rapporteringen med hög precision över tid. Den för affären fundamentala oberoendefrågan utgör också grunden för att bostadsrättsföreningarna inte bara ur ett civilrättsligt utan även redovisningsmässigt perspektiv kan anses vara självständiga och därmed ur detta perspektiv utgör JMs kund.

Produktportfölj

Byggrätter är utgångspunkten för JMs bostads- och fastighetsutveckling. Utöver projektutveckling av bostäder med eget ägande utvecklas även hyresrättsbostäder, kommersiella lokaler samt vård- och omsorgsboenden. Därutöver ingår förvaltningsverksamhet i JMs produktportfölj.

Bostadsbyggrätter grunden för uthållig lönsamhet

JM investerar kontinuerligt i utvecklingsbar mark för framtida produktion. Vår strategi är att förvärva mark i samma takt som vi tar mark till produktion. För att kunna göra rätt investeringar i byggrätter krävs en god kännedom om kunderna, deras behov och efterfrågan. Stigande bostadspriser och ökat distansarbete har gjort att många söker bostad utanför stadskärnan, vilket underlättats av förbättrade kommunikationer som ökat möjligheterna till längre pendlingsavstånd. Samtidigt är centrala stadslägen fortsatt mycket attraktiva.

Bra sammansättning

JMs planerade bostäder finns både i traditionellt starka bostadsmarknader och i nya framväxande. Sjönära områden och närhet till parker är populärt. Andra viktiga kvaliteter är närhet till kommunikationer, service och skolor. Vid utgången av 2022 hade JM 39 500 disponibla bostadsbyggrätter (35 600). Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder uppgick vid utgången av 2022 till 8 454 mkr (8 192).

Värdering av bostadsbyggrätter

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

BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN OMFATTAR BYGGRÄTTER AV TVÅ SLAG:

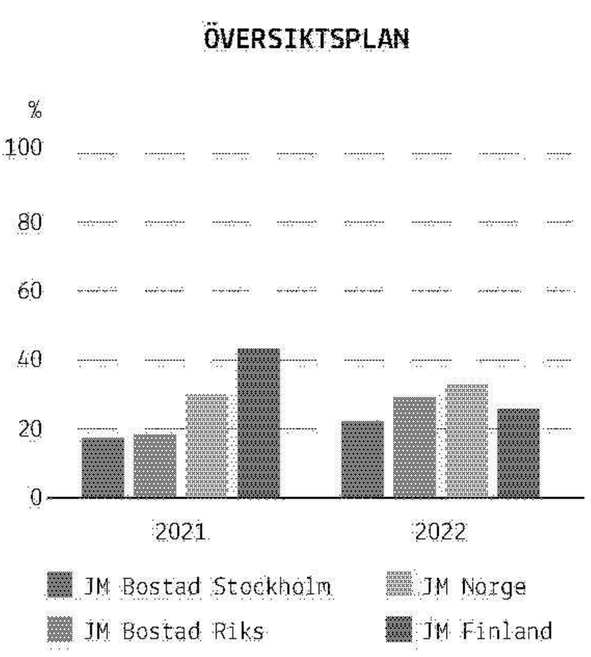
- Byggrätter i balansräkningen, 22 000 (20 000), motsvarande cirka sju års produktion med nuvarande produktionstakt
- Byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal, 17 500 (15 600). I de flesta fall har JM möjlighet att avgöra både om och när marken ska förvärvas.

Riktmåttet för antal byggrätter i balansräkningen är fem års produktion, baserat på nuvarande produktionstakt räknat på rullande tolv månader.

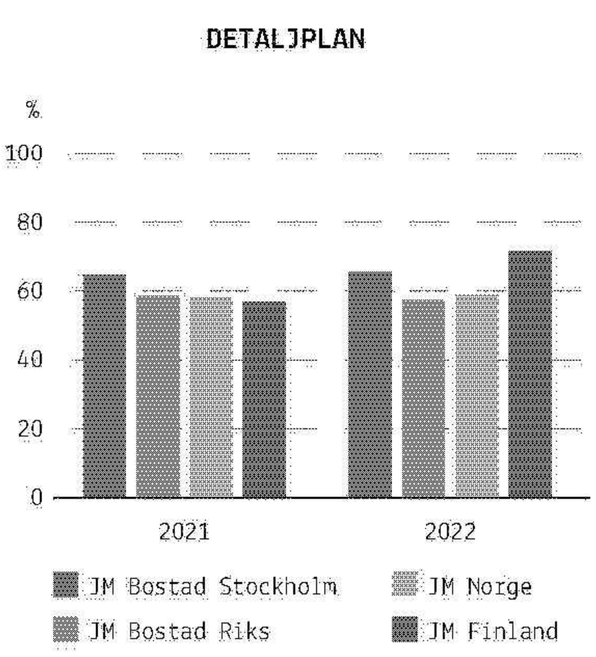
Bedömt marknadsvärde för JMs exploateringsfastigheter för bostäder uppgår till 15,2 mdkr (15,4). Motsvarande bokfört värde är 8,5 mdkr (8,2). De 17 500 byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv omfattas ej av värdebedömningen. Vissa av exploateringsfastigheterna har kvarstående äldre bebyggelse som genererar driftnetton och som är planerade att rivas i framtiden. Värdebedömningen för dessa byggnader baseras på nuvarande hyresintäkter samt på objektens kommande användning, där hänsyn tagits till kostnader för eventuell rivning. Marknadsvärdet för dessa byggnader är inkluderade i summeringen ovan.

I diagrammen nedan har marknadsvärdet för JMs exploateringsfastigheter fördelats på olika planskeden beroende på var i planprocessen exploateringsfastigheterna befinner sig. Planprocessen kan delas in i tre skeden: översiktsplan, detaljplan och bygglov.

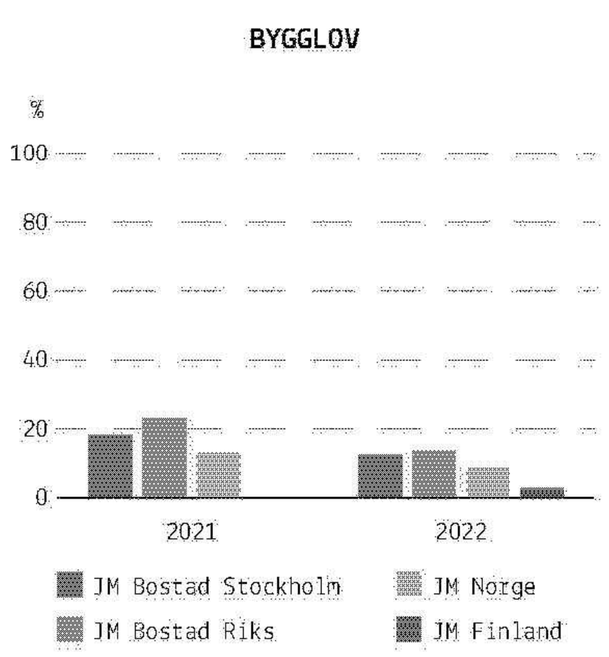
FÖRDELNING JMs BYGGRÄTTER I OLIKA PLANSKEDEN [1)]



Översiktsplan omfattar tiden innan detaljplanearbete påbörjats.



Detaljplaneskedet omfattar tiden från påbörjat detaljplanearbete till ansökan om bygglov.



Bygglovsskedet startar i samband med ansökan om bygglov.

[1)] Avser antal byggrätter i balansräkningen.

I grupperingen översiktsplan ingår även råmark som inte omfattas av översiktsplan. Detaljplaneskedet omfattar tiden från att detaljplanearbetet påbörjas fram till ansökan om bygglov. Bygglovsskedet startar i samband med ansökan om bygglov.

Geografisk fördelning av disponibla bostadsbyggrätter

Byggrätter är utvecklingsbar mark för framtida produktion och redovisas som tillgångar i koncernens balansräkning under rubriken exploateringsfastigheter. Cirka 36 procent av de bostadsbyggrätter som redovisas i balansräkningen finns i Storstockholm. Övriga Sverige omfattar cirka 29 procent av koncernens bostadsbyggrätter. Merparten av koncernens byggrätter i Norge, cirka 18 procent, och Finland, cirka 17 procent, finns i respektive huvudstadsregion.

Hyresrättsbostäder

JM har en kontinuerlig och långsiktig produktion av hyresrättsbostäder inklusive student- och ungdomsbostäder i framför allt Stockholmsregionen. JM samäger även ett bolag med Stiftelsen för Strategisk Forskning och Stiftelsen för Kunskaps och Kompetensutveckling, som förvaltar hyresrättsfastigheter på tomträtt i attraktiva tätorter. Den del av avkastningen som tillfaller stiftelserna används för att stödja forskning och utveckling inom ramen för stiftelsernas uppdrag. Läs mer om JMs hyresrättsbostäder på *jm.se/om-oss/verksamheten/fastighetsutveckling/hyresratter*

Vård- och omsorgsboenden

JM har lång erfarenhet av att bygga vård- och omsorgsbostäder med hög kvalitet och tillgänglighet. Ett eget hem är ett grundläggande mänskligt behov och avgörande för självkänsla, integritet och trygghet. Utgångspunkten för vår utveckling av vård- och omsorgsboenden är att såväl den egna bostaden som gemensamma utrymmen ska upplevas hemlikt och trivsamt. Läs mer om JMs vård- och omsorgsboende på *jm.se/om-oss/verksamheten/fastighetsutveckling/vardboenden*

Kommersiella fastigheter

Bottenvåningarna i våra flerbostadshus görs till levande miljöer med arbetsplatser, butiker och restauranger. JM har även lång erfarenhet av att bygga och förvalta kontor, där vi för närvarande uppför kontorsfastigheten K1 Karlbergs Strand i Solna, Stockholm, som efter färdigställande kommer att överlämnas till Fortifikationsverket. Läs mer om JMs utveckling av kommersiella fastigheter på *jm.se/om-oss/verksamheten/fastighetsutveckling/kommersiella-lokaler*

Förvaltning

Förvaltningsverksamheten bedrivs inom JM@home och tillgodoser kundernas behov av såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. Under 2022 har verksamheten fortsatt att utvecklas och växa gällande både geografisk marknad och omsättning. Läs mer om vår förvaltning på *jm.se/bostadsforvaltning*

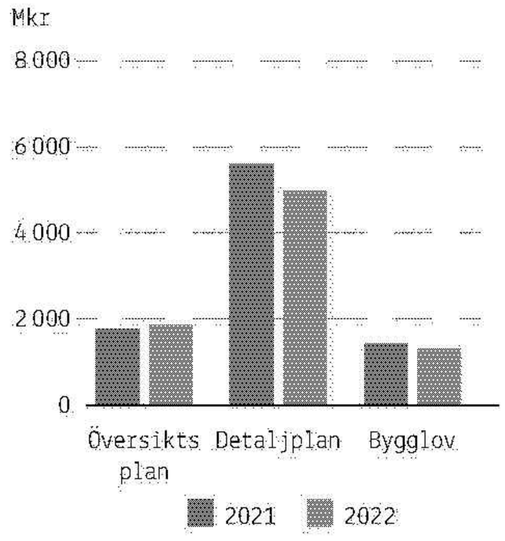
MARKNADSVÄRDERING – PROJEKTFASTIGHETER [1]	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m²	Uthyrningsgrad årshyra, %	Bokfört värde, mkr
	2022-12-31				2021-12-31
Fastigheter under utveckling	1 049	908	29	92	789
Färdigställda hyresrättsfastigheter	–	–	–	–	–
Färdigställda kontorsfastigheter	40	24	1	89	23
Totalt	**1 089**	**932**	**30**	**92**	**813**

[1] Marknadsvärderingarna är utförda av externt värderingsföretag.

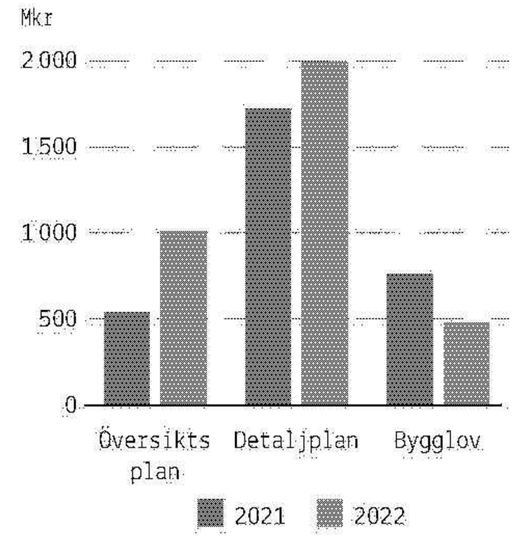
MARKNADSVÄRDE JMs EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

Miljarder kr	Marknadsvärde	Bokfört värde	Övervärde	Marknadsvärde	Bokfört värde	Övervärde
	2022-12-31			2021-12-31		
JM Bostad Stockholm	8,2	4,0	4,1	8,8	4,1	4,8
JM Bostad Riks	3,5	2,3	1,2	3,0	1,7	1,4
JM Utland	3,5	2,2	1,4	3,5	2,5	1,0
Totalt	**15,2**	**8,5**	**6,7**	**15,4**	**8,2**	**7,2**

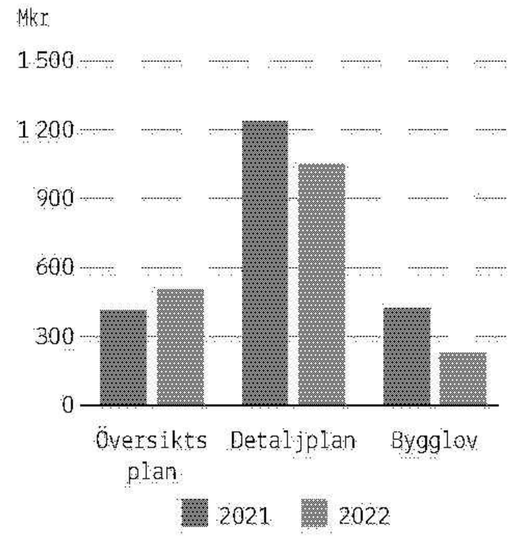
MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGRÄTTER JM BOSTAD STOCKHOLM



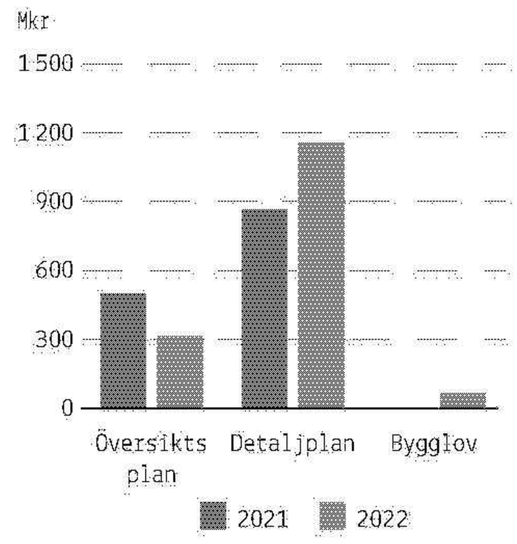
MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGRÄTTER JM BOSTAD RIKS



MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGRÄTTER JM NORGE



MARKNADSVÄRDE BOSTADSBYGGRÄTTER JM FINLAND



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

Industrialiserat byggande i ständig utveckling

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

JMs utvecklingsprojekt pågår över lång tid och omfattar ett stort antal bostäder. Resultatet är nya och förädlade stadsdelar, som förutom bostäder även innehåller butiker, skolor, restauranger med mera. För att JM ska vara konkurrenskraftiga över konjunkturcykler måste bostäderna vara attraktiva, av hög kvalitet och kostnadseffektivt producerade. Processer och verktyg för detta samlas och styrs inom det vi kallar strukturerad projektutveckling.

JMs produkt

JMs projektutveckling baseras på standardiserade komponenter, som beroende på hur de kombineras skapar en variation i bostäder och stadsrum. Komponenterna finns definierade i JMs projekteringsanvisningar, som utgör grunden för produktstyrningen. Monteringsanvisningar och metodbeskrivningar anger hur komponenterna fogas samman till kompletta hus och bostäder, och utgör därmed ett väsentligt verktyg för medarbetare i JMs produktion.

Tillverkning och leverans av komponenterna till JMs projekt garanteras i långsiktiga ramavtal med våra leverantörer. För att uppnå ett effektivt och hållbart logistikflöde finns styrdokument i form av logistikvillkor och logistikanvisningar.

Processer och arbetssätt

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

JMs bostadsaffär är beskriven genom ett antal huvudprocesser, med underliggande processkategorier, aktiviteter och detaljerade rutinbeskrivningar med syfte att säkerställa enhetlighet, hög kvalitet och effektivitet. Inom JM läggs stor vikt vid att beslutade processer följs, vilket görs via företagets verksamhetssystem där processernas struktur följer den internationella standarden APQC (American Productivity & Quality Center).

Innovation och ständiga förbättringar

Standardisering av produkt, processer och arbetssätt behöver utvecklas kontinuerligt för att bibehålla konkurrenskraft över tid. JM bedriver därför ett aktivt arbete med fokus på verksamhets- och produktutveckling. Utvecklingsförslag baserade på studier eller faktiska tester presenteras minst fyra gånger årligen.

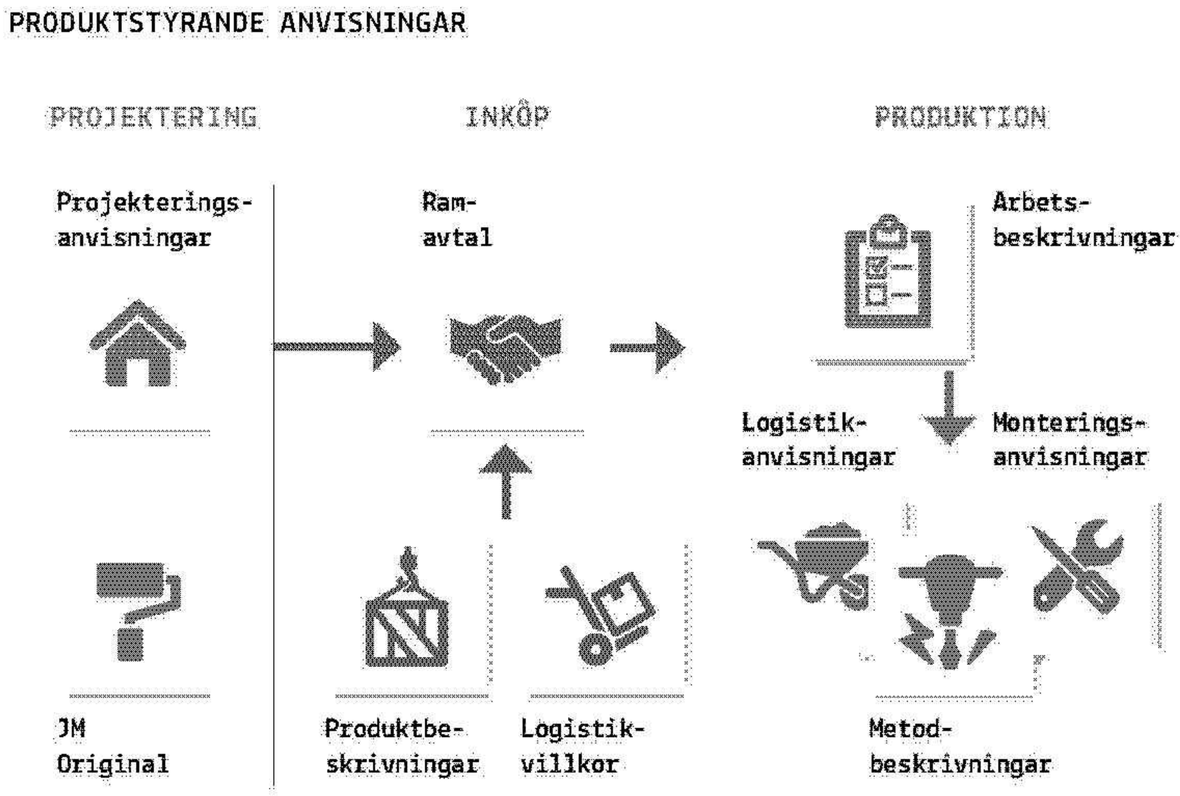
Från JMs medarbetare kommer också många förslag om hur standarder och processer kan utvecklas. Årligen kommer ett stort antal förbättringsförslag som kan leda till direkta förändringar eller utvecklingsprojekt med förändring på längre sikt. Förslagen lämnas in via ett särskilt system och värderas löpande av ansvariga för respektive process inom JM.

Digitalisering och hållbarhet i fokus 2022

Fokus i utvecklingsarbetet har under året varit digitalisering och hållbarhet. Digitalisering eftersom det arbete som leder fram till en färdig bostad i allt högre grad består av digitaliserade metoder. En känd och för JM väl implementerad sådan metod är BIM (Building Information Modeling). Under året har BIM och andra system utvecklats för att stödja projektering och stärka informationsflöden inom bostadsproduktionen. Ritningar, arbetsrutiner, checklistor med mera finns numera i digital form i gemensamma system.

Under året har också den digitala kundportalen Mitt JM utvecklats med syfte att kunderna där ska få tillgång till all information kopplat till sitt bostadsköp.

I det andra fokusområdet för utveckling, hållbarhet, har det hänt mycket under 2022. JM har drivit utvecklingsprojekt som resulterat i att JMs standardiserade produkt utvecklats med klimatförbättrad betong, att en ny typ av träutfack införts, att fordon och arbetsmaskiner på byggarbetsplatserna drivs med förnybart drivmedel och/eller med el. Ett exempel på utveckling av JMs processer är att klimatberäkningar ska genomföras i alla projekt, se sidan 36.



Risker och möjligheter

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

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

Riskhantering – en integrerad del av beslutsfattandet

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

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

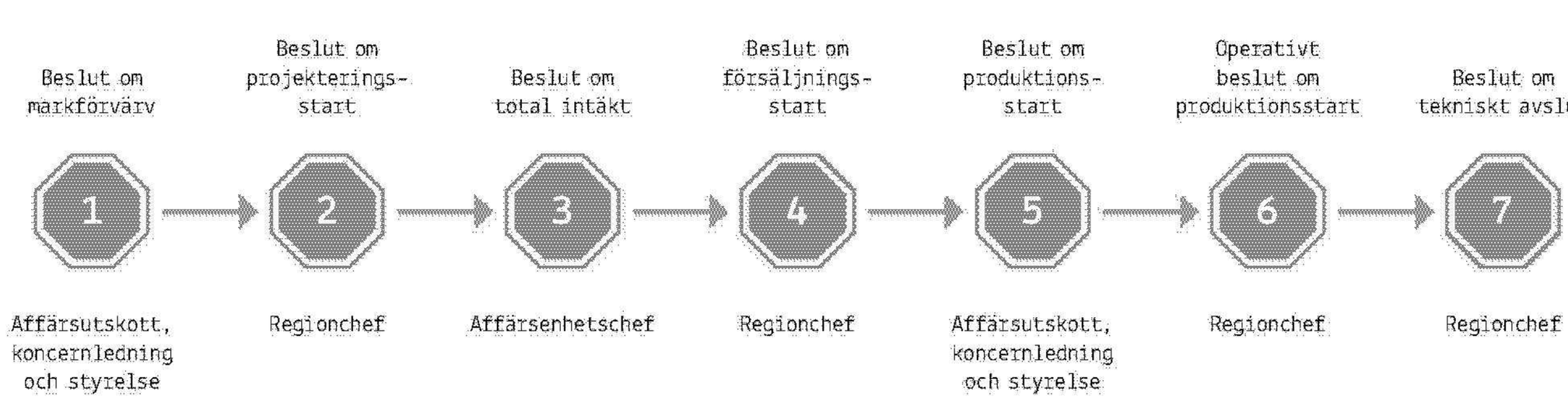
Klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter har identifierats och analyserats för att möta rekommendationerna i ramverket TCFD (Task force on Climaterelated Financial Disclosures).

Arbetet med TCFD beskrivs närmare på sidorna 17–18.

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

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

BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN



Under 2022 har de viktigaste riskerna inom JM varit osäkerhet avseende den svenska cementförsörjningen, effekterna av det pågående kriget i Ukraina samt ökad osäkerhet med en avvaktande bostadsmarknad till följd av ökad inflation, stigande energipriser och högre räntenivåer.

Under 2022 har osäkerhet rått avseende cementförsörjning genom lokal cementproduktion i Sverige beroende på oklar tillståndsprocess mellan myndigheter och marknadsledande producent. Under det fjärde kvartalet förlängdes aktuella tillstånd med ytterligare fyra år, vilket säkrar kommande års cementförsörjning.

Rysslands pågående invasion av Ukraina har utöver mänskligt lidande skapat en stor osäkerhet i världsekonomin. JM har inga ramavtalsleverantörer i Ryssland, Belarus eller Ukraina. Trots att JM har långa avtal och är prioriterade kunder hos våra leverantörer så kan de i sin tur vara beroende av insatsvaror vars tillgång påverkas av kriget i Ukraina. Bedömningen är dock att detta inte haft någon väsentlig påverkan i JMs pågående projekt.

Under 2022 fortsatte priserna på flera byggmaterial att öka och inflationen har ökat markant i ekonomin som helhet. JMs långsiktiga leverantörsrelationer och avtal minskade inverkan av detta på våra kostnader under året, men risken har ökat för negativ påverkan från kostnadsinflation både i projektportföljen och inför nya produktionsstarter.

Försäljnings- och bokningsnivån i pågående produktion var på en normal nivå efter att ha minskat något under året, vilket balanserar risken i verksamheten. Produktionsstarterna ökade inte enligt plan under 2022 utan begränsades något av utdragna planprocesser såväl som av svagare försäljning under det andra halvåret. En mer utförlig beskrivning av risker JM möter och hur dessa hanteras finns i Förvaltningsberättelsen på sidorna 80–81.

Inför 2023 bedöms marknadsläget som avvaktande på samtliga våra marknader och beredskap finns för att hantera såväl en fortsatt avvaktande bostadsmarknad som hög inflation vilket skulle kunna begränsa JMs möjligheter att bibehålla produktionsvolymen. Planprocesserna på våra huvudmarknader utgör även fortsättningsvis en viktig förutsättning för tillväxt i antalet produktionsstarter.

Balansräkningen

Den mark som JM förvärvar tas upp i balansräkningen som exploateringsfastighet. Vid produktionsstart för varje projektetapp, överförs fastigheten med bokfört värde till projektet och inräknas i projektets kostnader.

Kassaflöde

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

Finansstrategi och policy

Finansverksamheten inom JM ansvarar för koncernens kort- och långfristiga finansiering, likviditetsplanering, cash management och finansiell riskhantering. Ansvarsfördelning, organisation och kontroll av koncernens totala finansieringsverksamhet regleras i en av styrelsen fastställd finanspolicy. Policyn anger mål för finansverksamheten, övergripande ansvar samt specifika regler och limiter.

Målsättningen för finansverksamheten är att:

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

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

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

Skattepolicy

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

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

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

Känslighetsanalys byggrättsportfölj

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

JMs 22 000 bostadsbyggrätter i balansräkningen antas fördelas jämnt över åtta års produktionstid. Antagandet är teoretiskt där produktionsstarter i praktiken sker såväl från bostadsbyggrätter i balansräkningen som från villkorade bostadsbyggrätter. En normal bostad antas vara 75 kvadratmeter, skattekostnaden förutsätts uppgå till 21,0 procent och diskonteringsräntan efter skatt är 7,8 procent. I kalkylen har ej hänsyn tagits till eventuell inflation. Kalkylen inkluderar såväl belastad skattekostnad som avdragseffekten från historisk markinvestering om 8 455 mkr.

Tabellerna nedan visar antagen intäkt, inklusive lån i bostadsrättsföreningar, och projektkostnad per kvadratmeter lägenhetsyta exklusive moms. Utifrån olika genomsnittliga intäkts och kostnadsantaganden nuvärdesberäknas hela byggrättsportföljens framtida kassaflöden. Analysen visar stor hävstång i värdeskapande beroende på företagets förmåga att effektivt hantera såväl intäkter som kostnader samt inte minst den allmänna utvecklingen av bostadspriser under perioden. En pris- eller kostnadsförändring om 900 kronor per kvadratmeter motsvarar cirka 900 mkr eller cirka 14 kronor per aktie enligt denna kalkylförutsättning.

JMs 17 500 bostadsbyggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal ingår inte i känslighetsanalysen.

KÄNSLIGHETSANALYS, NUVÄRDE I MKR FÖR JMs BYGGRÄTTSPORTFÖLJ/BOSTÄDER

Intäkt/m², kr [1]	50 000	51 000	52 000	53 000	54 000
Kostnad/m², kr [1] [2]					
35 000	15 100	16 000	16 900	17 800	18 700
36 000	14 200	15 100	16 000	16 900	17 800
37 000	13 300	14 200	15 100	16 000	16 900
38 000	12 400	13 300	14 200	15 100	16 000
39 000	11 500	12 400	13 300	14 200	15 100

[1] Exklusive moms
[2] Exklusive kostnad mark

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

Intäkt/m², kr [1]	50 000	51 000	52 000	53 000	54 000
Kostnad/m², kr [1] [2]					
35 000	234	248	262	276	290
36 000	220	234	248	262	276
37 000	206	220	234	248	262
38 000	192	206	220	234	248
39 000	178	192	206	220	234

[1] Exklusive moms
[2] Exklusive kostnad mark

Implicit värde av villkorade byggrätter

JM disponerade 17 500 bostadsbyggrätter (15 600) vid årsskiftet genom villkorade byggrätter i Sverige, Norge och Finland. I normalfallet betalar JM för dessa byggrätter i samband med att de når lagakraftvunnen detaljplan. Därvid upptas byggrätterna i JMs balansräkning till förvärvsvärdet som exploateringsfastighet.

Förvärvspriset baseras normalt på marknadsvärdet för byggrätterna vid tidpunkten för uppfyllt avtalsvillkor då överlåtande sker. Värdet på exploateringsfastigheterna varierar därefter med prisutvecklingen på bostäder och marknadsvärdering kan göras baserat på ortspriser och specifika projektförutsättningar.

De villkorade byggrätterna är normalt inte omsättningsbara och avtalen har olika giltighetstid beroende på förutsättning och avtalsstruktur. Även om de villkorade byggrätterna normalt saknar ett omsättningsbart värde utgör de ändå en säkrad förutsättning för JMs löpande tillskott av byggrätter att tas till produktion för projektutvecklingen av bostäder. Med de villkorade avtalen som grund kan ett implicit nettonuvärde beräknas även för de framtida kassaflödena i den villkorade delen av byggrättsportföljen. Med antagande om att den villkorade portföljen om 17 500 bostadsbyggrätter (15 600) tas till produktion över åtta år, möter målkravet om 12,0 procent (12,0) rörelsemarginal och har ett förvärvsvärde för byggrätterna som ungefär motsvarar dagens genomsnittliga marknadsvärde i balansräkningen, så uppgår nettonuvärdet efter skatt till 4,5 mdkr (4,3) till diskonteringsränta 7,8 procent (6,0). Detta kan alltså ses som ett implicit värde i JMs projektutveckling, utöver marknadsvärdet på de exploateringsfastigheter som JM har upptagna i balansräkningen enligt ovanstående känslighetsanalys, förutsatt att projekten kan genomföras operationellt.

Kostnader vid projektutveckling av bostäder

Ett bostadsprojekt består av en mängd olika kostnader som kategoriseras och följs upp i verksamheten. För att spegla bolagets känslighet vid förändring i kostnadsmassan har en känslighetsanalys upprättats nedan som visar resultateffekten per kostnadskategori vid en förändring av kostnaderna om +/− 10 %.

I analysen sker ett antal förenklingar för att åskådliggöra effekten i JMs resultat. Material avser kostnader för eget inköpt byggmaterial. Mark avser förvärvskostnad för mark. Byggherrekostnader avser kostnader som inte är direkt relaterade till entreprenaden, till exempel kreditivräntor, kommunala anslutningsavgifter och lagfartskostnader. Projektering avser i huvudsak kostnader för tekniska konsulter. Omkostnader avser tillfälliga kostnader för etablering på byggarbetsplatsen samt hyror av anläggningstillgångar, till exempel maskinhyror.

Tabellen nedan visar sju huvudkategorier av kostnader vid projektutveckling av bostäder och deras relativa andel av den totala kostnadsmassan. En förändring i respektive kategori påverkar resultatet i varierande grad och av tabellen framgår att kostnader för underentreprenader är den i särklass största kostnadsposten där en förändring om +/− 10 % innebär en resultatpåverkan om +/− 440 mkr.

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR OLIKA KOSTNADSKATEGORIER, PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER, KONCERNEN

	2022			2021
Kategori	**Andel av kostnad, % [1]**	**Förändring, %**	**Resultat, mkr**	**Andel av kostnad, % [2]**
Löner	14	+/−10	+/− 162	14
Material	17	+/−10	+/− 200	15
Mark	10	+/−10	+/− 120	13
Byggherrekostnader	9	+/−10	+/− 107	13
Projektering	4	+/−10	+/− 52	4
Omkostnader	8	+/−10	+/− 87	8
Underentreprenader	38	+/−10	+/− 440	33

[1] Andel av kostnadsmassa för projektutveckling av bostäder, 11,7 mdkr.
[2] Redovisat utfall avser endast Sverige.

Hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter

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

Identifiering av klimatrisker och arbete med TCFD

Att arbeta med att minska våra klimatpåverkande utsläpp räcker inte. Vår verksamhet behöver också ständigt anpassas – både till de förändringar som redan har skett och till de förändringar som kan komma att ske till följd av den globala uppvärmningen.

Att identifiera klimatrisker är därför en prioritet för JM. Vid minst ett tillfälle per år genomför en tvärfunktionell arbetsgrupp med deltagare från koncernledningen en scenarioanalys där vi bedömer JMs klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter i hela värdekedjan. Vi genomför även en känslighetsanalys för våra olika kostnadskategorier.

Eftersom riskvärdering är särskilt viktigt inför markförvärv, har vi ett verktyg som hjälper oss att värdera vilka hållbarhetsrisker som finns på de specifika platser som vi har för avsikt att förvärva. Det handlar dels om att identifiera eventuella risker som till exempel översvämningar och jordskred, dels att analysera vilka åtgärder vi skulle kunna vidta för att minska de identifierade riskerna i området. Utöver detta definierar vi vilka konkreta klimatanpassningsåtgärder som är aktuella i varje enskilt fall. Dessa anpassningar kan bestå av en rad olika åtgärder. Till exempel att bostäder undviks i bottenplan, att bottenvåningen förses med tät fasad eller att man väljer en extra fuktsäkrad konstruktion i källare och bottenvåning.

De risker som vi har identifierat som de mest väsentliga för oss i nuläget och på medellång och lång sikt är höjda vattennivåer och extremväder samt ökade kostnader för bränslen och drivmedel, energihushållning/konsumtion, råvaror och material samt klimatpåverkande produkter.

Klimatrelaterade risker – en del av företagets övriga risker

JM har sedan 2019 arbetat med TCFD:s rekommendationer för en enhetlig och konsekvent finansiell rapportering avseende klimatfrågan. En formell signering av att vi stödjer TCFD genomfördes år 2021.

I praktiken innebär arbetet med TCFD att vi har integrerat klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter med företagets övriga risker och möjligheter. Utöver det har vi även inkluderat klimatrelaterade risker och möjligheter i vår känslighetsanalys.

KÄNSLIGHETSANALYS FÖR KOSTNADSKATEGORIER KOPPLADE TILL KLIMAT, PROJEKTUTVECKLING BOSTÄDER

	2022			2021
Kategori per klimatområde [1]	Bedömd andel av kostnad, % [2]	Förändring, %	Bedömd resultat-påverkan, mkr	Bedömd andel av kostnad, % [3]
Bränslen och drivmedel	2	+/–10	+/–23	2
Energi	2	+/–10	+/–18	2
Material	17	+/–10	+/–200	15
varav Betong	2	+/–10	+/–5	2
varav Stål	6	+/–10	+/–11	4
varav Trä	2	+/–10	+/–4	2
Klimatskal	6	+/–10	+/–69	6
Grundvattensäkring	1	+/–10	+/–9	1

[1] Kategorierna Betong, Stål och Trä är delmängder av Material. Grundvattensäkring är en delmängd av kategorin Klimatskal.
[2] Bedömd andel av kostnadsmassa för projektutveckling av bostäder i koncernen, 11,7 mdkr.
[3] Redovisat utfall avser endast Sverige.

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

Enligt TCFD kan de identifierade klimatrelaterade riskerna delas upp i två kategorier (omställningsrisker och fysiska risker). Av de sex klimatrelaterade risker som bedöms ha störst påverkan på JMs affär, har fyra av dem klassificerats som omställningsrisker medan två av dem är klassificerade som fysiska risker.

Omställningsrisker

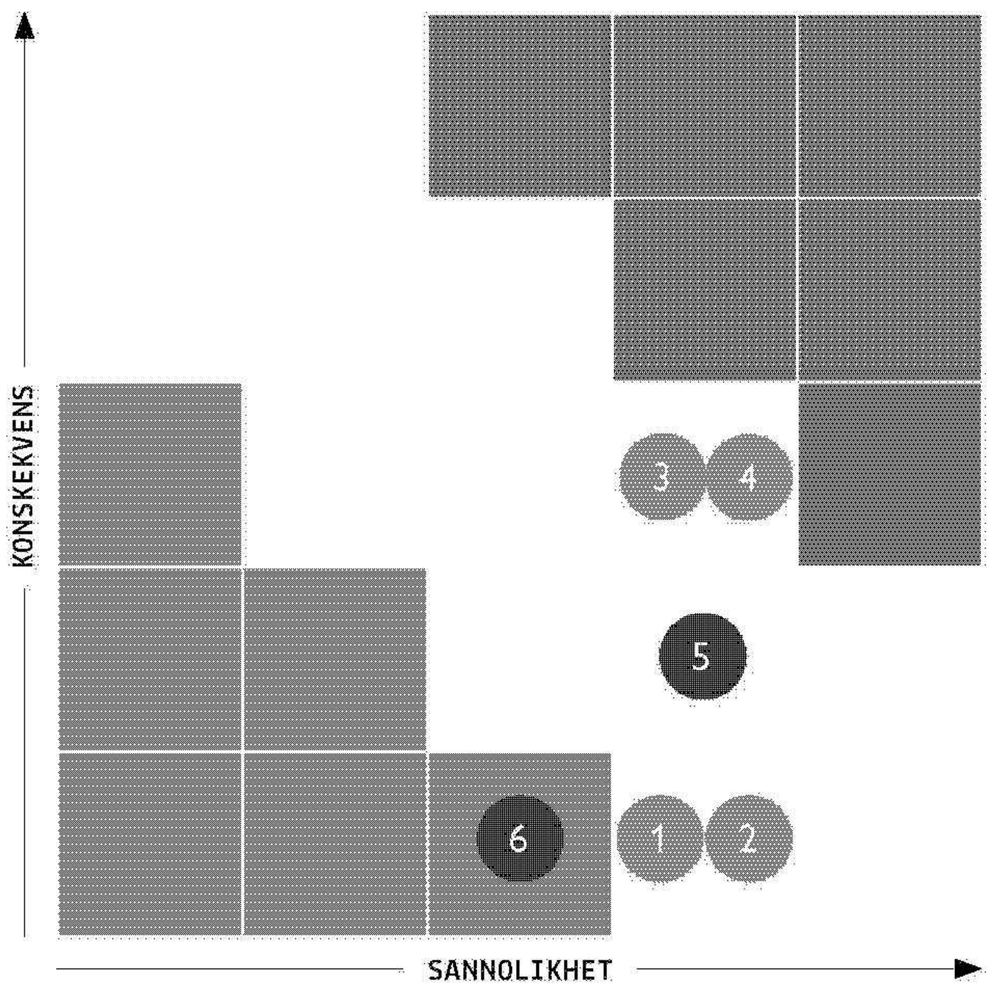
1. Kostnader för bränslen och drivmedel
2. Energihushållning/konsumtion
3. Kostnader för råvaror och material
4. Klimatpåverkande produkter (betong och stål).

Fysiska risker

5. Ökning av extremväder
6. Höjda vattennivåer.

I klassificeringen har vår känslighetsanalys för kostnadskategorier utgjort bedömningsunderlag. Ytterligare en bedömningsgrund har varit SMHI:s publicerade konsekvensanalys för Sverige som har ett 10-årsperspektiv och utgår från IPCC:s (Intergovernmental Panel on Climate Change) scenarion för temperaturhöjningar (RCP 2,6–8,5).

Styrelsen informeras regelbundet om arbetet med klimatrisker och TCFD, i enlighet med JMs styrning av hållbarhetsarbetet, se sidan 44.



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

Uppföljning klimatrelaterade risker och möjligheter

JM följer årligen upp de omställnings- och fysiska risker som vi har identifierat utifrån mätetalet bedömd kostnadspåverkan, se tabellen Känslighetsanalys för kostnadskategorier kopplade till klimat, projektutveckling bostäder ovan.

För 2022 räknade vi med ökade kostnader för såväl drivmedel som för klimatpåverkande produkter som betong och stål. Med facit i hand kan vi konstatera att våra bedömningar överlag har legat väl i linje med de faktiska prisstegringarna. Prisökningen på drivmedel blev emellertid mer kännbar än våra initiala bedömningar.

För att minska kostnaderna krävs fortsatt fokus på energieffektivitet, korta ledtider och resurseffektivitet. Prisutvecklingen för bränsle och material är dock inte enbart hänförlig till klimatrelaterade risker och scenarion. I en framåtblick gör vi därför bedömningen att risken för framtida påverkan jämfört med det läge som vi nu befinner oss i, inte har ökat ytterligare utan tvärtom minskat något.

JM bedöms också ha goda förutsättningar att anpassa verksamheten efter de klimatrelaterade utmaningar som vi eventuellt kommer att ställas inför. I ett något kortare perspektiv har vi mycket god nytta av vår satsning på lågenergibostäder och våra långsiktiga leverantörssamarbeten.

Trendspaning i en osäker värld

Vi lever i en osäker tid, där krig i Europa, ekonomisk oro och en växande klimatkris påverkar alla branscher. Men ser vi till de globala megatrenderna finns också flera ljusglimtar.

Att ha uppfattningar om framtiden har sällan varit lika utmanande som idag. Samtidigt har vi alltid levt och verkat i en föränderlig tillvaro. För JM är det därför avgörande att försöka förutse vart marknaden och våra kunder är på väg, bland annat med hjälp av omvärldsanalys.

2022 har präglats av kriser både nationellt och globalt. Det skapar ovisshet i samhällets alla delar. Vi ser en ökad ekonomisk oro – driven av inflation, stigande räntor och elpriser. Vi ser hur kriget i Ukraina leder till otrygghet och växande beredskap hos både hushåll, företag och stater. Samtidigt har klimatkrisen gjort hållbarhet till en självklarhet, där näringslivet ofta går före politiken. Och parallellt fortsätter digitaliseringen med full kraft.

I detta oförutsägbara läge gäller det att arbeta med tre perspektiv: nuet, på kort och på lång sikt. Att identifiera megatrender är ett sätt att skapa förståelse för de krafter som formar dessa perspektiv. Definitionen av en megatrend är en global, varaktig, makroekonomisk trend som påverkar näringsliv, ekonomi, samhälle, kultur och privatliv. Förståelsen kan bidra till klokare beslut, exempelvis vad gäller framtida strategier och investeringar.

Vi har identifierat fem megatrender som är särskilt viktiga för JMs verksamhet. I takt med att samhället förändras, och ser ut att polariseras alltmer, blir deras innebörd ofta en tolkningsfråga. Men oavsett tolkning ger trenderna en större bild med värdefulla insikter om våra kunders behov, krav och drivkrafter. Och hjälper oss att skapa framtidens drömhem.

Hållbarhet kräver handling

Om pandemin blev en katalysator för det digitala skiftet så kan kriget i Ukraina göra samma sak för klimatomställningen. Hushållens medvetenhet om vikten av att spara energi har rusat i takt med elpriserna, och allt fler stater satsar på att bli självförsörjande på fossilfri energi. Hållbarhetsarbetet går från ord till handling för att lösa klimatfrågan.

Inom näringslivet har hållbarhet länge varit en del av affären. Många upplever att företagen går före politiken i klimatarbetet, i allt från elbilar till ekologisk mat, både för att kunna växa långsiktigt och för att kunder efterfrågar det. Analyser visar att hållbarhet har blivit en hygienfaktor, såtillvida att företag inte längre är valbara om de inte tar ansvar för klimatet. Hållbarhet är också något som skapar engagemang hos medarbetare och gör företaget mer attraktivt, både vid rekrytering och att behålla kompetens. Det blir allt viktigare att visa konkreta resultat, vilket gör att forskning och teknikutveckling kommer vara avgörande för många företag. Ökad lagstiftning och krav på rapportering driver tillsammans med marknadens engagemang också hållbarhetsarbetet framåt.

I denna omställning har bostadsutvecklare och samhällsbyggare en central roll. Det handlar inte minst om att arbeta klimateffektivt, med så lite utsläpp som möjligt från produktionen och hänsyn till naturresurser. För byggbranschen är även klimatanpassningsåtgärder viktiga, vilket beskrivs på sidorna 17–18. Men begreppet hållbarhet innefattar inte bara miljön utan även social och ekonomisk hållbarhet. Därför måste vi samtidigt utveckla samhällen, bostäder och kvarter som uppmuntrar till större mångfald, jämlikhet och tolerans.

Samtidigt som världen ställer om för att minska utsläppen sker också ett aktivt arbete och intensiva diskussioner kring nödvändiga anpassningar till följd av de förändringar som redan skett på grund av den globala uppvärmningen. När världens länder samlades under FN:s klimatkonferens COP27 riktades mycket fokus på hur länder som drabbats skulle ersättas. Dessa parallella arbeten och diskussioner kommer vi ha med oss i framtiden.

Den digitala revolutionen

Dagens unga är den första digitala generationen. De kommer inte ha egna minnen av en analog värld, där man förväntas gå till ett kontor varje dag eller köper böcker i en butik. Digitaliseringen har förändrat våra samhällen i grunden. Skiftet har pågått i decennier men fick en ordentlig skjuts av pandemin och transformerar nu villkoren för alla sektorer i grunden – från arbete och vård till boende och utbildning.

Ett exempel är att det hybrida arbetslivet kommit för att stanna. Det påverkar såväl var vi väljer att bo som vilka behov våra hem måste fylla. Digitaliseringen förändrar också våra köpvanor. I dag är det självklart att handla med mobilen och allt fler använder sig av digitala valutor. Tekniken blir vanligare även i äldres vardag – för att beställa mat, betala räkningar eller chatta med barnbarnen. Den digitala köpresan behöver utvecklas i takt med kunden för att erbjuda en inspirerande helhetsupplevelse.

Industri 4.0 är ett annat centralt begrepp i digitaliseringen. Efter ångmaskinen, elektriciteten och elektroniken står vi nu inför den fjärde industriella revolutionen. Det är en fusion av de senaste årens dramatiska framsteg inom fält som artificiell intelligens, internet of things, robotteknik, virtual reality och big data. Industri 4.0 innebär att hela produktionskedjor kan automatiseras och ställer krav på helt nya kompetenser, specialiteter och arbetssätt.

Men digitaliseringen ökar också sårbarheten för alla samhällsfunktioner. Det kommer att leda till större fokus på datasäkerhetsfrågor samt stabilitet och kapacitet i digitala system. Företag och organisationer arbetar nu med begreppet resiliens. Det handlar om hur man rustar för kriser genom att lära sig att snabbt ställa om.

Globalisering med konfliktytor

I ett långsiktigt perspektiv kommer globaliseringen att fortsätta. Digitaliseringen och en ökad tillgång till informations- och kommunikationsteknologi knyter världen tätare samman. Detta ger givetvis en lång rad positiva effekter – som ökad kunskap, minskad fattigdom, växande välstånd, större transparens och mer demokratiska samhällen.

På kort sikt är situationen mer svårbedömd. Vi befinner oss i en lågkonjunktur med stigande priser, höjda räntor och energikriser, samtidigt som vi har krig i Europa. De senaste åren har högerextrema partier varit på stark frammarsch – från USA till Italien – och vi ser hur många samhällen blir alltmer polariserade. Kriget har också skapat en stor osäkerhet i världsekonomin med störningar i produktion och leveranser som följd.

På ett globalt plan präglas den geopolitiska agendan dessutom av stormakternas kamp om naturresurser. Klimatförändringarna drabbar också ojämlikt, vilket blir en allt mer akut och infekterad konfliktyta. Även i Sverige ökar klyftorna och utanförskapet, vilket riskerar att öka polariseringen ytterligare. Samtidigt kan kriserna ta fram det bästa hos oss och skapa nya gemenskaper. Vi ser exempelvis hur Europa i dag står mer enade än någonsin.

Det finns flera parametrar som på kort sikt bidrar till en dragkamp mellan globalisering och antiglobaliseringskrafter, såsom ökad klimathänsyn och protektionism. Hur världsekonomin utvecklas påverkar i sin tur var investeringarna sker, samt hur framtidens arbets- och bostadsmarknad kommer att se ut.

Nya flyttströmmar och boendedrömmar

Allt fler människor söker sig längre ut från stadskärnorna. Det är en tendens som stärktes, inte minst i Sverige, under pandemin. Utvecklingen kan förklaras med nya flyttströmmar där personer i familjebildande åldrar – en stor grupp till följd av högt barnafödande i slutet av 1980- och början av 1990-talet – efterfrågar större bostäder, tillsammans med ökade möjligheter att arbeta hemifrån och högre krav på bostadsmarknaden.

Landsbygden kan vara på väg att förändras och lockar nya målgrupper, delvis till följd av den nyindustrialisering som sveper över exempelvis norra Sverige. Men även digitaliseringen och nya möjligheter att jobba på distans spelar in. Många som flyttat från citylägen eller storstäder anger också att de vill komma närmare naturområden, eller sänka sina boendekostnader.

Samtidigt är önskemålen om vad människor vill ha i sin lokala omgivning till stora delar oförändrade. Trygghet, närhet till service och sociala mötesplatser är fortfarande viktiga. Även ett brett utbud av affärer, restauranger, apotek och dylikt inom 15 minuter från hemmet. Möjligheten till fysisk aktivitet efterfrågas också, särskilt bland yngre.

Denna utveckling innebär en utmaning för både bostadsbranschen och samhället i stort. Tanken på att skapa nya bostadsområden med storstadens utbud på nåbart avstånd kräver planering av allt från kommunikationer och handel till skolor och sjukvård. Oavsett trender kvarstår dock ett faktum: människor kommer alltid flytta dit där det finns arbete.

En åldrande befolkning

Vi lever allt längre, men livslängden varierar mellan olika länder. I Norden stiger medelåldern snabbt och fler arbetar längre upp i åldrarna. Antalet arbetsföra personer är dock relativt konstant eftersom åldern vid inträdandet i arbetslivet stiger, samtidigt som det tar tid för många nyanlända att etablera sig på arbetsmarknaden.

En åldrande befolkning får en lång rad effekter. Fler människor behöver arbeta inom vård och omsorg för multisjuka äldre. Efterfrågan på service och fritidsaktiviteter bland de friska äldre ökar. Och även livsfaserna förändras, där stora livshändelser sker allt senare i livet – som giftermål, barnafödande eller köpet av första bostaden.

Men det påverkar också bostadsbranschen mer direkt. En äldre befolkning skapar, framför allt i Sverige, en inlåsningseffekt där unga inte kommer in på bostadsmarknaden utan hjälp. Utbudet för barnfamiljer minskas av att många äldre bor kvar i större lägenheter, radhus och villor som de haft länge och därmed inte har så stora utgifter för. En majoritet av personer över 60 år i Sverige har i dag bostäder med fyra eller fler rum.

För att öppna upp denna låsning behöver byggtakten av nyproducerade bostäder öka. Studier har visat att varje nyproducerad bostad innebär att 2,3 hushåll kan flytta till en ny och för hushållet mer passande bostad. De höga elpriserna kan dessutom driva på byggandet av fler energieffektiva och Svanenmärkta bostäder, som i sin tur skapar nya flyttkedjor.

Hur påverkar framtiden JM?

Sedan 1945 har JM ständigt utvecklat sin affärsmodell i nära dialog med leverantörer och kunder. Här är fem faktorer som gör JM redo för framtidens utmaningar.

Långsiktiga mål

Vi bygger bostäder och samhällen som ska bestå i minst 100 år. Det är ett långsiktigt arbete och vår erfarenhet av att anpassa oss gör oss valbara i en föränderlig omvärld. Vi vet hur man håller i och håller ut. Det finns i vårt DNA.

Hållbar utveckling

Att investera i hållbarhet är ett måste för att vara konkurrenskraftig även i framtiden. JMs klimatmål är att våra klimatpåverkande utsläpp ska vara nära noll 2030. På vägen dit arbetar vi med att minska klimatpåverkan från byggprocessen och göra det enkelt att leva hållbart i våra bostäder. Vi driver också på för tuffare miljökrav och hållbara spelregler.

Kontinuerlig analys

Sedan 1945 har JM tagit en allt större roll – från bostadsbyggare till projektutvecklare av hela stadsdelar. Vår framgång grundar sig till stor del på analysarbete. Vi genomför kontinuerligt undersökningar och förbereder olika scenarion för hur vi bäst kan anpassa vår bostadsproduktion till nya behov och förutsättningar. Analyserna rustar oss för tider av ökad osäkerhet och hjälper oss att hantera risker.

Starka finanser

Vår starka finansiella ställning ger oss handlingsfrihet. Vi är väl positionerade med en god projekt- och byggrättsportfölj som löpande förädlas för att möta bostadsmarknadens behov. Trots osäkerheten i omvärlden är de fundamentala och långsiktiga förutsättningarna goda för vår affär. En trygg grund att stå på när marknaden förändras.

Örat mot marken

Kunden är hjärtat i allt JM gör. År efter år ger våra kunder oss bra betyg på bostadskvalitet, service och pålitlighet. Nyckeln till detta är lyhördhet. Vi strävar efter att förstå hur drivkrafter och omvärldsfaktorer påverkar kunderna, samt vilka krav och behov som är viktiga för dagens och morgondagens kunder.

Liljeholmskajen, Stockholm

JM är en av Nordens ledande utvecklare av nya bostäder

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

Totalt startade JM produktion av 3 113 bostäder under 2022, att jämföra med 3 972 bostäder året innan. I Sverige produktionsstartades 1 909 bostäder i flerbostadshus varav 166 var hyresrättsbostäder. I Norge produktionsstartades 605 bostäder och i Finland 599 bostäder.

Sverige

Återhämtningen av svensk ekonomi var stark under 2021 och aktiviteten i ekonomin var fortsatt hög även under 2022. I Sverige ökade BNP 2022 med cirka 2,8 procent. Efterfrågan på arbetskraft var hög och sysselsättningen ökade med cirka 2,7 procent. Men trots en god tillväxt och stark arbetsmarknad har året varit besvärligt. Inflationen gjorde entré i början av året och nådde under 2022 sin högsta nivå sedan början av 90-talet. Uppgången orsakades av den höga efterfrågan samtidigt som utbudet varit begränsat inom flera områden. Stora prisökningar skedde vad gäller bland annat energi och livsmedel. En följd av detta är att Riksbanken tvingades höja räntan under 2022 från noll till 2,5 procent för att dämpa inflationen och inflationsförväntningarna.

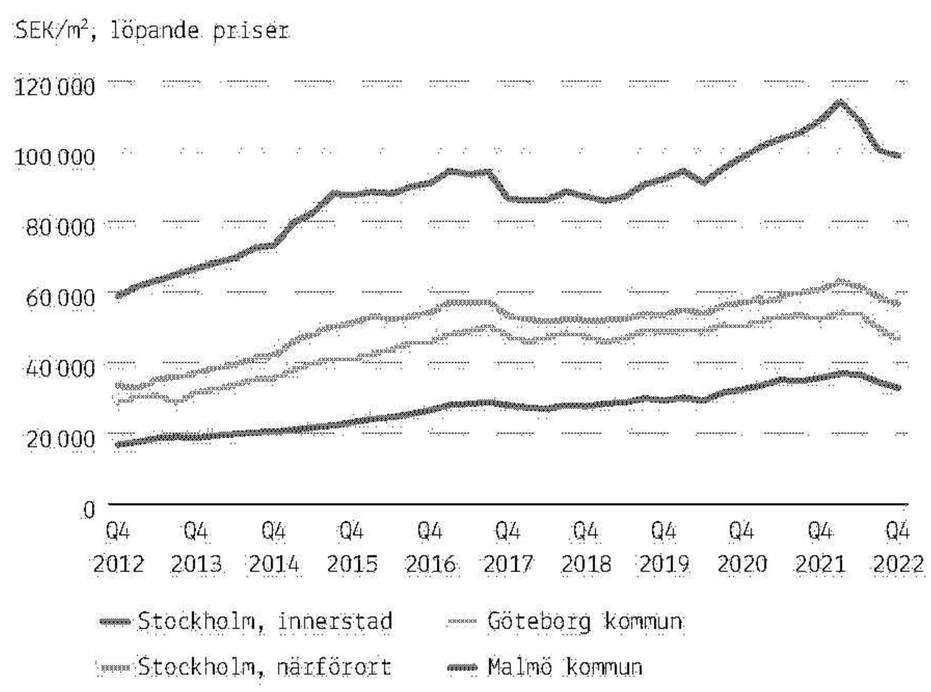
Hög inflation med fallande disponibla inkomster som följd och stigande boräntor pressade hushållen och i slutet av 2022 ledde detta till en nedgång av hushållens konsumtion. Även bostadsinvesteringarna bromsade in kraftigt under slutet av året. Höga materialpriser, höga räntor och kraftigt fallande bostadspriser försämrade företagens lönsamhet. Antalet påbörjade bostäder minskade därför under 2022.

Stockholm

I Stockholmsregionen försämrades den ekonomiska tillväxten, mätt som lönesumma, successivt under 2022. Under det tredje kvartalet föll lönesumman med drygt två procent i årstakt. Arbetsmarknaden var däremot motståndskraftig och antalet sysselsatta nådde den högsta nivån någonsin. Nyanmälda platser var på en hög nivå under hela året. Allt färre företag trodde på en ökad efterfrågan men brist på arbetskraft var ändå fortfarande en trång sektor. Inrikes flyttnetto i Stockholmsregionen förbättrades efter flera år av kraftigt fallande nivåer. Inrikes flyttnetto förblev dock negativt under 2022.

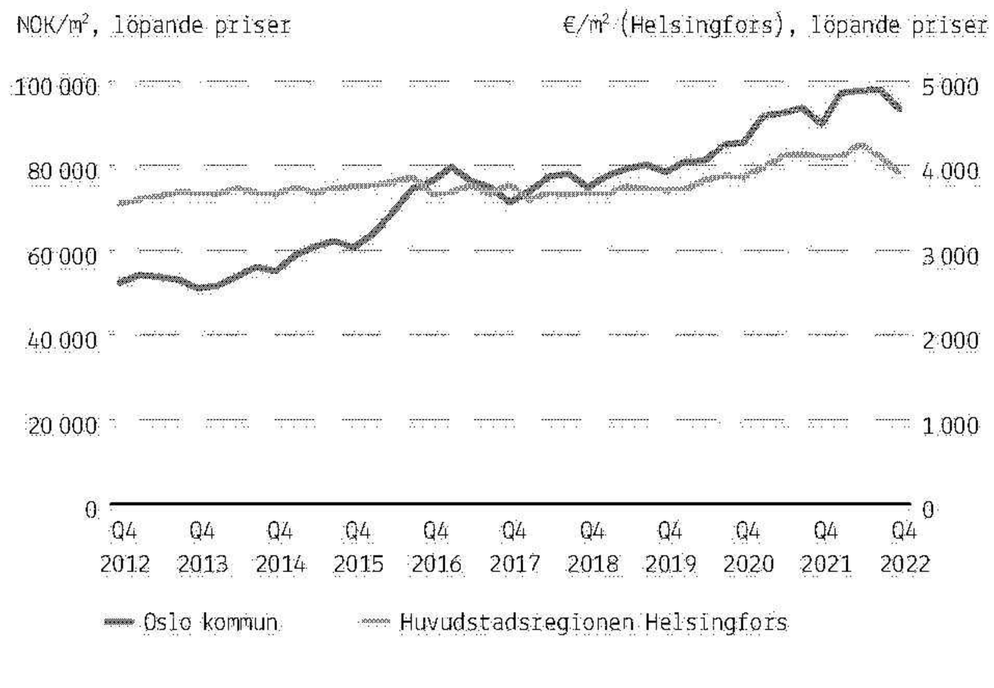
Bostadsrättspriserna i Stockholms innerstad och närförort steg snabbt under januari och februari men sedan dess har de fallit kraftigt. Under helåret 2022 föll prisnivån i fasta priser både i innerstaden och närförort med 18 procent. Även villapriserna föll i liknande omfattning under året. Bostadsbyggandet i Stockholmsregionen bromsade in under 2022, både vad gäller påbörjade bostadsrätter och hyresrätter. Antalet bygglov minskade kraftigt.

BOSTADSRÄTTSPRISER I SVERIGES STORSTADSOMRÅDEN
UNDER DE SENASTE 10 ÅREN



Källa: Mäklarstatistik. Sammanställt av WSP Advisory.

LÄGENHETSPRISER I OSLO OCH HELSINGFORS
UNDER DE SENASTE 10 ÅREN



Källa: Respektive lands statistikbyrå. Sammanställt av WSP Advisory.

Göteborg

Även i Göteborgsregionen var den ekonomiska tillväxten svag under 2022 och lönesumman minskade i årstakt med nästan två procent under tredje kvartalet. Sysselsättningen däremot ökade mycket snabbt under 2022 och Göteborgsregionen var den storstadsregion som hade allra snabbast tillväxt i antal sysselsatta men under hösten var antalet nyanmälda platser lägre än under våren. Befolkningstillväxten har ökat under året framför allt tack vare ökade flyttnetton, både inrikes och utrikes.

Bostadspriserna i Göteborg föll kraftigt under året. Bostadsrättspriserna i centrum föll i fasta priser med 23 procent och i närförort med 20 procent. Fallet i villapriser var något måttligare. Påbörjade bostäder i Stor-Göteborg minskade under 2022 men var åtminstone under första halvåret på en relativt hög nivå. Byggandet av bostadsrätter sjönk snabbare än hyresrätter.

Malmö/Lund

Malmöregionen hade precis som övriga storstadsregioner en svag ekonomisk tillväxt under 2022. Kvartal 3 minskade lönesumman med knappt 3 procent i årstakt. Arbetsmarknaden i Malmöregionen var fortsatt stark under 2022 och under första halvåret var nyanmälda platser på en mycket hög nivå men föll tillbaka något under andra halvan. Befolkningstillväxten i Malmöregionen är på ungefär samma nivå som Stockholms- och Göteborgsregionen men en stor skillnad är att inrikes flyttnetto är betydligt högre i Malmöregionen.

Bostadspriserna har fallit på bred front i Malmöregionen. I Malmö centrum minskade priserna i fasta priser med 17 procent under 2022 och detsamma gällde i Lunds kommun. Villapriserna i Malmö kommun minskade med cirka 10 procent. Antalet påbörjade bostäder hade en fallande trend under 2022, oavsett upplåtelseform.

Uppsala, Linköping, Västerås och Örebro

Under det tredje kvartalet 2022 föll den ekonomiska tillväxten med 3–4,5 procent i årstakt i regionerna Uppsala, Linköping, Västerås och Örebro. Allra störst var nedgången i Uppsala. Befolkningstillväxten var däremot högst i Uppsala på grund av ökat flyttnetto.

Bostadspriserna föll på samtliga marknader under året. Bostadsrättspriserna föll med 16–18 procent medan villapriserna föll något långsammare i Uppsala och Linköping och något snabbare i Västerås och Örebro. Påbörjade bostadsrätter föll i alla fyra kommuner medan påbörjade hyresrätter höll sig kvar på likande nivåer som året innan.

Norge

BNP för fastlandsnorge ökade med ungefär 3,5 procent under 2022. Det var framför allt hushållens konsumtion och företagsinvesteringar som bidrog till tillväxten. Även i Norge har konsumentpriserna stigit snabbt och inflationen slutade klart högre än målet på två procent. Norges Bank höjde styrräntan sex gånger under 2022, från 0,5 till 2,75 procent. Samtidigt var arbetslösheten låg, och en hög andel av befolkningen sysselsatt. JMs största delmarknader i Norge är Oslo-området med Drammen och Tønsberg, samt Trondheim och Bergen.

Oslo

Ett högre ränteläge och svag utveckling av hushållens finansiella netto har hållit tillbaka priserna i Oslo och priserna (realt) föll också under senare delen av 2022. Antalet påbörjade bostäder i Oslo har minskat och är tydligt under genomsnittet sedan 2000. Däremot minskade inte antalet godkända bygglov under 2022.

Docks, Malmö

Under 2022 syntes tydliga tecken på att den fallande befolkningstillväxten i Oslo-regionen har upphört. Under året vände befolkningstillväxten åter uppåt och regionen växte med drygt en procent i årstakt under tredje kvartalet. Bidraget till befolkningstillväxten kommer främst från ett starkt utrikes flyttnetto till följd av tydligt ökad invandring under 2022 jämfört med föregående år. Precis som Stockholm var inrikes flyttnetto negativt under 2022 i Osloregionen. Dock är det negativa inrikes flyttnettot inte så stort som under 2020–2021.

Bergen

Under 2022 var befolkningstillväxten i Bergen stabil strax under en procent, vilket är liknande nivåer som de senaste dryga fem åren. Största bidraget till befolkningstillväxten under 2022 kom från utrikes flyttnetto. Inrikes flyttnetto var negativt, vilket förklaras av både en minskad inflyttning och en ökad utflyttning.

Priserna i Bergen hade under året en liknande utveckling som i Oslo. Antalet färdigställda bostäder i Bergen under 2022 minskade något jämfört med tidigare år, detta samtidigt som beviljade bygglov föll tillbaka till rekordlåga nivåer.

Trondheim

Befolkningstillväxten i Trondheim föll något under 2022 jämfört med föregående år och noterade de lägsta talen sedan början av 2000-talet. Befolkningstillväxten under 2022 var dock fortfarande tydligt positiv med en tillväxt strax under en procent i årstakt. Den svaga utvecklingen under 2022 kan främst förklaras av fallande inrikes inflyttning.

Precis som för de andra norska marknaderna utvecklades priserna i Trondheim svagt under 2022, med fallande prisnivå i reala termer. Antal färdigställda bostäder i Trondheim under 2022 var fler än genomsnittet för de senaste 20 åren. Utvecklingen av byggloven i Trondheim avvek från de andra marknaderna i Norge, med rekordmånga nya bygglov under 2022.

Finland

BNP i Finland ökade med nästan två procent 2022 på grund av stark konsumtionstillväxt, främst privat men även offentlig konsumtion. Arbetsmarknaden har fortsatt att förbättras efter pandemin och sysselsättningen ökade med cirka 2,5 procent och även arbetslösheten minskade trots att arbetskraftsdeltagandegraden steg. Hög inflation i euro-området har också inneburit höjda räntor under 2022. Räntan på de huvudsakliga refinansieringstransaktionerna (eng. refi-rate) höjdes i fyra omgångar från noll till 2,5 procent.

Byggandet i Finland visade fortfarande i slutet av året inte några tydliga tecken på att bromsa in. Påbörjade bostäder i flerbostadshus nådde nya toppnoteringar under 2022, dock noterades en viss minskning i godkända bygglov. JM bedriver verksamhet i huvudstadsregionen och Tammerfors.

Helsingfors

Helsingfors bostadsmarknad har under lång tid uppvisat en tydlig motståndskraft mot svag ekonomisk utveckling, men i takt med hög inflation under 2022 föll realpriserna i Helsingforsregionen. Däremot var antalet sålda nyproducerade bostäder totalt sett på en betydligt lägre nivå under 2022 än tidigare år.

Efter ett relativt svagt 2021 ökade befolkningstillväxten under 2022 i Helsingforsregionen och befolkningen växte med knappt en procent under 2022. Trots ökad befolkningstillväxt nådde inte nivåerna under 2022 tillbaka till de tillväxtnivåer som rådde under 2010-talet. Precis som i de övriga huvudstäderna vände inrikes flyttnetto uppåt under 2022 men slutade negativt.

Byggandet i Helsingfors föll tillbaka något under 2022 då antal projektstartade bostäder minskade med cirka 20 procent jämfört med 2021, som dock var ett rekordår med cirka 21 000 projektstartade bostäder i Helsingforsregionen. De cirka 16 000 projektstartade bostäderna 2022 var emellertid betydligt över snittet för perioden 2010–2022. Antalet godkända bygglov för 2022 indikerar en något lägre byggtakt kommande år.

Tammerfors

Priserna i Tammerfors utvecklades i likhet med priserna i Helsingfors, det vill säga stillastående i nominella termer men hög inflation innebar fallande reala priser. Befolkningen i Tammerfors växte med ungefär en halv procent under 2022 till följd av ett starkt inrikes flyttnetto.

Även i Tammerfors minskade antalet projektstartade bostäder jämfört med 2021, som dock var ett rekordår även i Tammerfors. Totalt projektstartades cirka 5 000 nya bostäder i Tammerforsregionen under 2022, vilket är en av de högsta årsnoteringarna sedan 1995. Antalet godkända bygglov minskade dock med cirka 40 procent jämfört med 2021.

STÖRRE KONKURRENTER, PRIVATA BOSTADSMARKNADEN

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

[1)] Huvudstadsregionen

BOSTADSBYGGANDET – ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER

Land	2022	2021	2020
Sverige	48 300	67 600	54 800
Norge	29 900	30 100	29 900
Finland	39 400	47 300	40 600

Källa: Respektive lands statistikbyrå sammanställt av WSP Advisory. 2022 års värden är preliminära och fastställs våren 2023.

JMs SÅLDA BOSTÄDER

Land	2022	2021	2020
Sverige	1 673	2 747	2 966
Norge	527	674	587
Finland	459	827	473
Totalt	**2 659**	**4 248**	**4 026**

JMs PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

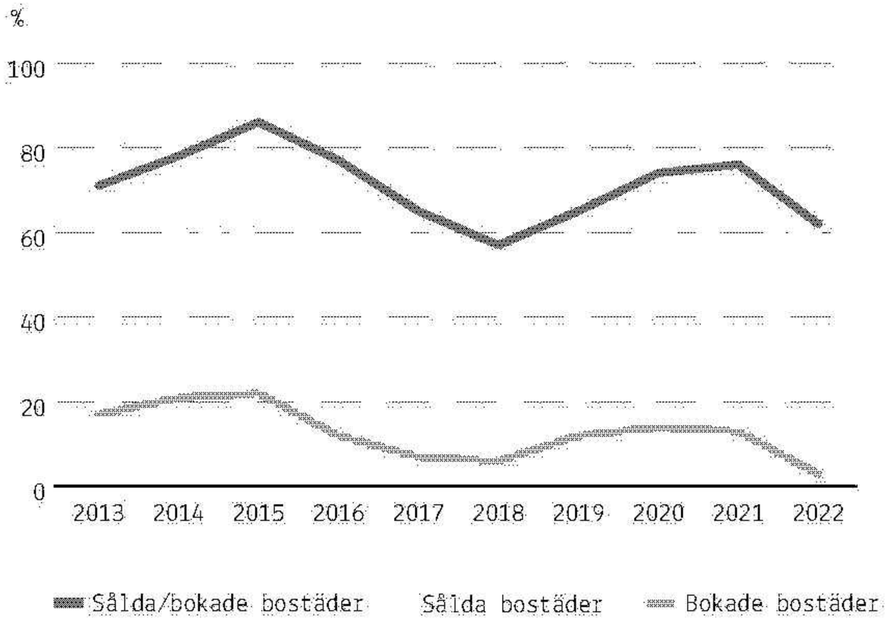
Land	2022	2021	2020
Sverige	1 909	2 671	2 104
Norge	605	636	550
Finland	599	665	545
Totalt	**3 113**	**3 972**	**3 199**

JMs BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Antal bostäder i pågående produktion[1)2)]	8 078	8 094	7 976
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %[3)]	59	64	60
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	3	13	14
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	62	76	74
[1)] Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	507	484	463
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande	437	320	457

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

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



Bostäder från JM – med människan i fokus

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

Tre boendekoncept – ett hem för varje behov

Alla ska kunna hitta sitt drömhem, oavsett vilken fas i livet man befinner sig. Därför erbjuder JM tre olika boendekoncept: Smarta kvadrat, Original och Premium.

Trenden går mot bostäder som är alltmer anpassade efter individuella behov och var i livet man befinner sig. Vissa vill ha den senaste smarta tekniken, andra värdesätter att kunna arbeta smidigt hemifrån, medan somliga söker ett unikt hem fullt av personliga detaljer. Därför erbjuder JM tre olika boendekoncept: Smarta kvadrat, Original och Premium. Syftet är att erbjuda ett mer kundanpassat och flexibelt produktutbud som passar olika behov, önskemål och livsstilar, utan att behöva tumma på JMs höga kvalitet.

1. Smarta kvadrat

Smarta kvadrat är konceptet för den som föredrar ett enkelt, prisvärt och yteffektivt boende. Genom att effektivisera produktionen och köpprocessen kan priserna hållas nere. Ett trivsamt och bekvämt boende för den som tidvis har ett boende på annan ort, eller för unga personer som vill prioritera annat i livet.

2. Original

Original är JMs klassiska koncept som skapats för att passa en bred kundgrupp. Den som väljer Original får ett funktionellt och bekvämt boende med hög kvalitet och möjlighet att göra en rad olika tillval gällande den fasta inredningen i bostaden. Utformningen är tidlös och gjord för att hålla i många år.

3. Premium

Premium är konceptet för den som vill ha ett skräddarsytt boende, med exklusivitet som ledord i både design, material och utrustning. Utökad service är också en viktig del av Premium där kunden får hjälp med alla frågor i samband med den nya bostaden, såväl inredning och möblering som rådgivning kring juridiska eller ekonomiska frågor.

Tre boendeformer – äga eller hyra

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

Som en av Nordens ledande bostadsutvecklare är det viktigt att ha ett brett utbud av boendeformer. Det är en del av ett långsiktigt samhällsengagemang, där JM medverkar till en variation av bostäder för olika målgrupper. Därför är vi stolta över att erbjuda både bostadsrätter, äganderätter och hyresrätter.

1. Bostadsrätt

Vid köp av bostadsrätt blir man medlem i en bostadsrättsförening, som äger fastigheterna och marken, medan man själv äger en andel av bostadsrättsföreningen.

I samband med köpet av en bostadsrätt betalas en kontantinsats till föreningen och en årlig avgift för bostadsrättens andel av föreningens kostnader för räntor, amorteringar samt drifts- och underhållskostnader.

Varje bostad prissätts utifrån faktorer som läge, utformning, storlek, lokal prisnivå, samt tillgång och efterfrågan.

Läs mer om vad det innebär att bo i bostadsrätt och om JMs Trygghetspaket på *jm.se/nyproduktion/bostadsratt*

2. Äganderätt

Äganderätt är en vanlig upplåtelseform för småhus som JM har erbjudit länge i Sverige, Norge och Finland. Läs mer om att köpa villa och radhus med äganderätt på *jm.se/nyproduktion/villaradhus*

Ägarlägenheter är en relativt ny upplåtelseform i Sverige men är vanlig i andra länder och som innebär att man köper och blir lagfaren ägare av sin lägenhet, med frihet att hyra ut lägenheten utan att ansöka om lov. Delar av huset ägs gemensamt av de boende, till exempel tak och fasader som förvaltas av en samfällighetsförening till vilken man löpande betalar en avgift. Läs mer om ägarlägenheter på *jm.se/nyproduktion/agarlagenhet*

3. Hyresrätt

Inget krav på kontantinsats och att man inte tar någon ekonomisk risk brukar framhållas som de främsta fördelarna med att bo i hyresrätt. Å andra sidan har man mer begränsade möjligheter att renovera bostaden och får inte ta del av fastighetens värdeökning under tiden man bor där.

JM bygger, utvecklar och förvaltar hyresrättsbostäder. I vår verksamhet ingår även att bygga hyresrättslägenheter för studenter och ungdomar. Alla våra hyresrättsbostäder förmedlas av bostadsförmedlingen. Läs mer om JMs produktion av hyresrättsbostäder på *jm.se/hyresratter*

Alltid med kunden i fokus

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

Kunderna ger JM toppbetyg när det gäller bostadskvalitet, service och pålitlighet. Ingenting gör oss mer stolta. Nyckeln till våra nöjda kunder är vår långsiktiga strategi att alltid vara lyhörda och sätta kunden i centrum, i kombination med ett stort engagemang från alla JMs medarbetare. Vi anstränger oss för att ge våra kunder en riktigt bra upplevelse, både i samband med sitt bostadsköp och under många år framåt.

Hållbara hem och bostadsområden

JM Svanenmärker alla bostäder, vilket innebär att våra kunder får hållbara hem med låg energianvändning, material som är granskade ur ett miljö- och hälsoperspektiv samt bostäder inredda för källsortering. Hållbara hem handlar också om omgivningarna runt bostäderna, där vi exempelvis skapar cykelvänliga miljöer, laddplatser för elbilar, inspirerande lekytor för de minsta, samt säkerställer närhet till kollektiva färdmedel.

Vi arbetar kontinuerligt med att erbjuda ännu fler hållbara lösningar för våra kunder i deras bostäder och närområden. Läs mer om JMs hållbara hem och Svanenmärkta bostäder på *jm.se/nyproduktion/hallbara-hem*

Digitala inredningsval

Med JMs digitala inredningsväljare kan kunden i lugn och ro botanisera bland de alternativ som är tillgängliga för just sitt hem. Man kan laborera med olika kombinationer av material och färger tills man är helt nöjd. Och man kan 3D-visualisera hur valen av inredning samspelar.

De kunder som inte vill göra egna val av inredning kan helt eller delvis utgå från JMs speciellt framtagna designlinjer. Redan i försäljningsskedet använder vi oss dessutom av en inredningssimulator, där intressenter till våra bostäder kan testa och inspireras av olika inredningsstilar till sitt framtida hem. Läs mer om inredningsval på *jm.se/nyproduktion/inredningsval*

Smart teknik

Till alla nya bostäder från JM kan kunderna välja konceptet Intelligenta hem. Här erbjuds ett brett utbud av smarta funktioner som gör vardagen enklare, tryggare och mer hållbar. Under pandemin började många också se på sina bostäder ur ett hälsoperspektiv.

Det kan handla om allt från sensorstyrda ventilationer som ger bättre luftkvalitet och beröringsfria ytor, till att enbart använda hälsosamma byggmaterial eller om att bygga bostäder som är tystare än vad svensk standard kräver. Andra exempel på smart hälsoteknik i hemmet är fallsensorer och hjärtövervakning. Läs mer om Intelligenta hem från JM på *jm.se/nyproduktion/intelligenta-hem*

Nöjda kunder

JM strävar hela tiden efter att förstå kunders drömmar, drivkrafter och behov kring boendet. Ett led i det arbetet är att regelbundet genomföra olika kundundersökningar. Vi bjuder också in kunden att i hög grad påverka sitt boende – exempelvis gällande bostadens utformning eller önskemål på service i närområdet.

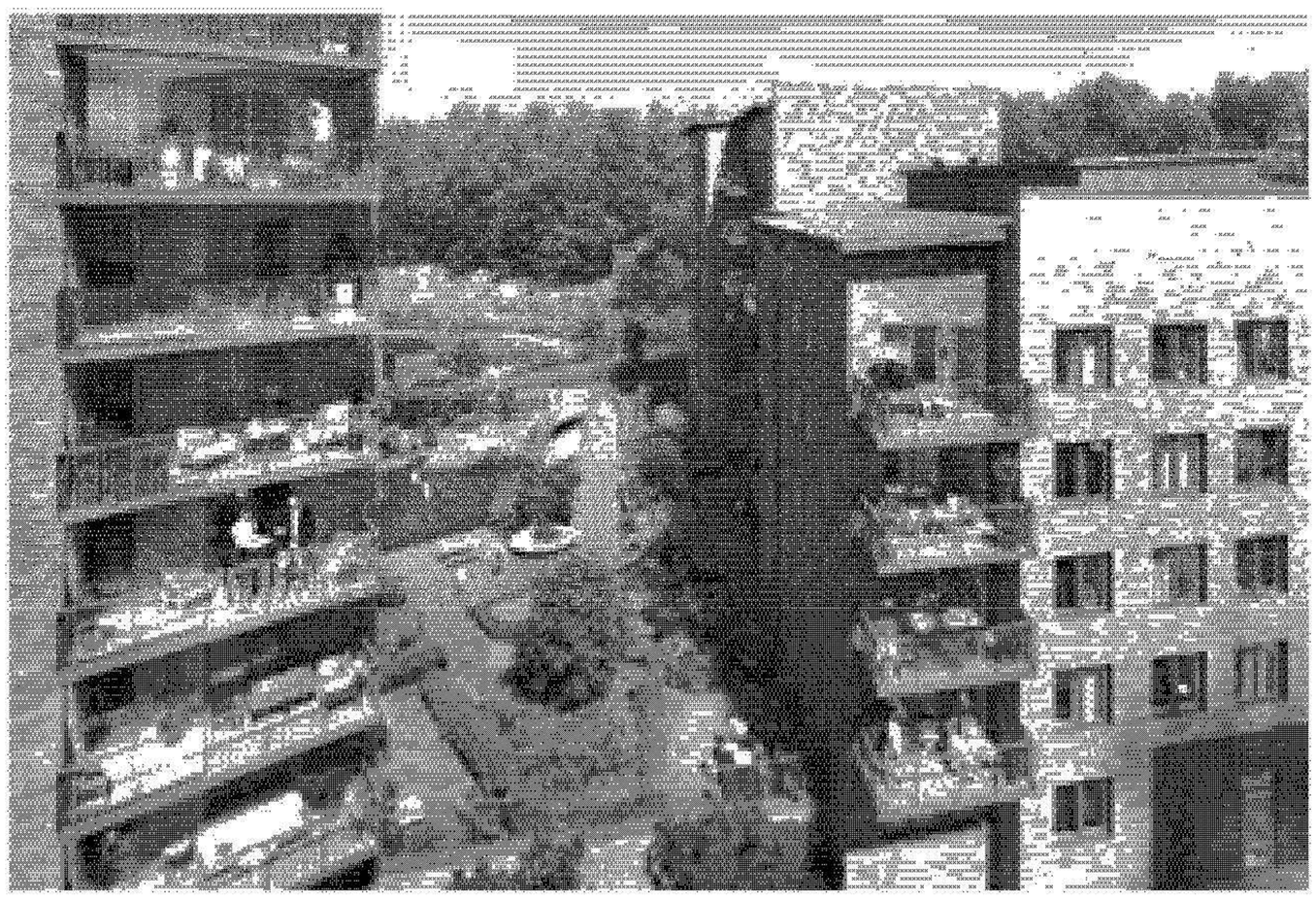
En annan viktig aspekt av kundupplevelsen är möten och bostadsvisningar. Pandemin påskyndade den digitala utvecklingen och förändrade kundernas beteenden. Utöver traditionella visningar erbjuder JM därför idag digitala bostadsvisningar, digitala kundmöten och andra digitala tjänster i samband med bostadsaffären.

Genom JMs egen Kundskola säkerställer vi att alla medarbetare förstår hur de själva kan bidra till nöjda kunder. Här utbildas medarbetare i Sverige, Norge och Finland i JMs syn på kundservice och kundrelationer. Målet är en kundupplevelse i särklass där JM ska vara förstahandsvalet för både dagens och morgondagens bostadskunder. Därför är kunden hjärtat i allt vi gör. Läs mer om vårt helhjärtade arbete för nöjda kunder på *jm.se/nyproduktion*

Ett urval av våra projekt i Stockholm

Liljeholmskajen

Liljeholmskajen är känt för sitt vackra läge intill Årstavikens vatten, mitt emot Södermalm i Stockholm. Här bor man nära goda kommunikationer och ett brett utbud av service, butiker och skolor. JM har under drygt 20 år utvecklat Liljeholmskajen från industriområde till levande och älskad stadsdel. 2022 är cirka 3 500 bostäder färdigställda och de sista drygt 200 är under produktion.



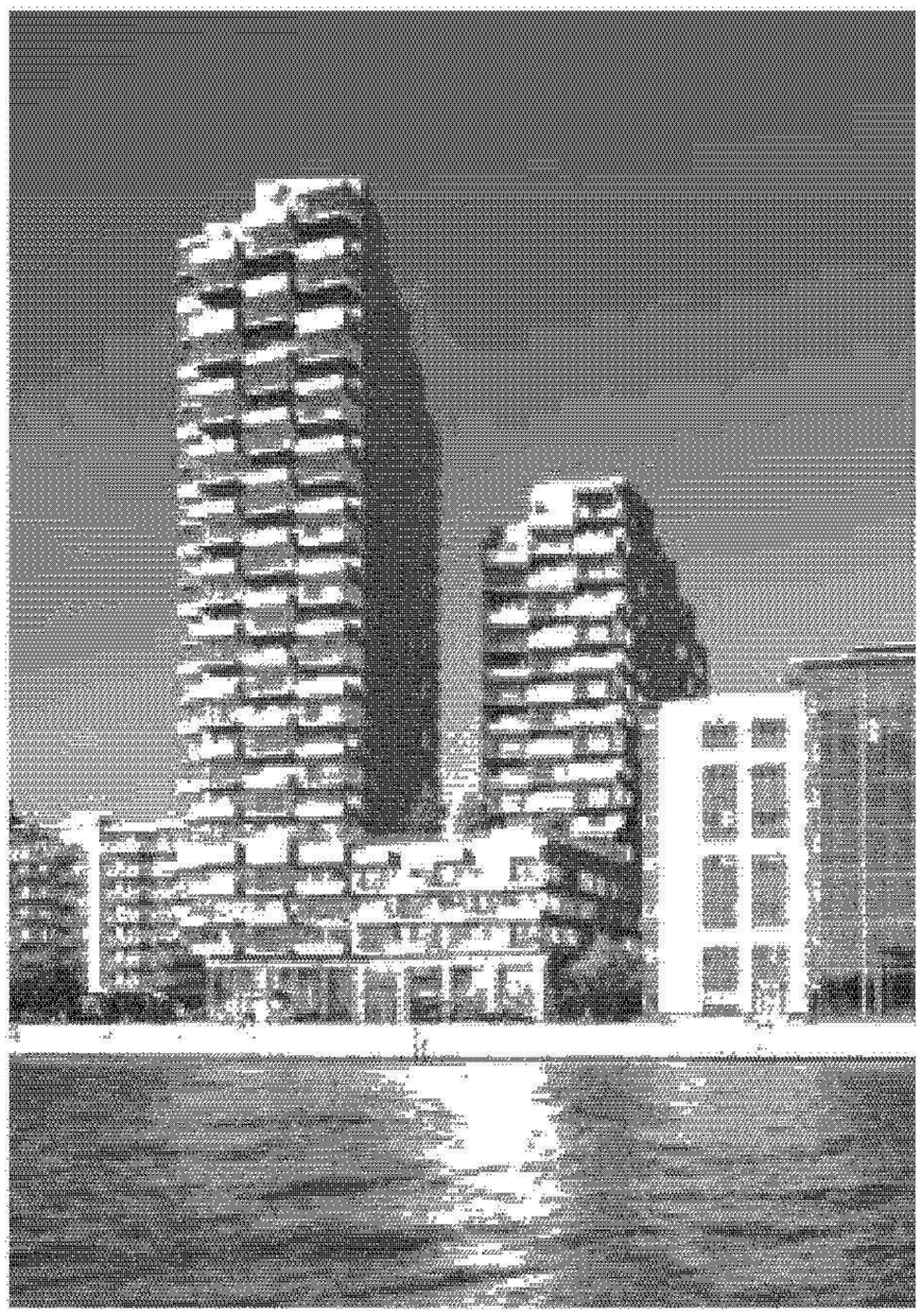
Täby Park

I centrala Täby, 15 km norr om Stockholm, växer Täby Park fram – en ny levande stadsdel med grönområden, service, restauranger och många mötesplatser. Här planerar JM att utveckla cirka 2 500 bostäder i varierande storlekar, såväl bostadsrätter som hyresrätter och ägarlägenheter, med stort fokus på miljö och hållbarhet. Drygt 200 bostäder är färdigställda 2022 och cirka 300 är under produktion.

Älvsjöstaden

Drygt 10 km från Stockholms centrum ligger stadsdelen Älvsjöstaden med en fin blandning av stad och natur, ekskog och parker. Av totalt cirka 1 050 bostadsrätter och ägarlägenheter är drygt 550 färdigställda 2022, och ytterligare cirka 500 är under produktion. Här bor man med gångavstånd till pendeltåg och Älvsjö centrum, nära skolor och förskolor, restauranger och gröna stråk.

Ett urval av våra projekt i övriga Sverige



Dockan

Dockan är en vattennära och levande stadsdel i centrala Malmö. Här erbjuder JM bostäder med balkongutsikt över Öresund i flerbostadshus invid kajpromenadens trädäck, småbåtshamnens master och kvarterskrogarnas matupplevelser samt goda kommunikationer. JM har under 20 år utvecklat Dockan. Cirka 1 100 bostäder är färdigställda 2022 och drygt 150 är under produktion.

Norra Älvstranden

Längs kajkanten vid Eriksberg i Göteborg har de gamla varvsindustrierna givit plats åt nya bostadsområden, butiker, uteserveringar och evenemangsplatser med en magnifik vy över Älvsborgsbron. JM har färdigställt drygt 2 000 bostäder i flerbostadshus, knappt 300 är under produktion och cirka 350 bostäder kvarstår.

Kungsängen

JM har byggt bostäder i Kungsängen, en av Uppsalas mest attraktiva stadsdelar, i snart 20 år. Här bor man centralt, bara några kvarter från Fyrisån med bryggor och promenadvägar längs vattnet. Området har ett bra pendlarläge i närheten av resecentrum där tåg- och bussanslutningar finns. 2022 är cirka 1400 bostäder färdigställda och de sista drygt 70 bostäderna är under produktion.

Ett urval av våra projekt i Norge

Myrvoll Stasjon

I Nordre Follo, 22 minuter med tåg sydost om Oslo, utvecklar JM totalt 725 bostäder i ett nytt område vid Myrvoll Stasjon. Här bor man med närhet till goda kommunikationer i ett bilfritt område med varierande bebyggelse i både flerbostadshus och radhus, naturskönt belägna runt områdets unika salamanderdamm. Drygt 300 bostäder är färdigställda och mer än 200 är under produktion i området, som har direkt anslutning till butiker och service.

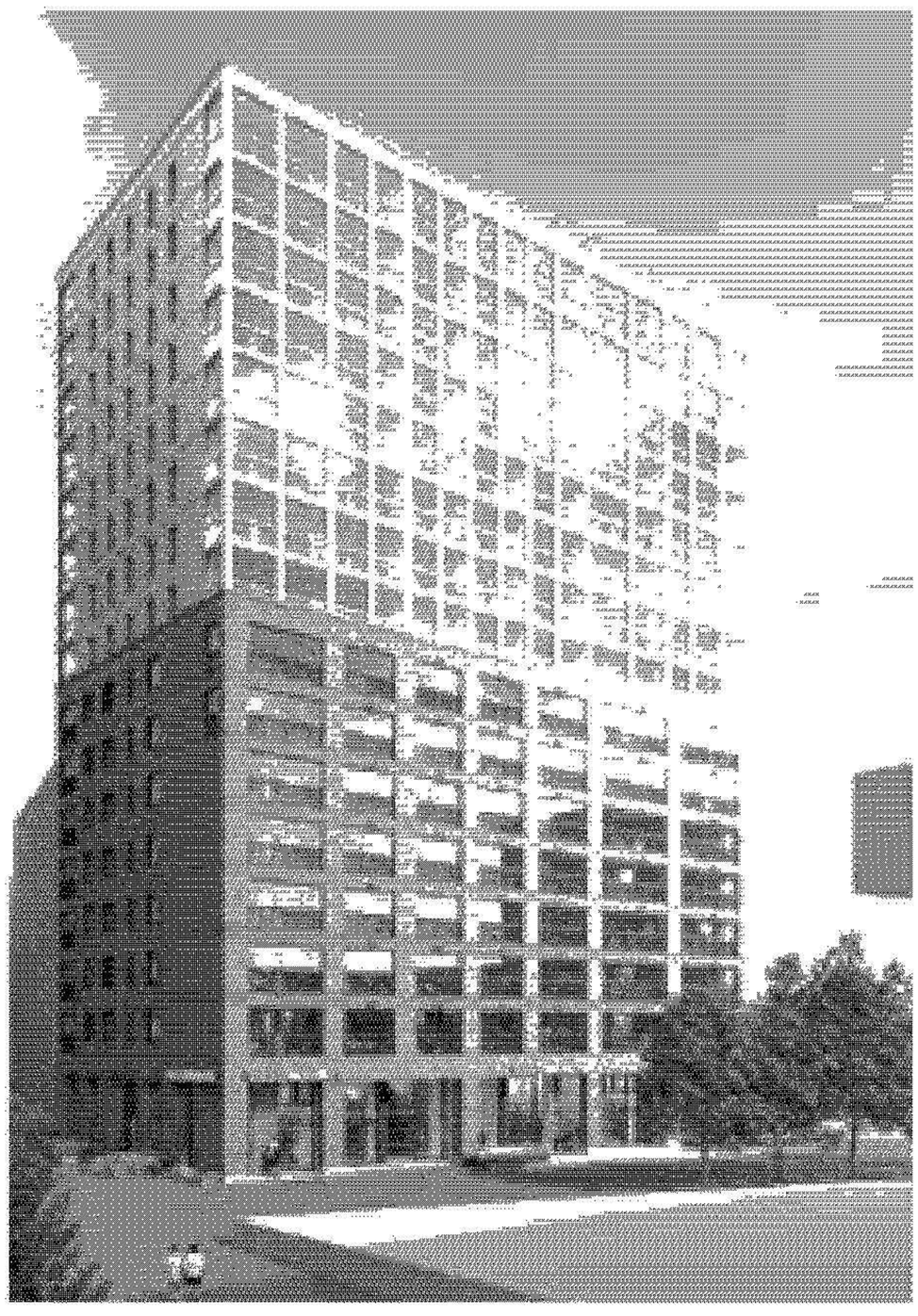
Bergerløkka

Drygt 10 km sydväst om Oslo utvecklar JM totalt cirka 590 bostäder i Bergerløkka i Asker. Bostäderna, som är av varierande storlek är belägna i flerbostadshus med bergvärme, och här kommer JM även att erbjuda seniorbostäder. JM har färdigställt cirka 230 bostäder i Bergerløkka och ytterligare drygt 130 är under produktion.

Skulpturen

I området Gulskogen i Drammen, 40 km söder om Oslo, utvecklar JM totalt 241 bostäder invid en stor park. Området kännetecknas av den uppskattade konstnärliga utsmyckningen i samarbete med en lokal konstsmed. De första cirka 110 bostäderna, av varierande storlekar och upplåtelseformer, är under produktion och de första boende har flyttat in under 2022.

Ett urval av våra projekt i Finland



Läkkiseppä

Under hösten 2022 flyttade de första kunderna in i sina nya bostäder i Läkkiseppä, ett flerbostadshus om 17 våningar beläget i Hertonäs i centrala Helsingfors. Här finns 147 bostäder med 1–4 rum och kök samt inglasade balkonger. De gemensamma ytorna inkluderar en bastu på tionde våningen med fantastisk utsikt. Läkkiseppä är det tredje av totalt 13 bostadshus som JM planerar i Sohlbergkvarteret i Hertonäs i Helsingfors, endast ett stenkast från affärer och tunnelbanestation.

Tirehtööri

De 121 bostäderna i Tirehtööri består av 1–4 rum och kök, belägna i ett flerbostadshus om 16 våningar som uppförts i Myyrmäki i Vanda och som färdigställs under 2023. Endast 12 km från centrala Helsingfors erbjuds här JM-bostäder av hög kvalitet, samtliga med inglasade balkonger, med generösa gemensamma ytor och med närhet till service och allmänna kommunikationer.

Alexander

I Laurinlahti i Esbo startade i slutet av 2022 schaktning och markarbeten inför uppförandet av totalt 130 bostäder. Alexander, som är det första av sju flerbostadshus om 4–5 våningar, beräknas vara färdigställt 2024. Laurinlahti är beläget mycket nära havet, med kort avstånd till affärer, skolor och en nyöppnad tunnelbanelinje 18 km från Helsingfors. I bostäderna på de översta våningarna kommer man att kunna njuta av havsutsikten.

Hållbarhetsredovisning

JM har en viktig och självklar roll i samhället. De bostäder vi skapar bidrar till att uppfylla ett av människans allra mest grundläggande behov. Via de stadsdelar vi utvecklar, har vi också möjlighet att utforma hållbara livsmiljöer.

Det är våra medarbetare som gör oss framgångsrika och därför ska vi vara en ansvarsfull och attraktiv – det vill säga hållbar – arbetsgivare.

Samtidigt är vi medvetna om att bygg- och anläggningsbranschen står för en betydande andel av koldioxidutsläppen. Som ledande bostadsutvecklare i Norden, med målsättningen att vara ledande även när det gäller hållbarhet, har vi därför ett stort ansvar. Inte bara för att minska våra egna utsläpp, utan även när det gäller att ställa krav på samt inspirera våra leverantörer så att även de minskar sina utsläpp och är ansvarsfulla arbetsgivare för sina medarbetare.

Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet är integrerade delar av JMs affärsverksamhet inom bostads- och stadsutveckling. Vi beaktar hållbarhet i hela projektutvecklingen – från förvärv av mark tills dess kunden har flyttat in i sin nya Svanenmärkta bostad.

I 2022 års hållbarhetsredovisning beskriver vi JMs hållbarhetsmål, hur vi planerar att nå dem samt berättar om några höjdpunkter från året. Resultat presenteras på sidorna 50–61.

JMs arbete med att analysera klimatrelaterade risker och anpassa vår verksamhet till de förändringar som redan skett till följd av den globala uppvärmningen presenteras på sidan 17.

Hållbarhetsredovisning

33 HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE
34 HÅLLBARHETSSTRATEGI
35 MÅLOMRÅDEN OCH HÅLLBARHETSMÅL
44 ORGANISATION OCH STYRNING
45 VÄSENTLIGHETSANALYS OCH INTRESSENTDIALOG
47 HÅLLBARA HÖJDPUNKTER UNDER ÅRET
49 OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN
49 GLOBAL REPORTING INITIATIVE – GRI
53 GRI-INDEX
55 GLOBAL COMPACT
56 EU TAXONOMIN

Hållbarhetsstrategi

Hållbarhetsarbetet utgår från JMs affärsidé *Med människan i fokus och genom ständig utveckling skapar vi boenden och hållbara livsmiljöer.* Hållbarhet är en självklar del i vår affär och en långsiktig satsning för att vi ska vara konkurrenskraftiga under en lång tid framöver. Hållbarhetsarbetet utgår även från vår värdegrund, där bland annat medarbetar- och arbetsmiljöpolicy, uppförandekod och etiska riktlinjer ingår.

Vår hållbarhetspolicy beskriver hur JM ser på ekonomiskt ansvar, socialt ansvar, kvalitet och miljö. VD och koncernchef är tillsammans med hållbarhetschef ansvarig för upprättande av hållbarhetspolicyn, som finns tillgänglig för alla medarbetare genom intranätet. I stället för att publicera hållbarhetspolicyn som helhet på hemsidan väljer vi att där konkret beskriva vad JM gör inom hållbarhetsområdet.

JMs strategi är ett tydligt fokus på de områden där vi kan göra mest skillnad, samtidigt som vi arbetar och planlägger för arbete på samtliga områden som kommer att vara avgörande för att vi ska nå våra mål. En stor del av JMs CO_2-utsläpp kommer från byggprocessen och materialen vi använder, därför fokuserar vi på insatser för att minska just de utsläppen. Vi har också ett aktivt arbete kring hur vi skapar förutsättningar för våra kunder att leva hållbart i de hus och bostäder som vi uppför, för att ge kunderna möjlighet att kunna bidra till ett mer hållbart samhälle.

Arbetet med att vara en ansvarsfull arbetsgivare och inköpare är alltid högt prioriterat inom JM och styrs, förutom av hållbarhetspolicyn, av andra styrdokument som till exempel uppförandekod, personalpolicy, jämställdhetsplan och rutiner för kompetensutveckling.

Alla väsentliga policyer fastställs av styrelsen årligen. Policyerna är implementerade i JMs samtliga processer i verksamhetssystemet. Inarbetade kontroller sker på olika nivåer i lednings-, huvud- och stödprocesser via rutinbeskrivningar, krav och beslutsgrindar.

Ledningens kontroll kompletteras med löpande verksamhetsrevisioner där följsamhet med policyer, riktlinjer och anvisningar ingår att följa upp.

JM har även ett systematiskt HR-arbete, där årliga medarbetarsamtal med samtliga anställda genomförs och kompletteras med medarbetarundersökningar. Medarbetarundersökningarna ger samlade bedömningar på gruppnivå av vissa policyer.

För ett verkligt framgångsrikt hållbarhetsarbete räcker det inte enbart med våra egna policies och djupa engagemang utan det krävs även ett gott samarbete mellan en rad olika aktörer. JM deltar därför aktivt i flera olika initiativ, både inom och utanför byggsektorn, för att driva på den angelägna utvecklingen mot ökad hållbarhet. Till exempel har vi skrivit under Bygg- och anläggningssektorns färdplan mot en klimatneutral värdekedja i bygg- och anläggningssektorn i Sverige, samt är medlem i Hagaintiativet i Sverige, SKIFT i Norge och Green Building Council i Finland. Några exempel på organisationer och föreningar som JM är engagerat i är:

- Green Building Council
- Hagainitiativet
- Fossilfritt Sverige
- Uppsala klimatprotokoll
- Hållbart Stockholm 2030 (HS30)
- Elektrifieringspakten i Stockholm
- Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30)
- Klimatneutrala Nacka
- BASTA
- SKIFT
- Stockholms Stadsmission
- Mentor Sverige
- Röda Korset

Läs mer på *jm.se/om-oss/hallbarhet/samarbeten*

JMs målområden och hållbarhetsmål

JMs hållbarhetsarbete utgår från fem målområden som har relevans till FNs globala mål. För varje målområde har såväl långsiktiga som kortsiktiga mål för åren 2021–2023 tagits fram. Val av målområde baseras på resultat från väsentlighetsanalys, se sidan 45.

Målområde	JMs samhällsbidrag	Långsiktig målsättning 2030	Verksamhetsmål	Resultat 2022	Resultat 2021	FN:s hållbarhetsmål
KLIMAT	Bidrar till ett samhälle med liten klimatpåverkan. Bidrar till ökad resurseffektivitet och minskad miljöpåverkan i samhället.	JM ska ha klimatpåverkande utsläpp nära noll. JM ska minska total mängd byggavfall till max 15 kg/BTA till år 2030.	Minskad total mängd byggavfall till 25 kg/BTA till år 2023. Sverige (S), Norge (N), Finland (F).	35 (S) 33 (N) 36 (F)	36 (S) 28 (N) 40 (F)	
			Ökad andel byggavfall som källsorteras i fraktioner för materialåtervinning till 80 % till år 2023. Sverige (S), Norge (N), Finland (F).	76 % (S) 83 % (N) 83 % (F)	69 % (S) 87 % (N) 77 % (F)	
			Minskade utsläpp av växthusgaser från JMs egen verksamhet med 20 % år 2023 jämfört med 2019.	–3 %	–3 %	
			Det beräknade energibehovet för bostäder understiger respektive nations gällande norm med 10 % för Sverige (S) och Finland (F) samt med 25 % för Norge (N).	19 % (S) 34 % (N) 15 % (F)	23 % (S) 34 % (N) 18 % (F)	
MEDARBETARE	Utvecklar en arbetsplats med bra och säker arbetsmiljö. Utvecklar en arbetsplats präglad av jämställdhet och mångfald.	JM ska ha branschens bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor. JM ska verka för jämn könsfördelning och mångfald bland medarbetarna.	Inga allvarliga (enligt nationell arbetsmiljömyndighets definition) olyckor hos vare sig egen personal eller underentreprenörer.	11	7	
			Jämn könsfördelning bland våra tjänstemän (minst 40/60 kvinnor/män) år 2030.	39/61	39/61	
			Andelen kvinnor bland JMs hantverkare är 20 % år 2030.	8,0 %	6,8 %	
LEVERANTÖRER	Arbetar för att stärka arbetsrätt, mänskliga rättigheter, antikorruption och miljöansvar i samhället.	JM verkar för socialt ansvar i verksamheten och i leverantörskedjan.	Genomföra minst 4 hållbarhetsrevisioner på våra byggarbetsplatser och i leverantörskedjan.	4	3	
KUNDER	JM har branschens nöjdaste kunder.	JM har branschens nöjdaste bostadskunder.	Branschens nöjdaste kunder enligt NKI inflyttning: [1) 2)] Index/placering, Sverige (S), Norge (N), Finland (F).	79/2 (S) 77/3 (N) 77/ [4)] (F)	78/– [3)] (S) 75/– [3)] (N)	
			NKI långsiktigt: [2)] Index Sverige (S), Norge (N), Finland (F).	68 (S) 72 (N) 58 (F)	65 (S) 71 (N)	
LÅNGSIKTIG HÅLLBAR TILLVÄXT	Bedriver en långsiktig ansvarsfull och stabil bostadsutveckling.	JM har en långsiktig och affärsetiskt sund ekonomisk tillväxt som bidrar till ökad välfärd i samhället.	Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 12 % inklusive resultat från fastighetsförsäljningar.	12,6 %	15,2 %	
			Långsiktig tillväxt i antal produktionsstartade bostäder.	–18 %	4,5 %	
			JMs byggrättsportfölj medger minst 5 års produktion.	7	5	

Utöver ovanstående koncernövergripande mål finns delmål och andra detaljerade mål inom produktivitet, innovation, kvalitet och processer för den interna styrningen.
Sverige (S) Norge (N) Finland (F).

Se sidorna 50–53 för ytterligare nyckeltal samt information om beräkningsmetoder.

1) Nöjd Kund Index. Undersökningen görs av Prognoscentret, ett oberoende marknadsanalysföretag med fokus på byggbranschen i Norden.
2) NKI inflyttning och NKI långsiktigt saknas för Finland 2021.
3) NKI inflyttning, ”–” innebär utanför placering 1–3.
4) Branschjämförelse saknas i Finland.

Klimat

Hållbarhet är en självklar del i JMs strukturerade projektutveckling och standardiserade produkt. Vi genomför därför ständigt testprojekt samt utvecklar olika typer av förbättringsåtgärder som därefter implementeras så fort som möjligt i vår verksamhet.

Mål: JM har klimatpåverkande utsläpp nära noll

Vårt mål är att minska med 85 procent

JMs mål är att minska våra utsläpp till nära noll år 2030 – vilket enligt vår bedömning är en utsläppsnivå om cirka 15 procent. Vår ambition är således att på bara några få år, minska våra klimatpåverkande utsläpp med så mycket som 85 procent. Vårt fokus kommer därmed att vara att minska våra egna utsläpp så mycket som möjligt utmed hela värdekedjan.

Alla de lösningar som behövs för att vi ska nå hela vägen ner till 15 procent är ännu inte på plats. Vi följer därför inte bara utan deltar även högst aktivt i den forskning och utveckling som finns på området.

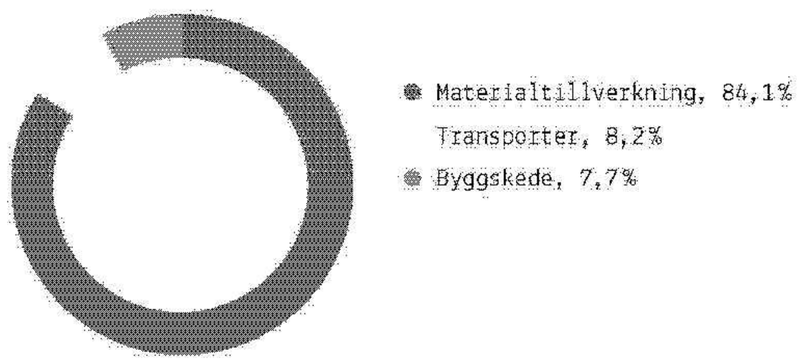
Något som ger oss god anledning att känna tillförsikt inför framtiden, är den snabba utveckling som sker när det gäller framtagandet av klimatförbättrade material.

Baserat på de tekniker, metoder och material som finns på marknaden idag samt resultaten från de pågående test- och utvecklingsprojekt som JM bedriver, är vår bedömning att vi kommer att kunna minska våra utsläpp med ökande takt fram till år 2026.

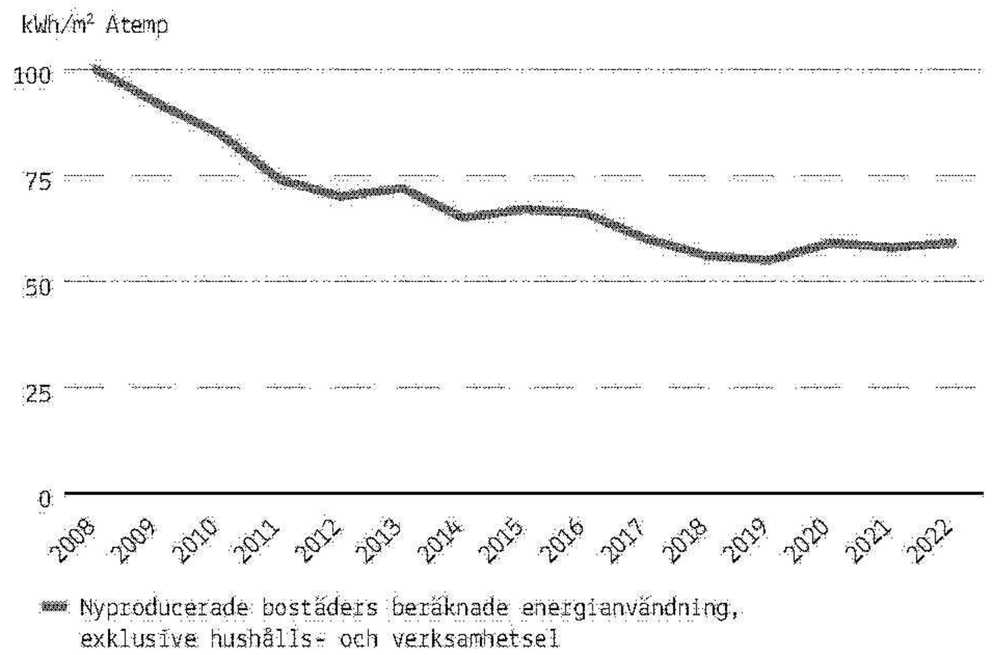
Den stora utmaningen är materialen

Under åren fram till 2026 kommer vårt fokus framför allt att handla om att minska utsläppen från materialtillverkningen och då särskilt betongen. Detta förutsätter dock att betongbranschens arbete med klimatneutral betong fortskrider med högt tempo. Utöver en mer klimatförbättrad betong, är det även troligt att trä kommer att få en betydligt mer framträdande plats i byggprocessen framgent. De förstudier och tester som vi genomför kring byggande med trä ser lovande ut.

FÖRDELNING AV UTSLÄPP FRÅN BYGGPROCESSEN



NYPRODUCERADE BOSTÄDERS BERÄKNADE ENERGIANVÄNDNING JM I SVERIGE



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

Skapa hållbara förutsättningar

På JM nöjer vi oss inte enbart med att bygga med så låg klimatpåverkan som möjligt. Vi vill också skapa de förutsättningar som krävs för att människor ska kunna leva hållbart i JMs hus och bostäder. Att bygga lågenergihus bidrar med flera viktiga mervärden för våra kunder. Dels innebär en lägre energianvändning en mer hållbar ekonomi för våra kunder. Dels ger våra lågenergihus de förutsättningar som krävs för att de människor som bor där ska kunna leva hållbart varje dag – året om. Eftersom vi svanenmärker alla våra hus skapar vi också förutsättningar för källsortering och mycket mer. Läs mer om våra svanenmärkta och intelligenta hem på *jm.se/nyproduktion/hallbara-hem/svanen*

NÅGRA VIKTIGA INSATSER UNDER ÅRET

- Genomförda klimatberäkningar av cirka 30 projekt i koncernen samt beslut om att alla projekt från och med i december 2022 ska genomföra klimatberäkningar.
- Införandet av klimatförbättrad betong och fossilfria byggarbetsplatser.
- Förstudier avseende produktion med trä samt nytt stomsystem som inkluderar en större andel trä.
- Solceller i flertalet av våra projekt.

Mål: Minskad total mängd byggavfall till 15 kg/BTA till år 2030

Vi ska bli mer resurseffektiva

Att arbeta resurseffektivt är en prioriterad fråga för JM. Inom vår koncern strävar vi därför efter att vara så precisa som möjligt vid inköp av material. Vi arbetar också målmedvetet för att allt material ska hanteras varsamt för att undvika att det blir skadat eller obrukbart.

För att säkerställa att varje enskilt projekt arbetar så resurseffektivt som möjligt, finns alltid en avfallssamordnare på varje byggarbetsplats. De spelar en mycket viktig roll på varje enskilt projekt, då man inte bara ska vara väl införstådd med JMs mål och ha god kunskap om avfallshantering och sortering utan även kunna stärka engagemanget bland arbetsplatsernas medarbetare.

Ekonomiska incitament på individnivå i form av bonus som en del av den rörliga lönen samt avfallspremier till projekt som klarar målen är andra verktyg som implementerats för att skapa engagemang kring arbetet med minskat avfall.

Mål: JM skapar förutsättningar för ett cirkulärt materialflöde

Vi ska bli mer cirkulära

Hur skickliga och varsamma vi än är vid inköp och hantering, är det ofrånkomligt att det ändå uppstår ett visst avfall på en byggarbetsplats. Även här kan vi göra mycket och inte minst inom området sortering för att på så vis möjliggöra materialåtervinning. Varje år fastställer JM därför miniminivåer för sortering, som projekten kan få en så kallad avfallspremie för om de uppnås. Inom JMs regioner finns också avtal med enskilda företag som tar hand om överblivet material så som dörrar, fönster och andra kompletta delar för att därefter sälja det vidare till andra aktörer inom branschen.

VÄXANDE ÅTERBRUKSMARKNAD ÖKAR VÅRA MÖJLIGHETER

För en stor aktör som JM behövs mycket stora volymer av återbrukat material för att det ska kunna utgöra en del av vår standardiserade produkt. Det faktum att återbruksmarknaden växer, skapar förutsättningar för att vi framöver ska kunna använda oss av återbrukat material i vår projektering. Vi följer därför denna utveckling noga och har även en aktiv dialog med såväl återbruksbranschen som med möjliga leverantörer.

För resultat och nyckeltal gällande klimat se sidan 52.

NÅGRA VIKTIGA INSATSER UNDER ÅRET

- Stöd för hur återbruksinventeringar ska genomföras innan demontering av fastigheter har införts i JMs strukturerade projektutveckling.
- JM Norge har startat ett testprojekt som samlar in resttegel från projekten för återbruk.
- JM Norge har genomfört ett projekt där avfall från gips i princip kunnat undvikas helt genom att gipsskivor måttbeställts och levererats färdiga för montering.

Medarbetare

Hållbara medarbetare är en förutsättning för att JM ska kunna erbjuda attraktiva bostäder. Vi bedriver därför ett systematiskt och strukturerat arbete inom arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald samt kompetensutveckling.

Mål: JM verkar för en jämn könsfördelning och mångfald bland medarbetarna

Jämställda arbetsplatser

Att sammansättningen av våra medarbetare speglar hur samhället i övrigt ser ut, är viktigt för oss på JM. En samlad kompetens som är berikad av olika erfarenheter gör oss mer konkurrenskraftiga. Dessutom ökar det trivseln på arbetsplatserna.

Byggbranschen är fortfarande mansdominerad. På JM jobbar vi dock målmedvetet för att öka andelen kvinnor bland våra medarbetare – inte bara när det gäller tjänstemän och chefer utan även hantverkare.

LÄRLINGSPROGRAM FÖR KVINNOR

På JM har vi som mål att 20 procent av våra hantverkare ska vara kvinnor år 2030. Eftersom inte tillräckligt många kvinnor examineras från bygg- och anläggningsprogrammen på gymnasienivå för att vi ska kunna uppfylla detta mål, har vi sedan några år tillbaka ett eget lärlingsprogram för kvinnor.

JMs lärlingsprogram innebär att kvinnor kan söka sig till oss för att genomföra ett traditionellt lärlingsprogram. Detta lärlingsprogram löper under fyra års tid och resulterar i ett yrkesbevis.

FLER KVINNOR BLAND TJÄNSTEMÄN OCH CHEFER

JMs mål är jämn könsfördelning bland våra tjänstemän och chefer. Därför sätter vi jämställdhetsmål i vår efterträdareplanering, vid urval till externa utvecklingsprogram samt vid rekryteringen till vårt traineeprogram. Sedan vi började sätta mål har vi kunnat se en jämnare fördelning av män och kvinnor i urvalsgrupperna, vilket även har bidragit till en förflyttning inom såväl medarbetarguppen som inom chefsbefattningar.

JM tillämpar kollektivavtalsenliga villkor, oavsett om medarbetare är fackligt anslutna.

IDENTIFIERING AV OSAKLIGA SKILLNADER

Årligen genomför vi en kartläggning för att identifiera om det finns osakliga skillnader i förutsättningar för kvinnor, män, olika åldersgrupper och personer med annan etnisk bakgrund [1)] inom JM. Kartläggningen omfattar olika typer av nyckeltal och via den årliga medarbetarundersökningen undersöker vi hur medarbetarna upplever sina förutsättningar. I de fall vi identifierar att det finns grupper av medarbetare som inte ges samma möjligheter utifrån kön, ålder eller etnisk bakgrund tar vi fram en handlingsplan för hur det ska åtgärdas.

Alla former av kränkande särbehandling och diskriminering på grund av kön, är oacceptabelt på JM och strider mot vår uppförandekod. Denna händelsetyp kan rapporteras via vårt incidentrapporteringsverktyg BIA. Läs mer om JMs jämställds- och mångfaldsarbete på *jm.se/om-oss/hallbarhet/ansvarsfullt-foretagande/jamstalldhet-och-mangfald*

NÅGRA VIKTIGA INSATSER UNDER ÅRET

- Flera insatser med syfte att underlätta för kvinnor som arbetar i produktion har införts, till exempel har toaletter utrustats med gratis mensskydd.
- Ny rutin har införts i incidentsrapporteringsverktyg som innebär att anmälningar enbart går till JMs HR-direktör och inte närmaste chef, vilket vi hoppas bidrar till att fler känner sig trygga att rapportera.

Mål: JM har branschens bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor

Säkra arbetsplatser

Byggbranschen är drabbad av både fler olyckor och arbetsrelaterade sjukdomar, än vad många andra branscher är. En förklaring till detta är att arbetsmiljön på en byggarbetsplats har många potentiellt riskfyllda arbetsmoment.

På JM arbetar vi därför systematiskt med ett förebyggande arbetsmiljöarbete i syfte att eliminera risken för skador och olyckor på våra byggarbetsplatser. En viktig del av detta arbete, utgörs av att skaffa oss en genuin förståelse för problematiken. Dels skaffar vi oss värdefulla kunskaper genom att föra statistik över både de

[1)] Nyckeltalen för etnisk bakgrund tas fram via SCB i Sverige. I Norge och Finland ingår ej personer med annan etnisk bakgrund.

riskobservationer som görs och de tillbud och olyckor som inträffar. Dels går vi noga igenom de olyckor som har inträffat för att kunna dra lärdomar. Tack vare statistiken har vi exempelvis insett att så stor del som 50 procent av våra olyckor samt drygt 50 procent av våra sjukfrånvarodagar, beror på att våra medarbetare har snubblat eller halkat på plan mark. Under år 2022 startade vi därför ett projekt i syfte att inte bara analysera utan även ta fram styrande anvisningar för att få bukt med just denna typ av olyckor.

Säkra arbetsplatser för hantverkare

Grundläggande utbildning

ID06-kortet som måste uppvisas för att passera grindarna till en byggarbetsplats ger oss information om att personen i fråga har genomfört den grundläggande säkerhetsutbildning som krävs för att få vistas på en byggarbetsplats. Utöver det måste alla medarbetare ha en adekvat utbildning för att kunna utföra sina arbetsuppgifter på ett säkert sätt.

För oss på JM är det viktigt att enkelt kunna kontrollera att såväl vår egen personal som de personer som arbetar åt någon av våra underleverantörer, har de utbildningar som är nödvändiga. Till vår hjälp har vi två system: Infobric (för egna medarbetare) samt Kompetensdatabasen (för personer som är anställda hos någon av våra underleverantörer).

Utöver de grundläggande utbildningarna, kan det även finnas behov av specifika vidareutbildningar. Dessa finns dock inte inlagda i något system utan kontrolleras i stället manuellt av JMs platsledning. Inom vissa områden finns behov av extra utbildning, utöver rådande branschstandard. Ett sätt att möta dessa behov är att ta fram egna utbildningar. Ett sådant exempel är en webbaserad utbildning för att öka säkerheten vid kranlyft. Såväl egna medarbetare som underleverantörer, som ska vara delaktiga vid kranlyft, måste genomföra utbildningen.

Viktiga anvisningar

Våra medarbetare ska alltid följa de monteringsanvisningar som finns. Dessa dokument består till stor del av pedagogiska bilder och beskriver inte bara arbetsgången för hur arbetet ska utföras i olika moment, utan visar även vilken skyddsutrustning som är obligatorisk. Inför ett nytt arbetsmoment ska samtliga involverade medarbetare gå igenom monteringsanvisningen. Detta repeteras även efter första montage.

Ständiga förbättringar

Medarbetare som har förslag på förbättringar för ökad säkerhet i arbetet, har möjlighet att lämna in förbättringsförslag via ett särskilt system. Efter att ett förslag om säkrare sätt att utföra ett arbetsmoment har analyserats, läggs den förbättrade och säkrare rutinen in i JMs verksamhetssystem. På så sätt finslipas hela tiden våra rutiner och arbetsmetoder så att riskerna med tiden blir allt färre.

Oannonserade revisioner

Oannonserade revisioner görs två gånger per år på samtliga av JMs byggarbetsplatser. Vid dessa tillfällen kontrolleras exempelvis personalens utrustning, att gångar och passager är säkra samt att det finns fallskydd på de platser där det så krävs av säkerhetsskäl.

Om olyckan är framme

JM har tydliga processer och rutiner vid olycksfall, vilket bland annat inkluderar larmrutiner.

NÅGRA VIKTIGA INSATSER UNDER ÅRET

- Ett av årets viktiga fokusområden för oss på JM har varit vibrationer. Därför har vi erbjudit medicinska kontroller till de av våra medarbetare som utsätts för vibrationer, ökat kunskapen genom e-learning, reviderat monteringsanvisningar och tagit fram ett gemensamt arbetssätt för bedömning av vibrationsexponering.
- Vår traditionsenliga årliga Safety Week ägnades 2022 att titta närmare på tre specifika områden inom säkerhet: säkra tillträdesleder, inrapportering av riskobservationer samt säkerhetsrutinerna för kranlyft.

På nästa sida möter du JMs HR-strateg Maria Carlstedt, som berättar mer om hur vi arbetar för att skapa god arbetsmiljö för alla medarbetargrupper samt vilka kompetensutvecklingsinsatser som görs.

För resultat och nyckeltal gällande medarbetare se hållbarhetsredovisning på sidorna 50–51.

Betydelsefull satsning på ökat lärande

Att vara en ansvarsfull, hållbar och attraktiv arbetsgivare, är avgörande för JM. Koncernen genomför nu därför en målmedveten satsning på att öka mängden tillgängligt lärande inom hela organisationen.

– Vår första prioritet är förstås alltid att se till så att alla medarbetare har de certifierings- och arbetsmiljöutbildningar som behövs för att våra arbetsplatser ska vara säkra och trygga.

Det säger Maria Carlstedt som är HR-strateg på JM och berättar att koncernen arbetar på ett strukturerat sätt för att kartlägga och tillgodose de cirka 2 500 medarbetarnas utbildningsbehov:

– Alla medarbetare ska ha möjlighet att utvecklas men vi genomför varje år kartläggningar som vägleder oss kring vilka roller och funktioner som vi ska satsa extra på och vilken typ av kunskap som behövs.

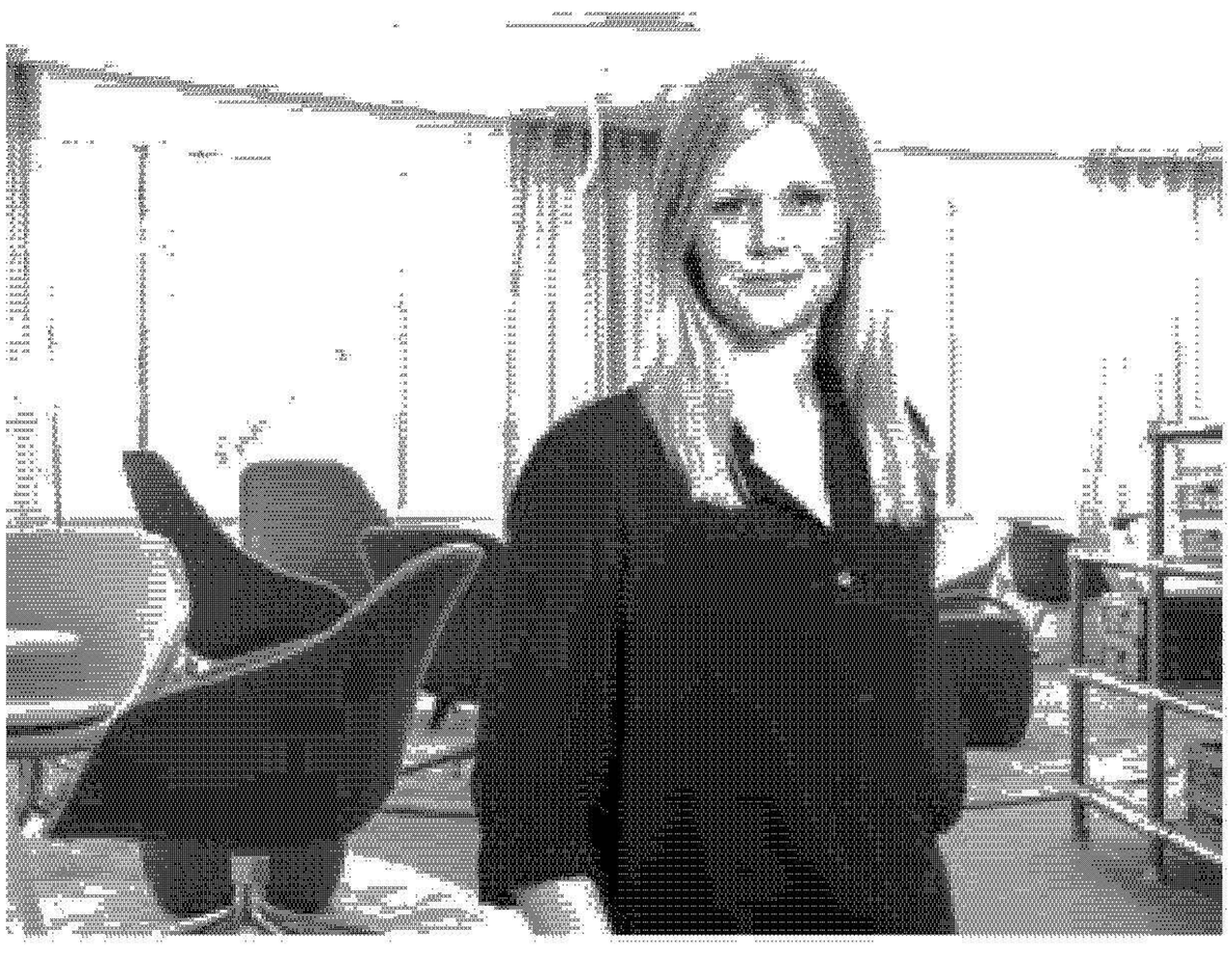
"Just in time"

På JM genomförs årligen ett mål- och utvecklingssamtal med varje enskild medarbetare. Enligt Maria utgör dessa samtal utmärkta tillfällen för chef och medarbetare att identifiera vilka utvecklingsinsatser som behövs:

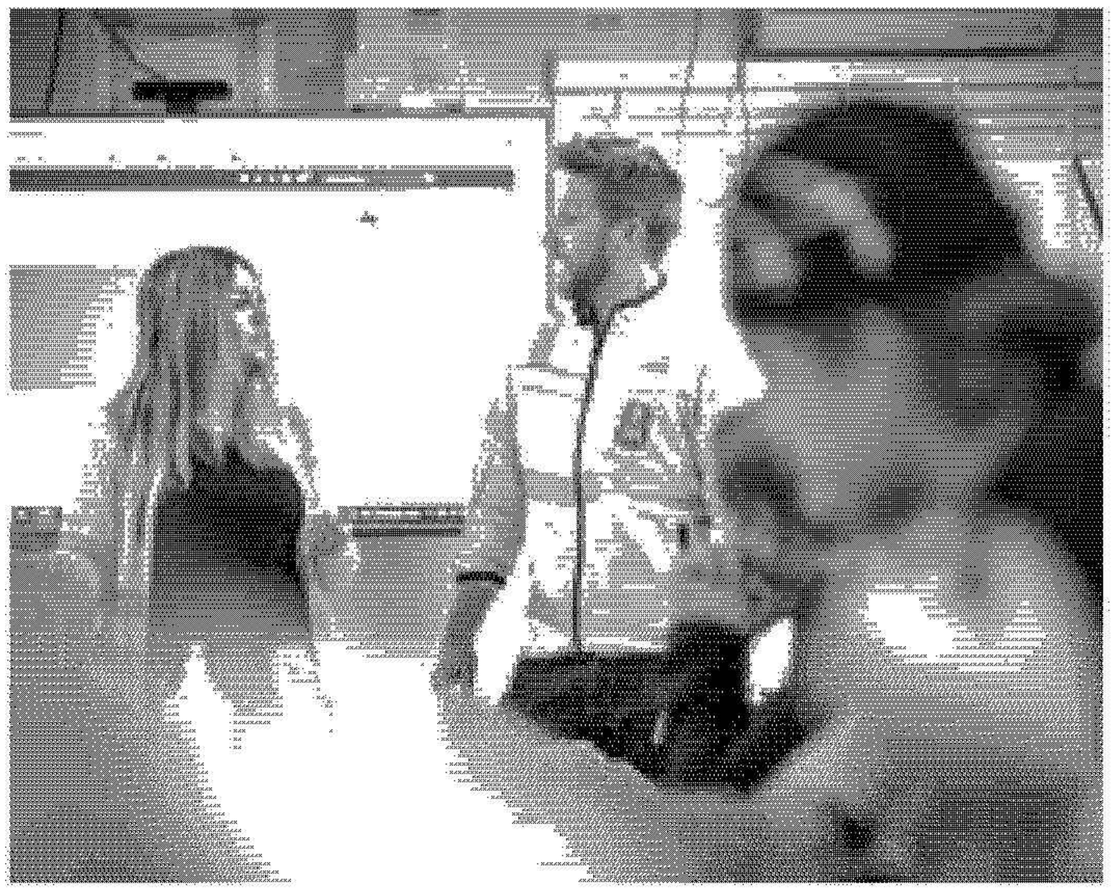
– Vi vill att våra medarbetare både ska känna ansvar för och delaktighet i sin egen utveckling då detta är viktigt för att öka deras motivation till lärande.

För att en kompetensutveckling ska falla väl ut måste den också hamna rätt i tid:

– När en medarbetare på JM hamnar i en situation där hon eller han behöver inhämta ny kunskap så måste den finnas tillgänglig där och då. Det kan handla om ett kort filmklipp, digitala forum där medarbetare tillsammans kan lösa problem eller stöttning av en senior medarbetare – huvudsaken är att det sker "just in time".



Maria Carlstedt, HR- strateg på JM



70:20:10-modellen

Maria berättar att JM sedan många år tillbaka använder sig av 70:20:10-modellen när det gäller lärande och utveckling:

– Tidigare har vi haft stort fokus på att skicka våra medarbetare på kurs. Men eftersom det ofta tar lång tid från det att vi identifierar ett behov till det att vi har en färdig kurs att erbjuda, inriktar vi oss nu alltmer på att skala upp det lärande som sker i vardagen samt via kompetensöverföring mellan våra medarbetare.

JMs 70:20:10-MODELL

På JM utgörs 10 procent av formell utbildning i form av kurser och e-learnings, 20 procent av det lärande som sker mellan medarbetare och 70 procent av det lärande som sker i vardagen.

JM COMPETENCE

På JMs lärplattform finns för närvarande cirka 180 utbildningar samlade som handlar om allt från första hjälpen till hur ett särskilt verktyg ska hanteras för att det ska vara så säkert som möjligt att använda.

"Vi inriktar oss nu alltmer på att skala upp det lärande som sker med hjälp av våra egna medarbetare."

SATSNING PÅ HÄLSOFRÄMJANDE INSATSER

JM vill vara en arbetsgivare som inspirerar och motiverar medarbetare till hälsa och välmående. Hälsa innebär mer än att inte vara sjuk. Hälsa och upplevelse av välbefinnande kan påverkas av fysiska, mentala, emotionella och sociala faktorer. JM erbjuder bland annat friskvårdsersättning, sponsring vid idrottsevenemang och besök hos naprapat. JM bekostar också bildskärmsglasögon, skoinlägg samt erbjuder hälsoundersökningar.

Leverantörer

Som stor beställare av produkter och tjänster har JM både möjlighet och ansvar för att säkerställa ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara leveranskedjor.

Mål: JM verkar för socialt och hållbart ansvar i verksamheten och i leverantörskedjan

Uppförandekod

JM tar tydlig ställning i alla frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorruption. JM-koncernen har därför valt att underteckna FN:s Global Compact och det är också utifrån dessa principer som vi har tagit fram vår egen uppförandekod.

I JMs uppförandekod för våra medarbetare tydliggörs de värderingar som gäller inom vår koncern. Syftet med koden är att definiera vår värdegrund så att vi får bättre möjlighet att agera korrekt i vårt dagliga arbete. I koden regleras bland annat våra relationer till varandra och vår omvärld. Exempelvis slår vår kod fast att JM inte accepterar att krav på kort produktionstid och låga kostnader går ut över arbetarskydd och god arbetsmiljö.

För att nå ut inom vår organisation så att alla våra medarbetare får kunskap om och förståelse för innehållet i koden, används den vid all rekrytering samt under våra årliga utvecklingssamtal. Utöver detta har JM även inrättat ett etiskt råd med personer från företagets ledning, dit våra medarbetare kan vända sig för att få vägledning.

I JM-koncernen finns en god internkontroll och därutöver, för att så långt möjligt undvika och förebygga olika typer av oegentligheter som exempelvis stölder eller mutor, en visselblåsarfunktion. På så sätt får såväl medarbetare som andra personer de förutsättningar som behövs för att anonymt kunna rapportera sina misstankar till ett från JM fristående företag.

Social hållbarhet i leverantörskedjan

Enligt JMs riktlinjer ska alla företag som vi kan komma att teckna ramavtal med skriva under att de lever upp till ILO:s kärnkonventioner, vår uppförandekod samt de specifika hållbarhetskrav vi ställer. För hållbarhetskraven finns en särskild enkät som leverantörerna ska fylla i. Ett bland flera viktiga hållbarhetskrav är att byggmaterial inte får innehålla ämnen som kan ha negativa effekter på miljö och hälsa. Vi tillämpar försiktighetsprincipen och arbetar med svanenmärkning och andra system som BASTA, Sunda Hus och Byggvarubedömningen.

När det gäller det operativa arbetet kring JMs uppförandekod och hållbarhetskrav har inköps- och hållbarhetsfunktionerna nyckelroller. Till stöd finns resurser inom leverantörsvärdering för hantering av frågor som är direkt kopplade till värdering och revision och genomförande av årliga hållbarhetsrevisioner. Revisioner genomförs av en tredje part. Läs mer om leverantörsvärdering och -revisioner på jm.se/om-oss/hallbarhet/ansvarsfullt-foretagande/affarsetik/

Utveckling genom dialog internt och externt

JMs inköpsarbete ska kännetecknas av involvering, lyhördhet för våra kunders och medarbetares synpunkter och önskemål, vilket innebär att vi kontinuerligt hittar nya möjligheter till förbättring och utveckling av såväl processer som produkter tillsammans med våra leverantörer. Vi ska utmana och utveckla våra leverantörer i god samverkan och dialog.

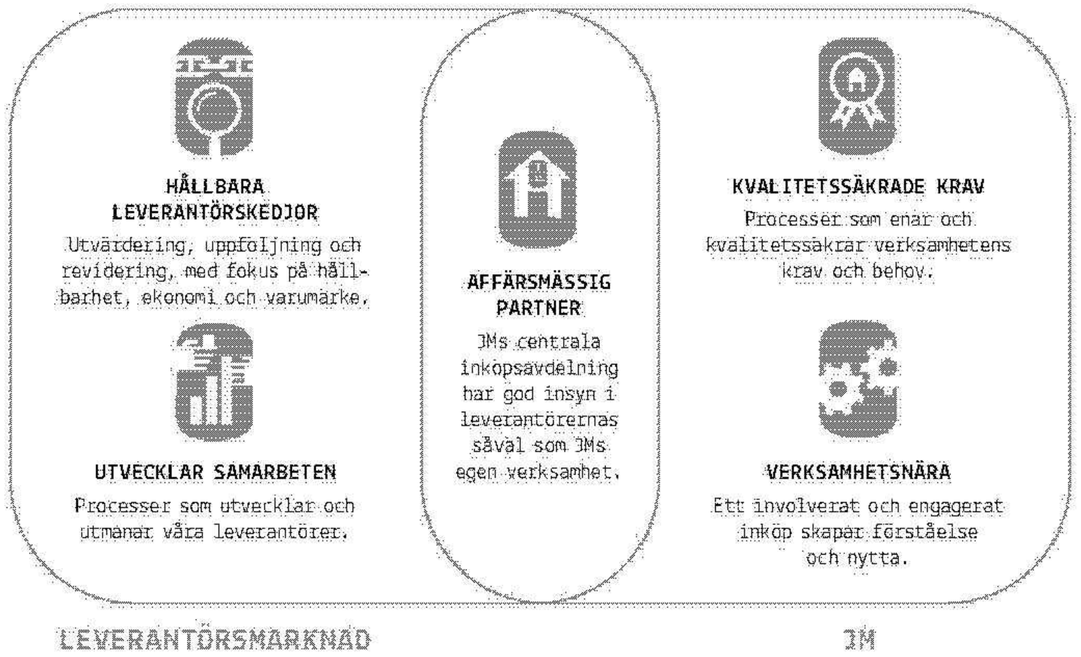
För att säkra verksamhetens resursbehov till lägsta totalkostnad, med rätt kvalitet och i rätt tid och med beaktande av hållbarhetsaspekter, krävs att vi utmanar och utvecklar de krav som vi ställer. Det gör vi genom ett nära och tvärfunktionellt samarbete inom företaget.

En viktig del i utvecklingen av samarbetet med våra leverantörer är också den löpande uppföljningen. Vi mäter våra leverantörers prestationer genom analyser av leveranssäkerhet, Nöjd Beställar-Index (NBI) och synpunkter från verksamheten. Det ger oss möjlighet att kontinuerligt öka affärsnyttan i våra leverantörssamarbeten och utgör en bra grund för dialog.

Rapportering av kritiska bekymmer

Om eventuella kritiska bekymmer identifierats i hållbarhetsvärdering, verksamhetsrevision eller incidentteam, kommuniceras det kvartalsvis till styrelsens revisionsutskott. Revisionsutskottet rapporterar i sin tur till styrelsen. Inga identifierade kritiska bekymmer har kommunicerats under 2022.

För resultat och nyckeltal gällande leverantörer, se hållbarhetsredovisning på sidan 50.



VIKTIG INSATS 2022

- Vi har förberett oss för implementering av EU-direktivet om Due Diligence för mänskliga rättigheter. När det gäller vår verksamhet i Norge – där Åpenhetsloven trädde i kraft den 1 juli år 2022 – har vår etablerade process för leverantörsvärderingar och revisoner utvidgats till att även inkludera de direkta projektinköp som ibland sker utanför de centrala ramavtalen.

Inköp som kan förbättra en hel bransch

Den centrala inköpsavdelningen har en viktig roll i JMs hållbarhetsarbete. Förutom att säkerställa att alla leverantörer lever upp till företagets högt satta hållbarhetskrav, har avdelningen även en nyckelposition när det gäller att driva utvecklingen framåt.

Det faktum att JM har möjlighet att påverka hela byggbranschen, kan till stor del förklaras av företagets målmedvetna satsning på centraliserade inköp.

– Vårt standardiserade sätt att designa och bygga innebär att det blir fråga om så stora volymer att det finns ett starkt intresse för att teckna ramavtal med oss.

Det säger Magnus Thelander som är inköpschef på JM.

Nära samarbeten

Han berättar att de flesta leverantörer ser JMs hållbarhetskrav som något positivt:

– Många gillar att bli utmanade av oss eftersom detta medverkar till att de även blir mer attraktiva för andra beställare.

Magnus Thelander förklarar att det ofta handlar om ett nära samarbete mellan leverantören och JM:

– Det vanligaste är att vår leverantör tar fram något enligt våra önskemål som vi sedan testar för att försäkra oss om att det klarar alla andra viktiga krav som till exempel hållfasthet, förtydligar Magnus Thelander.

Påverkar samtliga leverantörer

JMs krav på hållbarhet påverkar samtliga leverantörer. För att bli godkänd, krävs nämligen att leverantören måste få grönt ljus på ett både omfattande och detaljerat förfrågningsunderlag.

Linda Ragnerstam som arbetar som kategoriansvarig för inredning på JMs centrala inköpsavdelning, är dock tydlig med att det finns chanser även för leverantörer som inte uppfyller samtliga krav:

– Om en leverantör har ett antal punkter som behöver förbättras så brukar vi öppna upp för att vi kan godkänna dem under förutsättning att vi kommer överens om en åtgärdsplan – vilket ju också är en bidragande orsak till att vi på JM kan påverka många företag att arbeta mer hållbart.

Uppföljningar och stickprover

För att kontrollera så att de godkända leverantörerna verkligen lever upp till det som de har lovat, använder sig JM av en tredje part.

– Utöver detta genomför vi även olika typer av stickprover. Det kan handla om allt från fabriksbesök till att vi kontrollerar så att de underleverantörer som finns på våra byggarbetsplatser, jobbar på det sätt som vi har kommit överens om och att de personer som utför städning av bodar har schyssta villkor, avslutar Linda Ragnerstam.

Magnus Thelander, inköpschef på JM.

Kunder

Våra kunder ska ges möjlighet att leva hållbart. Med våra svanenmärkta hus och bostäder har vi skapat en grund, och vi utmanar hela tiden oss själva i att hitta nya lösningar som främjar hållbara livsstilar.

Mål: JM har branschens mest nöjda bostadskunder

Nöjda bostadskunder

På JM mäter vi löpande hur nöjda våra kunder är med oss när det gäller olika områden inom hållbarhet. I undersökningen Nöjd Kund Index får våra kunder svara på frågor om vad de anser om bostadens uppvärmning, energibesparing, källsortering och vattenbesparing, det vill säga de olika hållbarhetsåtgärder som finns i deras bostäder.

Förutom att mäta kundnöjdhet, följer vi såväl befintliga som presumtiva kunders attityder och beteenden kring hållbarhet. Hittills har hållbarhet inte tillhört de faktorer som värdesätts högst vid val av bostad utan pris och läge har visat sig vara betydligt viktigare. Vår tolkning är att kunder i vissa delar har en tendens att se hållbarhet som en hygienfaktor, de förväntar sig att vi tar ansvar för att minska våra klimatutsläpp när vi uppför våra bostäder. Vi är övertygade om att det kommer att ställas än högre krav på oss framöver – inte minst när det gäller hur vi skapar förutsättningar för våra kunder att kunna leva hållbart i sina bostäder och bostadsområden.

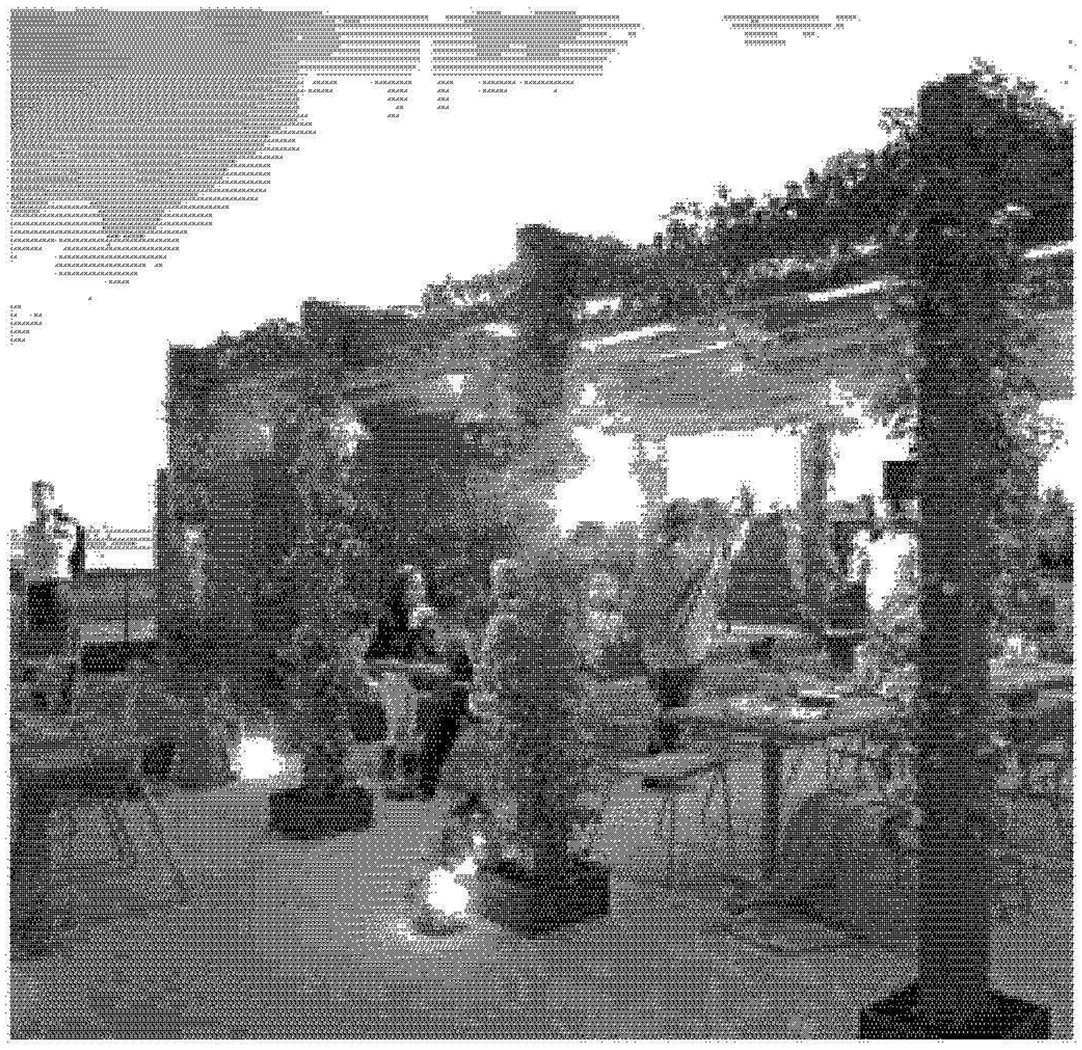
JMs produkt innehåller ett flertal insatser som skapar förutsättningar för kunderna att leva hållbart, till exempel laddplatser för elbilar, cykelparkering under tak, miljörum i husen och välplanerade ytor för källsortering i bostäderna.

Årligen undersöker vi allmänhetens inställning till ett antal hållbarhetsområden i rapporten Boendebarometern. Den ger oss viktiga insikter till utvecklingsarbetet inom hållbarhet.

För resultat och nyckeltal gällande kunder se hållbarhetsredovisning på sidan 35.

VIKTIG INSATS 2022

- Vi fortsätter att svanenmärka alla våra hus, vilket bland annat innebär att vi skapar förutsättningar för våra kunder att använda lite energi och sänka sin elförbrukning, något som efterfrågas allt mer med anledning av det rådande läget med energibrist och höga elpriser. 2022 blev 39 projekt svanenmärkta.



Organisation och styrning

För att säkerställa att samtliga delar av vår verksamhet är hållbar, har vi såväl styrande som stödjande dokument som är självklara delar i vår projektutveckling och integrerade i vårt verksamhetssystem.

Från styrelse till medarbetare – alla är viktiga

Styrelse och koncernledning

Alla väsentliga policyer fastställs av styrelsen. Hållbarhet utgör en viktig del av styrelsens strategiarbete och JMs styrelse får därför regelbundet information om hållbarhetsarbetet på en övergripande nivå. Styrelsen orienteras också i förändringar av regelverk och informeras om trender, omvärldsbevakning och eventuella händelser av väsentlig betydelse. Revisionsutskottet får information om de hållbarhetsnyckeltal som presenteras i JMs kvartalsrapport.

VD och koncernchef ansvarar för hållbarhetsfrågorna i koncernledningen, och hållbarhet är en återkommande punkt på koncernledningens möten.

Kvalitets- och miljöråd

Kvalitets- och miljörådets uppgift är att ansvara för den gemensamma styrningen av verksamheten när det gäller hållbarhet och i detta råd ingår koncernens affärsenhets- och regionchefer.

Hållbarhetsråd

Hållbarhetsrådet består av representanter i koncernledningen samt andra nyckelpersoner inom koncernen. Rådet ska bidra i samordningen av arbetet med att nå våra hållbarhetsmål.

Hållbarhetschef

JMs hållbarhetschef ansvarar för att driva utvecklingen av JMs strategier och mål inom hållbarhetsområdet, samordna hållbarhetsarbetet, ge stöd till organisationen samt ansvara för uppföljning, förankring och ledning av hållbarhetsarbetet.

Medarbetare

Det som är avgörande för att vi på JM ska kunna uppfylla våra fastställda mål inom hållbarhet, är våra medarbetare. Utan medarbetarnas stora engagemang för att nå våra mål, skulle det vara omöjligt att genomföra våra insatser i praktiken.

Hållbarhet ingår i utbildningen av nyanställda och under ett verksamhetsår arrangeras ett flertal riktade utbildningsinsatser till olika medarbetargrupper. Under 2022 har till exempel utbildningar gällande EU taxonomi och klimatberäkningar genomförts.

Verksamhetssystem

JMs verksamhetssystem är medarbetarnas stöd för vilka hållbarhetsinsatser de ska genomföra i sitt arbete, och även företagets verktyg för styrning av hållbarhetsarbetet.

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

I en väsentlighetsanalys identifierades de mest väsentliga hållbarhetsaspekterna för JM att arbeta med utifrån att de kan ge ett långsiktigt hållbart värdeskapande både inom JM och i vår omvärld.

Väsentlighetsanalysen baseras på en sammanställning av information från djupintervjuer med nyckelpersoner, enkätsvar från identifierade intressentgrupper, interna utredningar samt standarder och lagkrav inom hållbarhetsområdet. Väsentlighetsanalysen genomfördes 2020 och förankrades i JMs styrelse.

Vid styrelsens årliga strategiarbete hösten 2022 genomfördes en workshop om JMs väsentliga hållbarhetsaspekter i syfte att utvärdera om något område blivit mer väsentligt sedan 2020. Slutsatsen blev att kundernas möjlighet att leva hållbart, liten klimatpåverkan, affärsetik, arbetsmiljö, utveckling av lokalsamhället och miljöpåverkan i värdekedjan blivit ännu mer viktiga för JM och vår omvärld.

Hållbarhetsaspekter

Väsentliga hållbarhetsaspekter	Varför väsentliga	Omfattning av aspekt	Styrning	Uppföljning
Etik och värdeskapande (Hållbarhetsstyrning – ekonomiska resultat)	JMs långsiktiga lönsamhet är grundläggande för ett långsiktigt värdeskapande inom JM.	JM skapar värden och säkerställer ansvar i leverantörskedjan, i den egna verksamheten och hos underentreprenörer.	Etiska riktlinjer, uppförandekod, mål, ekonomistyrning, riskhantering (se Risker och riskhantering, sidorna 80–81), incidentrapportering, skattepolicy.	Ekonomisk redovisning Incidentrapportering
Liten klimatpåverkan (Hållbarhetsstyrning – energi och utsläpp)	Det är av strategisk betydelse att JMs verksamhet, med sina direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser, eftersträvar minimal klimatpåverkan.	Påverkan uppstår i hela byggnadens livscykel. JM ansvarar för styrning i egen verksamhet och indirekt mot leverantörer och kunder.	Hållbarhetspolicy, hållbarhetsmål, JMs strukturerade projekt- och produktutveckling, JMs verksamhetssystem.	Nyckeltal – utsläpp och energi Bränsle och energistatistik Klimatberäkningar
Resurseffektivitet (Hållbarhetsstyrning – avfall)	Det är av strategisk betydelse att eftersträva resurseffektivitet i en materialintensiv verksamhet som JMs.	Påverkan uppstår i hela leverantörskedjan, inklusive entreprenörer och kunder. JM ansvarar för styrningen i egen verksamhet.	Hållbarhetspolicy, hållbarhetsmål, JMs processer för projektutformning, inköp och produktionsledning.	Nyckeltal – avfall Avfallsstatistik
Arbetsmiljö (Hållbarhetsstyrning – arbetsmiljö och säkerhet)	Det är av strategisk betydelse att JM har ett strukturerat arbetsmiljöarbete som minskar risken för olyckor och arbetsskador, då bygg är en verksamhet med hög risk.	JM ansvarar för utformning och samordning av egna byggarbetsplatser där risker och påverkan uppstår.	JMs systematiska arbetsmiljöarbete, företagshälsovård, personalpolicy, hållbarhetsmål, handlingsprogram mot droger, uppförandekod, miljövarudatabas.	Nyckeltal – olycksfall Verksamhetsrevision Olycks- och skadestatistik Ordning och reda-revisioner
Kompetens (Hållbarhetsstyrning – utbildning)	Kännetecknande för en långsiktig personalpolitik är en arbetsplats som låter människor utvecklas och bidra till långsiktigt värdeskapande.	JMs egen verksamhet.	Rutiner för kompetensutveckling, befattningsstruktur, hållbarhetsmål, personalpolicy, uppförandekod.	Registrering av kompetens och kompetensutveckling i JM Competence. Ordning och reda-revision
Jämställdhet och mångfald (Hållbarhetsstyrning – mångfald och lika rättigheter)	En långsiktig personalpolicy bygger på att jämställdhet och mångfald tillvaratas.	Påverkan uppstår i hela leverantörskedjan. JM ansvarar för utformningen i egen verksamhet.	Jämställdhetsplan, hållbarhetsmål, personalpolicy, uppförandekod, rekryteringsrutiner.	Nyckeltal – jämställdhet Jämställdhetskartläggning
Ansvarsfulla leverantörer (Hållbarhetsstyrning – social värdering av leverantörer)	JM köper och använder stora mängder material och byggvaror. Det är av strategisk betydelse att dessa tillverkas under ansvarsfulla förhållanden.	JM bidrar till påverkan i egenskap av uppdragsgivare och kund. Påverkan uppstår i leverantörskedjan och hos underentreprenörer.	Uppförandekod, enkäter, hållbarhetspolicy, hållbarhetsmål, JMs inköpsprocess, JMs process för hållbarhetsvärdering och -revision.	Hållbarhetsvärdering Hållbarhetsrevisioner
Produktansvar (Hållbarhetsstyrning – marknadsföring och märkning)	JM utvecklar bostäder och bostadsområden med lång livslängd och många intressenter. Det är viktigt att JM tar ansvar för att produkten motsvarar intressenternas förväntningar och krav samt skapar förutsättningar för att leva hållbart.	JM påverkar utformningen av bostäder och bostadsområden. Påverkan uppstår i leverantörskedjan, i egna verksamheten, hos underentreprenörer och under drift och förvaltning.	Hållbarhetspolicy, kvalitetspolicy och styrning, hållbarhetsmål, kundundersökningar, säljare och inredningsansvariga, kommunikation, kundsupport och kundombud, dokumentation av materialval.	JMs verksamhetssystem och nyckeltal

Våra viktigaste intressenter är de grupper som i störst utsträckning berörs av och/eller påverkar vår verksamhet, kunder, medarbetare, aktieägare/investerare, samarbetspartners/leverantörer, samhälle (tjänstemän och politiker) samt intresseorganisationer. I intressentdialogen definierar vi i vilka kanaler vi når våra målgrupper, exempel på viktiga frågor för dem samt hur vi hanterar de frågorna.

Intressentgrupp	Kanaler för dialog	Hur viktiga aspekter hanteras
Kunder (befintliga och potentiella)	Kundmöten, kund- och marknadsundersökningar, inflyttningsenkäter, fokusgrupper, hemma hos-intervjuer, webbpaneler	Hanteras vid markförvärv, planprocess, projektering samt vid inköp
Medarbetare (befintliga)	Utvecklingssamtal, utbildning, internkommunikation, medarbetarundersökning, förbättringsförslag, Safety Week	Hanteras i JMs HR-process som inkluderar arbetsmiljö och hälsa, kompetensutveckling, jämställdhet- och mångfaldsplan, uppförandekod, pension, försäkringar och andra förmåner, hållbarhetspolicy och internkommunikation
Medarbetare (potentiella)	Praktikplatser, traineeprogram, examensarbeten, samarbete med skolor och universitet, rekrytering	Hanteras i JMs HR-process enligt ovan samt Employer Branding-strategi samt arbetsgivarlöfte
Aktieägare och investerare	Kapitalmarknadsdag, analytikermöten, personliga möten, löpande kommunikation, årsredovisning och delårsrapporter, årsstämma	Hanteras i JMs kommunikationsplanering
Leverantörer och samarbetspartners	Avtalsmöten, frågeenkäter, revisioner, utvecklingsprojekt, leverantörssamverkan	Hanteras i JMs inköpsprocess, vårt kommunikationsarbete samt i vår process för hållbara leverantörskedjor
Samhälle (tjänstemän och politiker)	Kommundialoger, projektmöten, personliga möten, konferenser, JM Fokus	Hanteras vid markförvärv, planprocess och projektering
Intresseorganisationer	Företagsnätverk, branschforum, utvecklingsprojekt, medlemskap, sponsorskap, kontinuerliga dialoger	Hanteras i vårt samverkansarbete med utgångspunkt från vår hållbarhetspolicy, hållbarhetsstrategi och vårt hållbarhetsarbete

Hållbara höjdpunkter under året

Rekordstort intresse för lågenergibostäder

2022 har varit året som kommer att förknippas med höga elpriser och ett rekordstort intresse för bostäders energianvändning.

I en undersökning som vi genomförde under första kvartalet svarade sex av tio personer att de tror att lågenergibostäder kommer att ha en bättre värdeutveckling jämfört med andra bostäder. Då vår undersökning genomfördes så tidigt på året finns anledning att tro att intresset för våra lågenergibostäder har växt sig ännu starkare – inte minst till följd av de kraftigt stigande elpriserna under året.

JM fick grönt ljus!

Att vårt målmedvetna arbete med att vara en seriös och hållbar aktör i byggbranschen ger resultat, är något som vi är både glada och stolta över.

Under år 2022 fick JM motta flera fina utmärkelser, varav vi särskilt vill nämna att:

- Vi fick grönt ljus (den bästa kategorin) i Hagainitiativets Ambitionsindex. I Hagainitiativets Ambitionsindex undersöks börsbolagens klimatambitioner och de 105 undersökta bolagen kategoriseras därefter som gröna, gula, röda eller svarta
- Vi behöll vårt AA i MSCI rating och vi har bedömts som låg risk enligt Sustainalytics
- Vi blev utnämnda till en av Sveriges mest attraktiva arbetsgivare av Karriärföretagen.

Beslut som ger märkbara utsläppsminskningar

Under år 2022 har vi i Sverige börjat använda oss av en ny typ av betong som är förenlig med ett betydligt bättre klimatavtryck. Utöver detta har vi även börjat att ställa nya krav på våra leverantörer av fordon och arbetsmaskiner. Detta innebär att alla fordon och maskiner som används på JMs byggarbetsplatser måste vara eldrivna eller drivas med förnybart bränsle.

Enligt våra preliminära beräkningar, kommer de här båda insatserna tillsammans att vara kraftfulla nog för att minska våra utsläpp med mellan 4 100 och 5 100 ton CO_2-ekvivalenter per år. Det är en betydande minskning som dessutom kommer att bli ännu mer märkbar när vi implementerar samma åtgärder på våra marknader i Norge och Finland, som beräknas ske under 2023.

Social hållbarhet i projektutvecklingen

När vi på JM utvecklar bostäder och bostadsområden har vi även en unik möjlighet att kunna påverka både livet och måendet för många människor under kommande år. Genom att utforma inbjudande upplysta innergårdar och roliga klätterväggar, kan vi till exempel skapa naturliga och trygga mötesplatser för att därigenom öka både trivseln och gemenskapen hos de boende. Redan från ritbordet kan vi påverka viktiga värden som till exempel hälsa, trygghet, jämställdhet och mångfald.

För oss på JM är dessa insatser inte något nytt. Tvärtom är social hållbarhet något som alltid har funnits med som en naturlig del i vår projektutveckling. Det som har tillkommit är att vi under året har arbetat med att skapa en gemensam definition av vad JM menar med social hållbarhet samt implementerat stöd för det i vårt verksamhetssystem. Vår målsättning med detta har varit att göra det enklare att beakta sociala värden i samtliga våra projekt genom hela deras utveckling.

Social hållbarhet i projektutvecklingen är ett begrepp som kan innebära olika saker för olika aktörer. För oss på JM innebär definitionen social hållbarhet i projektutvecklingen; hållbar arkitektur, trygghet och gemenskap, jämställdhet och mångfald, tillgänglighet och inkludering samt hälsa och välbefinnande. Vi arbetar även aktivt med att säkerställa social hållbarhet i leverantörskedjan och i vår egen verksamhet. Läs mer på sid 41.

Redovisningsprinciper för hållbarhet, referenser och resultat

Hållbarhetsredovisningen ingår som en del av årsredovisningen. Hållbarhetsredovisningen har förberetts i enlighet med GRI standarder 2021 på kärnnivå och kraven på hållbarhetsrapport i årsredovisningslagen, samt redogör för uppnådda resultat för redovisningsperioden mot bakgrunden av våra åtaganden, strategier och hållbarhetsstyrning. Syftet är att presentera, mäta och ta ansvar gentemot våra intressenter, både inom och utanför företaget, för vad vi uppnått i vårt arbete för en hållbar utveckling. VD och koncernchef ansvarar för hållbarhetsredovisningen. JMs styrelse avger redovisningen.

Hållbarhetsredovisningen avser verksamhetsåret 2022 och omfattar hela koncernens verksamhet, där inget annat anges. JMs ambition är att ge en heltäckande redovisning av hållbarhetsarbetet, där såväl positiv som negativ utveckling tydligt framgår.

Som stöd för vilka frågor som är viktigast att hantera och redovisa utgår vi från vår väsentlighetsanalys som baseras på vad som är viktigast för våra intressenter, defacto-standarder och lagkrav inom hållbarhetsområdet, se sidan 45.

De GRI indikatorer som ingår i redovisningen finns förtecknade med läshänvisningar i GRI-index på sidorna 53–55.

Hållbarhetsrapport

JM redovisar sin hållbarhetsrapport för 2022 enligt kraven i årsredovisningslagen enligt nedan:

Företagets affärsmodell	Värdeskapande i JMs affär (sidorna 9–10)
Policys	JMs aspekter och styrning inom hållbarhet (sidan 45)
Väsentliga risker och riskhantering	Risker och möjligheter (sidorna 14–18, 80–81)
Resultat	JMs koncernövergripande mål (sidan 35), Fakta och nyckeltal (sidorna 50–52), Hållbara inköp och leverantörskedjor (sidorna 41–42), Ansvarsfullt agerande i alla led (sid 41)
EU:s taxonomi	EU:s taxonomi (sidorna 56–61)

Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagstämman i JM AB, org.nr 556045-2103

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på de ovan angivna sidorna och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 7 mars 2023
PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Fakta och nyckeltal inom hållbarhet

ETIK OCH VÄRDESKAPANDE, Koncernen, 201-1

		2022	2021
Skapat direkt ekonomiskt värde, mkr	Intäkter enligt segmentsredovisning	16 385	14 608
Distribuerat direkt ekonomiskt värde, mkr	Produktions- och driftkostnader m.m. (not 2)	−12 068	−10 210
	Löner, ersättningar och pensionskostnader (not 3)	−1 783	−1 739
	Finansiella intäkter (not 8)	19	4
	Finansiella kostnader (not 8)	−89	−62
	Kostnadsförd skatt och sociala avgifter (not 9 och not 3)	−890	−803
	Föreslagen utdelning/utdelning	−903	−922
Behållet direkt ekonomiskt värde, mkr	Summa	1 575	871
Skatt JM Sverige och JM Utland, mkr	Resultat före skatt	1 933	2 147
	Total skatt JM Sverige	−339	−274
	Total skatt JM Norge	−22	69
	Total skatt JM Finland	−43	–

ANSTÄLLNING, Koncernen, 401-1

	2022
Totalt antal anställda	2 488
varav nyanställda	291
varav avslutade	258

	Antal nyanställda (andel nyanställda)			Antal avslutade (andel avslutade)		
Sverige	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total
≤ 25 år	11 (39 %)	32 (36 %)	43 (37 %)	4 (14 %)	14 (16 %)	18 (16 %)
26–35 år	33 (19 %)	38 (11 %)	71 (14 %)	27 (16 %)	50 (15 %)	77 (15 %)
36–45 år	22 (15 %)	25 (8 %)	47 (10 %)	14 (10 %)	28 (9 %)	42 (9 %)
46–55 år	10 (9 %)	28 (8 %)	38 (8 %)	7 (6 %)	25 (7 %)	32 (7 %)
>56 år	5 (7 %)	11 (4 %)	16 (5 %)	6 (9 %)	25 (9 %)	31 (9 %)
Total	81 (15 %)	134 (10 %)	215 (11 %)	58 (11 %)	142 (10 %)	200 (11 %)

	Antal nyanställda (andel nyanställda)			Antal avslutade (andel avslutade)		
Norge	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total
≤25 år	2 (67 %)	4 (50 %)	6 (55 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)
26–35 år	5 (20 %)	7 (9 %)	12 (12 %)	5 (20 %)	12 (15 %)	17 (17 %)
36–45 år	5 (22 %)	11 (16 %)	16 (18 %)	5 (22 %)	7 (10 %)	12 (13 %)
46–55 år	2 (9 %)	3 (5 %)	5 (6 %)	5 (22 %)	4 (7 %)	9 (11 %)
>56 år	1 (4 %)	2 (3 %)	3 (3 %)	1 (4 %)	1 (2 %)	2 (2 %)
Total	15 (16 %)	27 (10 %)	42 (11 %)	16 (17 %)	24 (9 %)	40 (11 %)

	Antal nyanställda (andel nyanställda)			Antal avslutade (andel avslutade)		
Finland	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total
≤ 25 år	0 (0 %)	6 (3 %)	6 (3 %)	0 (0 %)	1 (1 %)	1 (1 %)
26–35 år	2 (1 %)	6 (3 %)	8 (4 %)	3 (2 %)	4 (2 %)	7 (4 %)
36–45 år	5 (3 %)	6 (3 %)	11 (6 %)	2 (1 %)	5 (3 %)	7 (4 %)
46–55 år	3 (2 %)	4 (2 %)	7 (4 %)	0 (0 %)	1 (1 %)	1 (1 %)
>56 år	1 (1 %)	1 (1 %)	2 (1 %)	0 (0 %)	2 (1 %)	2 (1 %)
Total	11 (6 %)	23 (12 %)	34 (18 %)	5 (3 %)	13 (7 %)	18 (9 %)

ANSVARSFULLA LEVERANTÖRER, Koncernen, 414-1

		2022	2021
Hållbarhetsvärdering	Andel av nya ramavtalsleverantörer som utvärderats	100 %	100 %

ARBETSMILJÖ, Koncernen, 403-9

		2022	2021
Skador [1]	Antal arbetsrelaterade skador (oavsett sjukfrånvaro)	240 (JM) 79 (underentreprenörer)	203 (JM) 75 (underentreprenörer)
Skadefrekvens [1]	Frekvens av arbetsrelaterade skador (oavsett sjukfrånvaro) per miljon arbetade timmar	65,8 (JM) (statistik saknas för underentreprenörer)	56,9 (JM) (statistik saknas för underentreprenörer)
Förlorade dagar	Totalt antal sjukskrivningsdagar på grund av arbetsrelaterade skador relativt totalt antal arbetsdagar för alla anställda	496 av totalt 465 031 dagar (JM) (statistik saknas för underentreprenörer)	549 av totalt 454 503 dagar (JM) (statistik saknas för underentreprenörer)
Frånvaro [2]	Totalt antal sjukfrånvarodagar relativt totalt antal arbetsdagar för alla anställda	Kvinnor 6 425 (4,6 %) Män 20 953 (5,8 %) Totalt 27 378 (5,5 %)	Kvinnor 5 451 (5,6 %) Män 23 414 (8,2 %) Totalt 28 865 (7,5 %)
Arbetsrelaterade dödsolyckor	Antal	0 (JM) 0 (underentreprenörer)	0 (JM) 0 (underentreprenörer)
Tillbud och observationer [3]	Antal	10 546	6 569

[1] 2022 var de vanligaste skadeorsakerna/skaderiskerna fall från samma nivå (snubbla, halka). De vanligaste skadetyperna var stukning, vrickning eller sträckning.
[2] Redovisade uppgifter 2021 avser Sverige och Norge.
[3] 2022 genomfördes en stor satsning för att öka inrapporteringen av riskobservationer.

Fakta och nyckeltal inom hållbarhet, forts.

KOMPETENSUTVECKLING, Koncernen, 404-2

	2022
Utbildningstimmar	
Kvinnor	4 386
Män	11 813
Totalt	16 199
Tjänstemän	11 162
Hantverkare	5 037
Totalt	16 199

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD, Sverige, Norge och Finland, 405-1

		2022			2021		
Ålders- och könsfördelning [1]	Antal	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Hantverkare							
≤ 25 år		16	81	97	11	77	88
26–35 år		35	211	246	35	242	277
36–45 år		15	157	172	10	158	168
46–55 år		3	200	203	4	203	207
≥ 56 år		1	155	156	–	144	144
Totalsumma		70	804	874	60	824	884
Tjänstemän							
≤ 25 år		20	26	46	26	24	50
26–35 år		170	223	393	163	222	385
36–45 år		153	208	361	143	198	341
46–55 år		110	187	297	112	175	287
≥ 56 år		88	152	240	81	153	234
Totalsumma		541	796	1 337	525	772	1 297
Chefer							
≤ 25 år		–	–	–	1	–	1
26–35 år		8	15	23	11	21	32
36–45 år		29	60	89	25	59	84
46–55 år		28	63	91	30	67	97
≥ 56 år		15	46	61	14	43	57
Totalsumma		80	184	264	81	190	271
Koncernledning							
≤ 25 år		–	–	–	–	–	–
26–35 år		–	–	–	–	–	–
36–45 år		1	–	1	1	–	1
46–55 år		2	4	6	2	4	6
≥ 56 år		1	3	4	–	2	2
Totalsumma		4	7	11	3	6	9
Styrelse							
≤ 25 år		–	–	–	–	–	–
26–35 år		–	–	–	–	–	–
36–45 år		1	–	1	1	–	1
46–55 år		1	1	2	1	1	2
≥ 56 år		1	3	4	1	3	4
Totalsumma		3	4	7	3	4	7

Anställningsform [2]	Antal	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Sverige							
Heltid		513	1 358	1 871			
Deltid		20	30	50			
Tillsvidare		530	1 387	1 917			
Visstid		3	0	3			
Ej garanterade timmar		54	63	117			
Norge							
Heltid		85	262	347			
Deltid		11	12	23			
Tillsvidare		91	272	363			
Visstid		5	2	7			
Ej garanterade timmar		5	3	8			
Finland							
Heltid		63	124	187			
Deltid		8	6	14			
Tillsvidare		64	125	189			
Visstid		7	5	12			
Ej garanterade timmar		7	6	13			

[1] Data är hämtad från JMs personalsystem.

PROPORTION AV ÅRLIG TOTAL ERSÄTTNING, Koncernen, 2-21

	2022	2021
Högst betald medarbetare / mediankompensation (tkr)[2]	95,2 / 4,8	95,3 / 4,7

[2] Tillkommande upplysning 2022.

Fakta och nyckeltal inom hållbarhet, forts.

RESURSEFFEKTIVITET, Sverige, 306-2

		2022		2021	
Byggavfall till materialåtervinning	Ton (Andel)	6 597	(80 %)	5 859	(74 %)
Byggavfall till energiåtervinning	Ton (Andel)	1 064	(13 %)	1 498	(19 %)
Byggavfall till deponi	Ton (Andel)	126	(2 %)	188	(2 %)
Blandat avfall (osorterat)	Ton (Andel)	426	(5 %)	389	(5 %)
Farligt avfall	Ton (Andel)	44	(1 %)	21	(0,3 %)
Total mängd byggavfall [1]	Ton	8 213		7 955	

RESURSEFFEKTIVITET, Norge, 306-2

		2022		2021	
Byggavfall till materialåtervinning	Ton (Andel)	1 871	(77 %)	1 839	(69 %)
Byggavfall till energiåtervinning	Ton (Andel)	228	(9 %)	419	(16 %)
Blandat avfall (osorterat)	Ton (Andel)	298	(12 %)	363	(14 %)
Farligt avfall	Ton (Andel)	23	(1 %)	37	(1 %)
Total mängd byggavfall [1]	Ton	2 418		2 658	

RESURSEFFEKTIVITET, Finland, 306-2

		2022		2021	
Byggavfall till materialåtervinning	Ton (Andel)	2 032	(84 %)	1 423	(77 %)
Byggavfall till energiåtervinning	Ton (Andel)	397	(16 %)	323	(18 %)
Blandat avfall (osorterat) [2]	Ton (Andel)	0	(0 %)	97	(5 %)
Farligt avfall	Ton (Andel)	3	(0,1 %)	2	(0,1 %)
Total mängd byggavfall [1]	Ton	2 432		1 845	

RESURSEFFEKTIVITET, STÖRSTA FRAKTIONERNA, Sverige, 306-1 [3]

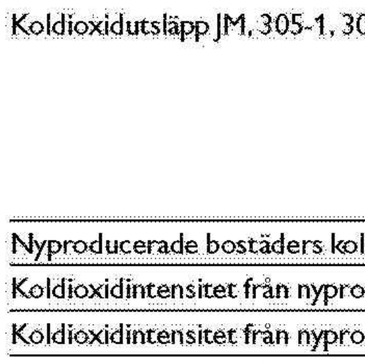
		2022		2021
Trä	Ton (Andel)	2 090	(25 %)	
Fyllnadsmassor	Ton (Andel)	1 942	(24 %)	
Brännbart	Ton (Andel)	1 098	(13 %)	
Gips	Ton (Andel)	1 041	(13 %)	
Metall	Ton (Andel)	763	(9 %)	
Plast	Ton (Andel)	377	(5 %)	
Wellpapp	Ton (Andel)	248	(3 %)	

KLIMATPÅVERKAN, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, CRE1, CRE3, CRE4

			2022	2021
Koldioxidutsläpp JM, 305-1, 305-2, 305-3 [3]	Ton CO_2e	Scope 1	2 677	3 060
		Varav biogena utsläpp	345	
		Scope 2 [4]	1 131	1 100
		Scope 3 [5]	85 571	90 407
		Varav biogena utsläpp	1 854	
		Totalt	89 379	94 567
Nyproducerade bostäders koldioxidutsläpp från energianvändning, CRE3	Kg CO_2e/m^2 Atemp och år		2	2
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4, Sverige [6]	Ton CO_2e/omsättning, mkr		8,2	10,4 [7]
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4, Norge [6] [8]	Ton CO_2e/omsättning, mkr		8,2	
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4, Sverige [6] [8]	Kg CO_2e/m^2 BTA, fbh/smh		355/180	
Koldioxidintensitet från nyproduktion, CRE4, Norge [6] [8]	Kg CO_2e/m^2 BTA, fbh/smh		363/180	
Nyproducerade bostäders beräknade energianvändning, CRE1, Sverige	kWh/m^2 Atemp		59 (S), 51 (N) [8], 77 (F) [8]	58 (S)

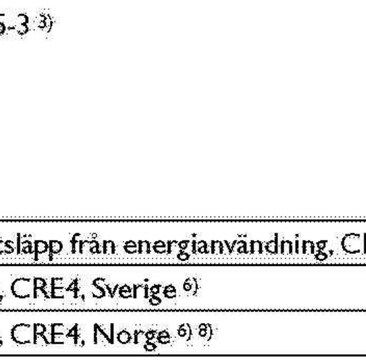
1) Statistik från våra avfallsentreprenörer. Avfallet klassificeras av avfallsentreprenören och redovisas i fraktioner enligt nationella riktlinjer för källsortering.
2) På grund av nytt system för avfallshantering genereras inget blandat osorterat avfall i Finland.
3) Avser JM AB.
4) Redovisas med market based-metod. Om location based-metod tillämpats skulle Scope 2 uppgå till 1 248 ton CO_2e.
5) I Scope 3 inkluderar JM materialtransporter till arbetsplatser, inhyrda arbetsmaskiner, tjänsteresor, inköp av varor och tjänster samt energianvändning i nybyggda bostäder de första två åren. Med anledning av detta har utfall för 2021 reviderats.
6) Omfattning enligt Boverkets förslag till utökad klimatdeklaration samt pålning och markarbeten.
7) Koldioxidintensitet för 2021 har korrigerats efter granskning.
8) Tillkommande upplysning 2022.

SCOPE-FÖRDELNING



- Scope 1, 3,0% (3,2)
- Scope 2, 1,3% (1,2)
- Scope 3, 95,7% (95,6)

SCOPE 3



- Inköpta varor och tjänster, 84,5% (88,3)
- Kapitalvaror, 0,0% (0,0)
- Energi- och bränslerelaterade utsläpp, 1,4% (1,5)
- Inköpta transporter samt uppströms transporter, 7,8% (2,3)
- Avfallshantering, 0,1% (0,1)
- Tjänsteresor, 0,2% (0,0)
- Hyrda tillgångar, 4,9% (6,6)
- Uthyrda tillgångar, 1,1% (1,2)

Utsläpp (ton CO_2e)	2022	2021
Scope 1	2 677	3 060
Tjänsteresor med bil	1 966	2 453
Uppvärmning	711	607
Scope 2	1 131	1 100
El	0	0
Fjärrvärme	1 131	1 100
Scope 3	85 571	90 407
3.1 Inköp av varor och tjänster	72 310	79 860
3.2 Kapitalvaror	0	0
3.3 Energi- och bränslerelaterade utsläpp	1 240	1 362
3.4 Inköpta transporter samt uppströms transporter [9]	6 688	2 072
3.5 Avfallshantering	55	49
3.6 Tjänsteresor	144	18
3.8 Hyrda tillgångar	4 193	5 965
3.13 Uthyrda tillgångar	941	1 081
TOTAL (exklusive klimatkompensation)	**89 379**	**94 567**
Klimatkompensation [10]	126	12
TOTAL (inklusive klimatkompensation)	**89 253**	**94 555**

9) Ökning 2022 till följd av mer detaljerad beräkningsmetod 2022.
10) Klimatkompensation för resor har ökat till följd av JMs 75-årsjubileum 2022 och jämfört med färre resor under 2021 som en konsekvens av pandemin.

GRI-index

Indexet är tänkt att användas som en korsreferenslista som beskriver var i årsredovisningen som information för varje GRI kod finns tillgänglig. Information kan finnas i såväl löptext som i nyckeltal.

Beräkningar av koldioxidutsläpp granskats av extern part, företaget 2050. Övriga beräkningar av indikatorer och nyckeltal har inte granskats av extern part.

Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2022)	Skäl till utelämnad information	Externt granskad	Kommentarer
GRI 2: Standardredogörelser				
Organisationen och dess rapporteringsrutiner				
2-1 Organisationsdetaljer	140			
2-2 Enheter inkluderade i organisationens hållbarhetsredovisning	49			
2-3 Rapporteringsperiod, regelbundenhet och kontaktuppgifter	49			
2-4 Förändringar i redovisning				Inga aktuella förändringar
2-5 Extern granskning	49, 53			
Aktiviteter och medarbetare				
2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	9, 13, 14, 41, 42			
2-7 Medarbetare	50			
2-8 Medarbetare som inte är anställd		Systemstöd saknas , varför information ej är tillgänglig. Införande av stödsystem utvärderas.		
Styrning				
2-9 Styrningsstruktur och uppbyggnad	123, 126			
2-10 Nominering och val av det högst styrande organet	120–123			
2-11 Ordförande för det högst styrande organet	122, 124			
2-12 Det högst styrande organets roll i att se över hanteringen av påverkan	44			
2-13 Delegering av ansvar för att hantera påverkan	44			
2-14 Det högst styrande organets roll gällande hållbarhetsredovisning	45			
2-15 Intressekonflikter	122			Hanteras på varje styrelsemöte
2-16 Kommunikation av kritiska bekymmer	41			
2-17 Det högst styrande organets kollektiva kunskap	44			
2-18 Evaluering av det högst styrande organets prestationer	122			
2-19 Ersättningspolicyer	77, 94, 128			
2-20 Process för att fastslå ersättning	77, 79, 94, 128			
2-21 Proportion av årlig total ersättning	51			
Strategi, styrdokument och rutiner				
2-22 Uttalande gällande strategi för hållbar utveckling	34, 44			
2-23 Policyåtaganden	41			
2-24 Integrering av policyer	34, 44			
2-25 Processer för att återställa negativ påverkan	17, 18, 38, 41			
2-26 Mekanismer för att be om råd och lyfta klagomål	41			
2-27 Efterlevnad av lagar och regleringar	41, 57			
2-28 Medlemsorganisationer	34			
Intressentengagemang				
2-29 Inställning till intressentengagemang	46			
2-30 Kollektivavtal	38			
GRI 3: Redogörelser gällande materiella aspekter				
3-1 Process för att fastslå materiella aspekter	45, 46			
3-2 Lista över materiella aspekter	45, 46			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	17, 18, 33, 34, 36, 45			

Beskrivning/indikator	Hänvisning (sidnummer i årsredovisning 2022)	Skäl till utelämnad information	Externt granskad	Kommentarer
Ämnesspecifika redogörelser				
Ekonomiska indikatorer				
201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	3			
207-1 Inställning till skatt	15			
207-2 Skattestyrning, kontroll och riskhantering	14–18			
207-3 Dialog med intressenter och hantering av problem relaterade till skatt	46			
207-4 Rapportering land för land	50			
Miljöindikatorer				
Energi				
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	17, 18, 33, 34, 36, 45			
CRE1 Byggnaders energiprestanda	51			
Utsläpp				
CRE3 Utsläpp av växthusgaser från byggnader	51			
CRE4 Utsläpp av växthusgaser från byggprocessen	51			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	17, 18, 33, 34, 36, 45			
305-1 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	51, 52		Ja	
305-2 Direkta växthusgasutsläpp (Scope 2)	51, 52		Ja	
305-3 Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	51, 52		Ja	
305-4 Utsläppsintensitet	51			
305-5 Reduktion av växthusgasutsläpp	47			
Avfall				
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	17, 18, 33, 34, 36, 45			
306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	51			
306-2 Avfall per typ och hanteringsmetod	51			
306-3 Genererat avfall	51			
Sociala indikatorer				
401-1 Nyanställningar och personalomsättning	50			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	17, 18, 33, 34, 36, 45			
403-1 CRE6 Ledningssystem för arbetsmiljö och säkerhet	38, 39, 40			
403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning	38, 39			
403-3 Företagshälsovård	40			
403-4 Arbetarmedverkan, rådgivning och kommunikation om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	38, 39, 40, 124			
403-5 Arbetarutbildning om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	39, 40			
403-6 Främjande av arbetstagarnas hälsa	40			
403-7 Förebyggande och begränsning av hälso- och säkerhetspåverkan direkt kopplade till affärsrelationer	35, 38, 39, 40			
403-9 Arbetsrelaterade skador	50			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	17, 18, 33, 34, 36, 45			
404-2 Program för att uppgradera medarbetarnas kompetens och förflyttning	40			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	17, 18, 33, 34, 36, 45			
405-1 Mångfald i styrande organ och anställda	50			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	17, 18, 33, 34, 36, 45			
414-1 Nya leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier	81			
3-3 Styrning av de materiella aspekterna	17, 18, 33, 34, 36, 45			
417-1 Krav på produkt- och tjänsteinformation och märkning	36			

Global Compact

JM har undertecknat FN:s Global Compact och tar därmed tydlig ställning i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorruption.

FN:s Global Compacts tio principer	Hänvisning
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	41, 42, 57
1. Stödja och respektera internationella mänskliga rättigheter inom den sfär företaget kan påverka	
2. Försäkra sig om att företaget inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter	
ARBETSRÄTT	41, 42, 57
3. Upprätthålla föreningsfrihet och erkänna rätten till kollektiva förhandlingar	
4. Avskaffa alla former av tvångsarbete	
5. Avskaffa barnarbete	
6. Avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning	
MILJÖ	41, 42
7. Stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker	
8. Ta initiativ för att stärka ett större miljömedvetande	
9. Uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik	
BEKÄMPNING AV KORRUPTION	41, 42, 57
10. Företag ska arbeta mot alla former av korruption, inklusive utpressning och mutor	

JMs efterlevnad av EU taxonomiförordningen

Nyproduktion av bostäder 7.1

EU taxonomiförordningens syfte är att definiera vilka ekonomiska aktiviteter som är hållbara, som en åtgärd för att kunna arbeta mot de uppsatta klimatmålen inom EU. JMs verksamhet ryms till största delen inom den ekonomiska aktiviteten Nyproduktion av bostäder (7.1).

Hållbart enligt EU taxonomiförordningen

För att en ekonomisk aktivitet ska klassas som hållbar enligt EU taxonomin behöver den;

1 Väsentligt bidra till minst ett av de sex utpekade miljömålen

2 Inte göra någon avsevärd skada på något av de övriga

3 Uppfylla sociala minimiskyddsåtgärder enligt OECDs riktlinjer för multinationella företag samt FNs principer för mänskliga rättigheter

EU:s sex miljömål

1. Begränsning av klimatförändringarna
2. Anpassning till klimatförändringarna
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Omställning till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och kontroll av föroreningar
6. Skydd av biologisk mångfald och hälsosamma ekosystem

JMs intäkter som är eligible

Det är JMs intäkter från affärssegmenten JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks, JM Utland samt nyproduktion av bostäder inom JM Fastighetsutveckling som omfattas av EU taxonomin (eligible). Affärssegmentet JM Entreprenad och intäkter inom JM@Home omfattas ej av EU taxonomin och är därmed inte hänförliga till eligible aktiviteter. Hyresintäkter inom JM Fastighetsförvaltning är interna varför inte heller dessa omfattas av EU taxonomin. Därmed är ingen av dessa intäkter hänförliga till eligible aktiviteter.

Andel av verksamheten som följer EU taxonomins krav (aligned)

JM rapporterar miljömål 1, vilket omfattar bidrag till begränsningen av klimatförändringar. För att rapportera hur stor andel av verksamheten som följer EU taxonomins krav (aligned) har JM tagit fram ett frågeformulär som använts för att utvärdera och klassificera tekniskt avslutade projekt inför rapporteringen i årsredovisningen för 2022.

JM har i avsaknad av vägledning i lagstiftningen behövt göra följande ställningstaganden:

- JM har definierat populationen för datainsamling till projekt som tekniskt avslutas under innevarande räkenskapsår. Allokeringsnyckeln för att beräkna andelen aligned omsättning baseras således enbart på projekt som tekniskt avslutats under innevarande år. Argument för definitionen är att enbart avslutade projekt har en fullständig sammanställning av den data och dokumentation som behövs i utvärderingen utifrån EU taxonomins tekniska kriterier. Att välja tekniskt avslutade projekt påverkar utfallet negativt, då flertalet av de hållbarhetsinsatser som är implementerade idag inte fanns på plats när projekten startade.
- JM har valt att mäta och rapportera det faktiska utfallet, och inte enbart huruvida vi har rutiner och instruktioner på plats, vilket också har en negativ inverkan på utfallet.

Under hösten 2022 har samtliga projekt som tekniskt avslutats under året rapporterat hur stor andel av projektet som efterlever EU taxonomins tekniska kriterier. Datainsamling från projekt har skett i koncernens samtliga tre länder och totalt har 41 projekt utvärderats.

28 procent av projekten

Av de rapporterade projekten bidrar 28 procent väsentligt till miljömål 1 – Begränsande av klimatförändringar. De bedöms samtidigt inte göra någon avsevärd skada på resterande miljömål, i enlighet med de tekniska granskningskriterierna för aktivitet 7.1, samt efterlever sociala minimiskyddsåtgärder.

69 procent av projekten bedöms väsentligt bidra till miljömål 1 om att begränsa klimatförändring

Att så hög andel bedöms väsentligt bidra till miljömål 1 förklaras av JMs långsiktiga och framgångsrika arbete med att producera lågenergibostäder. Sedan 2008 har JM producerat lågenergibostäder som har en avsevärt lägre energianvändning än de nationella krav som finns.

I Norge finns inte något värde beslutat för NZEB (Near Zero Energy Building), varför vi i enlighet med EU-kommissionens FAQ 146 använt svenska värden även för JMs norska projekt. Bland de svenska projekten finns några som följer en tidigare version av BBR (Boverkets byggregler) än BBR25 varför vi har använt specifik energianvändning för att beräkna aktuellt energikrav.

Orsakar inte betydande skada på övriga miljömål

Flertalet av de projekt som inrapporterat data startade vid tidpunkter då JMs omfattande rutiner för klimatriskanalys och åtgärder för klimatanpassningar ännu inte var på plats, vilket förklarar den relativt låga andelen.

81 procent av projekten lever upp till de tekniska kraven inom målet omställning till en cirkulär ekonomi. Det är framför allt källsorteringsgraden som påverkat resultatet negativt. JM har ett eget hållbarhetsmål om 80 procent sorteringsgrad senast 2023, vilket gör att utfallet bedöms förbättras successivt.

Övriga mål, som förebyggande och begränsningar av miljöföroreningar och skydd och återställande av biologisk mångfald, klarar JM till 78 procent respektive 93 procent.

JM ställer krav på att allt som byggs in eller används under byggproduktionen ska vara godkändt ur miljösynpunkt och vara registrerade i något av de nationella miljövärderingssystemen. Då JM Svanenmärker samtliga projekt ställs krav på ingående ämnen även i syfte att erhålla märkningen. Att efterleva JMs krav är en förutsättning för att få teckna ramavtal med JM. I avvaktan på att existerande miljövärderingssystem uppdateras för att fullt ut efterleva kravet som anges i EU taxonomins Appendix C om ytterligare begränsningar, fortsätter JM i enlighet med Byggföretagens tolkning att följa de krav som finns idag. Parallellt fortskrider arbetet med att säkerställa att de nya begränsningarna är kända hos våra leverantörer.

Målet hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser uppnås genom att följa den nationella lagstiftningen.

Efterlevnad av sociala minimiskyddsåtgärder

JM har sedan flera år tillbaka implementerade rutiner och processer för att i den dagliga verksamheten arbeta med mänskliga rättigheter, korruption, skatt och sund konkurrens. JM har undertecknat FN:s Global Compact och arbetar kontinuerligt med frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöansvar och antikorruption enligt OECD:s 6 steg för mänskliga rättigheter i Due Diligence. JM har hållbarhetsmålen ”JM har en långsiktig och affärsetisk sund ekonomisk tillväxt som bidrar till ökad välfärd i samhället” samt ”JM verkar för socialt ansvar i verksamheten och leverantörskedjan” och arbetar löpande för att nå dessa.

Se sidan 35 för beskrivning av JMs hållbarhetsmål.

Under 2022 har JM inte deltagit i några rättsliga processer eller erhållit domslut avseende korruption, skatt, brott mot mänskliga rättigheter eller konkurrens.

Sammanfattningsvis kan konstateras att då JM valt att mäta faktiskt resultat baserat på avslutade projekt under 2022, och inte enbart att rutiner finns på plats för de projekt som löper på nu och framgent, och som intäktsförs i takt med projektens gång, blir andelen för taxonomiförenlig omsättning, Capex och Opex i år låg. Den strukturerade och långa processen för bostadsutveckling medför att andelen projekt som når alignment förväntas öka gradvis då de rutiner som implementerats successivt kommer att tillämpas i projekten och förbättra resultaten.

I upprättandet av 2021 års taxonomirapportering baserades beräkningsunderlaget på information som fanns tillgänglig i januari 2022. Därefter har det tydliggjorts att vissa kostnader som inte är direkt hänförliga till JMs kärnverksamhet ändå kan vara eligible utifrån EU taxonomin, vilket för JM innebär att tillkommande tjänstebilar och lokalhyresavtal har kategoriserats som eligible, vilket enbart påverkar Capex i mindre omfattning. Tillkommande tjänstebilar tas upp som eligible inom aktivitet 6.5 och hyreslokaler inom aktivitet 7.7 enligt kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139. Årets investeringar består av en ny hyreslokal som klarar de energikrav som krävs enligt 7.7 och som certifierats med LEED på platinumnivå samt ett antal tjänstebilar där majoriteten av dessa är elektrifierade eller hybridfordon, vilket är i enlighet med JMs tjänstebilspolicy. Majoriteten av bilarna och hyreslokaler uppfyller de tekniska kriterierna beskrivna inom aktivitet 6.5, men JM har inte för alla kunnat säkerställa att leverantören uppfyller minimiskyddsåtgärderna uppsatta i EU taxonomiförordningen och således inte kan klassificeras som aligned. För beräkning av andel av omsättningen som är aligned har en fördelningsnyckel beräknats baserad på ytan för de tekniskt avslutade projekt under året som är aligned.

Omsättning, Capex och Opex

IFRS	Total (mkr)	Andel av taxonomiberättigade (eligible) aktiviteter (%)[1]	Andel av ej taxonomiberättigade (eligible) aktiviteter (%)[2]
Omsättning	15 747	92	8
Capex[3]	42	100	0
Opex[3]	339	0	9

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

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

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

Tabellen ovan är baserad på rapportering enligt IFRS. Uppgifter om omsättning (se raden intäkter) återfinns i koncernens resultaträkning enligt IFRS sidan 82 och årets Capex (hänförligt från balansposterna nyttjanderätter kontor och bilar samt maskiner och inventarier) återfinns i koncernens balansräkning enligt IFRS på sidan 83 samt i not 12 samt 13 på sidorna 97–98. För definition av omsättning, Capex och Opex, se sidan 139.

HÅLLBARHETSREDOVISNING / EU TAXONOMIN

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven för 2022

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	kod/koder	Absolut omsättning [mkr]	Andel av omsättningen %	Begränsning av klimatförändringar %	Anpassning till klimatförändringar %	Vatten och marina resurser %	Cirkulär ekonomi %	Föroreningar %	Biologisk mångfald och ekosystem %	Begränsning av klimatförändringar J/N	Anpassning till klimatförändringar J/N	Vatten och marina resurser J/N	Cirkulär ekonomi J/N	Föroreningar J/N	Biologisk mångfald och ekosystem J/N	Minimiskyddsåtgärder J/N		Taxonomiförenlig andel av omsättningen år 2021 Procent	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1 Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																				
7.1 Nybyggnation	7.1	4 056	26	100						J	J	J	J	J	J	J	26	-	-	-
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)	7.1	4 056	26	100						J	J	J	J	J	J	J	26	-	-	-
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
7.1 Nybyggnation	7.1	10 431	66																	
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		10 431	66																	
Totalt (A.1 + A.2)		14 487	92														26			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		1 260	8																	
Total (A + B)		15 747	100																	

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	kod/koder	Absoluta kapitalutgifter [mkr]	Andel av kapitalutgifter %	Begränsning av klimatförändringar %	Anpassning till klimatförändringar %	Vatten och marina resurser %	Cirkulär ekonomi %	Föroreningar %	Biologisk mångfald och ekosystem %	Begränsning av klimatförändringar J/N	Anpassning till klimatförändringar J/N	Vatten och marina resurser J/N	Cirkulär ekonomi J/N	Föroreningar J/N	Biologisk mångfald och ekosystem J/N	Minimiskyddsåtgärder J/N		Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna år 2021 Procent	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1 Miljömässigt hållbara (Taxonomiförenliga) verksamheter																				
6.5 Transport med motorcykel, personbil och lätta fordon	6.5	16	38	100						J	J	J	J	J	J	J	38	-	-	0
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7.7	9	22	100						J	J	J	J	J	J	J	22	-	-	0
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		25	60														60			-
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
6.5 Transport med motorcykel, personbil och lätta fordon	6.5	17	40																	
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenlig) (A.2)		17	40																	
Totalt (A.1 + A.2)		42	100														60			
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																	
Total (A + B)		42	100																	

HÅLLBARHETSREDOVISNING / EU TAXONOMIN

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven för 2022, forts

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter	kod/koder	Absoluta driftsutgifter [mkr]	Andel av driftsutgifter %	Begränsning av klimatförändringar %	Anpassning till klimatförändringar %	Vatten och marina resurser %	Cirkulär ekonomi %	Föroreningar %	Biologisk mångfald och ekosystem %	Begränsning av klimatförändringar J/N	Anpassning till klimatförändringar J/N	Vatten och marina resurser J/N	Cirkulär ekonomi J/N	Föroreningar J/N	Biologisk mångfald och ekosystem J/N	Minimiskyddsåtgärder J/N		Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna år 2021 Procent	Kategori (möjliggörande verksamhet)	Kategori (omställningsverksamhet)
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter		0	0														0		-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		0	0														0		-	-
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		0	0																	
Total (A.1 + A.2)	0	0	0																	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		339	100																	
Total (A + B)		339	100																	

JM ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022

Innehållsförteckning

Finansiell information

KONCERNEN ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING:

Där inget annat framgår baseras belopp och kommentarer på sidorna 63–73 och 134–138 på JMs segmentsredovisning.

63 AFFÄRSSEGMENT
69 RESULTATRÄKNING
70 BALANSRÄKNING
72 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
73 KASSAFLÖDESANALYS

ÅRSREDOVISNINGSHANDLINGAR ENLIGT ÅRL

Sidorna 74–114 är granskade av JMs revisorer.

74 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

KONCERNEN ENLIGT IFRS:

82 RESULTATRÄKNING
83 BALANSRÄKNING
84 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
85 KASSAFLÖDESANALYS
86 KONCERNENS NOTER

MODERBOLAGET:

106 RESULTATRÄKNING
107 BALANSRÄKNING
108 FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL
109 KASSAFLÖDESANALYS
110 MODERBOLAGETS NOTER
114 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
115 REVISIONSBERÄTTELSE

Aktieägarinformation

120 BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
124 STYRELSE, VD OCH REVISORER
130 KONCERNLEDNING
132 JM-AKTIEN
134 FEMÅRSÖVERSIKT
136 DEFINITIONER OCH ORDLISTA
140 JMs ÅRSSTÄMMA OCH FINANSIELL KALENDER

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

För övriga skillnader mellan IFRS och segmentsredovisningen, se sidan 89.

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.

JM Bostad Stockholm

Avvaktande bostadsmarknad i Stockholm

Marknad

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden minskade under 2022. Det totala utbudet av bostäder har varit högt men utbudet av nyproducerade bostäder har varit på en låg nivå.

Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt var under årets första sex månader på en normal nivå men försämrades under andra halvåret till mycket under normal nivå.

Fram till och med april var efterfrågan god men från och med maj försämrades efterfrågan markant vilket medförde att årets försäljning uppgick till 657 bostäder (1 306). JM har en fortsatt god efterfrågan på ägarlägenheter, där ytterligare 252 bostäder (317) produktionsstartades under året. Totalt antal ägarlägenheter i pågående produktion uppgick till 643 (804) vid utgången av 2022.

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

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter minskade till 4 966 mkr (4 990). Rörelseresultatet minskade till 720 mkr (763) och rörelsemarginalen minskade till 14,5 procent (15,3). Avsaknaden av nödvändiga myndighetsbeslut har under året påverkat affärssegmentets produktionsstarter negativt. Vid årsskiftet berördes tre projekt om totalt cirka 260 bostäder. I kvartal fyra begränsades antal starter även av den vikande försäljningen.

Kassaflödet för året belastas till viss del av att enheten startade ett projekt med egna medel.

Byggrätter

Under 2022 förvärvades byggrätter motsvarande cirka 720 bostäder (100).

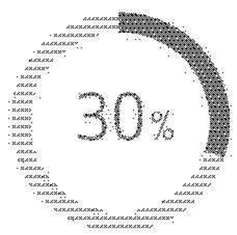
Produktionsstarter

Under året produktionsstartades totalt 721 bostäder (1 153): 721 bostäder (1 113) i flerbostadshus varav 113 i Järfälla, 64 i Nacka, 155 i Solna, 120 i Stockholm, 67 i Södertälje, 63 i Tyresö och 139 i Täby.

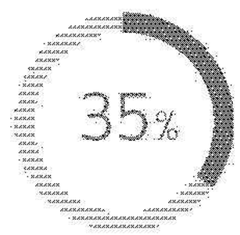
JM BOSTAD STOCKHOLM

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

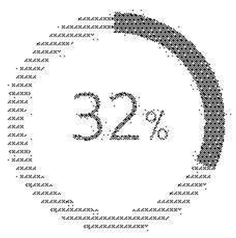
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



	JANUARI–DECEMBER	
Mkr	**2022**	**2021**
Intäkter	4 966	4 990
Rörelseresultat	720	763
Rörelsemarginal, %	14,5	15,3
Genomsnittligt operativt kapital	4 494	4 771
Avkastning operativt kapital, %	16,0	16,0
Operativt kassaflöde	298	1 214
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 033	4 051
Antal disponibla byggrätter	12 400	11 700
– varav byggrätter i balansräkningen	6 400	6 500
Antal sålda bostäder	657	1 306
Antal produktionsstartade bostäder	721	1 153
Antal bostäder i pågående produktion	2 665	2 855
Antal anställda	804	806
– varav tjänstemän	409	406
– varav hantverkare	395	400

JM Bostad Riks

Stabilt resultat i övriga Sverige

Marknad

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden för både bostadsrätter och småhus minskade under 2022 på samtliga av affärssegmentets delmarknader. Det totala utbudet av nyproducerade bostäder var på en fortsatt låg nivå. I Malmö, Göteborg och Uppsala var utbudet av nyproducerade bostäder på samma nivå som motsvarande period 2021.

Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt låg under normal nivå och kunderna var under den senare delen av året avvaktande. Försäljningen uppgick till 946 bostäder (1 121).

Affärssegmentets största delmarknader är Göteborg, Malmö, Lund, Uppsala, Linköping, Västerås och Örebro. Större projekt finns i Eriksberg och i Södra centrum i Göteborg liksom i Hyllie och 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 i Västerås samt i Alnängarna i Örebro.

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter ökade till 4 500 (4 317) och rörelseresultatet till 682 mkr (662). Rörelsemarginalen uppgick till 15,2 procent (15,3). Den goda resultat- och marginalnivån härrör delvis till projekt startade i en starkare marknad.

Kassaflödet har belastats av ökade investeringar i exploateringsfastigheter främst relaterade till tillträden av större fastigheter i Västerås, Lund och Göteborg.

Byggrätter

Under 2022 förvärvades byggrätter motsvarande cirka 1 550 bostäder (1 800) i Lund, Göteborg och Linköping.

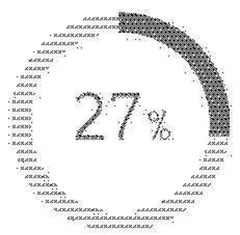
Produktionsstarter

Under året produktionsstartades totalt 1 022 bostäder (1 177): 1 022 (1 081) var bostäder i flerbostadshus, varav 157 i Malmö, 71 i Lund, 44 i Lomma, 47 i Landskrona, 105 i Mölndal, 80 i Göteborg, 100 i Norrköping, 38 i Örebro, 50 i Västerås, och 330 i Uppsala.

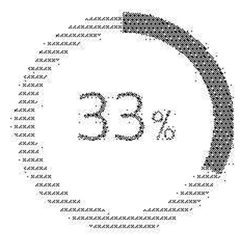
JM BOSTAD RIKS

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

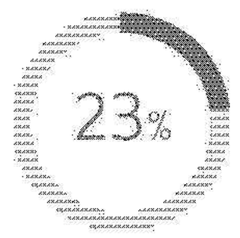
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



	JANUARI–DECEMBER	
Mkr	**2022**	**2021**
Intäkter	4 500	4 317
Rörelseresultat	682	662
Rörelsemarginal, %	15,2	15,3
Genomsnittligt operativt kapital	1 656	1 354
Avkastning operativt kapital, %	41,2	48,9
Operativt kassaflöde	112	442
Bokfört värde exploateringsfastigheter	2 270	1 669
Antal disponibla byggrätter	11 500	9 900
– varav byggrätter i balansräkningen	8 000	6 200
Antal sålda bostäder	946	1 121
Antal produktionsstartade bostäder	1 022	1 177
Antal bostäder i pågående produktion	2 234	2 154
Antal anställda	568	564
– varav tjänstemän	372	369
– varav hantverkare	196	195

JM Utland

Minskad försäljning i Norge och Finland

JM Utland

Affärssegmentets intäkter ökade till 5 122 mkr (4 531). Rörelseresultat och rörelsemarginal uppgick till 395 mkr (415) respektive 7,7 procent (9,2). Det lägre resultatet förklaras huvudsakligen av ökat kostnadstryck i pågående produktion.

Norge

Marknad

Prisnivån på andrahandsmarknaden i Norge steg kraftig under det första halvåret 2022 för att sedan falla tillbaka. Totalt ökade priserna på andrahandsmarknaden jämfört med 2021. Utbudet och aktivitetsnivån var hög på bostadsmarknaden under det första halvåret, men försvagades under andra halvåret. Ökade räntekostnader och inflation påverkade kundernas efterfrågan på nya bostäder. Det har varit ett fortsatt högt kostnadstryck i den norska byggsektorn med ökade priser på råvaror och andra insatsvaror under 2022.

Årets försäljning uppgick till 527 bostäder (674). För att möjliggöra fler bostadsaffärer lanserades i december JM Deläga i vissa bostadsprojekt. JM Deläga ger kunden möjlighet att köpa minst 50 procent av bostaden och JM Norge köper resterande del.

JM Norges största delmarknader är Oslo-området, Drammen, Tønsberg med omnejd samt 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 2022 var antal bostäder i pågående produktion 1 335 (1 280).

Intäkter och resultat

JM Norges intäkter ökade till 3 392 (3 030) och rörelseresultat minskade till 238 mkr (300). Rörelsemarginalen uppgick till 7,0 procent (9,9). Resultat- och marginalnivå har minskat till följd av ökat kostnadstryck och en lägre försäljning jämfört med 2021. Kassaflödet har tillfälligt förstärkts av låg nivå av investeringar i exploateringsfastigheter.

Byggrätter

Under 2022 förvärvades byggrätter motsvarande cirka 83 bostäder (490).

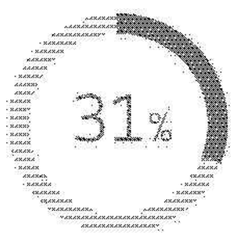
Produktionsstarter

Under året produktionsstartades totalt 605 bostäder (636) i flerbostadshus, varav 125 i Oslo kommun, 41 i Rælingen kommun, 118 i Drammen kommun, 91 i Nordre Follo kommun, 48 i Lillestrøm kommun, 84 i Asker kommun och 98 i Trondheim kommun.

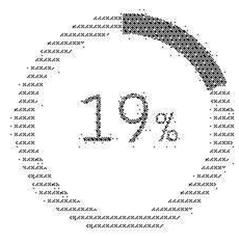
JM UTLAND

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

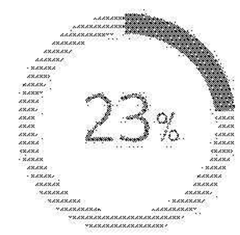
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



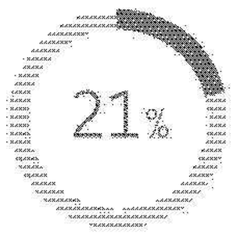
ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



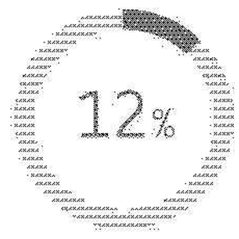
Mkr	JANUARI–DECEMBER 2022	2021
Intäkter	5 122	4 531
Rörelseresultat[1)]	395	415
Rörelsemarginal, %	7,7	9,2
Antal anställda	571	551
[1)] Varav fastighetsförsäljningar	–	4

JM NORGE

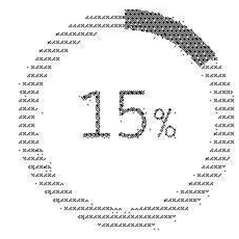
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



Mkr	JANUARI–DECEMBER 2022	2021
Intäkter	3 392	3 030
Rörelseresultat[1)]	238	300
Rörelsemarginal, %	7,0	9,9
Genomsnittligt operativt kapital	2 158	2 178
Avkastning operativt kapital, %	11,0	13,8
Operativt kassaflöde	203	671
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 034	1 468
Antal disponibla byggrätter	7 100	7 800
– varav byggrätter i balansräkningen	3 300	3 800
Antal sålda bostäder	527	674
Antal produktionsstartade bostäder	605	636
Antal bostäder i pågående produktion	1 335	1 280
Antal anställda	370	377
– varav tjänstemän	243	240
– varav hantverkare	127	137
[1)] Varav fastighetsförsäljningar	–	4

Finland
Marknad

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Finland var tydligt avtagande under andra halvåret 2022. Det pågående kriget i Ukraina, inflationen och de snabbt stigande räntorna påverkade kundernas benägenhet att köpa bostäder och det finns en försiktighet i marknaden.

Prisnivån på andrahandsmarknaden i Helsingforsregionen var stabil under det första halvåret men försämrats under årets andra hälft.

I oktober tillträddes det i juni avtalade förvärvet av projektutvecklaren Gradina Oy i Tammerfors. Förvärvet innebär att JM Suomi Oy för första gången har pågående produktion utanför Helsingforsregionen.

Årets försäljning uppgick till 459 bostäder (827). Antal bostäder i pågående produktion uppgick vid utgången av 2022 till 1 337 (1 321). Större pågående projekt finns i Storhelsingfors i Hertonäs, Myrbacka, Finnoo och Alberga.

Intäkter och resultat

JM Finlands intäkter ökade till 1 729 mkr (1 501). Rörelseresultat och rörelsemarginal ökade till 158 mkr (122) respektive 9,2 procent (8,1). Det högre resultatet förklaras huvudsakligen av flera färdigställda projekt och ökad pågående produktion. Kassaflödet under året är i balans med hänsyn taget till viss ökning av rörelsekapitalet.

Byggrätter

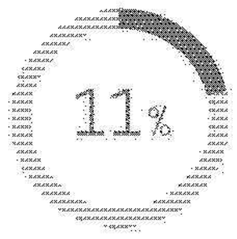
Under året har byggrätter motsvarande cirka 2 310 bostäder (128) förvärvats.

Produktionsstarter

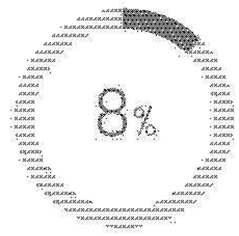
Under året produktionsstartades totalt 599 bostäder (665) i flerbostadshus varav 270 i Helsingfors, 270 i Esbo och 59 i Tammerfors.

JM FINLAND

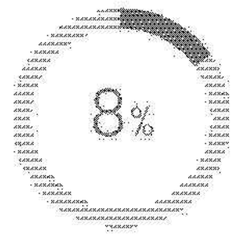
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



Mkr	JANUARI–DECEMBER 2022	2021
Intäkter	1 729	1 501
Rörelseresultat[1)]	158	122
Rörelsemarginal, %	9,2	8,1
Genomsnittligt operativt kapital	1 618	1 151
Avkastning operativt kapital, %	9,8	10,6
Operativt kassaflöde	193	-358
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 046	930
Antal disponibla byggrätter	6 800	5 100
– varav byggrätter i balansräkningen	3 600	3 300
Antal sålda bostäder[2)]	459	827
Antal produktionsstartade bostäder[3)]	599	665
Antal bostäder i pågående produktion	1 337	1 321
Antal anställda	201	174
– varav tjänstemän	178	154
– varav hantverkare	23	20
[1)] Varav fastighetsförsäljningar	–	1
[2)] Varav bostäder till investerare	359	583
[3)] Varav bostäder till investerare	359	505

JM Fastighetsutveckling

Försäljning av kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter ökade 2022 jämfört med 2021 till följd av kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand. Entreprenadintäkter samt försäljning av tjänster uppgick till 1 190 mkr (222) och hyresintäkter till 34 mkr (40). Rörelseresultatet uppgick till 306 mkr (407) och driftnettot för projektfastigheter till 10 mkr (18).

Kassaflödet för helåret är negativt hänförligt till löpande investeringar i projektfastigheter och pågående projekt samt förvärv av fastigheter för utveckling av hyresrättsprojekt.

Kommersiell projektutveckling

Under det fjärde kvartalet godkände regeringen Fortifikationsverkets förvärv av projektet K1 Karlbergs Strand för 2,4 mdkr. Köpeskillingen indexregleras med konsumentprisindex. Projektet redovisas med successiv vinstavräkning, med beräknat frånträde till det första kvartalet 2025.

Vård- och omsorgsboenden samt Co-living

Under det fjärde kvartalet produktionsstartades vård- och omsorgsboendet Pilhamn på Värmdö omfattande 70 bostäder.

Projektet är sålt till extern beställare och redovisas med successiv vinstavräkning till och med beräknat frånträde under tredje kvartalet 2024.

Under 2022 har detaljplanearbete drivits för Co-livingprojektet Kaplanen i Uppsala. Projektet omfattar 168 bostäder och detaljplanen vann laga kraft under slutet av året.

Hyresbostäder

Inom Hyresbostäder produktionsstartades projektet Igelsta i Södertälje med 96 hyresrättsbostäder i egen balansräkning under året. Produktion pågår i ytterligare två hyresrättsprojekt i egen balansräkning, Kvarter 8 i Järfälla med 218 hyresrättsbostäder, Dyrvers Kulle i Sundbyberg med 123 hyresrättsbostäder.

JM@home

Verksamheten har fortsatt att utvecklas under 2022. Kundbasen fortsätter att öka och organisationen har vuxit. Den ökade kundstocken avspeglas även i ökad omsättning för verksamheten.

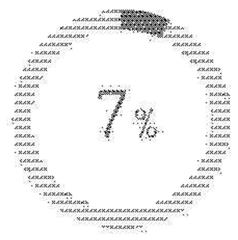
Byggrätter

Under året förvärvades tre fastigheter för kommande utveckling av hyresbostäder i Veddesta, Järfälla. Fastigheterna omfattar 6 652 kvadratmeter uthyrningsbar yta som i framtiden bedöms möjliggöra utveckling av cirka 450 hyresrättsbostäder. Disponibla byggrätter för hyresrättsbostäder och vård- och omsorgsboenden motsvarar cirka 1 700 bostäder.

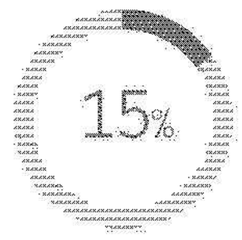
JM FASTIGHETSUTVECKLING

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

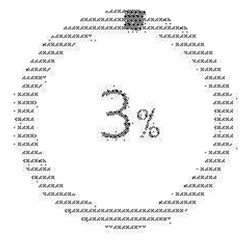
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



	JANUARI–DECEMBER	
Mkr	**2022**	**2021**
Intäkter	1 224	262
Rörelseresultat[1)2)]	306	407
Genomsnittligt operativt kapital	1 325	1 242
Avkastning operativt kapital, %	23,1	32,7
Operativt kassaflöde	-666	801
Bokfört värde exploateringsfastigheter	–	10
Bokfört värde projektfastigheter	914	795
Antal disponibla byggrätter[3)]	1 700	1 100
– varav byggrätter i balansräkningen	800	200
Antal sålda bostäder[3)]	70	320
Antal produktionsstartade bostäder[3)]	166	341
Antal bostäder i pågående produktion[3)]	507	484
Antal anställda	80	81
– varav tjänstemän	65	65
– varav hantverkare	15	16
1) Varav fastighetsförsäljningar	–	391
2) Varav resultat från joint venture	-11	40

3) Avser hyresrätts- och vårdbostäder.

JM Entreprenad

Anläggningsmarknaden i Stockholm på god nivå

Marknad

Efterfrågan på anläggningsmarknaden i Stockholm var på en god nivå 2022, dock med hög konkurrens om uppdragen.

Intäkter och resultat

Affärssegmentets intäkter ökade 2022 jämfört med föregående år, hänförligt till högre intern och extern aktivitet för JM inom anläggningsverksamheten där lönsamhet fortsatt prioriteras framför volym. Rörelsemarginalen försvagades på grund av ökade materialkostnader i tidigare ingångna avtal som inte har kunnat regleras fullt ut mot beställare. Intäkterna ökade till 1 077 mkr (951). Rörelseresultatet uppgick till 12 mkr (20).

Kassaflödet förbättrades under året och var vid utgången av 2022 i balans.

Projekt

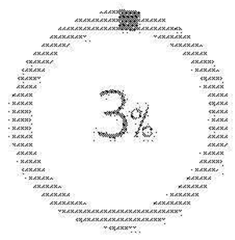
De största pågående externa uppdragen är infrastrukturprojekt i Tyresö (Tyresö kommun), finplaneringsarbeten i Norra Djurgårdsstaden (Stockholms stad) samt mark- och ledningsarbeten i Ursvik västra (Sundbybergs stad).

Affärssegmentet har även flera pågående koncerninterna projekt i JMs större utvecklingsområden så som Igelsta i Södertälje, Kabelverket i Älvsjö och Söderdalen i Jakobsberg.

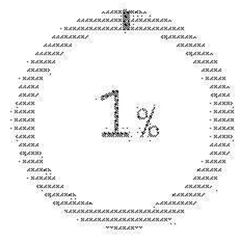
JM ENTREPRENAD

Affärssegmentet bedriver byggproduktion åt externa och interna kunder inom Storstockholmsområdet.

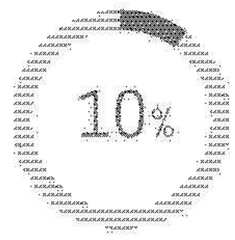
INTÄKTER
Andel av koncernen



RÖRELSERESULTAT
Andel av koncernen



ANTAL ANSTÄLLDA
Andel av koncernen



	JANUARI–DECEMBER	
Mkr	**2022**	**2021**
Intäkter[1)]	1 077	951
Rörelseresultat	12	20
Rörelsemarginal, %	1,1	2,1
Operativt kassaflöde	20	36
Bokfört värde exploateringsfastigheter	10	13
Antal anställda	259	251
- varav tjänstemän	144	135
- varav hantverkare	115	116
[1)] Varav internt	505	442

Koncernens resultaträkning – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2022	2021
	1, 2		
Intäkter		16 385	14 608
Produktions- och driftkostnader	3, 4	−13 216	−11 814
Bruttoresultat		**3 169**	**2 795**
Försäljnings- och administrationskostnader	3, 4, 5	−1 094	−1 015
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. [1]	7	−11	436
Rörelseresultat		**2 064**	**2 216**
Finansiella intäkter	8	19	4
Finansiella kostnader	8	−89	−62
Resultat före skatt		**1 994**	**2 158**
Skatter		−419	−360
Årets resultat		**1 575**	**1 798**
Övrigt totalresultat		568	218
Årets totalresultat		**2 143**	**2 016**
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	10	23,40	25,90
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	10	67 384 072	69 560 505
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	10	14,00	13,50
[1] Varav resultat från joint venture		−11	40

Kommentarer

Intäkter
(2022: 16 385 mkr, 2021: 14 608 mkr)
Koncernens intäkter ökade med 11 procent jämfört med 2021. De ökade intäkterna är främst hänförliga till projektet K1 Karlbergs Strand som redovisas enligt successiv vinstavräkning inom affärssegmentet JM Fastighetsutveckling och till högre nivå pågående produktion inom affärssegmenten JM Bostad Riks samt JM Utland.

Intäkterna består till 96 procent av upparbetade intäkter i bostadsprojekt och kommersiella projekt. Upparbetade intäkter redovisas enligt principen för successiv vinstavräkning, vilket innebär att intäkterna redovisas utifrån senast lagda prognos, period för period i takt med dess upparbetning och försäljning i respektive projekt.

JM Entreprenads intäkter står för 3 procent av koncernens intäkter.

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

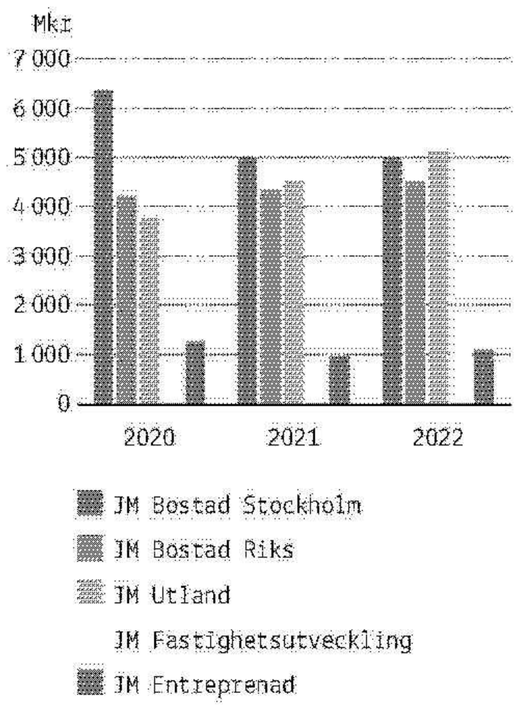
Rörelseresultat
(2022: 2 064 mkr, 2021: 2 216 mkr)
Rörelseresultatet minskade med 7 procent i jämförelse med förgående år. I rörelseresultatet ingår resultat fastighetsförsäljning och joint venture om −11 mkr (436). Försäljnings- och administrationskostnader ökade med 8 procent i jämförelse med samma period föregående år.

Finansiella intäkter och kostnader
(2022: −70 mkr, 2021: −58 mkr)
Finansnettot försämrades med 21 procent jämfört med 2021. Huvudsakligen beror detta på en något högre genomsnittlig räntebärande skuldnivå och högre genomsnittlig räntesats.

Skatter
(2022: −419 mkr, 2021: −360 mkr)
Den redovisade skattekostnaden 2022 utgör 21 procent (17) av redovisat resultat före skatt.

Den effektiva skattesatsen var något lägre 2021 än den nominella skattesatsen hänförligt till ej skattepliktiga intäkter, avseende försäljningar av färdigställda hyresrättsfastigheter.

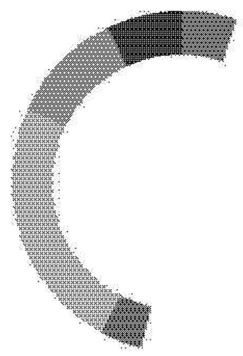
INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT



Koncernens balansräkning – segmentsredovisning

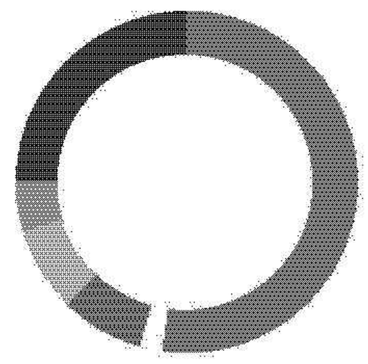
Mkr	NOT	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	219	180
Maskiner och inventarier	12	8	8
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	14, 15	102	118
Uppskjutna skattefordringar	28	–	1
Finansiella anläggningstillgångar	16, 25	22	23
Summa anläggningstillgångar		**351**	**330**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	17	932	813
Exploateringsfastigheter	17	8 465	8 205
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	308	377
Kundfordringar	25	424	636
Övriga kortfristiga fordringar	20	613	419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58	49
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	21	4 131	2 424
Likvida medel	22, 23	1 840	3 981
Summa omsättningstillgångar		**16 771**	**16 903**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 122**	**17 233**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	10	68	70
Övrigt tillskjutet kapital		936	935
Reserver		70	–89
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		7 931	7 693
Summa eget kapital		**9 006**	**8 608**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	23, 24, 25	268	190
Övriga långfristiga skulder	24, 25	414	373
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23, 26	1 404	1 761
Övriga långfristiga avsättningar	27	458	678
Uppskjutna skatteskulder	28	855	638
Summa långfristiga skulder		**3 399**	**3 641**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	24, 25	963	780
Kortfristiga räntebärande skulder	24, 25	507	667
Övriga kortfristiga skulder	24, 25	388	552
Aktuella skatteskulder		147	60
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	29	1 309	1 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	1 281	1 430
Kortfristiga avsättningar	27	122	145
Summa kortfristiga skulder		**4 717**	**4 984**
Summa Skulder		**8 116**	**8 625**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 122**	**17 233**
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	31		

KONCERNENS TILLGÅNGAR
2022-12-31



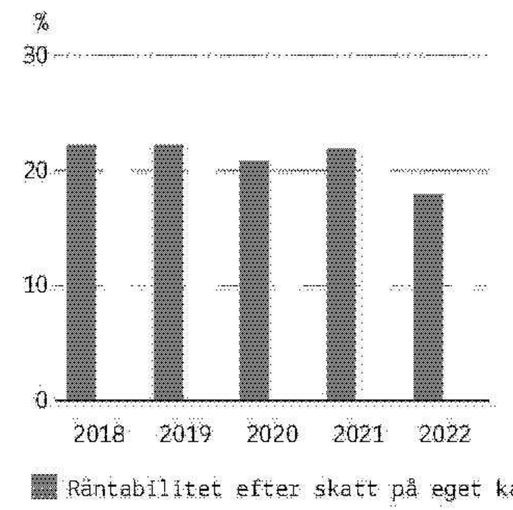
- Projektfastigheter, 5% (5)
- Exploateringsfastigheter, 49% (48)
- Övriga kortfristiga fordringar, 4% (2)
- Upparbetad men ej fakturerad intäkt/pågående arbeten, 24% (14)
- Likvida medel, 11% (23)
- Övriga tillgångar, 7% (8)

KONCERNENS KAPITALSTRUKTUR
2022-12-31



- Eget kapital, 53% (50)
- Övriga långfristiga skulder, 2% (2)
- Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser, 8% (11)
- Fakturerad men ej upparbetad intäkt, 8% (8)
- Räntebärande skulder, 5% (5)
- Övriga skulder och avsättningar, 24% (25)

RÄNTABILITET PÅ EGET OCH SYSSELSATT KAPITAL



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

Kommentarer

Goodwill
(2022: 219 mkr, 2021: 180 mkr)
Redovisad goodwill avser goodwill vid förvärv av de norska bolagen JM Norge AS och AS Prosjektfinans, det under året förvärvade finska bolaget Gradina Oy samt valutakursförändringar.

Projektfastigheter
(2022: 932 mkr, 2021: 813 mkr)
Beståndet avser mindre kommersiella fastigheter samt två hyresrättsprojekt under uppförande i Stockholm.

Det externt bedömda marknadsvärdet har beräknats till 1 089 mkr (1 088) vilket innebär ett övervärde om 157 mkr (275).

Exploateringsfastigheter
(2022: 8 465 mkr, 2021: 8 205 mkr)
Under 2022 har förvärvstakten minskat jämfört med föregående år. Under året har exploateringsfastigheter om 1 700 mkr (1 754) förvärvats och exploateringsfastigheter överfört till produktion har uppgått till –1 538 mkr (–1 388). Huvuddelen av förvärven utgör exploateringsfastigheter avsedda för bostäder.

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

Totalt har JM 22 000 byggrätter (20 000) i balansräkningen.

Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.
(2022: 308 mkr, 2021: 377 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 63 (67) och avser huvudsakligen visningsbostäder inför kommande bostadsetapper.

Upparbetad men ej fakturerad intäkt
(2022: 4 131 mkr, 2021: 2 424 mkr)
Tillgångsposten avser nettot mellan upparbetade intäkter i pågående projekt samt den ackumulerade a conto faktureringen i dessa projekt. De pågående projekt som har ett positivt saldo redovisas i denna tillgångspost.

Avsättningar för pensioner
(2022: 1 404 mkr, 2021: 1 761mkr)
Skulden har minskat under året främst på grund av ändring av det aktuariella antagandet om diskonteringsränta med en aktuariell vinst om 414 mkr (101) under 2022.

Övriga långfristiga avsättningar
(2022: 458 mkr, 2021: 678 mkr)
Avser långfristiga avsättningar för garantiåtaganden avseende kostnader som kan uppstå under garantitiden. Avsättningarnas storlek baseras huvudsakligen på antalet bostäder per projekt och belastar projekt vid avslut. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka två till tre år efter projektavslut.

Posten innehåller även avsättning för särskild löneskatt som är beräknad till fullo 24,26 procent på skillnaden mellan pensionsskuld juridisk person värderad enligt IAS 19 och redovisad pensionsskuld i juridisk person.

Uppskjutna skatteskulder
(2022: 855 mkr, 2021: 638 mkr)
Posten uppskjutna skatteskulder avser bland annat det skattemässiga värdet av skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden (temporära skillnader) som kommer att realiseras framåt i tiden. De temporära skillnaderna är i huvudsak hänförliga till periodiseringsfonder och exploateringsfastigheter.

Långfristiga räntebärande skulder
(2022: 268 mkr, 2021: 190 mkr)
Avser framför allt långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut och långfristiga räntebärande reverser för förvärv av exploateringsfastigheter. Förändringen avser främst omklassificering från kortfristiga räntebärande skulder till långfristiga räntebärande skulder i JMs utländska dotterbolag.

Kortfristiga räntebärande skulder
(2022: 507 mkr, 2021: 667 mkr)
Avser framför allt kortfristiga räntebärande skulder i samband med förvärv av exploateringsfastigheter. Förändringen avser främst omklassificering från kortfristiga räntebärande skulder till långfristiga räntebärande skulder i JMs utländska dotterbolag.

Övriga kortfristiga skulder
(2022: 388 mkr, 2021: 552 mkr)
Till övervägande del utgörs posten av kortfristiga reverser för förvärv av exploateringsfastigheter. Posten avser skuld för ovillkorliga ingångna avtal med framskjuten betalning. Minskningen mot föregående år förklaras främst av betalning för tidigare års förvärv av exploateringsfastigheter i den utländska verksamheten.

Fakturerad men ej upparbetad intäkt
(2022: 1 309 mkr, 2021: 1 350 mkr)
Skuldposten avser nettot mellan upparbetade intäkter i pågående projekt samt den ackumulerade a conto faktureringen i dessa projekt. De pågående projekt som har ett negativt saldo redovisas i denna skuldpost.

Förändringar i koncernens eget kapital – segmentsredovisning

Mkr	2022	2021
Ingående balans vid årets början	**8 608**	**7 817**
Årets totalresultat	2 143	2 016
Utdelning till moderbolagets ägare	–922	–887
Konvertering av konvertibellån	1	38
Återköp av aktier	–825	–375
Egetkapitaldel av konvertibla skuldebrev	–	–
Utgående balans vid årets slut	**9 006**	**8 608**

Kommentarer

Eget kapital
(2022: 9 006 mkr, 2021: 8 608 mkr)
Koncernens eget kapital per den 31 december 2022 uppgick till 9 006 mkr (8 608) vilket motsvarar 140 kronor (125) per aktie. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 17,9 procent (21,9).

Utdelning till moderbolagets aktieägare
Utdelning till moderbolagets aktieägare uppgick till 922 mkr (887), vilket motsvarar 13,50 kronor (12,75) per aktie.

Konvertering av konvertibellån
Under året har 6 195 antal aktier konverterats i utestående konvertibelprogram.

Återköp av aktier
Under året har aktier återköpts för 825 mkr. Innehavet av egna aktier uppgår till 3 774 001 aktier vid utgången av år 2022. Antalet utestående aktier uppgick vid årets slut till 64 504 840 (68 648 746).

Koncernens kassaflödesanalys – segmentsredovisning

Mkr	NOT	2022	2021
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		2 064	2 216
Avskrivningar		4	5
Ökning/minskning bostäder i balansräkning [1)]		88	107
Övriga ej kassaflödespåverkande poster			
Resultat av fastighetsförsäljning	7	–	−396
Förändring av pensionsskuld		−357	−43
Övriga avsättningar m. m.		−221	−209
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 578**	**1 681**
Erhållen ränta		9	3
Erhållna utdelningar		5	–
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		−42	−36
Betald skatt		−532	−549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**1 018**	**1 099**
Investering i exploateringsfastigheter		−1 871	−1 539
A conto betalning för exploateringsfastigheter			
A conto betalning för exploateringsfastigheter	17	1 538	1 361
Försäljning av exploateringsfastigheter	7	–	1
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter		–	−13
Ökning/minskning kundfordringar		223	176
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m. m.		−848	98
Ökning/minskning leverantörsskulder		171	−51
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		224	262
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		**455**	**1 394**
Investering i projektfastigheter		−795	−447
Försäljning av projektfastigheter		79	1 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**−261**	**2 287**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar		−4	−4
Förvärv av verksamhet		−26	–
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		2	−12
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**−29**	**−17**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN [2)]			
Upptagna lån		538	663
Amortering av skulder		−661	−738
Återköp av aktier		−825	−375
Utdelning		−922	−887
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**−1 869**	**−1 338**
Årets kassaflöde		**−2 159**	**933**
Likvida medel vid årets början		**3 981**	**3 037**
Valutakursdifferens i likvida medel		18	11
Likvida medel vid årets slut		**1 840**	**3 981**

[1)] Ökning/minskning bostäder i balansräkning utgör ett kassaflöde och ingår i verksamhetens resultat.
[2)] För räntebärande nettoskuld se koncernens femårsöversikt sidan 135.

Kommentarer

Den löpande verksamheten
(2022: −261 mkr, 2021: 2 287 mkr)
Kassaflödet från den löpande verksamheten är lägre än föregående år. Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter och projektfastigheter samt minskat innehav av återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om totalt −961 mkr (811).

Kassaflöde från den löpande verksamheten (delsumma)
(2022: 1 578 mkr, 2021: 1 681 mkr)
Rörelsen, före räntor och skatt, har bidragit med 1 578 mkr, en minskning med 103 mkr efter eliminering av ej kassaflödespåverkande poster. Rörelseresultatet bidrog med 2 064 mkr (2 216). Förändring av innehavet återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om 88 mkr (107).

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital
(2022: 1 018 mkr, 2021: 1 099 mkr)
Netto betald och erhållen ränta ligger på samma nivå som år 2021. Under 2022 har koncernen erhållit en utdelning från JV om 5 Mkr (0). Betald skatt har minskat från −549 mkr 2021 till −532 mkr 2022.

Netto exploateringsfastigheter
(2022: −333 mkr, 2021: −189 mkr)
JM har förvärvat exploateringsfastigheter om 1 700 mkr (1 754). Samtidigt har 1 538 mkr (1 361) tagits i produktion i samband med produktionsstarter.

Kortfristiga fordringar och skulder
(2022: −230 mkr, 2021: 485 mkr)
Kortfristiga fordringar och skulder har totalt påverkat kassaflödet med −230 mkr (485), en förändring jämfört med föregående år om −715 mkr.

Netto projektfastigheter
(2022: −716 mkr, 2021: 893 mkr)
Kassaflödet från netto projektfastigheter är hänförligt till löpande investeringar i projektfastigheter och pågående projekt samt förvärv av fastigheter för utveckling av hyresrättsprojekt.

Finansieringsverksamheten
(2022: −1 869 mkr, 2021: −1 338 mkr)
Under året har utdelning till aktieägare uppgått till −922 mkr (−887). JM har återköpt aktier under året till ett värde om −825 mkr (−375).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för JM AB (publ), organisationsnummer 556045-2103, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2022.

Marknad, försäljning och produktionsstarter av bostäder

Bostadsmarknaden i Stockholm har varit avvaktande med priser som sjunkit på andrahandsmarknaden. Lönsamheten i Stockholm har varit god men med minskat antal sålda och produktionsstartade bostäder och är på lägre nivå än föregående år.

Bostadsverksamheten i övriga Sverige uppvisade en minskad nivå av försäljning och produktionsstarter jämfört med föregående år men med fortsatt god lönsamhetsnivå.

I Norge har aktiviteten på bostadsmarknaden avstannat men med högre prisnivå vid utgången av året jämfört med föregående år. Produktionsstarterna är i linje med föregående år medan försäljningen och lönsamheten har minskat vilket främst är hänförligt till ökade kostnader i pågående projekt.

I Finland har aktiviteten på bostadsmarknaden varit svagt nedåtgående med lägre försäljning och färre produktionsstarter jämfört med föregående år. Lönsamheten i projekten är på fortsatt goda nivåer.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt minskade till 2 659 (4 248) [1)2)]. Andelen sålda och bokade bostäder i förhållande till pågående produktion uppgår till 62 procent (76), där intervallet om 60–65 procent bedöms som normal nivå. Sålda bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 657 (1 306), i JM Bostad Riks 946 (1 121), i JM Utland 986 (1 501) och i JM Fastighetsutveckling 70 (320).

Antalet produktionsstartade bostäder minskade till 3 113 (3 972) [3)4)]. Produktionsstartade bostäder i JM Bostad Stockholm uppgick till 721 (1 153), i JM Bostad Riks 1 022 (1 177), i JM Utland 1 204 (1 301) och i JM Fastighetsutveckling 166 (341).

Utöver efterfrågan utgör planprocesserna fortsatt en viktig faktor för takten i produktionsstarter.

Antalet bostäder i pågående produktion uppgick till 8 078 (8 094) varav 507 hyresrättbostäder (484) inom JM Fastighetsutveckling.

1) Varav 70 hyresrättsbostäder (320) inom JM Fastighetsutveckling
2) Varav 359 bostäder (583) inom JM Utland till investerare
3) Varav 166 hyresrättsbostäder (341) inom JM Fastighetsutveckling
4) Varav 359 bostäder (505) inom JM Utland till investerare

Intäkter

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under året ökade till 16 385 mkr (14 608). De ökade intäkterna är främst hänförligt till projektet K1 Karlbergs Strand som sedan fjärde kvartalet intäktsredovisas successivt inom segmentet JM Fastighetsutveckling och högre nivå pågående produktion inom segmenten JM Bostad Riks samt JM Utland. Intäkterna omräknat enligt IFRS uppgick till 15 747 mkr (15 650). Skillnaden från intäkter enligt segmentsredovisningen är hänförligt till en omräkningseffekt till färdigställandemetoden i JM Utland.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till 2 064 mkr (2 216) och rörelsemarginalen minskade till 12,6 procent (15,2). Resultat från försäljningar av fastigheter om 0 mkr (396) och resultat från joint venture om −11 mkr (40) ingår i rörelseresultatet. Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS minskade till 2 021 mkr (2 277). Omräkningen är relaterad till JM Utland med en resultateffekt om −61 mkr (−10) och leasingavtal enligt IFRS 16 med en resultateffekt om 18 mkr (22).

Rörelseresultatet för affärssegmentet JM Bostad Stockholm uppgick till 720 mkr (763) och rörelsemarginalen minskade till 14,5 procent (15,3). JM Bostad Riks rörelseresultat uppgick till 682 mkr (662) och rörelsemarginalen uppgick till 15,2 procent (15,3). JM Utlands rörelseresultat uppgick till 395 mkr (415) och rörelsemarginalen minskade till 7,7 procent (9,2).

Rörelseresultatet för JM Entreprenad uppgick till 12 mkr (20).

Rörelseresultatet för JM Fastighetsutveckling uppgick till 306 mkr (407). Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 35 mkr (41). Driftnettot uppgick till 11 mkr (18).

AFFÄRSSEGMENT	Intäkter		Rörelseresultat		Rörelsemarginal, %	
Mkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021
JM Bostad Stockholm	4 966	4 990	720	763	14,5	15,3
JM Bostad Riks	4 500	4 317	682	662	15,2	15,3
JM Utland	5 122	4 531	395	415	7,7	9,2
JM Fastighetsutveckling	1 224	262	306	407	25,0	–
JM Entreprenad	1 077	951	12	20	1,1	2,1
Eliminering	−505	−442				
Koncerngemensamma kostnader			−52	−50		
Totalt enligt segmentsredovisning	**16 385**	**14 608**	**2 064**	**2 216**	**12,6**	**15,2**
Omräkning JM Utland	−638	−240	−61	−10		
Omräkning IFRS 16			18	22		
Omklassificering fastighetsförsäljning		1 281				
Totalt enligt IFRS	**15 747**	**15 650**	**2 021**	**2 227**	**12,8**	**14,2**

BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION	2022-12-31	2021-12-31
Antal bostäder i pågående produktion [1) 2)]	8 078	8 094
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % [3)]	59	64
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	3	13
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	62	76
1) Varav hyresrätts- och vårdbostäder i pågående produktion inom JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	507	484
Av dessa ingår bostäder i projekt där nedlagda kostnader endast redovisas som projektfastighet under uppförande	437	341

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

OSÅLDA BOSTÄDER	2022-12-31	2021-12-31
Antal osålda bostäder i avslutad produktion [1)]	91	91
Antal osålda bostäder i balansräkningen redovisat som "Andelar i bostadsrättsföreningar m. m."	63	67

1) Efter sista inflyttning enligt plan.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot, exklusive räntekostnader leasing, har försämrats något jämfört med föregående år främst hänförligt till något högre genomsnittlig räntebärande låneskuld och genomsnittslig räntesats.

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella intäkter	19	4
Finansiella kostnader [1)]	–108	–85
Finansiella intäkter och kostnader	**–89**	**–80**
1) Varav räntekostnader leasing	–19	–23

Resultat före skatt

Resultatet före skatt enligt segmentsredovisningen minskade till 1 994 mkr (2 158). Resultatet omräknat enligt IFRS minskade till 1 933 mkr (2 147).

Skatter och årets resultat

Årets resultat enligt segmentsredovisningen minskade till 1 575 mkr (1 798). Årets resultat omräknat enligt IFRS minskade till 1 529 mkr (1 804). Den totala skattekostnaden uppgick till –419 mkr (–360) och enligt IFRS –404 mkr (–343) varav aktuell skatt –472 mkr (–383) och uppskjuten skatt 68 mkr (40) enligt IFRS.

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

Fastighetsskatten, som behandlas som en rörelsekostnad har belastat resultatet med 49 mkr (39).

Exploaterings- och projektfastigheter

Bostadsbyggrätter

Antalet disponibla bostadsbyggrätter vid utgången av året uppgick till 39 500 (35 600) varav 22 000 (20 000) redovisas i balansräkningen. Kapitalbindningen i byggrätter (exploateringsfastigheter i balansräkningen) för bostäder ökade till 8 454 mkr (8 192).

TOTALT ANTAL BOSTADSBYGGRÄTTER
(Varav redovisade i balansräkningen som exploateringsfastigheter)

	2022		2021	
JM Bostad Stockholm	12 400	(6 400)	11 700	(6 500)
JM Bostad Riks	11 500	(8 000)	9 900	(6 200)
JM Utland	13 900	(6 800)	12 900	(7 100)
JM Fastighetsutveckling	1 700	(800)	1 100	(200)
Totalt	**39 500**	**(22 000)**	**35 600**	**(20 000)**

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

Under 2022 har exploateringsfastigheter för bostäder om 1 700 mkr (1 754) förvärvats varav 417 mkr avser JM Bostad Stockholm, 1 073 mkr JM Bostad Riks och 210 mkr JM Utland.

Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter under året uppgick till 165 mkr (361). Portföljen av byggrätter uppgår därefter till 8 465 mkr (8 205). Innehavet utgör en förutsättning för JMs projekt för utveckling av bostäder.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER (BOSTÄDER)

	2022-12-31		2021-12-31	
Miljarder kr	Marknadsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde	Bokfört värde
JM Bostad Stockholm	8,2	4,0	8,8	4,1
JM Bostad Riks	3,5	2,3	3,0	1,7
JM Utland	3,5	2,2	3,5	2,5
Totalt	**15,2**	**8,5**	**15,4**	**8,2**

Projektfastigheter

Hyresintäkterna från JMs projektfastigheter uppgick till 35 mkr (41). Driftnettot uppgick till 11 mkr (18). Investeringar i projektfastigheter under året uppgick till 433 mkr (447). För motsvarande period 2021 uppgick resultat fån fastighetsförsäljningar till 396 mkr. Det externt bedömda marknadsvärdet på JMs projektfastigheter har beräknats till 1 089 mkr (1 088) med ett bokfört värde om 932 mkr (813) vilket innebär ett övervärde om 157 mkr (275).

PROJEKTFASTIGHETER

2022-12-31	Marknadsvärde, mkr	Bokfört värde, mkr	Yta (000) m²	Uthyrningsgrad årshyra, %
Fastigheter under utveckling	1 049	908	29	92
Färdigställda hyresrättsfastigheter	–	–	–	–
Färdigställda kontorsfastigheter	40	24	1	89
Totalt	**1 089**	**932**	**30**	**92**

Finansiella poster

Räntebärande skulder och medelräntesats

Per den 31 december 2022 uppgick räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisningen till 334 mkr (−1 363). Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 492 mkr (651). Av dessa skulder var 78 mkr (278) kortfristiga. Enligt IFRS uppgick räntebärande nettoskulden till 8 043 mkr (6 163) efter tillägg av projektfinansieringen inom JM Utland om 4 084 mkr (3 121) och del av projektfinansieringen inom JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks om 2 832 mkr (3 692) samt skulder leasingavtal enligt IFRS 16 om 709 mkr (714). Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick per 31 december 2022 till 2 179 mkr (2 618) varav pensionsskulden utgjorde 1 404 mkr (1 761). Enligt IFRS uppgick den totala räntebärande skulden till 9 889 mkr (10 144). En omvärdering av pensionsskulden till följd av ändrade antaganden avseende diskonteringsränta har minskat skulden med −414 mkr (101).

Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen, inklusive pensionsskulden, 3,8 procent (2,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var 0,3 år (0,4). Då volymen av långfristig upplåning är relativt begränsad arbetar koncernen främst med kort räntebindning.

Kassaflöde

Kassaflödet under året från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen uppgick till −261 mkr (2 287). Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om −333 mkr (−189). Det minskade innehavet av återköpta bostäder innebar ett kassaflöde om 88 mkr (107). Koncernens kassaflöde från projektfastigheter (försäljning minus investering) under året uppgick till −716 mkr (893). Under året har JM återköpt egna aktier för totalt 825 mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt IFRS uppgick till −2 635 mkr (−961). Skillnaden i jämförelse med segmentsredovisningen avser omklassificerad projektfinansiering inom JM Utland, JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks samt redovisning av leasingavtal enligt IFRS 16. Se även kommentar till Kassaflödesanalysen enlig segmentsredovisning på sidan 73.

Likviditet

Koncernens tillgängliga likviditet ökade till 4 640 mkr (6 781). Förutom likvida medel om 1 840 mkr (3 981) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammantaget 2 800 mkr (2 800) där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 3,5 år (2,9).

Eget kapital

Per den 31 december 2022 uppgick koncernens eget kapital enligt segmentsredovisningen till 9 006 mkr (8 608) och omräknat enligt IFRS till 8 725 mkr (8 385). Balanserade vinstmedel enligt IFRS uppgick till 7 661 mkr (7 468). Under 2022 uppgick utdelningen till aktieägarna till 13,50 kronor (12,75) per aktie, totalt 922 mkr (887). Soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick till 53 procent (50). Soliditeten enligt IFRS uppgick till 36 procent (34).

Risker och riskhantering

En beskrivning av väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som JM möter visas i tabell på sidorna 80–81. Osäkerhet avseende den svenska cementförsörjningen, effekterna av det pågående kriget i Ukraina och ökad osäkerhet med en avvaktande bostadsmarknad till följd av ökad inflation, stigande energipriser och högre räntenivåer är risker som tillkommit under 2022.

Cementförsörjning

Under 2022 har osäkerhet rått avseende cementförsörjning genom lokal cementproduktion i Sverige beroende på oklar tillståndsprocess mellan myndigheter och marknadsledande producent. Den 13 december beslutade mark- och miljödomstolen att förlänga aktuella tillstånd med ytterligare fyra år, vilket säkrar kommande års cementförsörjning.

Ukraina

Rysslands pågående invasion av Ukraina har utöver mänskligt lidande skapat en stor osäkerhet i världsekonomin. JM har inga ramavtalsleverantörer i Ryssland, Belarus eller Ukraina. Trots att JM har långa avtal och är prioriterade hos våra avtalade leverantörer så kan de i sin tur vara beroende av insatsvaror vars tillgång påverkas av kriget i Ukraina. Bedömningen är att det ej haft någon väsentlig påverkan i JMs pågående projekt.

Exponering för råvarupriser och ökat kostnadstryck

Råvarupriset på stål, trä och betong har stabiliserats under det andra halvåret efter stigande priser under årets första sex månader 2022. Långa avtal med JMs leverantörer innebär begränsad effekt i resultaträkningen. Kostnadsökningar på råvaror motverkas delvis genom löpande rationaliseringar.

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

Vi ser generellt ett fortsatt ökat kostnadstryck inom byggsektorn i såväl Sverige, som Norge och Finland.

Högre räntenivåer

Centralbankernas kraftiga höjningar av styrräntorna för att dämpa inflationen har en negativ påverkan på våra projekt, med ökade finansieringskostnader.

Personal

Antalet anställda ökade under 2022 med 1,5 procent och uppgick vid årets utgång till 2 488 (2 453). Nuvarande bemanning är dimensionerad för pågående projektvolym där viss anpassning sker löpande. Efterfrågan på arbetsmarknaden för kvalificerade kompetenser inom projektutveckling är fortsatt hög. Antalet hantverkare var 871 (884) och antalet tjänstemän 1 617 (1 569). Medeltalet anställda under året uppgick till 2 472 (2 461) varav 564 (533) i JMs utlandsbolag. Löner och sociala kostnader uppgick till 1 538 mkr (2 182) varav de sociala kostnaderna utgjorde 715 mkr (704).

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 ”Om hållbarhetsredovisning” på sidan 49.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 120–128.

Styrelsearbetet under 2022

Vid årsstämman 2022 valdes åtta ledamöter. Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsen har haft tolv sammanträden. Därutöver har Revisionsutskottet haft sex sammanträden, Ersättningsutskottet fyra sammanträden och Investeringsutskottet sju sammanträden. De viktigaste ärendena för styrelsen under 2022 var beslut om produktionsstarter av större bostadsprojekt, de större förvärven av exploateringsfastigheter, den strategiska planen, försäljning av ett hyresrättsprojekt, föreslå årsstämman om förvärv av egna aktier, samt beslut om till kort- och långsiktiga rörliga löneprogram. Styrelseledamöternas deltagande framgår av uppställning på sidan 125. 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 122–123.

Utdelning

Fritt eget kapital i moderbolaget att disponera uppgår till 2 604 mkr. För 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 14,00 kronor (13,50) per aktie, totalt 903 mkr (922). Återstående fritt eget kapital om 3 339 mkr föreslås att överföras i ny räkning. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 3 april 2023. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen utsändas torsdag den 6 april 2023.

Indragning av egna aktier

Styrelsen avser föreslå årsstämman att innehavet av samtliga egna aktier dras in genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital. Styrelsens fullständiga förslag till beslut avseende indragning av aktier kommer att finnas tillgängligt senast den 2 mars 2023 i samband med kallelsen till årsstämman.

Återköp och innehav av egna aktier

Efter årsstämman den 31 mars 2022 har 3 774 001 aktier återköpts för 700 mkr. Under första kvartalet 2022 återköptes aktier för 125 mkr hänförligt till beslut taget på årsstämman 2021. Innehavet av egna aktier uppgår därefter till 3 774 001. Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 31 december 2022 till 64 504 840.

JM har fortsatt en stark finansiell ställning såväl kapital- som likviditetsmässigt. Mot denna bakgrund kommer styrelsen föreslå att årsstämman beslutar om förnyat bemyndigande för styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att återköpa sammanlagt så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv ska ske på Nasdaq Stockholm inom det vid var tid gällande kursintervallet.

Utestående aktier

Antalet utestående aktier, exklusive innehav av egna aktier, uppgår per 31 december 2022 till 64 504 840. Två aktieägare, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, (SBB) och AMF Pension har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av rösterna för samtliga aktier i bolaget. Deras aktieinnehav uppgår per den 31 januari 2023 till 30,6 procent respektive 11,4 procent.

Aktiekapital

JMs aktiekapital uppgick den 31 december 2022 till 68 mkr (70) fördelat på 68 278 841 aktier. Alla aktier ger samma rätt att rösta och lika del i bolagets eget kapital samt har ett kvotvärde om 1 krona. De utgivna aktierna är fritt överlåtbara utan begränsningar till följd av lag eller JMs bolagsordning. JM känner inte till några avtal mellan aktieägare som kan medföra begränsningar i rätten att överlåta aktier i bolaget.

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

Riktlinjer för ledande befattningshavare

Styrelsen föreslog att årsstämman 2022 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 2022. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Se även not 3 på sidan 94 för en beskrivning av ersättning till ledande befattningshavare.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen föreslår att årsstämman 2023 beslutar att följande riktlinjer för ersättning till bolagsledningen ska gälla fram till årsstämman 2027 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare.

Dessa riktlinjer omfattar koncernchef och övriga medlemmar i koncernledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland. Vi arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet.

JM ska i all verksamhet främja ett långsiktigt hållbarhetsarbete. För ytterligare information om affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet se www.jm.se.

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

Grunden för ersättningar till ledande befattningshavare är finansiell måluppfyllelse, kundnöjdhet och individuell prestation. En förutsättning för utbetalning av ersättning är efterlevnad av policies, riktlinjer och JMs uppförandekod.

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

Sedan ett antal år tillbaka har bolaget erbjudit samtliga anställda i Sverige inklusive koncernledningen möjlighet att teckna personalkonvertibler. Programmen beslutas av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. Under år 2022 har inget erbjudande om att teckna konvertibler lämnats och styrelsen har beslutat att inte bjuda in till nytt program de närmaste åren.

Formerna av ersättning m.m.

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

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

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

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

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

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

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

Upphörande av anställning

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

Kriterier för utdelning av rörlig kontantersättning m.m.

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

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

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

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

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom

att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid, utgjort en del av Ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. I den ersättningsrapport som tas fram avseende utbetald och innestående ersättning som omfattas av riktlinjerna, kommer utvecklingen av avståndet mellan bolagsledningens ersättning och övriga anställdas ersättning redovisas.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

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

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i Ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

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

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

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 94–95.

Moderbolaget

Moderbolagets huvudsakliga verksamhet består av projektutveckling av bostäder som bedrivs inom affärssegmenten JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Fastighetsutveckling. Nettoomsättningen under 2022 uppgick för moderbolaget till 9 597 mkr (9 710). Moderbolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 1 847 mkr (1 412). Investeringar i fastigheter uppgick till 434 mkr (477). Medeltalet anställda var 1 606 (1 628) varav 1 172 män (1 205) och 434 kvinnor (423). Löner och sociala kostnader uppgick till 1 595 mkr (1 399). Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner lämnas i moderbolagets noter, not 2 på sidan 110.

Redovisning av bostadsutveckling i Sverige

I årsredovisningarna för 2018–2021 har redogjorts för redovisning av bostadsutveckling i Sverige. I redogörelserna för 2020 och 2021 beskrevs Finansinspektionens (FI) utredning samt FI:s beslut den 20 maj 2020 med innebörden att de bostadsrättsföreningar som JM utvecklar inte ska anses vara självständiga ur ett IFRS-perspektiv och att de därför redovisningsmässigt ska konsolideras i JMs koncernredovisning.

JM delar inte FI:s bedömning och även om en förändrad redovisning inte påverkar JMs segmentsredovisning, projektstyrning eller riskprofil finner JM det principiellt angeläget att frågan blir ytterligare belyst genom rättslig prövning i domstol och överklagade därför FI:s beslut till Förvaltningsrätten. JMs överklagan avgjordes av domstolen till JMs fördel den 26 oktober 2021. Förvaltningsrätten gjorde en annan bedömning än FI och undanröjde därmed FI:s tidigare beslut. FI överklagade Förvaltningsrättens beslut till Kammarrätten som meddelade dom den 9 november 2022 som innebar att JM under produktionsfasen ska konsolidera bostadsrättsföreningar i sin koncernredovisning enligt IFRS. JM anser att det är angeläget att frågan blir prövad i högsta instans och har därför överklagat Kammarrättens dom till Högsta förvaltningsdomstolen i november 2022.

JM har i årsredovisningarna för 2018, 2019, 2020 och 2021 lämnat upplysningar om effekter för resultat, eget kapital och bostadsrättsföreningarnas skulder för det fall att bostadsrättsföreningarna skulle konsolideras. Motsvarande upplysningar lämnas även i årsredovisningen för 2022 på sidan 88. JM avser att fortsätta lämna dessa upplysningar i årsredovisningen.

IFRS är ett principbaserat ramverk som ofta kräver bedömningar. I så komplexa frågor som den nu aktuella kan olika bedömningar vara möjliga. En förändrad redovisning enligt FI:s preliminära bedömning påverkar inte JMs segmentsredovisning, projektstyrning eller affärens riskprofil. JM anser att segmentsredovisningen bäst speglar den ekonomiska innebörden i JMs affär samtidigt som den korrelerar väl med den interna styrningen som tar sin utgångspunkt i koncernens kassaflöden, riskprofil och kapitalallokering.

Risker och riskhantering

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

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2022
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 på grund av kriget i Ukraina samt inflation och ökade räntekostnader. En väl avvägd risknivå har ändå upprätthållits i den pågående produktionen.
Demografi	Befolkningstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder.	JMs strategi är att verka i städer och områden med bäst demografisk och ekonomiska förutsättningar.	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, ackvisionskompetens samt särskilja erbjudandet via kundfokus, kvalitetsprofilering och marknadsföring.	Utbudet av osålda nyproducerade bostäder är historiskt lågt på alla 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.	Flexibla detaljplaner 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.	Kriget i Ukraina påverkade först våra leveranskedjor och störde produktionen, men vår anpassningsförmåga minimerade kundpåverkan. Konsumentförtroendet påverkades markant av krig, inflation och räntor, vilket dämpade efterfrågan materiellt.
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.	Antal produktionsstater 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. Strukturerad Projektutveckling.	God utveckling i effektiviseringsarbetet inom koncernens processer. Ökade priser på byggmaterial men där JMs långa inköpsavtal hade begränsad påverkan på genomförande.
Osålda bostäder	Osålda bostäder innebär sämre lönsamhet för projektet och en oönskad kapitalbindning i balansräkningen.	Projektstart i etapper i takt med sålda/bokade bostäder innebär kontroll av risken för osålda bostäder. Målsättning att alla bostäder är sålda vid slutbesiktning.	Vid utgången av året hade JM köpt 63 (osålda) bostäder till ett bokfört värde om 308 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.

Risk	Beskrivning av risk	Hantering	Kommentar/utfall 2022
FINANSIELLA RISKER (se not 25, finansiell riskhantering på sidan 102–103)			
Ränterisk	Förändringar i marknadsräntorna kan få negativ inverkan på resultat och kassaflöde.	Styrelsen har antagit riktlinjer för räntebindning och lånelöptider. Regelverk för hantering av ränterisk i byggnadskreditiv.	Räntorna ökade markant under året och började påverka dels kostnadsbilden i våra projekt och dels efterfrågan på våra bostäder.
Finanseringsrisk	Risken att refinansiering av lån som förfaller försvåras eller blir för kostsam.	God soliditet gör JM attraktiv för långivare. JMs finanspolicy.	Möjligheterna till finansiering av JMs bostadsproduktion har varit goda under året, men räntor och marginaler har 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.	Starkt likviditetsläge.
Valutarisk	Fluktuationer i valutakurser får negativ effekt på kassaflöde och resultat- och balansräkning.	Begränsade transaktionsvolymer och selektiv säkring av balansexponering.	Oförändrat låg valutaexponering.
HÅLLBARHETSRISKER			
Klimat	Ökande krav på minskad klimatpåverkan och energianvändning. Förhöjda vattennivåer, återkommande slagregn och fuktigare klimat.	JM bygger lågenergihus. Detaljplaner anpassas för förhöjda vattennivåer. Material och tekniska lösningar väljs för ökad robusthet mot fukt. Fuktskyddsbeskrivning upprättas i alla projekt.	JMs bostäder använder väsentligt mindre energi än myndigheterna kräver. Under 2022 har vi fortsatt följa rekommendationerna i ramverket TCFD, Task Force on Climate-related Financial Disclosures, vilket beskrivs närmare på sidorna 17–18.
Personal	Svårigheter att attrahera, rekrytera och behålla kompetenta medarbetare.	Starkt värdedriven företagskultur, tydligt och engagerat ledarskap och ett viktigt bidragande till framtidens hållbara stadsutveckling.	Pågående arbete med att stärka vårt arbetsgivarvarumärke och en inkluderande kultur. Kontinuerlig utbildning av chefer i engagerat och situationsanpassat ledarskap.
Sociala förhållanden	Risker för olyckor, fysiska och psykiska arbetsskador och kränkande särbehandling i arbetet.	Systematiskt arbetsmiljöarbete, friskvårdsarbete, kärnvärden, uppförandekod och incident-rapporteringssystem.	Genomförande av Safety Week, genomgång av uppförandekoden vid årliga utvecklingssamtal. Nya rutiner och utbildningskrav för kranlyft.
Mänskliga rättigheter	Brister av socialt ansvar och efterlevnad av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, arbetsrätt, miljöhänsyn och arbete mot korruption i leverantörskedjorna.	JM genomför hållbarhetsvärderingar, hållbarhets-analyser 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 tre hållbarhetsrevisioner som genomfördes på plats.
Motverkande av korruption	Risk för otillbörligt agerande i samband med affärsuppgörelser.	Tydlig styrning, beslutsordning, genomlysning och uppföljning av affärsuppgörelser. Uppförandekod och etiska riktlinjer.	Genomgång av uppförandekoden vid rekrytering. Medarbetare övas regelbundet i att hantera etiska dilemman.

Koncernens resultaträkning – IFRS

Mkr	NOT	2022	2021
	1, 2		
Intäkter		15 747	15 650
Produktions- och driftkostnader	3,4,6	−12 607	−12 435
Bruttoresultat		**3 140**	**3 215**
Försäljnings- och administrationskostnader	3,4,5,6	−1 108	−1 032
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. [1)]	7	−11	45
Rörelseresultat		**2 021**	**2 227**
Finansiella intäkter	8	19	4
Finansiella kostnader	8	−108	−85
Resultat före skatt		**1 933**	**2 147**
Skatter	9	−404	−343
Årets resultat		**1 529**	**1 804**
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer omklassificeras till resultatet			
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		148	108
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet			
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner		515	126
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		−106	−26
Årets totalresultat		**2 085**	**2 012**
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 529	1 804
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 085	2 012
Resultat per aktie före utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	22,80	26,10
Resultat per aktie efter utspädning (kr) hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	22,70	26,00
Föreslagen utdelning per aktie (kr)	10	14,00	13,50
[1)] Varav resultat från joint venture		−11	40

Koncernens balansräkning – IFRS

Mkr	NOT	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1, 2		
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	219	180
Maskiner och inventarier	12	8	8
Nyttjanderätter kontor och bilar	13	214	255
Andelar i gemensamma verksamheter och joint venture	14,15	102	118
Uppskjutna skattefordringar	28	–	1
Finansiella anläggningstillgångar	16, 25	22	23
Summa anläggningstillgångar		**565**	**584**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	17	932	813
Exploateringsfastigheter	17	8 465	8 205
Nyttjanderätter tomträtt	13	513	456
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	18	308	377
Pågående arbeten	19	5 095	4 073
Kundfordringar	25	424	636
Övriga kortfristiga fordringar	20	613	419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37	49
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	21	5 591	4 798
Likvida medel	22, 23	1 840	3 981
Summa omsättningstillgångar		**23 818**	**23 807**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 383**	**24 391**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		68	70
Övrigt tillskjutet kapital		936	935
Reserver		59	–89
Balanserade vinstmedel (inklusive årets resultat)		7 661	7 468
Summa eget kapital		**8 725**	**8 385**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	23, 24, 25	892	818
Övriga långfristiga skulder	23, 24, 25	414	373
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23, 26	1 404	1 761
Övriga långfristiga avsättningar	27	458	678
Uppskjutna skatteskulder	28	784	584
Summa långfristiga skulder		**3 952**	**4 214**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	24, 25	963	780
Kortfristiga räntebärande skulder	23, 24, 25	7 593	7 566
Övriga kortfristiga skulder	24, 25	743	844
Aktuella skatteskulder		147	60
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	29	857	967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	1 281	1 430
Kortfristiga avsättningar	27	122	145
Summa kortfristiga skulder		**11 707**	**11 793**
Summa skulder		**15 659**	**16 007**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 383**	**24 391**
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	31		

Förändringar i koncernens eget kapital – IFRS

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Mkr	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Omräknings-reserver**	**Balanserade vinstmedel**	**Summa eget kapital**
Ingående balans den 1 januari 2021	**70**	**898**	**–197**	**6 827**	**7 598**
Årets totalresultat			108	1 904	2 012
Utdelning till moderbolagets aktieägare, 12,75 kr per aktie				–887	–887
Återköp av aktier				–375	–375
Konvertering av konvertibellån		38			38
Utgående balans den 31 december 2021	**70**	**935**	**–89**	**7 468**	**8 385**
Ingående balans den 1 januari 2022	**70**	**935**	**–89**	**7 468**	**8 385**
Årets totalresultat			148	1 938	2 085
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**	**7 660**	**8 725**

Koncernens kassaflödesanalys – IFRS

Mkr	NOT	2022	2021
	1, 23		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		2 021	2 227
Avskrivningar		105	113
Ökning/minskning bostäder i balansräkning [1)]		88	107
Övriga ej kassaflödespåverkande poster [2)]		−2 566	−3 318
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		**−353**	**−871**
Erhållen ränta		9	3
Erhållna utdelningar		5	–
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		−61	−59
Betald skatt		−532	−549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**−932**	**−1 475**
Investering i exploateringsfastigheter		−1 871	−1 539
A conto betalning för exploateringsfastigheter [2)]		649	485
Ökning/minskning kundfordringar		1 493	706
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m.		−1 668	−198
Ökning/minskning leverantörsskulder		171	−51
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		238	217
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		**−1 919**	**−1 854**
Investering i projektfastigheter		−795	−447
Försäljning av projektfastigheter		79	1 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten [2)]		**−2 635**	**−961**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i materiella anläggningstillgångar		−4	−5
Förvärv av verksamhet		−26	–
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		2	−13
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**−29**	**−17**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		538	664
Amortering av skulder		−661	−738
Amortering av skulder leasing		−121	−108
Upptagna lån, projektfinansiering [2)]		5 097	5 308
Amortering av skulder, projektfinansiering [2)]		−2 602	−1 951
Återköp av aktier		−825	−375
Utdelning		−922	−887
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**504**	**1 911**
Årets kassaflöde		**−2 159**	**933**
Likvida medel vid årets början		**3 981**	**3 037**
Valutakursdifferens i likvida medel		18	11
Likvida medel vid årets slut		**1 840**	**3 981**

[1)] Ökning/minskning bostäder i balansräkning utgör ett kassaflöde och ingår i verksamhetens resultat.

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

Koncernens noter

		Sida
not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper	87
not 2	Segmentsinformation	92
	Koncernens resultaträkning per affärssegment	92
	Intäkter	93
	Koncernens balansräkning per affärssegment	93
not 3	Anställda och personalkostnader	94
not 4	Avskrivningar enligt plan	96
not 5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	96
not 6	Rörelsens kostnader fördelat på kostnadsslag	96
not 7	Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	96
not 8	Finansiella intäkter och kostnader	96
not 9	Skatter	96
not 10	Resultat och utdelning per aktie	97
not 11	Goodwill	97
not 12	Maskiner och inventarier	97
not 13	Nyttjanderätter	98
not 14	Andelar i joint venture	98
not 15	Andelar i gemensamma verksamheter	98
not 16	Finansiella anläggningstillgångar	99
not 17	Projektfastigheter och exploateringsfastigheter	99
not 18	Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	99
not 19	Pågående arbeten	99
not 20	Övriga kortfristiga fordringar	99
not 21	Upparbetad men ej fakturerad intäkt	99
not 22	Likvida medel	99
not 23	Kassaflöde och räntebärande nettoskuld	100
not 24	Finansiella skulder	101
not 25	Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument	102
not 26	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	104
not 27	Övriga avsättningar	104
not 28	Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	104
not 29	Fakturerad men ej upparbetad intäkt	105
not 30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105
not 31	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	105
not 32	Upplysningar om närstående	105
not 33	Händelser efter rapportperiodens utgång	105

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

not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där ej annat anges.

FÖRETAGSINFORMATION

Årsredovisningen och koncernredovisningen för JM AB har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 27 februari 2023 och kommer att föreläggas årsstämman 2023 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 finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Detta innebär att koncernens redovisningsprinciper tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Grunder för upprättandet av redovisningen

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

GRUNDER FÖR KONSOLIDERING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och dess dotterföretag. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt då moderbolaget innehar mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BERÄKNINGSMETODER

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med föregående år.

NYA STANDARDER FRÅN OCH MED 2022

Nya standarder, ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 bedöms inte ha haft någon väsentlig påverkan på JMs finansiella rapporter.

NYA STANDARDER SOM TRÄDER I KRAFT FRÅN OCH MED 2023

Nya standarder, ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som ännu ej trätt i kraft har inte tillämpats i förtid i JMs finansiella rapporter. Ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som ska tillämpas 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 avseende upplysningar om redovisningsprinciper har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på 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.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper

I Sverige ingår JM avtal med bostadsrättsföreningar om uppförande av nyckelfärdiga bostadsfastigheter. JM anser sig inte ha bestämmande inflytande över dessa bostadsrättsföreningar enligt IFRS 10 Koncernredovisning och de konsolideras därför inte. JM menar att föreningarna är oberoende och utgör således företagets kunder.

En bostadsrättsförenings verksamhet kan delas in i två från varandra skilda faser. Den första, produktionsfasen, utgörs av den fas under vilken föreningen bildas och anskaffar den fastighet i vilka enskilda köpare förvärvar bostäder upplåtna med bostadsrätt. När fastigheten är färdigställd övergår verksamheten i en förvaltningsfas. De under produktionsfasen relevanta aktiviteterna är att teckna avtal med ett företag om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet.

Bostadsrättsföreningarna bildas av från JM fristående professionella aktörer inom fastighets- och bostadsrättsområdet och enligt föreningarnas stadgar ska majoriteten av styrelseledamöterna under hela produktionsfasen utses av en från JM fristående part. JM har ingen rätt att utse föreningarnas styrelser och JM har aldrig någon representation i styrelserna.

Bostadsrättsföreningarnas styrelser utvärderar JMs anbud och fattar det för produktionsfasens verksamhet relevanta och viktiga beslutet om att ingå avtal med JM om produktion och tillhandahållande av en nyckelfärdig bostadsfastighet. Föreningarna ingår också avtal med fristående mäklare som genomför försäljningen av föreningarnas bostadsrätter.

I och med ingångna avtal är JM och bostadsrättsföreningarna överens om vad som ska levereras av JM och vid vilken tidpunkt detta ska ske. JM är alltså anlitad att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet mot en marknadsmässig ersättning och kan inte påverka de under produktionsfasen relevanta aktiviteterna i bostadsrättsföreningarna.

JM har även beaktat andra avtalsvillkor som skulle kunna ha betydelse för bedömningen. Bland dessa ingår att JM under produktionstiden går i borgen för den del av bostadsrättsföreningarnas byggnadskreditiv som överstiger värdet av det pantbrev i den egna fastigheten som föreningen ställer som säkerhet, samt att JM har ett åtagande att från föreningarna förvärva bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt viss tid efter slutbesiktning och därmed står den icke-påverkbara risken för en prisnedgång (se not 31). JM åtar sig enligt avtal även att, mot marknadsmässig ersättning, under produktionstiden svara för ekonomisk och annan förvaltning liksom att ersätta föreningarna för dess löpande kostnader. Borgensåtagandet är en temporär, partiell kreditförstärkning som till stor del lämnas för att, till fördel för båda parter, minska kostnaden för uttag av pantbrev. Åtaganden motsvarande att förvärva osålda lägenheter förekommer i flera andra branscher och detsamma gäller avtal där transaktionspriser varierar beroende på aktuellt marknadspris. JM anser att detta åtagande påverkar bedömningen av intäktsredovisningen och inte bedömningen av huruvida bestämmande inflytande föreligger [1]. De andra beskrivna tjänsterna har avtalats av rent administrativa skäl och bedöms sakna betydelse för det av föreningen från JM beställda totalåtagandet att tillhandahålla en nyckelfärdig bostadsfastighet.

Vid en samlad bedömning av alla fakta och omständigheter anser JM därför inte att ovanstående villkor, vilka i sig redovisas i enlighet med IFRS [1], påverkar JMs slutsats. JM kan inte påverka de under produktionsfasen relevanta aktiviteterna i bostadsrättsföreningarna utan är anlitad att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet mot en marknadsmässig ersättning. JM anser

sig därför inte ha inflytande (power) över föreningarna enligt IFRS 10 och därmed har JM inte bestämmande inflytande (control) över föreningarna.

Om JM i stället hade bedömt att det har bestämmande inflytande skulle bostadsrättsföreningarna konsolideras. JMs kunder skulle då utgöras av enskilda bostadsrättsköpare, innebärande att intäkterna inte skulle redovisas över tid (successivt) utan vid tidpunkten för bostadsrättsköparnas tillträde till bostäderna. Baserat på vad JM bedömer vara rimliga antaganden uppskattar JM att i ett sådant scenario skulle JMs intäkter och rörelseresultat för 2022 ha uppgått till cirka 16,0 mdkr (jämfört med redovisad intäkt om 15,8 mdkr) respektive cirka 2,0 mdkr (jämfört med redovisat rörelseresultat om 2,0 mdkr) och eget kapital den 31 december 2022 skulle ha uppgått till cirka 8,0 mdkr (jämfört med redovisat eget kapital om 8,7 mdkr). JM har ingen avtalad eller rättslig grund för att ta del av räkenskaperna för de bostadsrättsföreningar med vilka JM har pågående entreprenadavtal. JM har emellertid inhämtat uppgifter om dessa föreningars utnyttjade byggnadskreditiv som per den 31 december 2022 uppgick till cirka 7,9 mdkr (6,7).

[1] Åtagandet att förvärva osålda lägenheter beaktas vid fastställande av transaktionspriset inom ramen för IFRS 15 regler om rörlig ersättning. JM upplyser i enlighet med IAS 37 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar om borgensåtagandet medan, enligt samma standard, redovisning i resultat- och balansräkning blir aktuellt först i en situation där det bedöms sannolikt att åtagandet behöver infrias.

VIKTIGARE KÄLLOR TILL OSÄKERHET I UPPSKATTNINGAR

Intäktsredovisning över tid (successiv vinstavräkning) i pågående bostads- och entreprenadprojekt

JM tillämpar successiv vinstavräkning där projektets intäkter och resultat redovisas successivt under projektet baserat på en slutlägesprognos och projektets aktuella färdigställandegrad. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader och därmed marginal kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Detta bygger på JMs system för kalkylering, rapportering, uppföljning och prognos. I detta system krävs indata i form av uppskattning och bedömningar som är beroende av den kunskap och erfarenhet som JM och dess medarbetare besitter. Det slutliga projektutfallet kan dock avvika från de bedömningar som görs. Se vidare not 21 och not 29.

Avsättningar för pensionsförpliktelser

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

Avsättningar för garantiåtaganden

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

Tvister m.m.

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

KORTFRISTIGA OCH LÅNGFRISTIGA SKULDER, OMSÄTTNINGS- OCH ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

RÖRELSEFÖRVÄRV

Vid förvärvstidpunkten fastställs verkligt värde på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten (i förekommande fall innefattande även tillgångar, skulder och avsättningar inklusive förpliktelser och anspråk från utomstående part som inte redovisas i den förvärvade verksamhetens balansräkning). Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och de identifierbara nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten utgör goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat.

INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURE

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

SAMARBETSARRANGEMANG

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

OMRÄKNING AV UTLÄNDSKA VERKSAMHETER

Samtliga utländska koncernföretag driver sin verksamhet i respektive lands lokala valuta, vilket är respektive företags funktionella valuta. Omräkning av

balans- och resultaträkningar till koncernens presentationsvaluta (SEK) sker enligt dagskursmetoden. Dagskursmetoden innebär att samtliga tillgångar, avsättningar och övriga skulder omräknas till balansdagens kurs och samtliga poster i resultaträkningen omräknas till kursen den dag transaktionen sker (approximerat genom omräkning till periodens genomsnittskurs). Den omräkningsdifferens som därmed uppkommer redovisas, liksom omräkningsdifferens på de finansiella instrument som eventuellt innehas för att valutasäkra dessa nettotillgångar, i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Vid en eventuell avyttring av utländsk verksamhet återförs den ackumulerade omräkningsdifferensen i periodens resultat.

Valutakurser använda i koncernbokslutet anges i följande tabell.

Valutakurser		Genomsnittskurs		Kurs 31 december	
Land	**Valuta**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Finland	EUR	10,6317	10,1449	11,1283	10,2269
Norge	NOK	1,0522	0,9980	1,0572	1,0254

FORDRINGAR OCH SKULDER I UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta, det vill säga i annan valuta än respektive företags funktionella valuta, redovisas till omräkningskursen på transaktionsdagen. Monetära fordringar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs. Kursdifferenser redovisas i periodens resultat.

SEGMENTSRAPPORTERING

JMs segmentsredovisning skiljer sig från IFRS i tre avseenden. I segmentsredovisningen sker intäktsredovisningen även för JM Utland med tillämpning av successiv vinstavräkning. Därutöver redovisas upptagen projektfinansiering inom JM Utland samt del av JM Bostad Stockholms och JM Bostad Riks projektfinansiering som en avdragspost mot "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller "Fakturerad ej upparbetad intäkt" och upptagen/återbetald projektfinansiering redovisas i kassaflödet från den löpande verksamheten. Redovisningen av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

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

REDOVISNING AV INTÄKTER

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder

JMs projektutveckling av bostäder i Sverige genomförs huvudsakligen i form av att JM ingår avtal med en bostadsrättsförening som beställare av ett totalåtagande innebärande överlåtelse av mark och uppförande av en bostadsfastighet. Avtalen med bostadsrättföreningarna ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då JM är kontraktuellt bunden att leverera en specifik fastighet och under projektets gång har rätt till betalning redovisas intäkten över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning. Intäkt och resultat i projekten redovisas i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den finansiella rapporteringen och de prestationsåtaganden JM uppfyllt under perioden. Intäkter och resultat baseras på upparbetningsgrad och beräknas utifrån upparbetningsgrad med beaktande av försäljningsgrad. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader (innefattande även mark och räntekostnader) i förhållande till de totala beräknade projektkostnaderna. Försäljningsgraden avspeglar JMs åtagande att inom viss tid från slutbesiktning från föreningen förvärva de bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt. Det senare åtagandet innebär ett element av rörlig ersättning som med utgångspunkt i erfarenhetsdata beaktas vid fastställande av transaktionspriset. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt mellan bostadsrättföreningen och bostadsköparna. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och ingår i periodens redovisade resultat. Om, och i så fall intill dess så inte längre är fallet, en tillförlitlig uppskattning av resultatet i projekten inte kan göras redovisas intäkter motsvarande upparbetade kostnader. Befarade förluster belastar omedelbart och i sin helhet direkt periodens resultat.

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

I Norge och Finland föreligger inte rätt till betalning under projektets gång varför intäkten (och kostnaden) redovisas vid en tidpunkt, vilket är då bostaden färdigställs och överlämnas till kund. Framtill att det sker redovisas nedlagda kostnader i projekten i balansräkningen under posten "Pågående arbete".

Intäkter och resultat i JM Entreprenad

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

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

Resultat av fastighetsförsäljning/kommersiell fastighetsutveckling

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

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

INKOMSTSKATTER

I resultaträkningsposten Skatter redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt. Bolagen i koncernen är skattskyldiga enligt gällande lagstiftning i respektive land. Den statliga inkomstskattesatsen i Sverige uppgick under året till 20,6 procent (20,6), i Norge till 22,0 procent (22,0) och i Finland till 20,0 procent (20,0). Aktuell skatt beräknas på redovisat resultat justerat för så kallade permanenta skillnader i form av tillägg för ej avdragsgilla poster och med avdrag för ej skattepliktiga intäkter samt övriga avdrag. Eventuella korrigeringar av beskattningen av tidigare år redovisas som aktuell skatt. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder- och fordringar hänförliga till temporära skillnader mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt, vad gäller uppskjutna skattefordringar, hänförliga till skattemässiga underskott. Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder i den utsträckning de kan utnyttjas mot uppskjutna

skatteskulder. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån gällande skattesats för de år under vilka posterna förväntas realiseras. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till förlustavdrag reduceras till den del det inte är sannolikt att de kommer att realiseras.

Skatt hänförlig till poster som redovisas i övrigt totalresultat redovisas även de i övrigt totalresultat.

GOODWILL

Goodwill utgör skillnaden mellan köpeskillingen för ett rörelseförvärv och det verkliga värdet på den förvärvade verksamhetens nettotillgångar (se Rörelseförvärv ovan). Goodwill är inte föremål för årlig avskrivning men prövas för nedskrivning när så finns skäl men åtminstone en gång per år. Nedskrivningsbehovet för goodwill prövas genom följande förfarande: förvärvad goodwill fördelas på kassagenererande enheter som motsvarar den lägsta nivån inom koncernen på vilken goodwill övervakas i JMs interna styrning, men kan inte utgöra en större enhet än ett rapporterbart segment. JM prövar redovisade belopp genom att jämföra det bedömda återvinningsvärdet, normalt ett så kallat återvinningsvärde fastställt genom att diskontera prognostiserade framtida kassaflöden, med det bokförda värdet. Om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet redovisas en nedskrivning i periodens resultat.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerad avskrivning och eventuell nedskrivning. Avskrivningarna enligt plan sker linjärt och baseras på tillgångarnas anskaffningsvärde och bedömda nyttjandeperiod.

PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER M.M.

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med 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, liksom pågående projekt i JM Utland, utgör redovisningsmässigt omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager innebärande att de redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (se vidare under "Nedskrivningar" nedan). I anskaffningskostnaden för projektfastigheter och pågående arbete ingår såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter och pågående arbete inräknas som en del av anskaffningsvärdet (se vidare "Lånekostnader" nedan).

Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång från den tidpunkt då bindande avtal om förvärv ingås.

LÅNEKOSTNADER

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

Räntekostnader för projektfinansiering av bostadsprojekt ingår i projektets övriga produktionskostnader.

NEDSKRIVNINGAR

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

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

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

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

LEASINGAVTAL

I all väsentligt består JMs 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 nuvärdet av diskonterade nuvärdet av de framtida leasingbetalningarna. Eventuella variabla avgifter beaktas ej i leasingbetalningarna såvida de inte baseras på ett index eller ränta. De senare beaktas vid det tillfälle de träder ikraft. Räntan som tillämpas vid nuvärdesberäkningen är den implicita räntan i avtalet. Om denna inte är känd tillämpas den marginella låneräntan.

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

I balansräkningen fördelas tillgångarna på nyttjanderätter medan skulderna fördelas mellan långfristiga och kortfristiga.

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

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

IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA/PENSIONER

Åtskillnad görs mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner avseende ersättningar efter avslutad anställning. Avgiftsbestämda pensionsplaner definieras som planer där företaget enligt avtal betalar fastställda avgifter (premier) till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda. Förpliktelserna och kostnaderna avseende förmånsbestämda pensionsplaner beräknas enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Syftet är att de förväntade framtida pensionsutbetalningarna ska kostnadsföras

jämnt fördelat över den anställdes anställningstid. Beräkningen baseras på ett antal så kallade aktuariella antaganden såsom förväntade framtida löneökningar, personalomsättning, förväntad inflation och mortalitet. Nuvärdet av förpliktelserna ska i första hand diskonteras efter den på balansdagen marknadsmässiga avkastningen på förstklassiga företagsobligationer. I Sverige används den marknadsmässiga avkastningen på bostadsobligationer och en premie för en längre löptid adderas med utgångspunkt i pensionsförpliktelsernas duration.

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

Skatter som utgår på pensionskostnader, i JMs fall den svenska löneskatten på pensionskostnader, beaktas på skillnaden mellan en enligt ovan beräknad pensionsförpliktelse och pensionsförpliktelsen beräknad enligt den svenska Tryggandelagen. I balansräkningen redovisas särskild löneskatt bland övriga långfristiga avsättningar.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats eller förfallit. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts. Nettoredovisning av tillgångar och skulder sker när det föreligger en legal rätt att kvitta och det finns en rätt och en avsikt att reglera posterna genom kvittning.

Klassificering

JMs finansiella tillgångar klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

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

JMs finansiella skulder klassificeras normalt i följande värderingskategorier:

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

Nedskrivning

JM bedömer förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och kontraktstillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde och redovisar förlustriskreservering för förlusthändelser som kan förväntas inträffa inom 12 månader. Om kreditrisken för en tillgång ökat signifikant sedan dess initiala redovisning redovisas en förlustriskreservering för hela tillgångens livstid. För kundfordringar och kontraktstillgångar med och utan betydande finansieringskomponent görs alltid förlustriskreservering för tillgångens hela livstid.

Säkringsredovisning

JM tillämpar inte säkringsredovisning.

KONVERTIBLA SKULDEBREV

Konvertibla skuldebrev redovisas som ett sammansatt finansiellt instrument uppdelat på en skulddel och en egetkapitaldel. Skulddelens verkliga värde vid emissionstidpunkten beräknas genom att de framtida betalningsflödena diskonteras med den aktuella marknadsräntan för en liknande skuld. Värdet på egetkapitalinstrumentet beräknas som skillnaden mellan emissionslikviden och det verkliga värdet av den finansiella skulden. Eget-kapitalinstrumentet utgörs av en inbyggd optionsrätt att omvandla skuld-instrumentet till aktier.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod. Analysen har anpassats till JMs verksamhet. Då köp och försäljning av projektfastigheter respektive exploateringsfastigheter inom ramen för JMs utvecklingsaffär är en del av JMs löpande verksamhet redovisas dessa under motsvarande avsnitt i analysen. Posten a conto betalning för exploateringsfastigheter avser bland annat erhållen betalning för den del av kostnaden i ett bostadsprojekt som utgörs av exploateringsfastigheter (mark).

Under Investeringsverksamheten redovisas köp och försäljningar av anläggningstillgångar. I likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden samt kortfristiga finansiella placeringar med kortare löptid än tre månader som dels handlas på öppen marknad till kända belopp och dels endast har en obetydlig risk för värdefluktuationer. Årets betalda skatt och räntor redovisas i sin helhet under den löpande verksamheten.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolagets redovisningsprinciper avviker från koncernens på följande punkter: Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt bestämmelserna i Tryggandelagen. 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 Utland utvecklar bostadsprojekt i huvudsak i Norge och Finland
- Affärssegmentet JM Fastighetsutveckling utvecklar i huvudsak hyresrätts- och vård- och omsorgs samt kontorsfastigheter i Storstockholm
- Affärssegmentet JM Entreprenad bedriver byggproduktion åt externa och interna beställare inom Storstockholmsområdet

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

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

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

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

Transaktioner mellan affärssegmenten baseras på marknadsmässiga villkor.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2022	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighets-utveckling	JM Entre-prenad	Övrigt och eliminering	Summa enligt segments-redovisning	Om-räkning JM Utland[3]	Omklassifi-cering fast-ighetsför-säljning[4]	Leasing-avtal IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
Intäkter – externt	4 966	4 500	5 122	1 224	572	–	16 385	–638	–	–	15 747
Intäkter – internt	–	–	–	–	505	–505	–	–	–	–	–
Summa intäkter	**4 966**	**4 500**	**5 122**	**1 224**	**1 077**	**–505**	**16 385**	**–638**	**–**	**–**	**15 747**
Produktions- och driftkostnader[1]	–3 849	–3 520	–4 471	–869	–1 012	505	–13 216	577	–	31	–12 607
Bruttoresultat	**1 117**	**981**	**651**	**355**	**65**	**–**	**3 169**	**–61**	**–**	**32**	**3 140**
Försäljnings- och administrationskostnader[1]	–397	–298	–256	–37	–53	–52	–1 094	–	–	–14	–1 108
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.[2]	–	–	–	–11	–	–	–11	–	–	–	–11
Rörelseresultat	**720**	**682**	**395**	**306**	**12**	**–52**	**2 064**	**–61**	**–**	**18**	**2 021**
Finansiella intäkter och kostnader						–70	–70	–	–	–19	–89
Resultat före skatt						**–122**	**1 994**	**–61**	**–**	**–**	**1 933**
Skatter						–419	–419	15	–	1	–404
Årets resultat						**–542**	**1 575**	**–46**	**–**	**–**	**1 529**
Rörelsemarginal, %	14,5	15,2	7,7	25,0	1,1		12,6				
[1] Varav: avskrivningar på maskiner, inventarier och nyttjanderätter	–	–	–3	–	–	–1	–4	–	–	–101	–105
[2] Varav: resultatandelar från joint venture	–	–	–	–11	–	–	–11	–	–	–	–11

Koncernen 2021											
Intäkter – externt	4 990	4 317	4 531	262	509	–	14 608	–240	1 281	–	15 650
Intäkter – internt	–	–	–	–	442	–442	–	–	–	–	–
Summa intäkter	**4 990**	**4 317**	**4 531**	**262**	**951**	**–442**	**14 608**	**–240**	**1 281**	**–**	**15 650**
Produktions- och driftkostnader[1]	–3 834	–3 377	–3 911	–252	–882	442	–11 814	230	–890	38	–12 435
Bruttoresultat	**1 155**	**940**	**621**	**10**	**69**	**–**	**2 795**	**–10**	**391**	**38**	**3 215**
Försäljnings- och administrationskostnader[1]	–392	–278	–210	–35	–50	–50	–1 015	–	–	–17	–1 032
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.[2]	–	–	4	431	–	–	436	–	–391	–	45
Rörelseresultat	**763**	**662**	**415**	**407**	**20**	**–50**	**2 216**	**–10**	**–**	**22**	**2 227**
Finansiella intäkter och kostnader						–58	–58	–	–	–23	–80
Resultat före skatt						**–108**	**2 158**	**–10**	**–**	**–1**	**2 147**
Skatter						–360	–360	17	–	–	–343
Årets resultat						**–468**	**1 798**	**7**	**–**	**–1**	**1 804**
Rörelsemarginal, %	15,3	15,3	9,2		2,1		15,2				
[1] Varav: avskrivningar på maskiner, inventarier och nyttjanderätter	–	–	–3	–	–	–2	–5	–	–	–107	–112
[2] Varav: resultatandelar från joint venture	–	–	–	40	–	–	40	–	–	–	40

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

[4] Omklassificering av resultat fastighetsförsäljning (projektfastigheter) till intäkter och kostnader enligt IFRS i förhållande till segmentsredovisning.

INTÄKTER

Intäkter per land (enligt segmentsredovisning)	Sverige	Norge	Finland	Belgien	Totalt
2022	11 263	3 392	1 729	2	16 385
2021	10 077	3 030	1 501	–	14 608

Intäkter 2022	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighets-utveckling	JM Entreprenad	Elimineringar	Summa Koncernen
Intäkter enligt IFRS	4 966	4 500	4 484	1 224	1 077	–505	**15 747**
Intäkter enligt segmentsredovisning	4 966	4 500	5 122	1 224	1 077	–505	**16 385**
Intäkter 2021							
Intäkter enligt IFRS	4 990	4 317	4 291	1 543	951	–442	**15 650**
Intäkter enligt segmentsredovisning	4 990	4 317	4 531	262	951	–442	**14 608**
Tidpunkt för intäktsredovisning (IFRS)							
Över tid	•	•		•	•		
Vid en tidpunkt			•				

Intäkter i JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Entreprenad redovisas över tid (successivt) vilket återspeglas i tidpunkterna för kundinbetalningar, vilka normalt sker i form av förskott under avtalens löptid. JM Utlands intäkter redovisas vid en tidpunkt (vid färdigställande) vilket normalt också sammanfaller med tidpunkten för den huvudsakliga betalningen från kund.

Den 31 december 2022 hade JM ingått kundavtal där prestationsåtaganden om cirka 18 mdkr ännu inte uppfyllts. JM förväntar att dessa prestationsåtaganden i allt väsenligt fullgörs och intäkter därmed redovisas under framförallt 2023 och 2024 samt med mindre del 2025. Motsvarande belopp föregående år var 18 mdkr för perioden 2022–2023.

KONCERNENS BALANSRÄKNING PER AFFÄRSSEGMENT

Koncernen 2022-12-31	JM Bostad Stockholm	JM Bostad Riks	JM Utland	JM Fastighets-utveckling	JM Entre-prenad	Ofördelade poster koncernen [2) 3)]	Summa enligt segments-redovisning	Omklassificering projekt-finansiering [1)]	Omräkning JM Utland [4)]	Leasing-avtal IFRS 16	Summa koncernen enligt IFRS
TILLGÅNGAR											
Anläggningstillgångar	**–**	**–**	**219**	**102**	**–**	**30**	**351**	**–**	**–**	**214**	**565**
Projektfastigheter	–	–	18	914	–	–	932				932
Exploateringsfastigheter	4 033	2 270	2 150	–	10	–	8 465				8 465
Nyttjanderätter tomträtt							–			513	513
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	148	99	61	–	–	–	308			–	308
Pågående arbeten	–	–					–	4 043	1 053	–	5 095
Kortfristiga fordringar	1 137	585	1 712	942	299	550	5 225	2 933	–1 474	–20	6 664
Likvida medel						1 840	1 840	–		–	1 840
Summa omsättningstillgångar	**5 319**	**2 954**	**3 919**	**1 856**	**309**	**2 390**	**16 771**	**6 976**	**–421**	**492**	**23 818**
SUMMA TILLGÅNGAR	**5 319**	**2 954**	**4 138**	**1 958**	**309**	**2 420**	**17 122**	**6 976**	**–421**	**706**	**24 383**
EGET KAPITAL OCH SKULDER											
Eget kapital						9 006	9 006	–	–278	–3	8 725
Långfristiga skulder						3 399	3 399	–	–71	624	3 952
Kortfristiga skulder	651	852	485	50	218	2 461	4 717	6 976	–71	85	11 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**651**	**852**	**485**	**50**	**218**	**14 866**	**17 122**	**6 976**	**–421**	**706**	**24 383**
Summa operativt kapital per affärssegment	**4 668**	**2 102**	**3 676**	**1 908**	**91**						
Investering i maskiner och inventarier						4	4				4
Koncernen 2021-12-31											
TILLGÅNGAR											
Anläggningstillgångar	**–**	**–**	**180**	**118**	**–**	**32**	**330**	**–**	**–**	**255**	**584**
Projektfastigheter	–	–	17	795	–	–	813				813
Exploateringsfastigheter	4 051	1 669	2 462	10	13	–	8 205				8 205
Nyttjanderätter tomträtt							–			456	456
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	219	93	65	–	–	–	377			–	377
Pågående arbeten	–	–	–	–	–	–	–	3 123	951	–	4 073
Kortfristiga fordringar	566	633	1 468	31	442	388	3 528	3 628	–1 254	–	5 902
Likvida medel						3 981	3 981	–		–	3 981
Summa omsättningstillgångar	**4 836**	**2 395**	**4 012**	**836**	**455**	**4 369**	**16 903**	**6 751**	**–303**	**456**	**23 807**
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 836**	**2 395**	**4 192**	**954**	**455**	**4 401**	**17 233**	**6 751**	**–303**	**711**	**24 391**
EGET KAPITAL OCH SKULDER											
Eget kapital						8 608	8 608	–	–221	–3	8 385
Långfristiga skulder						3 641	3 641	–	–54	628	4 214
Kortfristiga skulder	469	882	411	14	330	2 878	4 984	6 751	–28	86	11 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**469**	**882**	**411**	**14**	**330**	**15 127**	**17 233**	**6 751**	**–303**	**711**	**24 391**
Summa operativt kapital per affärssegment	**4 367**	**1 512**	**3 782**	**940**	**125**						
Investering i maskiner och inventarier						4	4				4

1) Omklassificering projektfinansiering inom JM Bostad Stockholm, JM Bostad Riks och JM Utland enligt IFRS i förhållande till segmentsredovisning.
2) De tillgångar och skulder samt eget kapital som ej ingår i JMs definition av operativt kapital fördelas ej på affärssegment.
3) Materiella anläggningstillgångar ingår ej i JMs definition av operativt kapital, således redovisas dessa investeringar som en ofördelad post.
4) Omräkningseffekt av pågående projekt enligt färdigställandemetoden (IFRS) i förhållande till segmentsredovisning.

not 3 Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda fördelat per land	2022	Varav män, %	Varav kvinnor, %	2021	Varav män, %	Varav kvinnor, %
Sverige	1 908	74	26	1 928	75	25
Norge	374	74	26	387	74	26
Finland	190	65	35	146	65	35
Summa	**2 472**	**73**	**27**	**2 461**	**75**	**25**

	2022			2021		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Summa
Koncernen	**1 538**	**715**	**2 253**	**1 478**	**704**	**2 182**
(varav pensionskostnader)		*(245)*			*(261)*	

	2022			2021		
Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter och VD samt övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa	Styrelse och VD	Övriga anställda	Summa
Sverige	18	1 110	1 128	18	1 090	1 108
(varav rörlig ersättning)	*(6)*	*(58)*	*(64)*	*(4)*	*(51)*	*(55)*
Norge	4	271	275	3	260	263
(varav rörlig ersättning)	*(1)*	*(19)*	*(20)*	*(–)*	*(18)*	*(18)*
Finland	3	132	135	3	104	107
(varav rörlig ersättning)	*(1)*	*(7)*	(8)	*(1)*	*(5)*	*(6)*
Summa koncernen	**25**	**1 513**	**1 538**	**24**	**1 454**	**1 478**
(varav rörlig ersättning)	*(8)*	*(84)*	*(92)*	*(5)*	*(74)*	*(79)*

Ersättning till styrelse

JMs styrelse består av sju ledamöter valda av årsstämman. Till styrelsens ordförande har styrelse- och utskottsarvode utbetalats om 1 073 tkr (1 030). Övriga årsstämmovalda styrelseledamöter har erhållit 3 010 tkr (2 870). Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter och två suppleanter. Till dessa utgår inget arvode.

Ersättning till verkställande direktör och koncernledning

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

Den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD avseende verksamhetsåret 2022 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 2023 kan högst uppgå till 3 100 tkr. Utfall av kortsiktig rörlig ersättning för verksamhetsåret 2022 uppgår till 2 710 tkr (2 875) vilket kommer att utbetalas under våren 2023.

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 2023 kan högst uppgå till 8,4 mkr. Utfall av kortsiktigt rörlig ersättning för övriga medlemmar i koncernledningen avseende verksamhetsåret 2022 uppgår totalt till 5,4 mkr (7,2) vilket kommer att utbetalas under våren 2023.

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

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2019 uppgick till maximalt 42 procent av fast lön och grundades sig på koncernens ekonomiska resultat 2021. Utfallet blev 87 procent av maximalt möjligt. Utbetalning gjordes våren 2022 och uppgick till 1 808 tkr för VD samt 3,3 mkr för övriga i koncernledningen.

Långsiktiga rörliga löneprogrammet som tillkom 2020 uppgår till maximalt 42 procent av fast lön för VD och 90 procent för en medlem i koncernledningen och grundar sig på koncernens ekonomiska resultat 2022. Utbetalning sker våren 2023 och uppgår 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. Möjlig utbetalning sker våren 2024 och kan maximalt uppgå till 2 898 tkr för VD samt 7,0 mkr för 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 3 024 tkr för VD samt 8,1 mkr för övriga i koncernledningen.

Pensioner

VD är berättigad till en årlig pensionspremieavsättning om 35 procent av den fasta lönen. Bolaget bekostar härutöver del av premier för sjukförsäkring med lönetak på 50 inkomstbasbelopp. Bolaget har också utfäst att som eventuell utfyllnad utbetala efterlevandepension till den del efterlevandepensioner ej uppgår till 50 procent av den fasta lönen. Eventuell utfyllnad från bolaget utgår fram till tidpunkt då VD skulle ha fyllt 65 år. Utestående pensionsförpliktelse till VD uppgår till 1 345 tkr (1 622).

Medlemmarna i koncernledningen, exklusive VD, omfattas av ITP-planen och inom ramen för denna av bolagets erbjudande om alternativ ITP och även förstärkt ITP. Koncernledningen omfattas även av en premiebaserad tilläggsplan med premieavsättningar om 50–210 tkr per år. Pensionsåldern är 65 år. Utestående pensionsförpliktelse till övriga i koncernledningen uppgår till 16,1 mkr (19,2).

Uppsägningstid/Avgångsvederlag

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

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

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

Sammanställning av fasta och rörliga ersättningar samt pensioner till styrelsen och koncernledningen under 2022 och 2021

	2022					
Tkr	Grundlön/ Styrelsearvode [2]	Kortsiktig rörlig ersättning [3]	Långsiktig rörlig ersättning [4]	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande [1]						
Fredrik Persson	1 073					1 073
Övriga styrelseledamöter [1]						
Kaj-Gustaf Bergh	505					505
Thomas Thuresson	525					525
Olav Line	465					465
Annica Åhäs (t o m 2022-09-28)	460					460
Kerstin Gillsbro	440					440
Camilla Krogh	430					430
Jenny Larsson	185					185
VD	7 410	2 875	1 808	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**

	2021					
Tkr	Grundlön/ Styrelsearvode [2]	Kortsiktig rörlig ersättning [3]	Långsiktig rörlig ersättning [4]	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande [1]						
Fredrik Persson	1 030					1 030
Övriga styrelseledamöter [1]						
Kaj-Gustaf Bergh	450					450
Thomas Thuresson	490					490
Olav Line	448					448
Annica Åhäs	443					443
Kerstin Gillsbro	422					422
Camilla Krogh	380					380
Eva Nygren	237					237
VD	7 200	2 708	928	156	2 440	13 432
Övriga i koncernledningen [5]	20 744	4 190	2 113	773	9 785	37 605
Summa	**31 844**	**6 898**	**3 041**	**929**	**12 225**	**54 937**

[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 hänförligt till verksamhetsåret 2021. De belopp som hänför sig till 2022 framgår av sidan 94 och kommer att utbetalas under 2023.

[4] Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2022. Samtliga utbetalningar under 2022 är hänförligt till verksamhetsåren 2019–2021. Belopp som hänför sig till 2020–2022 framgår av sidan 94 och kommer att utbetalas under 2023. På sidan 94 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2021–2023 och 2022–2024.

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

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

[2] I tabellen angivna belopp inkluderar inte förändring i semesterlöneskuld. Vid årets utgång uppgick semesterlöneskulden för den verkställande direktören till 1 231 tkr och till övriga i koncernledningen till sammanlagt 4 109 tkr.

[3] Den redovisade kortsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2021. Samtliga utbetalningar under 2021 är hänförligt till verksamhetsåret 2020. De belopp som hänför sig till 2021 framgår av sidan 94 och kommer att utbetalas under 2022.

[4] Den redovisade långsiktiga rörliga ersättningen i tabellen avser det som har blivit utbetalt under 2021. Samtliga utbetalningar under 2021 är hänförligt till verksamhetsåren 2018–2020. Belopp som hänför sig till 2019–2021 framgår av sidan 94 och kommer att utbetalas under 2022. På sidan 94 lämnas även information om programmen för verksamhetsåren 2020–2022 och 2021–2023.

[5] JMs koncernledning, exklusive VD, omfattade sammanlagt nio personer, sex män och tre kvinnor.

Personalkonvertibler

2022 har inget nytt konvertibelprogram antagits. I de utestående konvertibelprogrammen betalade de anställda marknadspris för de erhållna konvertiblerna och programmen är inte förenat med några villkor om fortsatt anställning eller prestationer från de anställdas sida. De anställda har via extern bank erbjudits finansiering av konvertiblerna utan några garantier eller andra åtaganden från JMs sida.

Konvertibler

År	Antal konvertibler	Antal lösta konvertibler	Antal förfallna konvertibler	Totalt	Lösenpris	Konverteringsperiod
2018	195 930	–173 229	–22 701	–	229	2021-06-01–2022-05-18
2019	153 778	–	–	153 778	212	2022-06-01–2023-04-21
2020	157 067	–	–	157 067	217	2023-06-01–2024-04-24

not 4 Avskrivningar enligt plan

	2022	2021
Maskiner och inventarier	–4	–5
Summa	**–4**	**–5**

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

not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	2022	2021
Revisionsuppdrag [1]	6,0	5,5
Skatterådgivning	–	0,2
Övriga tjänster [2]	1,2	0,5
Summa	**7,2**	**6,2**

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

not 6 Rörelsens kostnader fördelat på kostnadsslag

IFRS	2022	2021
Produktionskostnader	11 182	11 022
Personalkostnader	2 253	2 182
Avskrivningar [1]	105	112
Andra rörelsekostnader (driftkostnader)	175	151
Summa	**13 715**	**13 467**

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

not 7 Resultat av fastighetsförsäljning m.m.

	IFRS		Segmentsredovisning	
	2022	2021	2022	2021
Försäljningsvärden				
Projektfastigheter	–	25	–	1 307
Exploateringsfastigheter	–	1	–	1
Summa	**–**	**26**	**–**	**1 308**
Bokförda värden				
Projektfastigheter	–	–22	–	–912
Exploateringsfastigheter	–	–	–	–
Summa	**–**	**–22**	**–**	**–912**
Resultat				
Projektfastigheter	–	4	–	395
Exploateringsfastigheter	–	1	–	1
Summa	**–**	**5**	**–**	**396**
Resultat från joint venture				
Resultat från joint venture	–11	40	–11	40
Totalt	**–11**	**45**	**–11**	**436**

not 8 Finansiella intäkter och kostnader

	Finansiella intäkter	
	2022	2021
Ränteintäkter	13	3
Värdeförändring omvärdering fordringar och skulder	6	1
Summa	**19**	**4**

	Finansiella kostnader	
IFRS	2022	2021
Räntekostnader hänförbara till lån m.m.	–55	–40
Räntekostnader leasing	–19	–23
Räntedel i årets pensionskostnader	–34	–23
Summa	**–108**	**–85**

	Finansiella kostnader	
Segmentsredovisning	2022	2021
Räntekostnader hänförbara till lån m.m.	–55	–40
Räntedel i årets pensionskostnader	–34	–23
Summa	**–89**	**–62**

not 9 Skatter

IFRS	2022	2021
Resultat före skatt		
Sverige	1 620	1 780
Utland	313	367
Summa	**1 933**	**2 147**
Aktuell skatt		
Sverige	–434	–315
Utland	–37	–68
Summa	**–472**	**–383**
Uppskjuten skatt		
Sverige	95	41
Utland	–27	–1
Summa	**68**	**40**
Total skatt		
Sverige	–339	–274
Utland	–65	–69
Summa	**–404**	**–343**

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

	2022	2021
Resultat före skatt x 20,6 %	–398	–442
Justering skatt tidigare år	1	1
Skillnad utländsk skatt	–	–2
Ej skattepliktiga intäkter	5	93
Ej avdragsgilla kostnader	–5	–1
Skatt periodiseringsfond	–3	–3
Omvärdering uppskjuten skatt	–4	11
Summa	**–404**	**–343**

Ej skattepliktiga intäkter 2021 utgörs till övervägande del av försäljningarna av färdigställda hyresrättsprojekt i Stockholm som var i bolagsform.
Den effektiva skattesatsen enligt IFRS är 20,9 procent (16,0).

not 10 Resultat och utdelning per aktie

	Före utspädning		Efter utspädning	
IFRS	2022	2021	2022	2021
Resultat per aktie, kronor	**22,80**	**26,10**	**22,70**	**26,00**

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

Resultat per aktie före utspädning
Beräkningen av resultat per aktie före utspädning för 2022 har baserats på årets resultat uppgående till 1 529 mkr (1 804), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under 2022 till 67 073 227 (69 220 764).

Antal aktier	**2022**	**2021**
Totalt antal utestående aktier 1 januari	68 648 746	69 583 262
Konvertering	5 492	55 386
Återköp av aktier	−1 581 011	−417 884
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	**67 073 227**	**69 220 764**

Resultat per aktie efter utspädning
Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2022 har baserats på årets resultat justerat för räntekostnaden för konvertibla skuldebrev efter skatt uppgående till 1 531 mkr (1 807), samt på ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier justerad för utspädningseffekten av samtliga utestående potentiella stamaktier under 2022 uppgående till 67 384 072 (69 560 505). Årets resultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Årets resultat	**2022**	**2021**
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 529	1 804
Justering av ränta på konvertibla skuldebrev (efter skatt)	2	3
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning	**1 531**	**1 807**

Antal aktier	**2022**	**2021**
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	67 073 227	69 220 764
Beräknat antal potentiella aktier avseende konvertibelprogram	310 845	339 741
Vägt genomsnittligt antal aktier under året efter utspädning	**67 384 072**	**69 560 505**

Utestående antal aktier och instrument som kan ge potentiell utspädningseffekt
Vid utgången av 2022 hade JM 64 504 840 utestående aktier (68 648 746). JM innehar totalt 3 774 001 återköpta aktier (1 101 550). Instrument som ger potentiell utspädningseffekt 2022 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 emellertid av begränsad omfattning. För konvertibelprogrammet 2019 är konverteringskursen 212 kronor och för programmet 2020, 217 kronor. För ytterligare information angående JMs konvertibelprogram, se not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 3, Anställda och personalkostnader.

Kontant utdelning (för 2022 enligt styrelsens förslag)	**2022**	**2021**
– per aktie, kronor	14,00	13,50
– totalt, mkr	903	922

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster:

	Före utspädning		Efter utspädning	
Segmentsredovisning	2022	2021	2022	2021
Resultat per aktie, kronor	23,50	26,00	23,40	25,90
Årets resultat	1 575	1 798	1 577	1 801

not 11 Goodwill

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**180**	**168**
Nyanskaffningar	32	–
Omräkningsdifferenser	7	12
Vid årets slut	**219**	**180**

Redovisad goodwill avser JMs verksamhet i Norge och Finland. I juli 2022 förvärvade JM Gradina Oy med verksamhet i Tammerfors. Från och med konsolideringstidpunkten (1 oktober) har Gradina Oy bidragit med 0 mkr av nettoomsättningen enligt IFRS 2022. Verkligt värde av förvärvade tillgångar och övertagna skulder, netto uppgår till 28 mkr. Gradina Oy ingår i segmentet JM Utland. Goodwill prövas med avseende på nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Detta gör JM minst en gång per år eller oftare om det finns indikation på att nedskrivningsbehov föreligger. Per den 31 december 2022 prövades det redovisade värdet i JM Utland. Återvinningsvärdet befanns överstiga redovisade värden. Nedskrivning av goodwill var således ej nödvändig.

Återvinningsvärde har bestämts genom beräkning av nyttjandevärdet för den kassagenererande enheten. Nyttjandevärdet för goodwill hänförlig till JM Utland har beräknats baserat på diskonterade kassaflöden. Kassaflödet för de första två åren, efter 2022, baseras på av ledningen fastställd strategisk plan. Kassaflöden bortom den strategiska två-årsperioden extrapoleras med hjälp av antaganden nedan:

- Uppskattat rörelseresultat baserat på tidigare års resultat och förväntningar på den framtida marknadsutvecklingen på bostadsmarknaden
- Tillväxttakt om 2 procent (2) för att extrapolera kassaflöden bortom strategisk period. Tillväxttakten är ett försiktigt antagande av verksamhetens långsiktiga tillväxt, ej överstigande tillväxten för branschen som helhet
- Diskonteringsränta före skatt motsvarande 8 procent (8) vilket tar sin utgångspunkt i JM-koncernens genomsnittliga kapitalkostnad före skatt med beaktande av verksamhetsspecifika uppgifter.

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

Om den uppskattade tillväxttakten för att extrapolera kassaflöden bortom strategiperioden hade varit 50 procent lägre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 18 procent.

Om den uppskattade genomsnittliga kapitalkostnaden som tillämpats för diskonterade kassaflöden hade varit 3 procentenheter högre än grundantagandet skulle återvinningsvärdet minska med 42 procent.

En känslighetsanalys avseende diskonteringsräntan utvisar att diskonteringsräntan kan uppgå till cirka 16 procent (24) innan nedskrivningsbehov föreligger.

Ovanstående känslighetsanalys resulterar i samtliga fall i ett övervärde, det vill säga i ett högre återvinningsvärde än det redovisade värdet. Inget av de hypotetiska fallen ovan skulle föranleda en nedskrivning av goodwill för den norska verksamheten.

not 12 Maskiner och inventarier

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**126**	**119**
Nyanskaffningar	4	4
Omräkningsdifferenser	3	3
Vid årets slut	**133**	**126**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	**−119**	**−111**
Årets avskrivningar	−4	−5
Omräkningsdifferenser	−3	−3
Vid årets slut	**−125**	**−119**
Planenligt restvärde vid årets slut	**8**	**8**

not 13 Nyttjanderätter

IFRS

Nyttjanderätter	2022-12-31	2021-12-31
Kontor	171	222
Bilar	43	32
Tomträtter	513	456
Vid årets slut	**727**	**711**

Tillkommande nyttjanderätter under räkenskapsåret 2022 uppgår till 160 mkr (95).

Avskrivning nyttjanderätter	2022	2021
Kontor	−66	−73
Bilar	−34	−35
Summa	**−101**	**−107**
Räntekostnader (inkluderade i finansiella kostnader) för leasingskulder	19	23
Kostnader för leasingavtal avseende korttidsavtal samt leasingavtal där tillgången har ett lågt värde.	339	304

Totalt kassautflöde avseende leasingavtal under räkenskapsåret uppgår till 457 mkr.

Se not 23 och 24 avseende leasingsavtalens påverkan på skulder.

not 14 Andelar i joint venture

	2022	2021
Vid årets början	**118**	**78**
Resultat från joint venture	−11	40
Erhållen utdelning	−5	–
Omklassifficering	–	–
Vid årets slut [1]	**103**	**118**

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

JMJV Hyresbostäder Holding AB (559269-4318)	2022	2021
Nettoomsättning	55	54
Driftkostnader	−15	−16
Värdeförändring fastigheter	−101	224
Finansiella kostnader	−9	−9
Skatt	14	−52
Periodens resultat	**−56**	**201**
Anläggningstillgångar [1]	1 295	1 396
Kortfristiga fordringar	5	4
Kassa och bank	47	40
Summa tillgångar	**1 346**	**1 440**
Eget kapital	511	590
Långfristiga skulder och avsättningar	828	842
Kortfristiga skulder	8	9
Summa eget kapital och skulder	**1 346**	**1 440**

[1] Avser hyresrättsfastigheter som redovisas till marknadsvärde.

not 15 Andelar i gemensamma verksamheter [1]

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i gemensamma verksamheter

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr 2022	Bokfört värde, tkr 2021
Dockan Exploatering AB [1]	556594-2645	Malmö	50 000	33	16 834	16 834
Kvarnholmen Utveckling AB [1]	556710-5514	Stockholm	50 000	50	165 886	165 886
Mälarstrandens Utvecklings AB [1]	556695-5414	Västerås	44	44	2 200	2 200
Södra Centrum Krokslätt HB [2]	969777-2144	Stockholm	–	–	–	5 200
Bokfört värde vid årets slut					**184 920**	**190 120**

[1] Gemensamma verksamheter
[2] Bolaget har under året likviderats.

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

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	% av kapital	Bokfört värde, tkr 2022	Bokfört värde, tkr 2021
Fastighets AB Kranlyftet	556829-3251	Lidingö	250	50	135 226	135 226
Täby Park Exploatering AB	556833-6555	Stockholm	500	50	321 473	291 473
Grefsen Utvikling AS, Norge	982913209	Oslo	500	50	26 305	25 635
Grefsen Utvikling Næring 1 AS, Norge	928160300	Oslo	300	50	16	15
Grefsen Utvikling Næring 2 AS, Norge	828160672	Oslo	300	50	16	15
Hans Nielsen Haugesgate 50 AS, Norge	987719427	Oslo	60 000	50	52 953	51 398
Husebyplatået AS, Norge	913864948	Oslo	5 000	50	526	513
Larvik Saneringsselskap AS, Norge	918044051	Larvik	100	50	255	248
Lillestrøm Kvartal 37 AS, Norge	935267269	Lillestrøm	75	50	7 892	7 691
Lyckebacken Utveckling AB	559386-3466	Stockholm	12 500	50	363 274	–
Merbraine, Belgien	450160865	Bryssel	625	50	345	317
Noreveien 26 AS, Norge	990351465	Oslo	10	50	46	45
Son Utvikling AS, Norge	990341419	Oslo	23 050	50	12 921	12 592
Torstvet Utvikling AS, Norge	959639159	Larvik	5 000	50	12 144	11 835
Bokfört värde vid årets slut					**933 392**	**537 003**
Omklassificering i koncernen					−933 392	−537 003
Andelarnas bokförda värde i koncernen vid årets slut					**–**	**–**

[1] Exploateringsfastigheter 1 045 mkr (619)

De gemensamma verksamheterna innehåller främst fastigheter för bostadsutveckling.

not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23	17
Tillkommande fordringar	64	14
Reglerade fordringar	−66	−1
Omklassificering	–	−7
Omräkningsdifferens	1	1
Vid årets slut	**22**	**23**

Finansiella tillgångar avser i huvudsak reversfordringar.

not 17 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projektfastigheter		Exploaterings-fastigheter	
IFRS	2022	2021	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	**813**	**1 246**	**8 212**	**7 841**
Nyanskaffningar	795	447	1 700	1 754
Omklassificeringar	27	–	−35	−111
Omräkningsdifferenser	1	2	132	119
Överfört till produktion	−703	−84	−1 538	−1 393
Försäljningar	–	−798[1)]	–	–
Vid årets slut	**932**	**813**	**8 470**	**8 212**
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	**–**	**–**	**−6**	**−10**
Överfört till produktion	–	–	–	5
Vid årets slut	**–**	**–**	**−6**	**−6**
Planenligt restvärde vid årets slut	**932**	**813**	**8 465**	**8 205**
Marknadsvärde vid årets slut	1 089	1 088	15 200	15 400

[1)] I försäljningar 2021 ingår två färdigställda hyresrättsfastigheter som enligt IFRS redovisas i koncernens intäkter och produktions- och driftkostnader, medan de i segmentsredovisningen redovisas på separat rad i resultaträkningen som resultat av fastighetsförsäljning. Se även koncernens not 7.

	Projektfastigheter		Exploaterings-fastigheter	
Segmentsredovisning	2022	2021	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	**813**	**1 246**	**8 211**	**7 842**
Nyanskaffningar	795	447	1 700	1 754
Omklassificeringar	27	114	−35	−111
Omräkningsdifferenser	1	2	132	119
Överfört till produktion	−703	−84	−1 538	−1 393
Försäljningar	–	−912	–	–
Vid årets slut	**932**	**813**	**8 470**	**8 211**
Ackumulerade nedskrivningar				
Vid årets början	**–**	**–**	**−6**	**−10**
Överfört till produktion	–	–	–	5
Vid årets slut	**–**	**–**	**−6**	**−6**
Planenligt restvärde vid årets slut	**932**	**813**	**8 465**	**8 205**
Marknadsvärde vid årets slut	1 089	1 088	15 200	15 400

Det redovisade restvärdet för den del av projektfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 0 mkr (0) och för exploateringsfastigheter till 84 mkr (84). 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.

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**377**	**445**
Nyanskaffningar	269	664
Omklassificering	–	−1
Omräkningsdifferens	3	4
Försäljningar	−340	−735
Vid årets slut	**308**	**377**

Antalet osålda bostäder i balansräkningen uppgår till 63 (67). I posten ingår visningsbostäder inför kommande bostadsetapper värderade till anskaffningsvärde.

not 19 Pågående arbeten

	2022	2021
Pågående arbeten	5 095	4 073
Summa	**5 095**	**4 073**

Pågående arbeten avser endast bostadsprojekt inom JM Utland.

not 20 Övriga kortfristiga fordringar

	2022	2021
Fordringar fastighetsförsäljningar	55	14
Fordringar sålda bostadsrättsandelar	65	66
Handpenning investering exploateringsfastigheter	188	175
Övrigt	305	164
Summa	**613**	**419**

not 21 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

IFRS	2022	2021
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	9 461	10 200
Ackumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	−3 870	−5 402
Summa	**5 591**	**4 798**

Segmentsredovisning	2022	2021
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	12 450	12 471
Ackumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	−8 319	−10 047
Summa	**4 131**	**2 424**

För ytterligare upplysningar om JMs intäkter se not 29.

not 22 Likvida medel

	2022	2021
Kassa och bank	1 840	3 981
Summa	**1 840**	**3 981**

not 23 Kassaflöde och räntebärande nettoskuld

IFRS	Likvida medel/ checkräknings-kredit	Kortfristiga låneskulder	Långfristiga låneskulder [1]	Kortfristiga skulder projekt-finansiering [2]	Kortfristiga leasingskulder	Långfristiga leasingskulder	Summa
Nettoskuld den 31 december 2021	**3 981**	**–667**	**–190**	**–6 813**	**–86**	**–628**	**–4 403**
Kassaflöde	–2 159	154	–30	–2 495	15	107	–4 408
Valutakursdifferenser	18	–40	–3	–160	–1	–24	–209
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		46	–45	2 466	–13	–79	2 375
Nettoskuld den 31 december 2022	**1 840**	**–507**	**–268**	**–7 001**	**–85**	**–624**	**–6 645**
Nettoskuld den 31 december 2020	**3 037**	**–580**	**–512**	**–5 850**	**–50**	**–667**	**–4 622**
Kassaflöde	933	31	44	–3 356	43	65	–2 240
Valutakursdifferenser	11	–24	–11	–163	–	–8	–195
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	–94	289	2 556	–79	–18	2 654
Nettoskuld den 31 december 2021	**3 981**	**–667**	**–190**	**–6 813**	**–86**	**–628**	**–4 403**

[1] Varav 0 (0) mkr avser reverser och redovisas som investering i exploateringsfastigheter.

[2] JM tar i vissa fall upp initial projektfinansiering för svenska bostadsprojekt, där finansieringen i de flesta fall tas över av kund i ett senare skede. Övertagandet sker utan några in- eller utbetalningar och när skulden regleras påverkas inte kassaflödesanalysen i finansieringsverksamheten.

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2022	2021
Likvida medel och kortfristiga placeringar	1 840	3 981
Bruttoskuld, bunden ränta	–54	–54
Bruttoskuld, rörlig ränta	–8 431	–8 329
Skuld/-fordran	**–6 645**	**–4 402**
Likvida medel	1 840	3 981
Kortfristiga räntebärande skulder	–7 508	–7 480
Långfristiga räntebärande skulder	–268	–190
Kortfristiga leasingskulder	–85	–86
Långfristiga leasingskulder	–624	–628
Skuld/-fordran	**–6 645**	**–4 402**
Avsatt till pensioner	–1 404	–1 761
Långfristiga räntebärande fordringar	5	–
Räntebärande nettoskuld (–)/-fordran (+)	**–8 044**	**–6 163**

Redovisning av IFRS 16 Leasingavtal

Enligt IFRS, mkr	2022	2021
Produktions- och driftkostnader	31	38
Försäljnings- och administrationskostnader	–14	–17
Rörelseresultat	**18**	**22**
Finansiella kostnader	–19	–23
Resultat före skatt	**–1**	**–1**
Skatter	1	–
Årets resultat	**–**	**–1**

Enligt IFRS, mkr	2022-12-31	2021-12-31
Nyttjanderätter anläggningstillgångar	193	255
Nyttjanderätter omsättningstillgångar	513	456
Summa tillgångar	**706**	**711**
Eget kapital	–3	–3
Långfristiga räntebärande skulder	624	628
Kortfristiga räntebärande skulder	85	86
Summa eget kapital och skulder	**706**	**711**

Kassaflöde enligt IFRS sidan 85 specifikation

Ökning/minskning bostäder i balansräkning	NOT	2022	2021
Förvärv av bostadsrättsandelar	18	–269	–664
Försäljning av bostadsrättsandelar	18	340	735
Förändring av reverser		17	36
Totalt		**88**	**107**

Övriga ej kassaflödespåverkande poster	NOT	2022	2021
Resultat av fastighetsförsäljning	7	–	–5
Förändring av pensionsskuld		–357	–43
Projektfinansiering inom JM Bostad Stockholm och JM Bostad Riks [1]		–1 989	–2 673
Övriga avsättningar m. m.		–221	–598
Totalt		**–2 566**	**–3 318**

Investering i exploateringsfastigheter	NOT	2022	2021
Investering i exploateringsfastigheter	17	–1 692	–1 754
Förändring av reverser		–178	216
Totalt		**–1 871**	**–1 539**

A conto betalning för exploateringsfastigheter	NOT	2022	2021
A conto betalning för exploateringsfastigheter	17	649	497
Försäljning av exploateringsfastigheter		–	1
Förändring av fordringar sålda exploateringsfastigheter		–	–13
Totalt		**649**	**485**

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

not 24 Finansiella skulder

IFRS

Långfristiga räntebärande skulder	2022	2021
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	210	100
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	24	24
Konvertibellån 1–5 år [1]	34	66
Långfristiga leasingskulder	624	628
Summa	**892**	**818**

Kortfristiga räntebärande skulder	2022	2021
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år	7 476	7 473
Konvertibellån –1 år [1]	32	7
Kortfristiga leasingskulder	85	86
Summa	**7 593**	**7 566**

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2022	Förändring	2021
Långfristiga räntebärande skulder	268	78	190
Kortfristiga räntebärande skulder	7 508	28	7 480
Långfristiga leasingskulder	624	–4	628
Kortfristiga leasingskulder	85	–1	86
Avsatt till pensioner	1 404	–357	1 761
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	–1 845	2 136	–3 981
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	**8 044**	**1 881**	**6 163**

Övriga finansiella skulder	2022	2021
Övriga långfristiga skulder 1–5 år från balansdagen [2]	414	373
Leverantörsskulder	963	780
Kortfristiga reverser, exploateringsfastigheter	78	278
Övriga kortfristiga skulder	665	566
Summa	**2 120**	**1 998**

Löptid finansiella skulder

2022	2023	2024	2025	2026–	Summa
Finansiella skulder	9 549	560	138	–	10 247
Leasingskulder	84	64	30	531	709
Summa	**9 633**	**624**	**168**	**531**	**10 956**

2021	2022	2023	2024	2025–	Summa
Finansiella skulder	9 246	454	61	56	9 818
Leasingskulder	20	28	117	549	714
Summa	**9 266**	**482**	**178**	**605**	**10 532**

[1] Se not 3, Anställda och personalkostnader för ytterligare information om konvertibellånen.
[2] Avser främst reverser för genomförda fastighetsförvärv.

Segmentsredovisning

Långfristiga räntebärande reversskulder	2022	2021
Skulder till kreditinstitut förfallotidpunkt 1–5 år från balansdagen	210	100
Långfristiga reverser, exploateringsfastigheter 1–5 år	24	24
Konvertibellån 1–5 år [1]	34	66
Summa	**268**	**190**

Kortfristiga räntebärande skulder	2022	2021
Skulder till kreditinstitut, räntebärande –1 år	475	660
Konvertibellån –1 år [1]	32	7
Summa	**507**	**667**

Räntebärande nettoskuld/-fordran	2022	Förändring	2021
Långfristiga räntebärande skulder	268	78	190
Kortfristiga räntebärande skulder	507	–160	667
Avsatt till pensioner	1 404	–357	1 761
Avgår likvida medel och räntebärande fordringar	–1 845	2 136	–3 981
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	**334**	**1 697**	**–1 363**

Löptid finansiella skulder	2022	2021
2022	–	2 017
2023	1 889	454
2024	560	61
2025	138	56
Summa	**2 587**	**2 589**

[1] Se not 3, Anställda och personalkostnader för ytterligare information om konvertibellånen.

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

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

not 25 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

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

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

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

Redovisningsprinciper beskrivs i not 1, Avsnitt Risker och riskhantering, på sidorna 14–18 samt 80–81 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 2022 har varit relativt begränsad har koncernen främst arbetat med kort räntebindning. Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive pensionsskulden var den 31 december 2022 0,2 år (0,3) enligt IFRS och 0,3 år (0,4) enligt segmentsredovisning.

Verkligt värde på räntebärande lån, exklusive skulder leasing, var 7 776 mkr (7 670) enligt IFRS och 775 mkr (857) 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 2022-12-31.

Exponering ränterisk, inklusive derivat

IFRS	2022		2021	
År för räntekonvertering	Skuldbelopp, mkr	Medelränta, %	Skuldbelopp, mkr	Medelränta, %
2022	–	–	7 615	1,9
2023	7 722	4,3	–	–
2025	54	2,7	54	2,9
Pensionsskuld [1]	1 404	3,6	1 761	1,9
Totalt	**9 180**	**4,2**	**9 430**	**1,9**

[1] Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Segmentsredovisning	2022		2021	
År för räntekonvertering	Skuldbelopp, mkr	Medelränta, %	Skuldbelopp, mkr	Medelränta, %
2022	–	–	802	2,1
2023	721	4,3	–	–
2025	54	2,7	54	2,9
Pensionsskuld [1]	1 404	3,6	1 761	1,9
Totalt	**2 179**	**3,8**	**2 617**	**2,0**

[1] Diskonteringsräntan för pensionsåtaganden justeras årligen.

Snitträntan på räntebärande skulder per 2022-12-31 inklusive pensionsskulden och exklusive leasingskulder, uppgår till 4,2 procent (1,9) enligt IFRS och 3,8 procent (2,0) enligt segmentsredovisning. En förändring av marknadsränta med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 58 mkr enligt IFRS och cirka 6 mkr enligt segmentsredovisning för den del av låneportföljen som omsatts under 2022. Beräkningen är approximativ och baseras på ett antagande om en simultan förändring av samtliga räntekurvor.

Likvida medel

Likvida medel består av kassa och, i tillämpliga fall, av kortfristiga placeringar. Enligt finanspolicyn får överskottslikviditet endast placeras i likvida instrument som utges av emittenter med en kreditvärdering om minst A- enligt Standard & Poor's eller liknade instituts värdering. Placeringarna är kortfristiga med löptider mellan en dag och tre månader. Se not 22, Likvida medel.

Finansierings- och likviditetsrisk

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

Bindande kreditlöften

IFRS

Förfalloår	Totalt	Checkkredit	2023	2024	2025	2026
Kreditlöften, mkr	14 497	501	4 813	4 310	3 123	1 750

Bindande kreditlöften exklusive projektfinansiering

Förfalloår	Totalt	Checkkredit	2023	2024	2025	2026
Kreditlöften, mkr	2 800	400	–	150	500	1 750

Av beviljade kreditlöften enligt IFRS är 6 811 mkr outnyttjat. Den genomsnittliga löptiden för dessa kreditlöften exklusive checkkredit uppgår till 1,8 år. Outnyttjade kreditlöften, exklusive projektfinansiering uppgår till 2 800 mkr där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 3,5 år.

De likvida medlen tillsammans med bekräftade outnyttjade krediter ska uppgå till minst 15 procent av JMs intäkter enligt segmentsredovisningen för att koncernen ska kunna hantera investeringar och löpande betalningar. Utfall 2022 uppgår till 28 procent (46).

Valutarisk

Transaktionsvolymerna i utländsk valuta är mycket begränsade och används endast selektivt för att hantera enskilda större transaktioner.

Samtliga lån är upptagna i funktionell valuta i respektive land.

Kreditrisk

Kreditrisker i finansiell verksamhet

Kreditriskexponering i form av motpartsrisk uppstår vid placering av likvida medel och vid handel med derivatinstrument. För att begränsa kreditriskerna har koncernen upprättat en motpartslista som fastställer en maximal exponering mot respektive godkänd part. ISDA-avtal (International Swaps and Derivates Association) eller motsvarande svenska bankavtal, har upprättats med de motparter som används för transaktioner med derivatinstrument. Inga finansiella tillgångar och skulder har kvittats.

Kreditrisker i kundfordringar

JM-koncernens kunder utgörs till största del av bostadsrättsföreningar och blivande ägare av egna hem. Koncernen arbetar också med entreprenadverksamhet. Koncernen har även hyresgäster i både bostäder och kommersiella lokaler. Kreditriskexponeringen mot bostadsrättsföreningar har historiskt visats ytterst begränsad då finansieringen av produktionen sker via föreningens lån i bank. JM-koncernen arbetar löpande med utvärdering av sina kunder vilka har hög kreditvärdighet och det resulterar i en låg grad av kreditrisk i kundfordringar. Motsvarande gäller kunder som köper egna hem. För att säkerställa betalningsförmågan hos kund tas alltid kreditupplysning. Kundfordringar avseende bostadsproduktionen uppgår till 201 mkr (347). 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 213 mkr (279).

Reservering för osäkra kundfordringar uppgår till 1,7 mkr (2,1) och är främst hänförlig till kundfordringar från uthyrningsverksamheten. Under året har koncernen ianspråktagit 0,0 mkr (0,0) av tidigare avsättning. Fordringar äldre än 60 dagar uppgår till 142 mkr (304). Per 2022-12-31 uppgår förfallna kundfordringar över 90 dagar till 141 mkr (295) och är främst hänförligt till ett fåtal pågående diskussioner/tvister med kunder och inte en fråga om beställarens kreditvärdighet. Likt tidigare år utgör utestående kundfordringar ingen kreditrisk.

Avsättning och ianspråktagande av avsättning för osäkra kundfordringar har tagits över resultaträkningen. Redovisningsprinciper beskrivs i not 1, Finansiella instrument, på sidan 91 .

Fortsättning not 25

Åldersanalys kundfordringar

2022-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling bostäder	201	153	11	11	1	25
Entreprenad	213	91	6			116
Övrigt	10	10				
Summa	**424**	**254**	**17**	**11**	**1**	**141**
Antal fakturor	912	627	44	29	4	208

2021-12-31 mkr	Nominellt	Ej förfallet	≤ 30 dagar	31–60 dagar	61–90 dagar	> 90 dagar
Projektutveckling bostäder	347	220	19	13	7	88
Entreprenad	279	48	10	12	2	207
Övrigt	10	10				
Summa	**636**	**278**	**29**	**25**	**9**	**295**
Antal fakturor	952	521	97	46	35	253

Kreditriskanalys kunder

2022-12-31 Intervall	Antal kunder	% av antal	% 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**

2021-12-31 Intervall	Antal kunder	% av antal	% av portföljen
Exponering intervall < 1 mkr	552	89	8
Exponering intervall 1–5 mkr	34	6	13
Exponering intervall > 5 mkr	29	5	79
Totalt	**615**	**100**	**100**

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 2022 och 2021. Verkligt värde på räntebärande skulder till kreditinstitut antas motsvara det bokförda värdet då de i huvudsak har en kort bindningstid under tre månader. Reversskulder avseende fastighetsförvärv blir betalbara i samband med att olika villkor uppfyllts till exempel att detaljplaner antagits eller då projektstart sker. Verkligt värde på reversskulder avseende fastighetsförvärv antas därför motsvara bokfört värde då skulderna är betalbara vid anfordran. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder till exempel likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder har det bokförda värdet antagits utgöra en god approximation av det verkliga värdet/anskaffningsvärdet. Koncernen tillämpar affärsdagsredovisning.

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

IFRS

Finansiella instrument	Kategori enligt IFRS 9 [2]	2022-12-31 Redovisat värde [1]	2021-12-31 Redovisat värde [1]
Tillgångar			
Finansiella tillgångar	FTUA	22	23
Varav andra långfristiga fordringar	*FTUA*	*17*	*18*
Varav andra långfristiga värdepappersinnehav	*FTUA*	*5*	*5*
Kundfordringar	FTUA	424	636
Övriga kortfristiga fordringar	FTUA/n/a	613	419
Varav derivatinstrument [3]	*FTD*	*7*	*1*
Varav fordringar fastighetsförsäljningar	*FTUA*	*55*	*14*
Varav övrigt	*n/a*	*551*	*403*
Likvida medel	FTUA	1 840	3 981
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	892	818
Varav konvertibellån	*FSUA*	*34*	*66*
Varav leasingskulder	*FSUA*	*624*	*628*
Varav övriga långfristiga räntebärande lån	*FSUA*	*234*	*124*
Övriga långfristiga skulder	FSUA	414	373
Leverantörsskulder	FSUA	963	780
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	7 593	7 566
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	743	844
Varav derivatinstrument [3]	*FSvRR*	*–*	*–*
Varav övriga kortfristiga skulder	*FSUA*	*743*	*844*

Segmentsredovisning

Skillnader mellan IFRS och segmentsredovisning föreligger i följande poster.

Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	FSUA	268	190
Kortfristiga räntebärande skulder	FSUA	507	667
Övriga kortfristiga skulder	FSUA	388	552

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

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

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

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

Finansiella derivatinstrument

JM använder finansiella derivatinstrument för att hantera ränterisker och på selektiv basis även enstaka valutarisker. Derivatinstrumentet får endast användas i riskminimerande syfte. Alla vinster och förluster som uppstår vid marknadsvärdering av instrumenten redovisas direkt i resultatet då JM-koncernen inte tillämpar säkringsredovisning för befintliga derivat.

JM-koncernen har inga utestående räntederivat per 2022-12-31. Utestående valutaderivat uppgår per 2022-12-31 till 7 mkr (1).

Kapitalförvaltning

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

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

not 26 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Förmånsbestämda planer
JM har en förmånsbestämd plan för pensioner. Det avser ITP 2-planen i Sverige som finansieras i egen regi. Planen omfattar 2 800 personer varav 551 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	2022	2021
Pensionsförpliktelser ofonderade planer	**1 404**	**1 761**

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

Totala pensionsförpliktelser	2022	2021
Vid årets början	**1 761**	**1 804**
Förmåner intjänade under året	64	76
Räntekostnader	34	22
Betalda förmåner	−41	−40
Aktuariella vinster (−)/förluster (+)	−414	−101
Vid årets slut	**1 404**	**1 761**

Den aktuariella vinsten 2021 förklaras huvudsakligen av ändrad diskonteringsränta.

Aktuariella vinster (+)/förluster (−)	2022	2021	2020	2019	2018
Totala pensionsförpliktelser	1 404	1 761	1 804	1 702	1 388
Erfarenhetsbaserade justeringar av årets aktuariella vinst (+) och förlust (−):					
Pensionsförpliktelser, mkr	−111	8	3	17	30
Andel av värdet på pensionsförpliktelsernas totala värde, %	7,9	0,5	0,2	1,0	2,2

Pensionskostnader	2022	2021
Förmåner intjänade under året	64	76
Ränta på förpliktelser	34	23
Pensionskostnader förmånsbaserade planer	**98**	**99**
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	131	132
Sociala kostnader, förmåns- och avgiftsbaserade planer	50	53
Summa	**279**	**284**

Av ovanstående pensionskostnader redovisades 34 mkr (23) som finansiell kostnad. Detta motsvarar räntan på förpliktelsen.

Framtida bedömning av pensionsavsättningen kassaflöde	2023	2024	2025	2026	2027
Pensionsutbetalningar	−41	−41	−41	−43	−43

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

	Sverige	
%	2022	2021
Diskonteringsränta	3,60	1,90
Förväntad löneökning	3,50	3,50
Inflation	2,00	2,00
Inkomstbasbelopp	3,00	3,00
Avgångsintensitet	6,00	6,00

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

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

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

JM Sverige har livslängdstabellen DUS21 vid pensionsskuldsberäkningen vilket rent praktiskt innebär att JM antar att en man i Sverige som idag är 65 år lever 22 år efter pensioneringen och en kvinna 24 år.

Pensionsförpliktelsens känslighet för ändrad diskonteringsränta	2022	2021
Pensionsförpliktelser per den 31 december	1 404	1 761
Diskonteringsräntan ökar med 0,25 %	1 346	1 677
Diskonteringsräntan minskar med 0,25 %	1 465	1 851

not 27 Övriga avsättningar

	Garantiavsättningar		Särskild löneskatt på pensionsskuld	
	2022	2021	2022	2021
Vid årets början	**616**	**755**	**208**	**226**
Avsättningar	276	275	−133	−18
Omklassificering	95	−8	–	–
Ianspråktaget under året	−465	−372	–	–
Återförda avsättningar	−22	−40	–	–
Omräkningsdifferens	5	5	–	–
Vid årets slut [1]	**505**	**616**	**75**	**208**
[1] Varav kortfristig del av garantiavsättningar	122	145		

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

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

not 28 Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar

	2022	2021
Uppskjuten skatteskuld för periodiseringsfond	493	516
Övriga uppskjutna skatteskulder [1]	603	345
Delsumma	**1 096**	**861**
Avgår uppskjutna skattefordringar	−312	−277
Netto uppskjutna skatteskulder	**784**	**584**
Uppskjutna skattefordringar	**–**	**1**
[1] Övriga uppskjutna skatteskulder fördelar sig på:		
Exploateringsfastigheter [2]	394	281
Reservering för ännu ej godkänd taxering	28	28
Övriga omsättningstillgångar	180	36
Summa	**603**	**345**

[2] Skillnad skattemässigt och bokfört värde.

Uppskjutna skattefordringar hänförs framför allt till pensionsskuld, andra personalrelaterade poster samt garantiriskreserv.

not 29 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

IFRS	2022	2021
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	15 366	18 290
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	−14 509	−17 322
Summa	**857**	**967**

Segmentsredovisning	2022	2021
Ackumulerad à conto fakturering i pågående arbeten	18 273	20 749
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	−16 965	−19 399
Summa	**1 309**	**1 350**

Hela 2021 års utgående balans har fullgjorts och intäktsredovisats under 2022.

Under 2022 har JM redovisats intäkter om cirka 1,5 mdkr (1,2) hänförligt till prestationsåtaganden som uppfyllts under tidigare år.

not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Personalrelaterade poster	539	528
Förutbetalda hyresintäkter	16	12
Övriga upplupna kostnader [1]	726	890
Summa	**1 281**	**1 430**

[1] Avser huvudsakligen upplupna projektkostnader.

not 31 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022	2021
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar	100	100
Fastighetsinteckningar	363	376
Summa	**463**	**476**
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga	6 731	6 114
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	1 968	1 626
Betalnings- och hyresgarantier	66	68
Övriga ansvarsförbindelser	22	19
Summa	**8 787**	**7 827**

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

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

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

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

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

not 32 Upplysningar om närstående

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

not 33 Händelser efter rapportperiodens utgång

Från och med den 1 januari 2023 delas JM Utland upp i JM Norge och JM Finland som blir två nya rapporterande segment. Beslutet är i linje med JMs strategi att vara en av de ledande projektutvecklare av bostäder i Norden. 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.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	NOT	2022	2021
	1		
Nettoomsättning		9 597	9 710
Produktions- och driftkostnader	2	–7 629	–7 609
Bruttoresultat		**1 968**	**2 100**
Försäljnings- och administrationskostnader	2, 3, 4	–828	–712
Resultat av fastighetsförsäljning	5	–	–
Rörelseresultat		**1 140**	**1 388**
Resultat från finansiella poster	6		
Resultat från koncernföretag		758	77
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1	1
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		17	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		–69	–59
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**1 847**	**1 412**
Bokslutsdispositioner	7	34	–16
Resultat före skatt		**1 881**	**1 397**
Skatter	8	–243	–279
Årets resultat		**1 638**	**1 118**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, Mkr	2022	2021
Årets resultat	1 638	1 118
Övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**1 638**	**1 118**

Moderbolagets balansräkning

Mkr	NOT	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och andra verktyg	9	2	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	2 720	1 997
Andelar i gemensamma verksamheter och intresseföretag	10	185	190
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		17	17
Övriga långfristiga fordringar		8	8
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 930**	**2 212**
Summa anläggningstillgångar		**2 932**	**2 214**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	11	171	300
Exploateringsfastigheter	11	3 785	3 925
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	12	247	312
Kundfordringar		81	167
Övriga kortfristiga fordringar		203	204
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag		2 383	1 579
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	13	3 767	3 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23	25
Likvida medel	14	1 294	3 479
Summa omsättningstillgångar		**11 955**	**13 862**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 887**	**16 076**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
Aktiekapital		68	70
Bundet eget kapital		**68**	**70**
Överkursfond		187	186
Balanserat resultat		2 417	3 043
Årets resultat		1 638	1 118
Fritt eget kapital	25	**4 242**	**4 347**
Summa eget kapital		**4 310**	**4 417**
Obeskattade reserver	15	**2 300**	**2 390**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	16	972	809
Uppskjutna skatteskulder	8	8	2
Garantiavsättningar och övriga avsättningar	17	376	493
Summa avsättningar		**1 356**	**1 304**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	18	34	66
Övriga långfristiga skulder		392	352
Summa långfristiga skulder		**426**	**417**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		570	425
Kortfristiga räntebärande skulder	18	2 790	3 368
Övriga kortfristiga skulder	19	311	321
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	18	1 426	1 810
Aktuella skatteskulder		–	–
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	20	476	557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	923	1 066
Summa kortfristiga skulder		**6 495**	**7 548**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 887**	**16 076**
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 2021	**70**	**148**	**4 283**	**4 501**
Årets totalresultat			1 118	1 118
Utdelning			–887	–887
Konvertering av konvertibellån		38		38
Återköp av aktier			–375	–375
Fusion av koncernföretag			23	23
Utgående balans den 31 december 2021	**70**	**186**	**4 161**	**4 417**
Ingående balans den 1 januari 2022	**70**	**186**	**4 161**	**4 417**
Årets totalresultat			1 638	1 638
Utdelning			–922	–922
Konvertering av konvertibellån		1		1
Återköp av aktier			–825	–825
Indragning av återköpta aktier	–1		1	–
Utgående balans den 31 december 2022	**68**	**187**	**4 055**	**4 310**

Antal aktier(1 röst/aktie) per 31 december 2022 uppgår till 68 278 841 (69 750 296) varav 3 774 001 aktier (1 101 550) är återköpta av JM AB och ej utdelningsberättigade. Kvotvärde per aktie uppgår till 1 krona.

Föreslagen utdelning för 2022 är 14,00 kronor per aktie (13,50).

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	NOT	2022	2021
	1		
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 140	1 388
Avskrivningar		1	2
Ökning/minskning bostäder i balansräkning		88	92
Övriga ej kassaflödespåverkande poster[1)]		−2 408	−2 912
Delsumma kassaflöde från den löpande verksamheten		**−1 179**	**−1 429**
Erhållen ränta		9	4
Erhållna utdelningar		170	78
Erlagd ränta och övriga finansiella kostnader		−37	−26
Betald skatt		−412	−484
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**−1 449**	**−1 857**
Investering i exploateringsfastigheter		−354	−527
A conto betalning för exploateringsfastigheter[1)]		–	–
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar m.m		441	947
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		−224	1 003
Kassaflöde före investeringar och försäljningar av projektfastigheter		**−1 586**	**−434**
Investering i projektfastigheter		−18	–
Försäljning av projektfastigheter		–	36
Kassaflöde från den löpande verksamheten [1)]		**−1 604**	**−398**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring materiella anläggningstillgångar		−1	−1
Investering i koncernföretag och intresseföretag m.m.		−693	−547
Förändring i finansiella anläggningstillgångar		5	7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**−689**	**−541**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		1	–
Amortering av skulder		−8	−15
Upptagna lån, projektfinansiering[1)]		2 706	3 288
Amortering av skulder, projektfinansiering[1)]		−845	−415
Återköp av aktier		−825	−375
Utdelning		−922	−887
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**108**	**1 596**
Årets kassaflöde		**−2 185**	**657**
Likvida medel vid årets början		**3 479**	**2 822**
Likvida medel vid periodens slut		**1 294**	**3 479**

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

not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i mkr där annat ej anges.

För moderbolagets redovisningsprinciper hänvisas till koncernens redovisnings- och värderingsprinciper sidorna 87–91.

not 2 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medeltalet anställda (samtliga i Sverige)	**1 606**	**1 628**
(varav män, %)	*(73)*	*(74)*
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	**16**	**14**
(varav rörlig ersättning)	*(5)*	*(4)*
Övriga anställda	**949**	**931**
(varav rörlig ersättning)	*(54)*	*(48)*
Summa löner och andra ersättningar	**964**	**945**
(varav rörlig ersättning)	*(59)*	*(51)*
Sociala kostnader	**631**	**454**
(varav pensionskostnader)	*(319)*	*(153)*
Totalt moderbolaget	**1 595**	**1 399**

[1] Av moderbolagets pensionskostnader avser 3,2 mkr (3) VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till VD uppgår till 1,0 mkr (0,8). För styrelsen i övrigt har bolaget inga pensionskostnader eller pensionsförpliktelser.

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

not 3 Avskrivningar enligt plan

	2022	2021
Inventarier och andra verktyg	–1	–2
Summa	**–1**	**–2**

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

not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

PwC	**2022**	**2021**
Revisionsuppdrag	3,3	3,5
Övriga tjänster[1]	0,8	0,3
Summa	**4,1**	**3,9**

[1] Se koncernens not 5.

not 5 Resultat av fastighetsförsäljning

	2022	2021
Försäljningsvärden		
Exploateringsfastigheter	–	–
Projektfastigheter	114	–
Summa	**114**	**–**
Bokförda värden		
Exploateringsfastigheter	–	–
Projektfastigheter	–114	–
Summa	**–114**	**–**
Resultat		
Exploateringsfastigheter	–	–
Projektfastigheter	–	–
Summa	**–**	**–**

not 6 Resultat från finansiella poster

	Resultat från koncernföretag		Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		Resultat från finansiella omsättningstillgångar		Räntekostnader och liknande resultatposter		Summa	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Utdelning	1 086	78	–	–		–			1 086	78
Realisationsresultat	–	7	–	–	3	–			3	7
Resultatandel	3	32							3	32
Nedskrivning	–331	–40	–	–					–331	–40
Ränteintäkter		–	–	–	11	1			11	1
Ränteintäkter, koncernföretag		–	1	1	3	4			4	5
Räntekostnader		–					–42	–27	–42	–27
Räntedel i årets pensionskostnader		–					–27	–32	–27	–32
Summa	**758**	**77**	**1**	**1**	**17**	**5**	**–69**	**–59**	**707**	**24**

not 7 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	–260	–360
Återföring tidigare års avsättning till periodiseringsfond	350	380
Erhållna koncernbidrag	8	8
Lämnade koncernbidrag	–64	–44
Summa	**34**	**–16**

not 8 Skatter

	2022	2021
Resultat före skatt	**1 881**	**1 397**
Aktuell skatt	–238	–303
Uppskjuten skatt	–5	25
Total skatt	**–243**	**–279**

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

Resultat före skatt x 20,6 %	**–387**	**–288**
Justering skatt tidigare år	–	1
Ej skattepliktiga intäkter	224	25
Ej avdragsgilla kostnader	–73	–10
Skatt obeskattad reserv (periodiseringsfond)	–7	–7
Summa	**–243**	**–279**

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder	**2022**	**2021**
Uppskjutna skattefordringar hänförligt till personalrelaterade avsättningar och garantiavsättningar	39	52
Uppskjuten skatteskuld hänförligt till temporär skillnad projekt- och exploateringsfastigheter	–47	–54
Netto uppskjutna skatteskulder	**–8**	**–2**

Se koncernens not 9.

not 9 Inventarier och andra verktyg

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**51**	**50**
Nyanskaffningar	1	1
Försäljningar	–	–
Vid årets slut	**52**	**51**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	**–49**	**–48**
Årets avskrivningar	–1	–2
Försäljningar	–	–
Vid årets slut	**–50**	**–49**
Planenligt restvärde vid årets slut	**2**	**2**

not 10 Finansiella anläggningstillgångar

	Andelar i koncernföretag		Andelar i gemensamma verksamheter		Långfristiga fordringar gemensamma verksamheter		Övriga långfristiga fordringar		Summa	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden										
Vid årets början	**1 997**	**1 559**	**190**	**190**	**17**	**17**	**8**	**8**	**2 212**	**1 774**
Nyanskaffningar	1 053	547	–	–	–	–			1 053	547
Tillkommande fordringar					–	–	–	–	–	–
Fusion	–	–69	–		–	–	–	–	–	–69
Försäljningar	–	–	–5	–	–	–	–	–	–5	–
Årets nedskrivningar	–331	–40	–	–	–	–	–	–	–331	–40
Vid årets slut	**2 720**	**1 997**	**185**	**190**	**17**	**17**	**8**	**8**	**2 930**	**2 212**

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

Forts. not 10

Specifikation av moderbolagets aktier och andelar i helägda koncernföretag, tkr

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier och andelar	Bokfört värde 2022	Bokfört värde 2021
AB Borätt	556257-9275	Stockholm	500	1 978	1 978
AB Garantihus	556073-0524	Stockholm	5 000	1 000	1 000
AB IG 1&3	559147-3698	Göteborg	500	20 788	20 788
AB Konvertibelhus	559001-7025	Stockholm	500	50	50
Bergshamra Bro AB	559066-5666	Stockholm	50 000	61 425	61 425
BRO Haifa 1 AB	556821-1949	Stockholm	500	45 476	45 476
Bruket i Kallhäll Exploaterings AB	556561-0184	Stockholm	1 000	100	100
Bruket i Kallhäll Exploaterings KB	969653-9122	Stockholm	–	10	10
Fastighetsbolaget Metallfabriken i Örebro AB	559077-9582	Stockholm	500	27 562	27 562
Fastighetsbolaget Mossen 3 AB	559291-5655	Stockholm	500	33 440	33 440
Fastighetsbolaget 33:21 AB	559381-2778	Stockholm	500	27 567	–
Förvaltningsbolaget Isotolv AB	559277-3229	Stockholm	25 000	25	–
JM Bostad Stockholm Holding AB	559278-9449	Stockholm	2 000	200	200
JM Byrån Holding AB	556752-9630	Stockholm	1 000	100	100
JM Construction S.A., Belgien	413662141	Bryssel	10 000	51 906	51 906
JM Entreprenad AB	556060-8837	Stockholm	200 000	107 750	107 750
JM Fastighetsutveckling Holding AB	556847-3259	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 2 Holding AB	559034-9089	Stockholm	500	50	50
JM Fastighetsutveckling 3 Holding AB	559109-6960	Stockholm	500	50	300 050
JM Fastighetsutveckling 4 Holding AB	559315-1037	Stockholm	1 000	100	100
JM Fastighetsutveckling 5 Holding AB	559398-1979	Stockholm	1 000	100	–
JM Hyresbostäder Holding AB	556977-0471	Stockholm	500	360 130	130
JM Hyresbost Holding AB	559213-7029	Stockholm	500	44 007	72 007
JM Kammarsadeln Holding AB	556853-8465	Stockholm	500	50	50
JM Klostergården Holding AB	559369-7195	Stockholm	2000	363 461	–
JM Lomma Borgeby AB	559373-0905	Stockholm	250	29 973	–
JM Norge AS, Norge	829350122	Oslo	20 000	120 243	120 243
JM Olskroken AB	559256-2176	Stockholm	1 000	124 116	-
JM Riks Holding AB	559327-9796	Stockholm	2 000	84 248	200
JM Suomi Oy, Finland	1974161-8	Helsingfors	1 000	844 879	783 585
JM Supply AB	559126-3644	Stockholm	500	50	50
JM Tegelbruket Ekerö Strand AB	559124-0147	Stockholm	500	52 432	52 432
JM Värmdöstrand AB	556001-6213	Värmdö	4 400	158 000	158 000
JM@Home AB	559091-8289	Stockholm	1 000	100	100
Klippljuset Holding AB	556872-0527	Stockholm	500	50	50
Minimalen Bostad AB	556754-2138	Stockholm	1 000	11 550	11 550
Seniorgården AB	556359-9082	Stockholm	1 000	100	100
Stockholm Pundet 1 AB	556852-1297	Stockholm	500	74 722	74 722
Trollhagen Fastighets AB	559082-6235	Uppsala	1 000	71 982	71 982
Bokfört värde vid årets slut				**2 719 820**	**1 997 236**

not 11 Projektfastigheter och exploateringsfastigheter

	Projektfastigheter 2022	Projektfastigheter 2021	Exploaterings-fastigheter 2022	Exploaterings-fastigheter 2021
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	**300**	**223**	**3 931**	**4 266**
Nyanskaffningar	18	–36	416	513
Fusion	–	–	–	161
Omklassificeringar	–33	114	–17	–114
Överfört till produktion	–	–	–539	–896
Försäljningar	–114	–	–	–
Vid årets slut	**171**	**300**	**3 791**	**3 931**
Ackumulerande nedskrivningar				
Vid årets början	**–**	**–**	**–6**	**–10**
Överfört till produktion	–	–	–	5
Vid årets slut	**–**	**–**	**–6**	**–6**
Planenligt restvärde vid årets slut	**171**	**300**	**3 785**	**3 925**

Det redovisade restvärdet för den del av projektfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 0 mkr (0) och för exploateringsfastigheter till 84 mkr (84).

not 12 Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	**312**	**367**
Nyanskaffningar	221	590
Försäljningar	–286	–645
Vid årets slut	**247**	**312**

not 13 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	2022	2021
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	7 927	7 385
Ackumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	–4 160	–3 514
Summa	**3 767**	**3 870**

not 14 Likvida medel

	2022	2021
Kassa och bank	1 294	3 479
Summa	**1 294**	**3 479**

not 15 Obeskattade reserver

	2022	2021
Periodiseringsfond 2017 års taxering	–	350
Periodiseringsfond 2018 års taxering	530	530
Periodiseringsfond 2019 års taxering	380	380
Periodiseringsfond 2020 års taxering	360	360
Periodiseringsfond 2021 års taxering	410	410
Periodiseringsfond 2022 års taxering	360	360
Periodiseringsfond 2023 års taxering	260	–
Summa	**2 300**	**2 390**

not 16 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2022	2021
Vid årets början	**809**	**783**
Förmåner intjänade under perioden	33	28
Räntekostnader	27	29
Utbetalning av pensioner	−39	−38
Övrigt	142	7
Vid årets slut	**972**	**809**

I moderbolaget skuldförs ITP-planen som pensionsavsättning.

not 17 Garantiavsättningar och övriga avsättningar

	Avsättningar	
	2022	2021
Vid årets början	**493**	**636**
Avsättningar	246	222
Omklassificering	89	−8
Ianspråktaget under året	−433	−329
Återförda avsättningar under året	−18	−29
Vid årets slut	**376**	**493**

not 18 Räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder	2022	2021
Övriga skulder 1–5 år från balansdagen	–	–
Konvertibellån 1–5 år	34	66
Summa	**34**	**66**

Kortfristiga räntebärande skulder	2022	2021
Konvertibellån 1 år	32	6
Övriga skulder 1 år	2 757	3 362
Skulder till koncernföretag	1 426	1 810
Summa	**4 215**	**5 178**

Skulder till kreditinstitut, beviljade krediter **Kreditavtal**	2022	2021
Checkräkningskredit	400	400
Beviljade kreditavtal förfallodatum inom 1 år	–	–
Beviljade kreditavtal förfallodatum bortom 1 år	2 400	2 400
Outnyttjad del	−2 800	−2 800
Utnyttjat kreditavtal	**–**	**–**

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

not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2022	2021
Kortfristiga reverser exploateringsfastigheter	40	20
Övriga kortfristiga skulder	271	301
Summa	**311**	**321**

not 20 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	2022	2021
Ackumulerad a conto fakturering i pågående arbeten	12 025	15 388
Upparbetade intäkter i pågående arbeten	−11 549	−14 831
Summa	**476**	**557**

not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Personalrelaterade poster	356	354
Förutbetalda hyresintäkter	8	5
Övriga upplupna kostnader [1]	559	707
Summa	**923**	**1 066**

[1] Avser huvudsakligen upplupna projektkostnader.

not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022	2021
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Företagsinteckningar [1]	100	100
Fastighetsinteckningar	–	–
Summa	**100**	**100**
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga [2]	6 731	6 114
Borgen till förmån för koncernföretag [3]	4 858	3 217
Ställda garantier i anslutning till uppdrag	185	119
Betalnings- och hyresgarantier	2	3
Övriga ansvarsförbindelser	22	19
Summa	**11 798**	**9 471**

[1, 2] Se koncernens not 31 för textkommentarer.
[3] Borgen till förmån för koncernföretag avser främst åtaganden för utlandsbolagen och JM Entreprenad AB.

not 23 Upplysningar om närstående

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

	2022	2021
Inköp av varor och tjänster från koncernföretag	505	442
Ränteintäkter från koncernföretag	1	1
Utdelning från koncernföretag	1 086	78
Resultatandel från koncernföretag	3	32
Utdelning från intresseföretag	0	–
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	17	17
Kortfristiga räntebärande fordringar hos koncernföretag	2 383	1 579
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	1 426	1 810
Borgenförbindelser till förmån för koncernföretag	4 858	3 217

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning återfinns i koncernens not 3, Anställda och personalkostnader. Samtliga transaktioner med närstående personer och företag genomfördes till marknadsmässiga villkor.

not 24 Händelser efter rapportperiodens utgång

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

not 25 Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:	
Balanserade vinstmedel och överkursfond	2 603 923 760 kronor
Årets nettovinst	1 637 896 349 kronor
Summa	**4 241 820 109 kronor**
Styrelsen och verkställande direktören föreslår:	
att till aktieägarna utdelas 14,00 kronor per aktie [1)]	903 067 760 kronor
samt att återstående belopp överförs i ny räkning	3 338 752 349 kronor
Summa	**4 241 820 109 kronor**

1) I moderbolaget finns 68 278 841 registrerade aktier per den 31 januari 2023, varav antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 64 504 840.

Stockholm den 28 februari 2023

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

Fredrik Persson
Styrelsens ordförande

Kaj-Gustaf Bergh
Ledamot

Kerstin Gillsbro
Ledamot

Camilla Krogh
Ledamot

Jenny Larsson
Ledamot

Olav Line
Ledamot

Thomas Thuresson
Ledamot

Peter Olsson
Ledamot utsedd av de anställda

Jan Strömberg
Ledamot utsedd av de anställda

Johan Skoglund
Verkställande direktör och koncernchef

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2023
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 2022. Bolagets års- och koncernredovisning ingår på sidorna 74–114 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om års- och koncernredovisningarna som helhet, med hänsyn tagen till JM-koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch inom vilken JM verkar. Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

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

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegent-

ligheter 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
Redovisning av intäkter och resultat från bostadsutvecklingsprojekt i Sverige JMs intäkter från den svenska projektutvecklingen av bostäder redovisas över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning beaktande även så kallad försäljningsgrad. Det innebär att redovisad intäkt och resultat i pågående projekt är beroende av antaganden och bedömningar av de poster som ingår i projektens slutlägesprognoser av totala intäkter och kostnader. I dessa ingår bedömningar av kostnader för t.ex. arbetskraft, material, underentreprenörer och garantiåtaganden. De senare kan från tid till annan kräva uppdaterade bedömningar även för avslutade projekt. Intäkts- och resultat-redovisningen ställer därför krav på goda processer för kalkylering, rapportering, analys och prognos. De aktuella beloppens storlek i kombination med det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar innebär att detta utgör ett för revisionen särskilt betydelsefullt område. Vi har ägnat särskild uppmärksamhet åt den metodik och de bedömningar som ligger till grund för bestämmande av den marginal som används i den löpande resultatframtagningen, liksom åt de principer, metoder och antaganden som ligger till grund för bedömningen av redovisade garantiåtaganden. *Se bland annat avsnitten "Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar", "Intäkter och resultat från projektutveckling av bostäder" och "Avsättningar och eventualförpliktelser" i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt not 21 Upparbetad men ej fakturerad intäkt, not 27 Övriga avsättningar och not 29 Fakturerad men ej upparbetad intäkt.*	Vi har utvärderat och på stickprovsbasis testat utvalda kontroller i JMs projektutvecklingsprocess, från markförvärv till avslut. Vi har även utvärderat processer, rutiner och metodik för kalkylbeslut och projektprognoser. Vi har utfört analytisk granskning av redovisade intäkter och marginaler och granskat ledningens rutiner för uppföljning av projektens finansiella resultat. För ett urval av projekt har vi gjort simuleringar av utfall baserat på olika antaganden och vi har diskuterat utvalda bedömningar med JM. På stickprovsbasis har vi granskat intäkter, försäljningsgrad och de redovisade projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av upparbetningsgrad. Vi har även testat den matematiska riktigheten i beräkningen av den successiva vinstavräkningen. Vi har också deltagit i flera projektrevisioner utförda av JMs Verksamhetsrevision. Vi har utvärderat principer, processer och rutiner för bestämmande av redovisade garantiåtaganden och de antaganden på vilka dessa baseras. På stickprovsbasis har vi granskat gjorda beräkningar och i något fall gjort egna beräkningar baserat på från JM erhållen data. Vi har med företagsledningen och revisionsutskottet diskuterat de metoder, uppskattningar och antaganden på vilka JMs bedömningar baseras.

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Redovisning av bostadsutveckling i JMs svenska verksamhet

Under 2018 fick JM frågor från Nasdaq Stockholm AB (Börsen) om grunderna för bedömningen av bostadsrättsföreningarnas självständighet. Av Börsens slutskrivelse framgick att det finns skillnader mellan olika bolags affärs- och avtalsstrukturer som har betydelse för frågan och att det finns utrymme att komma fram till olika slutsatser. Börsen konstaterade att det inte framgick med tillräcklig tydlighet på vilka grunder bedömningen att inte konsolidera bostadsrättsföreningarna gjorts och att det därmed saknades en tydlig redogörelse för de fakta och omständigheter som föranlett slutsatsen. Börsen gav därför JM kritik och från och med i 2018 års årsredovisning lämnar JM därför utökade och tydligare upplysningar om dessa grunder samt om effekterna på resultat, eget kapital och skulder för de fall en konsolidering av bostadsrättsföreningarna skulle ske.

JM kommunicerade även att Finansinspektionen (”FI”) i januari 2019 informerat JM om att FI kommer att undersöka frågan och en skriftväxling har därefter pågått under 2019 och 2020 mellan JM och FI. Den 20 maj 2020 juni erhöll JM ett beslut av FI där de framgick att FI anför att bostadsrättsföreningarna inte kan anses vara självständiga och därmed ska konsolideras. Som en följd ska intäkterna inte heller redovisas över tid (successivt) utan vid överlämnandet till enskilda bostadsrättsköpare. I beslutet från FI framgick att JM föreläggs att göra en rättelse i de finansiella rapporterna.

JM anser fortsatt, vilket kommunicerats i de svarsbrev som lämnat till FI sedan 2019 och framåt, att JMs bostadsrättsföreningarna är självständiga och inte skall konsolideras. Den 9 juni 2020 överklagade JM Fis beslut från den 20 maj 2020 hos Förvaltningsrätten. JMs överklagan till Förvaltningsrätten avgjordes till JMs fördel den 26 oktober 2021. FI överklagade därefter Förvaltningsrättens beslut till Kammarrätten som meddelade dom den 9 november 2022, vilken innebar att JM under produktionsfasen ska konsolidera bostadsrättsföreningar i sin koncernredovisning enligt IFRS. JM har därefter i januari 2023 lämna in en överklagan till Högsta Förvaltningsdomstolen avseende Kammarrättens dom från den 9 november 2022.

Detta slag av kommunikation bedömer vi till sin natur utgöra ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Se förvaltningsberättelsen (sidan 79) samt avsnittet ”Viktiga bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper” i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

I vår revision har vi bland annat tagit del av och utvärderat de resonemang som ligger till grund för FI:s preliminära bedömning och därefter FIs beslut att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras, liksom de svar JM lämnat. Vi har även tagit del av Förvaltningsrättens domslut i oktober 2021, FIs överklagan till Kammarrätten Kammarrättens beslut att ge FI prövningstillstånd i frågan samt JMs svar till Kammarrätten på FIs prövningstillstånd. Under 2022 har processen fortgått och där har vi tagit del av FIs överklagan till Kammarrätten samt Kammarrättens dom den 9 november 2022. Kammarrättens dom innebär att JM skall konsolidera bostadsrättsföreningar under produktionstiden i sin koncernredovisning enligt IFRS. Vi har även i januari 2023 tagit del av JMs överklagan till Högsta Förvaltningsdomstolen avseende Kammarrättens dom.

Vi har även granskat de upplysningar som JM lämnat i förvaltningsberättelsen liksom dem i not 1 om grunderna för bedömningen att bostadsrättsföreningarna är självständiga och därmed inte ska konsolideras. De senare har även utvärderats vad avser ändamålsenlighet och förenlighet med IAS 1 Utformning av finansiella rapporter.

Vi har fört en dialog med företagsledningen och revisionsutskottet och som ett led i denna diskuterat och kommunicerat våra observationer, reflektioner och dess implikationer. I samband därmed har vi bland annat diskuterat kring att IFRS är ett principbaserat ramverk som ofta kräver bedömningar. Som JM skriver i årsredovisningen innebär det att i så komplexa frågor som den nu aktuella kan olika bedömningar vara möjliga. Då IFRS är ett principbaserat regelverk är det inte anmärkningsvärt att olika acceptabla bedömningar kan göras.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–73 och sidorna 119–141. Den andra informationen består även av JMs ersättningsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för JM AB (publ) för år 2022 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 2022.

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 enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till JM AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 31 mars 2022 och har varit bolagets revisor sedan 27 april 2017.

Stockholm den 7 mars 2023
PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport för verksamhetsåret 2022

Bolagsstyrningsrapport

120 PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

AKTIEÄGARE OCH BOLAGSSTÄMMA
120 ÅRSSTÄMMA
120 AKTIEÄGARE MED STÖRRE INNEHAV
121 VALBEREDNING
121 REVISORER

STYRELSE
121 SAMMANSÄTTNING
122 OBEROENDE
122 ARBETSUPPGIFTER/ANSVARSOMRÅDEN
122 STYRELSENS UTVÄRDERING AV EGET ARBETE
122 STYRELSENS UTVÄRDERING AV VD
122 VIKTIGA ÄRENDEN UNDER 2022
122 UTSKOTTENS ARBETE
123 STYRNINGS- OCH RAPPORTSTRUKTUR

124 STYRELSE, VD OCH REVISORER

126 DELEGATIONSORDNING – VDs BESLUTSRÄTT

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

ERSÄTTNINGSPRINCIPER
128 ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDNING

129 REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

LEDNING OCH FÖRETAGSSTRUKTUR
130 KONCERNLEDNING

Principer för bolagsstyrning

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

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

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

Aktieägare och bolagsstämma

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

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

Årsstämma

Årsstämman 2022 hölls den 31 mars genom poströstning. Vid stämman var 193 aktieägare företrädda, representerande cirka 46 procent av rösterna. Ett av de beslut som fattades på årsstämman 2022 var att årsstämman bemyndigade styrelsen att fatta beslut om förvärv av egna aktier. Protokollet från årsstämman återfinns på JMs webbplats jm.se. Årsstämman 2023 kommer att hållas den 30 mars.

Aktieägare med större innehav

Två aktieägare, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och AMF Pension, har ett aktieinnehav i bolaget som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Deras aktieinnehav uppgår per den 31 januari

Styrelsesammanträden 2022

FEBRUARI (TVÅ SAMMANTRÄDEN)
Bokslutskommuniké, förslag till utdelning, återköp av aktier, minskning av aktiekapital, genomgång med revisorer, ersättningssystem, fastställande av årsredovisning, beslut om fastighetsförvärv och produktionsstarter

APRIL (ETT SAMMANTRÄDE)
Delårsrapport för januari–mars, beslut om arbetsordning och policyer samt riktlinjer, beslut om förvärv av egna aktier, beslut om fastighetsförvärv och fastighetsförsäljning

JUNI (ETT SAMMANTRÄDE)
Beslut om fastighetsförvärv och fastighetsförsäljning

SEPTEMBER (ETT SAMMANTRÄDE)
Beslut om fastighetsförvärv

DECEMBER (ETT SAMMANTRÄDE)
Beslut om produktionsstart och riktlinjer rörlig lön

MARS (ETT SAMMANTRÄDE)
Konstituerande möte efter årsstämman; beslut om ledamöter i Revisionsutskott, Ersättningsutskott och Investeringsutskott, beslut om produktionsstart och fastighetsförvärv

MAJ (ETT SAMMANTRÄDE)
Beslut om fastighetsförsäljning och produktionsstart

JULI (ETT SAMMANTRÄDE)
Delårsrapport för januari–juni, beslut om fastighetsförvärv

OKTOBER (TVÅ SAMMANTRÄDEN)
Strategimöte, Delårsrapport för januari–september, genomgång med revisorer, styrelseutvärdering, beslut om fastighetsförsäljning

NOVEMBER (ETT SAMMANTRÄDE)
Beslut att överklaga kammarrättsdom

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

2023 till 30,6 procent respektive 11,4 procent. JMs bolagsordning begränsar inte aktieägarnas rätt att rösta för samtliga aktier som någon äger eller företräder. Bolagsordningen saknar bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt bestämmelser om ändring av bolagsordningen.

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

Valberedning

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

Valberedningen inför årsstämman 2023 sammankallades i augusti 2022 av styrelsens ordförande och består av följande personer:
Ilija Batljan, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB
Anders Oscarsson, AMF Pension
Marianne Nilsson, Swedbank Robur Fonder
Johannes Wingborg, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB
Fredrik Persson, styrelseordförande i JM.

Valberedningen representerar cirka 50 procent av det totala antalet aktier i JM. Ordförande i Valberedningen är Ilija Batljan. Valberedningen har haft fyra protokollförda sammanträden samt därtill korresponderat per e-post och telefon. Valberedningens ledamöter har inte erhållit någon ersättning av JM.

Revisorer

Efter förslag av valberedningen valde årsstämman 2022 Pricewaterhouse-Coopers AB (PwC) till revisor. Valet gäller fram till slutet av årsstämman 2023. Huvudansvarig revisor är Ann-Christine Hägglund och revisionsberättelsen undertecknas också av Fredrik Kroon. De har inga andra revisionsuppdrag som påverkar oberoendet som revisor i JM.

Arvode och kostnadsersättning till PwC	2022	2021
Revisionsuppdrag	6,0	5,5
Skatterådgivning	0,0	0,2
Övriga tjänster	1,2	0,5
Summa	**7,2**	**6,2**

Information om revisionsbolagets tjänster till JM utöver revisionen lämnas i not 5 på sidan 96.

Styrelse

Sammansättning

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

Den mångfaldspolicy som Valberedningen har tillämpat i fråga om styrelsen är Kodens regel 4.1. Valberedningen konstaterar följande i sitt motiverade yttrande inför årsstämman 2022: Valberedningen anser att JM har en väl fungerande styrelse och att den befintliga styrelsen, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, har en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen anser också att det är bra med en balans av både kontinuitet och förnyelse i styrelsen. Valberedningens förslag till styrelse innebär nyval av en ledamot, Jenny Larsson, som har för JM relevant erfarenhet inom industri, energi och projektverksamhet.

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

Årsstämman 2022 beslutade om val av de åtta ledamöter som Valberedningen föreslagit.

Arbetstagarorganisationerna har utsett två ledamöter jämte två suppleanter. Styrelsens sammansättning framgår på sidorna 124–125 liksom fördelningen av de stämmovalda ledamöterna inom styrelsens utskott (R = Revisionsutskott, E = Ersättningsutskott, I = Investeringsutskott).

Vidare redovisas närvaron under kalenderåret 2022.

Styrelsen har haft 12 sammanträden. Revisionsutskottet har haft sex sammanträden. Ersättningsutskottet har haft fyra sammanträden. Investeringsutskottet har haft sju sammanträden.

Oberoende

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

STYRELSENS ARBETSUPPGIFTER/ANSVARSOMRÅDEN

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

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

Arbetsuppgifter/ansvarsområden

De viktigaste styrande dokumenten är:

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

Ordförandens arbetsuppgifter

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

Styrelsens sekreterare

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

Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsens arbete utvärderas under hösten varje år. Under 2022 genomfördes utvärderingen genom att en skriftlig enkät skickades ut till samtliga styrelseledamöter. Resultatet av utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen och Valberedningen.

Styrelsens utvärdering av VD

Styrelsen utvärderar årligen VDs arbete. Under 2022 genomfördes utvärderingen genom att en skriftlig enkät skickades ut till samtliga styrelseledamöter. Resultatet av VD-utvärderingen har diskuterats och redovisats för styrelsen.

Viktiga ärenden under 2022

Styrelsen har under 2022 bland annat fattat beslut om följande:

- Styrelsen har hållit ett separat strategisammanträde och därvid bland annat fastställt den strategiska planen för bolaget
- Styrelsen har fattat beslut om fem produktionsstarter av bostadsprojekt och en produktionsstart av projektfastighet, vilka har en kalkylerad total projektkostnad överstigande den till VD delegerade nivån om antingen 400 miljoner kronor i total projektkostnad eller 400 miljoner kronor i projektkostnad för deletapp
- Styrelsen har beslutat om tio förvärv av exploateringsfastigheter, en försäljning av exploateringsfastighet och ett förvärv av projektfastighet, vilka har en köpeskilling överstigande till VD delegerad nivå om 100 miljoner kronor
- Styrelsen har beslutat om försäljning av två projektfastigheter
- Styrelsen har beslutat om att föreslå årsstämman att dels bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma fatta beslut om att förvärva egna aktier, dels besluta om minskning av aktiekapitalet. Efter årsstämmans beslut om bemyndigande har styrelsen fattat beslut om förvärv av egna aktier
- Styrelsen har beslutat om kort- och långsiktiga rörliga löneprogram
- Styrelsen har fattat beslut om JMs befintliga policyer och riktlinjer.

Utskottens arbete

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

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

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

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

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet har två ledamöter: Thomas Thuresson (ordförande), och Fredrik Persson. Utskottet har under kalenderåret haft sex sammanträden.

Revisionsutskottets arbete har under året främst inriktats på:

- Granskning och genomgång av bokslut, delårsrapporter och årsredovisning
- Kvalitetsbedömning av interna kontrollsystem och kontrollrutiner samt av intern revision och riskhantering

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

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet har tre ledamöter: Fredrik Persson (ordförande), Camilla Krogh och Kaj-Gustaf Bergh.

Utskottet har haft fyra sammanträden under kalenderåret.

Ersättningsutskottets uppgifter under året har varit att:

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

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet har tre ledamöter: Olav Line (ordförande), Kaj-Gustaf Bergh och Kerstin Gillsbro.

Utskottet har under kalenderåret haft sju sammanträden.

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

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

Ledning och företagsstruktur

Koncernledning

JMs verksamhet är operativt indelad i sex affärsenheter. Respektive affärsenhetschef är direkt underställd VD. I den finansiella rapporteringen utgör affärsenheterna JM Norge och JM Finland ett affärssegment, JM Utland.

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

Rapportstrukturen framgår på sidan 126.

Styrnings- och rapportstruktur

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

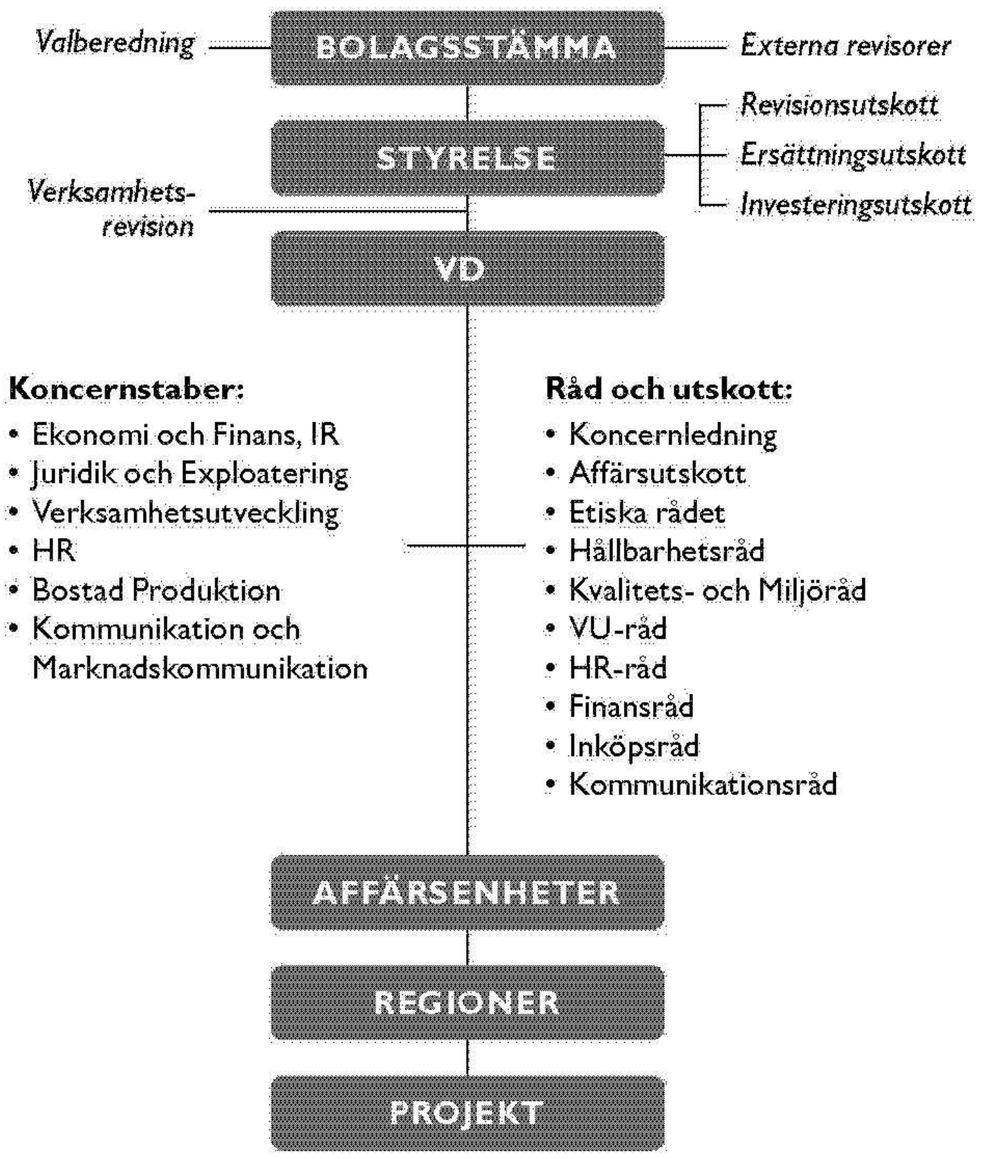
Varje projekt drivs av en projektledare som är ansvarig för projektets intäkter och kostnader. Projektledaren rapporterar till regionchefen, som är direkt underställd affärsenhetschefen. Samtliga dessa har resultatansvar. Affärsenhetschefen ansvarar för att fastställa intäktsnivån i projekten.

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

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

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

Styrningsstrukturen framgår nedan:



Styrelse, verkställande direktör och revisorer

Fredrik Persson

Ordförande

Född 1968. Svensk.
Invald i styrelsen 2017. Ordförande i Ersättningsutskottet, ledamot i Revisionsutskottet.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan, Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: Lång karriär inom Axel Johnson AB bland annat som CFO och sedan som VD och koncernchef. Tidigare verksam inom Öros Securities och ABB Financial Services.

Andra väsentliga uppdrag: Ordförande i Ellevio AB. Styrelseledamot i AB Electrolux, Hufvudstaden AB, Holmen AB, Interogo Holding AG, ICA Gruppen AB och Ahlström Capital OY.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Totalt årsarvode: 1 085 000 kr
Aktier i JM: 4 000

Kaj-Gustaf Bergh

Född 1955. Finsk. Invald i styrelsen 2013. Ledamot i styrelsen, Ersättningsutskottet och Investeringsutskottet.

Utbildning: Jurist och civilekonom.

Arbetslivserfarenhet: 15 år inom Gyllenberg och SEB. 12 år som VD för Föreningen Konstsamfundet i Finland.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Ab Tallberg Oy och Pensionsförsäkringsaktiebolaget Veritas.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Totalt årsarvode: 500 000 kr
Aktier i JM: 15 800

Kerstin Gillsbro

Född 1961. Svensk. Invald i styrelsen 2019. Ledamot i styrelsen och Investeringsutskottet.

Utbildning: Civilingenjör.

Arbetslivserfarenhet: Tidigare verksam inom NCC, senast som VD för NCC Boende AB.

Andra väsentliga uppdrag: VD för Jernhusen AB sedan 2011. Styrelseledamot i Christian Berner Tech Trade AB. Ledamot av Förtroenderådet SNS och Sweden Green Building Council.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Totalt årsarvode: 445 000 kr
Aktier i JM: 1 250

Camilla Krogh

Född 1977. Norsk. Invald i styrelsen 2020. Ledamot i styrelsen och Ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilingenjör. Executive MBA, Norges handelshøyskole.

Arbetslivserfarenhet: OBOS-koncernen 2018–2020, senast som VD för Construction City Eiendom och Ulven AS. Tidigare verksam inom Skanska Norge.

Andra väsentliga uppdrag: VD för Ferd Eiendom AS.

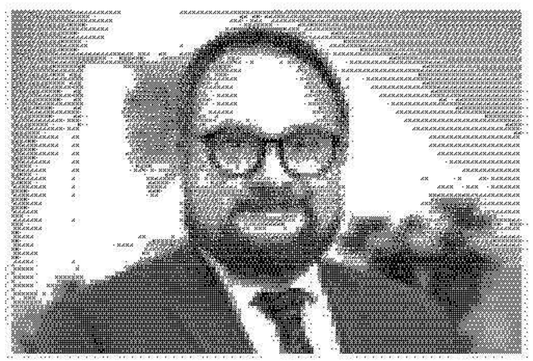
Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Totalt årsarvode: 435 000 kr
Aktier i JM: 0

Arbetstagarrepresentanter

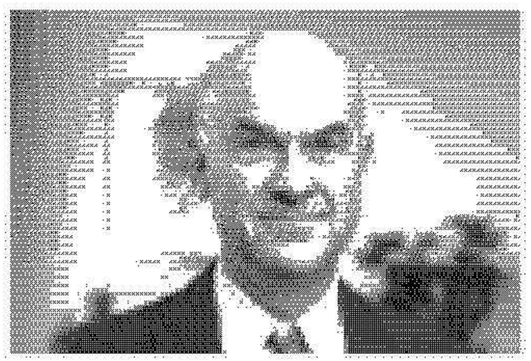
Jan Strömberg

Arbetstagarrepresentant. Född: 1959.
Civilingenjör. Suppleant sedan 2011, ledamot sedan 2015.
Antal aktier i JM: 3 000
Konvertibler: 562 074 kr



Peter Olsson

Arbetstagarrepresentant. Född 1977.
Snickare. Suppleant sedan 2014, ledamot sedan 2018.
Antal aktier i JM: 100
Konvertibler: 0 kr



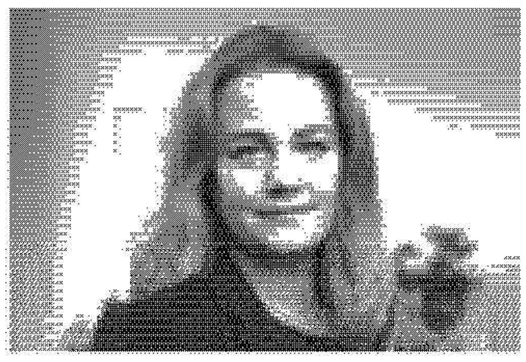
Jonny Änges

Arbetstagarrepresentant. Född 1962.
Byggnadsingenjör. Suppleant sedan 2015.
Antal aktier i JM: 100
Konvertibler: 0 kr

Per Petersén

Arbetstagarrepresentant. Född 1970.
Murare. Suppleant sedan 2018.
Antal aktier i JM: 0
Konvertibler: 0 kr

[1] Angivna innehav avser eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i JM AB per 2022-12-31.



Jenny Larsson

Född 1973. Svensk. Invald i styrelsen 2022. Ledamot i styrelsen.

Utbildning: Civilingenjör Miljö- och vattenteknik, Uppsala Universitet.

Arbetslivserfarenhet: 25 års erfarenhet från energibranschen, bland annat som VD för Hitachi Energy Sweden AB (tidigare ABB) samt 20 år i ledande befattningar inom Vattenfall.

Andra väsentliga uppdrag: VD för Schneider Electric Sverige AB. Styrelseledamot i Nibe Industrier AB. Ledamot i Energiutvecklingsnämnden och Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA).

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Totalt årsarvode: 370 000 kr
Aktier i JM: 0

Olav Line

Född 1958. Norsk. Invald i styrelsen 2017. Ledamot i styrelsen, Ordförande i Investeringsutskottet.

Utbildning: Civilingenjör, NTH (NTNU),Trondheim.

Arbetslivserfarenhet: 30 års erfarenhet från fastighetsbranschen i Norge och Skandinavien, bland annat som VD för Rom Eiendom AS, Steen & Strøm AS och Norwegian Property AS.

Andra väsentliga uppdrag: VD för Mustad Eiendom AS.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Totalt årsarvode: 470 000 kr
Aktier i JM: 1 500

Thomas Thuresson

Född 1957. Svensk. Invald i styrelsen 2016. Ledamot i styrelsen, ordförande i Revisionsutskottet.

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet. IMD (BPSE).

Arbetslivserfarenhet: 29 år i olika befattningar inom Alfa Laval Group, som Ekonomi- och finansdirektör under 26 år.

Andra väsentliga uppdrag: Verkställande direktör för Tetra Laval Real Estate AB. Styrelseordförande i Terratech Group AB. Styrelseledamot i Proact IT Group AB (publ) och Skiold A/S. Medlem i Solix Group AB:s Advisory Board.

Ledamotens oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Totalt årsarvode: 530 000 kr
Aktier i JM: 2 500

Johan Skoglund

Verkställande direktör och koncernchef i JM AB

Född 1962. Svensk.

Utbildning: Civilingenjör KTH och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm.

Arbetslivserfarenhet: 36 år på JM i olika befattningar såsom platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef. Sedan 2002 VD och koncernchef.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Mentor Sverige. Styrelseordförande i Polhem Infra AB och Vectura Fastigheter AB.

Aktier i JM: 50 100
Konvertibler i JM: 4 526 078 kr

Styrelsens sekreterare

Maria Bäckman

Chefsjurist i JM AB. Född 1973.
Styrelsens sekreterare sedan 2012.
Antal aktier i JM: 700
Konvertibler: 109 802 kr

Revisorer

Ann-Christine Hägglund

PricewaterhouseCoopers AB
Auktoriserad revisor, huvudansvarig. Född 1966. Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor i bl.a. NCC, Scandi Standard, Atrium Ljungberg och Business Sweden.

Fredrik Kroon

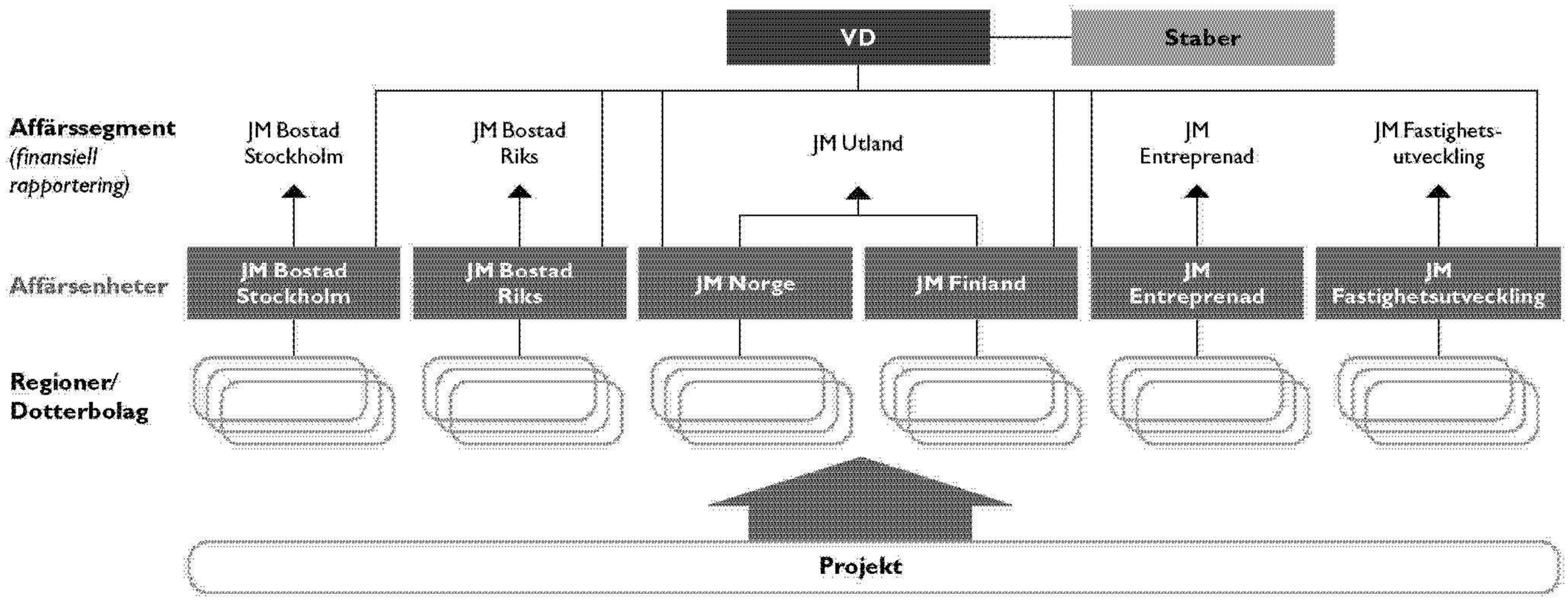
PricewaterhouseCoopers AB
Auktoriserad revisor. Född 1985. Andra uppdrag: Huvudansvarig revisor i bl.a. Nordr Sverige samt granskningsledare NCC inom affärsområdena Infrastructure och Building Sweden.

Styrelsens närvaro

Ledamöter	Funktion i styrelsen	Utskott [1]	Styrelse-möten	Möten i utskott RU	EU	IU
Fredrik Persson	Ordförande	RU, EU (ordf.)	12 av 12	6 av 6	4 av 4	
Kaj-Gustaf Bergh	Ledamot	EU, IU	11 av 12		4 av 4	7 av 7
Kerstin Gillsbro	Ledamot	IU	11 av 12			7 av 7
Camilla Krogh	Ledamot	EU	11 av 12		4 av 4	
Jenny Larsson [2]	Ledamot		10 av 12			
Olav Line	Ledamot	IU (ordf)	12 av 12			6 av 7
Thomas Thuresson	Ledamot	RU (ordf)	12 av 12	6 av 6		
Annica Ånäs [3]	Ledamot	RU	7 av 12	4 av 6		
Peter Olsson	Arb.led		11 av 12			
Jan Strömberg	Arb.led		12 av 12			
Per Petersén	Arb.led.suppl.		10 av 12			
Jonny Änges	Arb.led.suppl.		9 av 12			

[1] Revisionsutskott=RU, Ersättningsutskott=EU, Investeringsutskott= IU.
[2] Jenny Larsson valdes in vid årsstämman i mars 2022.
[3] Annica Ånäs var medlem i styrelsen och Revisionsutskottet till och med 28 september 2022.

Rapportstrukturen:



Delegationsordning – VDs beslutsrätt

Styrelsen har till VD delegerat beslutsrätt för:

- köp och försäljning av exploateringsfastighet och projektfastighet upp till 100 mkr
- investering i befintlig projektfastighet upp till 400 mkr för genomförande av bostadsprojekt alternativt 200 mkr för genomförande av kontors-projekt
- produktionsstart av bostadsprojekt, upp till en total projektkostnad om 400 mkr exklusive köpeskillingen för fastigheten och produktionsstart av enskilda deletapper upp till 400 mkr
- att lämna anbud och vid accept teckna externa entreprenadavtal upp till 400 mkr
- upptagande av nya lån som ej är kopplade till förvärv av fastighet, upp till totalt 400 mkr per år för lån med kortare löptid än ett år, upp till totalt 250 mkr per år för lån med löptid mellan ett och tio år.

I övriga fall beslutar styrelsen. Beloppen är valda för att tillgodose styrelsens behov av kontroll och ledningens behov av handlingsutrymme. VD äger rätt att vidaredelegera delar av beslutsrätten angiven ovan. Beslutsärendena bereds av dels affärsutskottet, bestående av affärsenhetschefer och region-chefer från hela koncernen, dels av koncernledningen. JMs verksamhet samt styrnings- och rapportstruktur framgår av schema ovan.

Ramverk för kontroll

Den finansiella rapporteringen

VD ska tillse att styrelsen erhåller rapportering om utvecklingen av JMs verksamhet, bland annat utvecklingen av JMs resultat, ekonomiska ställning och likviditet samt information om de större projektens status samt andra viktiga händelser. Rapporteringen ska vara av sådan beskaffenhet att styrelsen tillåts göra en välgrundad bedömning. Den ekonomiska rapportering som styrelsen erhåller framgår under avsnittet Kommunikation och uppföljning på sidan 127.

Styrelsens beskrivning av intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen

Styrningsstruktur

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att inrätta ett effektivt system för intern kontroll och riskhantering. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är delegerat till VD. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattandet på alla nivåer inom JM och ingår som en naturlig del i JMs affärsprocesser.

För en detaljerad beskrivning av JMs processer för riskhantering hänvisas till sidorna 14–18 samt 80–81.

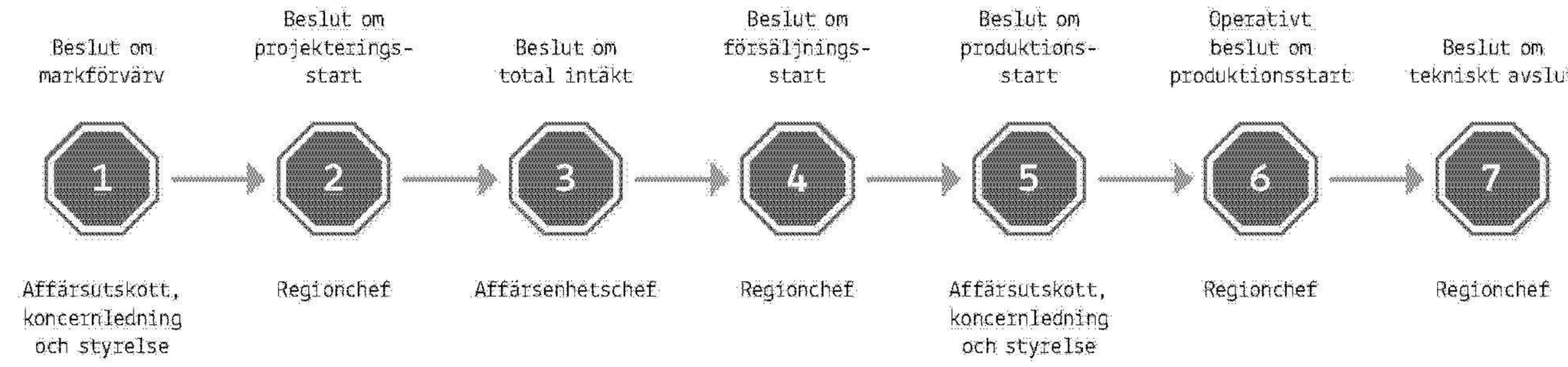
Styrelsen har lagt särskild tonvikt på effektiva kontrollstrukturer. Kvaliteten på JMs processer och system för att säkerställa en god intern kontroll utgår från kontrollmiljön, vari av styrelsen antagen arbetsordning och instruktion för ekonomisk rapportering ingår. Genom Revisionsutskottet har styrelsen fördjupat sina kontakter med de externa revisorerna och Verksamhetsrevisionen varigenom styrelsen och dess utskott på olika sätt förhör sig om bolagets ekonomiska ställning. Revisionsutskottet håller möten fyra till fem gånger per år. De externa revisorerna deltar därutöver vid styrelsemöten två gånger per år.

JMs Verksamhetsrevision har till huvuduppgift att granska verksamhetens ändamålsenlighet och operationella effektivitet genom bland annat kontroll av efterlevnaden av de affärskritiska kraven i JMs Verksamhetssystem. JMs Verksamhetssystem är en heltäckande processorienterad arbetsstruktur, som syftar till att säkerställa effektiviteten i JMs affärsprocesser. Verksamhetsrevisionen har som särskild uppgift att även granska de ekonomiska riskerna i de större projekten. Styrelsen säkerställer att JM har en väl genomarbetad ekonomi- och projektstyrning genom Revisionsutskottets arbete.

Som en del av målsättningen att utveckla enhetliga arbetssätt och processer inom koncernen, fortgår arbetet med Strukturerad Projektutveckling, se sidan 13. Översyn görs löpande av JMs lednings- och stödprocesser i syfte att ytterligare systematisera JMs strukturkapital i form av till exempel processer, dokument och system och därmed underlätta arbetet för alla medarbetare.

Beslutsprocessen illustreras nedan:

BESLUTSGRINDAR I DEN STRUKTURERADE PROJEKTUTVECKLINGEN



En uppförandekod för JMs medarbetare är implementerad. Syftet är att tydliggöra och ge vägledning kring de värderingar som gäller inom JM. Via Visselblåsarfunktionen säkerställs att misstänkta oegentligheter kan rapporteras och via Etiska rådet möjliggörs vägledning vid svårigheter att tolka de etiska riktlinjerna och JMs uppförandekod.

Sedan tidigare har en plan implementerats för uppföljning av efterlevnaden av JMs uppförandekod för leverantörer.

Kontrollmiljö

JMs kärnvärden, kultur och värderingar utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Med kontrollmiljö avses såväl den infrastruktur med systemstöd som har byggts upp för den interna kontrollen, som JMs grundläggande värderingar. Kontrollmiljön utgörs bland annat av organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer och koder. Exempel är arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD samt de andra organ som styrelsen inrättar, delegationsordning och auktorisationsbestämmelser, instruktioner för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

Riskbedömning

Bolaget tillämpar en metod/process för riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att de risker som bolaget är utsatt för hanteras inom de ramar som fastställts och att riskerna omhändertas inom ramen för befintliga processer/system. JMs Verksamhetssystem, som beskriver JMs affär ur ett processperspektiv med fastställda affärskritiska krav, utgör tillsammans med rutiner för styrning, bevakning och uppföljning av projekt, viktiga delar av riskhanteringen.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollaktiviteter som dokumenterats i process- och rutinbeskrivningar. Dessa finns i JMs Verksamhetssystem som styr en enhetlig process och användandet av det gemensamma affärssystemet. Kontrollaktiviteterna syftar till att löpande utveckla samt förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser.

Exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar hanteras är:

- Verksamhetssystemet som dokumenterar verksamhetens processer och fastställda affärskritiska krav
- Projektgenomgångar inför förvärv, projekterings-, produktions- och försäljningsstarter
- Affärsutskottsmöten och Koncernledningsmöten där investeringar i fastigheter och produktionsstarter av bostadsprojekt bereds. Affärsenhetschefer, stabschefer och regionchefer/dotterbolagschefer deltar (månadsvis)
- Prognosgenomgångar med affärsenhetsledningarna (kvartalsvis)
- Fördjupad bevakning av de större projekten där VD, Ekonomi- och finansdirektör, ansvarig för Verksamhetsrevision, affärsenhetschef och regionchef/dotterbolagschef deltar (kvartalsvis)
- Styrgruppsmöten i de större projekten (kvartalsvis)
- Styrelsemöten i dotterbolagen
- JMs Verksamhetsrevisions granskning och kontroll av de affärskritiska kraven samt granskning av de ekonomiska riskerna i de större projekten (löpande)
- Särskild granskning av efterlevnaden av JMs uppförandekod för leverantörer genom bland annat platsbesök
- Visselblåsarfunktion som säkerställer systematisk och professionell hantering av rapporterade oegentligheter
- Etiska rådet, som ger vägledning vid svårigheter att tolka de etiska riktlinjerna och JMs uppförandekod.

Kommunikation och uppföljning

Bolaget har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja fullständighet och riktighet i den finansiella rapporteringen, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer, manualer och koder avseende den finansiella rapporteringen gjorts tillgängliga och kända för berörda medarbetare via JMs intranät och Verksamhetssystem.

De externa revisorerna rapporterar sin granskning av intern kontroll till styrelsen en gång per år i samband med rapporteringen av det tredje kvartalet.

Övergripande styrande dokument är Arbetsordning för styrelsen, Instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD, Instruktion för ekonomisk rapportering samt Auktorisationsbestämmelser för JM.

Övriga styrande dokument i form av policyer, riktlinjer, instruktioner och manualer vad gäller den finansiella rapporteringen återfinns på JMs intranät samt i Verksamhetssystemet.

De viktigaste dokumenten för finansiell rapportering:

- JMs Auktorisationsbestämmelser
- Tidsplan och instruktioner för prognos och bokslut
- Boksluts- och prognosprocesserna
- Instruktioner vid köp och försäljningar
- Finanspolicy
- Controlling inom JM
- Redovisningsprinciper
- Rutinbeskrivningar.

Styrelsen erhåller ekonomiska rapporter i samband med kvartalsrapporteringen.

Utöver utfalls- och prognosrapporter erhåller Revisionsutskottet rapport över ekonomigranskning av de större projekten. Kopplat till delegationsordningen erhåller styrelsen/Investeringsutskottet löpande förvärvs- och projektinvesteringar och köp/försäljningar av fastigheter. Dessutom fyller styrelsens olika utskott viktiga funktioner i styrelsens uppföljning.

Styrelsen följer löpande upp och granskar att den interna kontrollen fungerar tillfredsställande med bolagets centrala funktion för Verksamhetsrevision. Resultatet av granskningar som genomförts och förslag på eventuella åtgärder som behöver vidtas avrapporteras löpande till Revisionsutskottet. Styrelsen tar också del av de synpunkter som bolagets externa revisorer lämnar.

Ersättningsprinciper

Ersättning till styrelse och ledning

Efter förslag från Valberedningen beslutade årsstämman 2022 om arvoden till styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget enligt följande:

- Arvode till styrelsens ordförande ska utgå med 925 000 kronor och till ordinarie styrelseledamot som inte är anställd i bolaget med 370 000 kronor
- Arvode för arbetet i Revisionsutskottet ska utgå med 160 000 kronor till ordföranden och 95 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Investeringsutskottet ska utgå med 100 000 kronor till ordföranden och 75 000 kronor till ledamot
- Arvode för arbetet i Ersättningsutskottet ska utgå med 65 000 kronor till ordförande respektive ledamöter.

Vid årsstämman 2022 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som ska gälla fram till årsstämman 2026 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare. Lön, pensionsförmåner och övrig ersättning till ledningen fastställs av styrelsen avseende VD samt av Ersättningsutskottet avseende koncernledningen exklusive VD. Information om riktlinjer för ersättning till JMs ledande befattningshavare återfinns i förvaltningsberättelsen på sidorna 77–79. Information om ersättning till VD och koncernledning återfinns i not 3 på sidan 94, koncernens noter.

Drygt 500 av JMs chefer och ledare, inklusive VD och koncernledning, omfattas av en resultatbaserad del av lönen. Den totala löneersättningen utgörs av en fast och en rörlig del, med ett maximalt utfall för den kortsiktiga rörliga delen som, beroende på befattning, varierar mellan en och fem månadslöner. Förutom ekonomiskt utfall i verksamheten, som har störst betydelse, baseras den rörliga lönedelen bland annat också på individuell måluppfyllelse, arbetsmiljömål, mål för återvinning och utfall i kundundersökningar (Nöjd Kund Index, NKI). Principen är att den fasta lönen i kombination med normalt utfall av rörlig del ska resultera i en marknadsmässig lön. Förutom koncernledningen omfattas årligen tjugo till trettio nyckelpersoner av ett långsiktigt rörligt löneprogram. Efter beslut i styrelsen erbjöds dessutom alla prov- och tillsvidareanställda medarbetare i koncernen att delta i ett aktiesparprogram som kortfattat innebär att medarbetarna gör en egeninvestering i JM-aktier. Den maximalt möjliga investeringsnivån var 20 000 kr. Deltagarna erhåller sedan ett bidrag från JM som innan skatteavdrag gjorts motsvarar hälften av det investerade beloppet. Nettobidraget används till att köpa nya JM-aktier som sätts in på deltagarnas konton. Bidraget portioneras ut vid tre tillfällen under programmets treåriga löptid. All aktieutdelning som sker under programmet återinvesteras också i aktier. Cirka 25 procent av medarbetarna deltog i 2022 års program.

Stockholm den 28 februari 2023
Styrelsen

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i JM AB, org.nr 556045-2103.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 på sidorna 120–128 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 7 mars 2023

PricewaterhouseCoopers AB

Ann-Christine Hägglund
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

Koncernledning

Johan Skoglund

Verkställande direktör och koncernchef

Född 1962. Civilingenjör KTH, Stockholm 1986 och Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan, Stockholm 1998.

Anställd år: 1986. Sedan 2002 VD och koncernchef.
I koncernledningen: 2000

Tidigare befattningar: 36 år på JM i olika befattningar såsom platsingenjör, projektledare, regionchef och affärsenhetschef.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Mentor Sverige, styrelseordförande i Polhem Infra AB och Vectura Fastigheter AB.

Aktier i JM: 50 100
Konvertibler i JM: 4 526 078 kr

Carl Bandhold

Ekonomi- och finansdirektör, Investor relations

Född 1974. Civilingenjör Chalmers tekniska högskola, kemiteknik, 1998. Master of Business Administration, INSEAD, Frankrike, 2004.

Anställd år: 2021
I koncernledningen: 2021

Tidigare befattningar: Ekonomi- och finansdirektör Permobil Group 2011–2021. Managementkonsult vid The Boston Consulting Group samt Accenture.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i TobiiDynavox.

Aktier i JM: 18 100
Konvertibler i JM: 0

Maria Bäckman

Chefsjurist, Koncernstab Juridik och Exploatering

Född 1973. Jur. kand. Stockholms Universitet 1997.

Anställd år: 2000
I koncernledningen: 2012

Tidigare befattningar: Biträdande jurist Advokatfirman Lindahl, tingsnotarie Uppsala tingsrätt.

Aktier i JM: 700
Konvertibler i JM: 109 802 kr

Susanne Persson

Affärsenhetschef JM Bostad Riks

Född 1969. Civilingenjör Lunds Tekniska Högskola 1992. Bachelor of Science Ecole National de Ponts et Chaussées Paris.

Anställd år: 2013
I koncernledningen: 2018

Tidigare befattningar: Skanska-koncernen som trainee, projektingenjör, affärschef och regionchef, PEAB Sverige som regionchef. Regionchef JM Bostad Riks, Region Syd 2013–2017.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i JM Norge AS. Styrelseledamot i Borätt AB, Seniorgården AB och Midway Holding AB, samt ledamot i Byggföretagens Förbundsstyrelse.

Aktier i JM: 1 957
Konvertibler i JM: 299 460 kr

Hilde Vatne

VD JM Norge AS

Född 1965. Master of Business Administration, BI/ESCP Business School, Norge och Frankrike 2006, Business Administration, Handelsakademiet 1989.

Anställd år: 2011
I koncernledningen: 2022

Tidigare befattningar: CFO i Coor Service Management Norge AS och Selvaagbygg AS. Ekonomichef i Norges Idrottsförbund och Norges Olympiska Kommitté. Group Controller i Selvaag Gruppen, Marknads- och försäljningschef i Norwegian Insurance Computer Environment AS. Regionchef JM Norge AS 2011– 2021.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Norgesgruppen ASA, Pareto Bank ASA, DnB Næringseiendom AS, samt i JM Suomi Oy och JM@home.

Aktier i JM: 2 600
Konvertibler i JM: 0

Pär Vennerström

Affärsenhetschef JM Bostad Stockholm

Född 1974. Civilingenjör KTH, Väg och Vatten 1999. Executive Management Program Handelshögskolan 2015.

Anställd år: 2001
I koncernledningen: 2014

Tidigare befattningar: Projektledare JM, Regionchef JM Stockholm Nordväst 2008–2009, Regionchef JM Stockholm Syd 2009–2014.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i JM Entreprenad AB samt styrelseledamot i JM@Home AB, Borätt AB och Seniorgården AB.

Aktier i JM: 4 550
Konvertibler i JM: 0

Markus Heino

VD JM Suomi Oy

Född 1965. Jur. kand. Helsingfors universitet 1991.

Anställd år: 2013
I koncernledningen: 2022

Tidigare befattningar: Skanska Finland 1998–2012 som jurist, regionchef bostadsutveckling och landschef bostadsutveckling.

Aktier i JM: 100
Konvertibler i JM: 0

Malin Lundgren

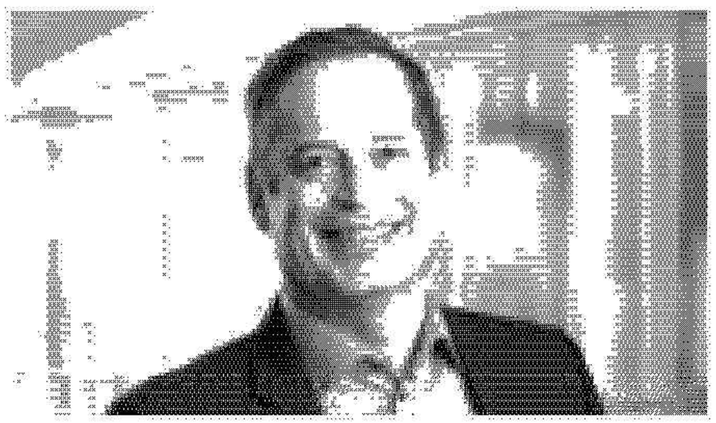
HR-direktör

Född 1978. Fil. kand. Uppsala universitet 2005. Executive Management Program Handelshögskolan 2019.

Anställd år: 2020
I koncernledningen: 2020

Tidigare befattningar: Olika roller inom HR i NCC-koncernen 1999–2016, HR-chef Bonava Sverige 2016–2018, HR-chef Klövern 2018–2020.

Aktier i JM: 658
Konvertibler i JM: 0



Per Lundquist

Chef Verksamhetsutveckling (Produkt, Hållbarhet, Process och IT)

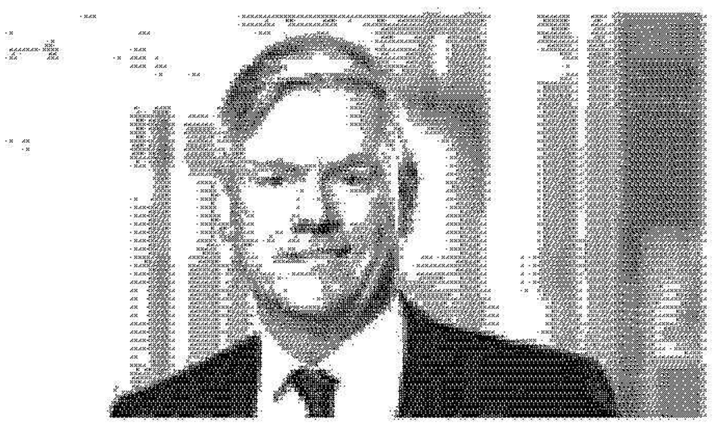
Född 1967. Civilingenjör LiTH, Teknisk Fysik och Elektroteknik 1993.

Anställd år: 2016
I koncernledningen: 2016

Tidigare befattningar: Senior Vice President Operations på Cramo AB. Toyota Material Handling Europe, Toyota Industries och Cap Gemini.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i JM Norge AS och JM Suomi Oy.

Aktier i JM: 100
Konvertibler i JM: 2 599 690 kr



Anders Wimmerstedt

Produktionsdirektör samt Affärsenhetschef JM Entreprenad

Född 1964. Byggnadsingenjör. Executive Management Program Handelshögskolan 2017.

Anställd år: 1984
I koncernledningen: 2018

Tidigare befattningar: Projektledare, arbetschef och produktionschef i JM. Sedan 2011 Chef Stockholm Produktion med övergripande ansvar för utvecklingen av produktionsverksamheten inom JM Bostad.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i JM Norge AS, JM Suomi Oy och JM Entreprenad AB.

Aktier i JM: 100
Konvertibler i JM: 0

Mikael Åslund

Affärsenhetschef JM Fastighetsutveckling

Född 1972. Civilingenjör LTU, Väg och Vatten 1997. Civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan 2005. Executive Management Program Handelshögskolan 2017.

Anställd år: 2000
I koncernledningen: 2020

Tidigare befattningar: Kvalitetsledare, Projekteringsledare och Projektledare i JM, Regionchef JM Stockholm Stad 2009–2020.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Seniorgården AB och Borätt AB, styrelseledamot i JM@Home AB.

Aktier i JM: 2 400
Konvertibler i JM: 1 439 662 kr

Angivna aktieinnehav avser innehav per 2022-12-31.

Gradvis ökande överföring till aktieägarna

Aktiekapital

JM-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap. Aktiekapitalet uppgår till 68,3 mkr fördelat på 68,3 miljoner aktier med ett kvotvärde om 1 krona med lika rösträtt.

Aktieägarmål

JMs aktieägare ska erhålla en högre totalavkastning, det vill säga summan av utdelning och värdeökning, än aktieägare i företag med liknande verksamhet och riskprofil.

Kursutveckling och avkastning

JM-aktien ingår i Nasdaq Stockholm index ”SX351010” Real Estate Investment & Services”. Under 2022 sjönk JMs aktiekurs med −58 procent, att jämföras med en minskning om −45 procent för SX351010. Det generella indexet på Nasdaq Stockholm, OMX Stockholm_PI, sjönk 25 procent under 2022. JM-aktien noterades som högst under året till 421,10 kronor den 3 januari och som lägst till 146,50 kronor den 10 oktober. Direktavkastningen, det vill säga föreslagen utdelning i förhållande till börskurs i slutet av året, uppgick till 8,1 procent (3,3). Totalavkastningen under 2022 uppgick till −55 procent (45).

Omsättning och börsvärde

JM-aktier till ett värde av totalt 14,3 mdkr (22,6) omsattes under 2022. Den genomsnittliga dagsomsättningen var cirka 57 mkr (89). Omsättningshastigheten, det vill säga aktiens likviditet, uppgick till 101 procent (102). Bolagets börsvärde uppgick vid årets utgång till 11,1 mdkr (28,0).

Ägarstruktur

Per den 31 december 2022 uppgick antalet aktieägare till 30 937 (23 904). De tio största ägarna stod för 69,8 procent (64,1) av kapitalet. Det utländska ägandet stod för 15,4 procent (22,1) och svenska ägandet 84,6 procent (77,9) av kapitalet.

Utdelningspolicy

Aktieutdelningen över åren ska avspegla den totala verksamhetens resultatutveckling. Genomsnittligt över en konjunkturcykel ska utdelningen motsvara 50 procent av koncernens resultat efter skatt. Resultatet från fastighetsförsäljningar är en naturlig del i JMs projektutveckling, och inkluderas i utdelningsberäkningen. Den föreslagna utdelningen för 2022 uppgår till 14,00 kronor (13,50) per aktie.

Återköp och indrag av egna aktier

Styrelsen avser föreslå årsstämman att innehavet av samtliga egna aktier dras in genom minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital. Styrelsens fullständiga förslag till beslut avseende indragning av aktier kommer att finnas tillgängligt senast den 1 mars 2023 i samband med kallelsen till årsstämman. Den starka balansräkningen och goda kassaflöden ger utrymme för kapitalöverföring till aktieägarna utöver ordinarie utdelning. Mot denna bakgrund kommer styrelsen föreslå att årsstämman beslutar om förnyat bemyndigande för styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att återköpa sammanlagt så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv ska ske på Nasdaq Stockholm inom det vid var tid gällande kursintervallet.

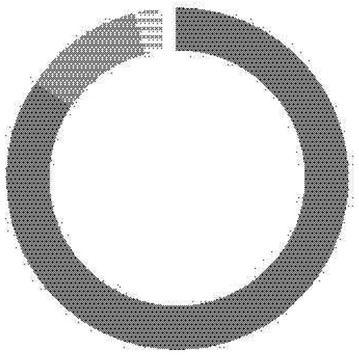
Överföring till aktieägare, mkr	Utdelning	Återköp	Summa
2013	537	517	1 054
2014	558	500	1 058
2015	600	500	1 100
2016	602	500	1 102
2017	675	500	1 175
2018	765	–	765
2019	835	–	835
2020	870	–	870
2021	887	375	1 262
2022	922	825	1 747
Summa	**7 251**	**3 717**	**10 968**

Totalavkastning, %	2022	Genomsnitt per år 2018–2022	Genomsnitt per år 2013–2022
JM	−55	4	9
Nasdaq Stockholm	−22	8	11

Totalavkastning JM, 2013–2022	%	Index
2022	−55	228
2021	45	502
2020	9	346
2019	67	317
2018	−2	189
2017	−25	192
2016	7	258
2015	5	240
2014	41	229
2013	62	162
2013-01-01	–	100
Genomsnittligt 5 år		4
Genomsnittligt 10 år		10

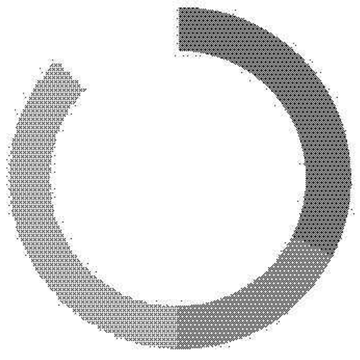
FÖRÄNDRINGAR I AKTIEKAPITALET 2018–2022

År	Inlösen återköpta aktier, mkr	Utnyttjande av konvertibel-program, mkr	Antal aktier	Kvot-värde/ aktie	Aktie-kapital mkr
2018	−2,4	0,0	69 583 262	1 kr	69,6
2019	0,0	0,0	69 583 262	1 kr	69,6
2020	0,0	0,0	69 583 262	1 kr	69,6
2021	0,0	0,2	69 750 296	1 kr	69,8
2022	−1,5	0,0	68 278 841	1 kr	68,3



ÄGARFÖRDELNING EFTER LAND

- Sverige, 84,6%
- USA, 11,4%
- Norge, 2,6%
- Danmark, 1,4%
- Övriga/anonymt ägande, 0,0%

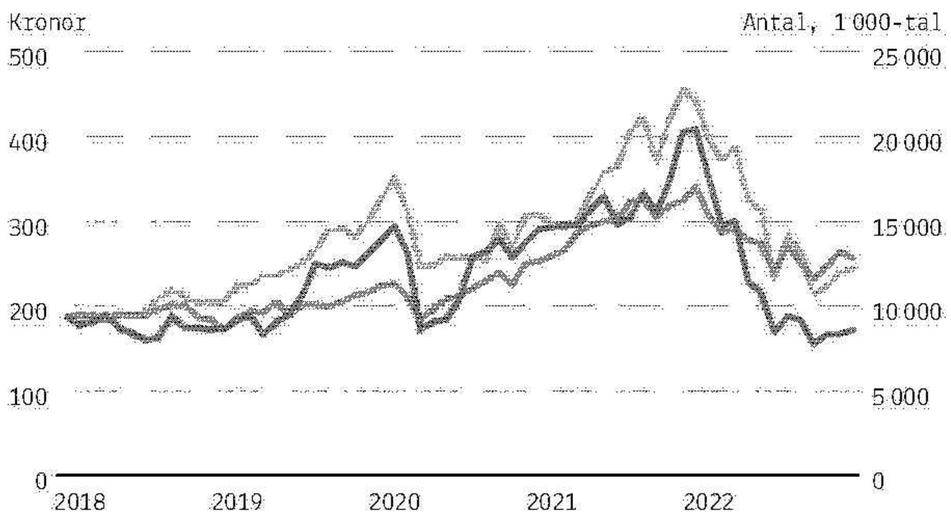


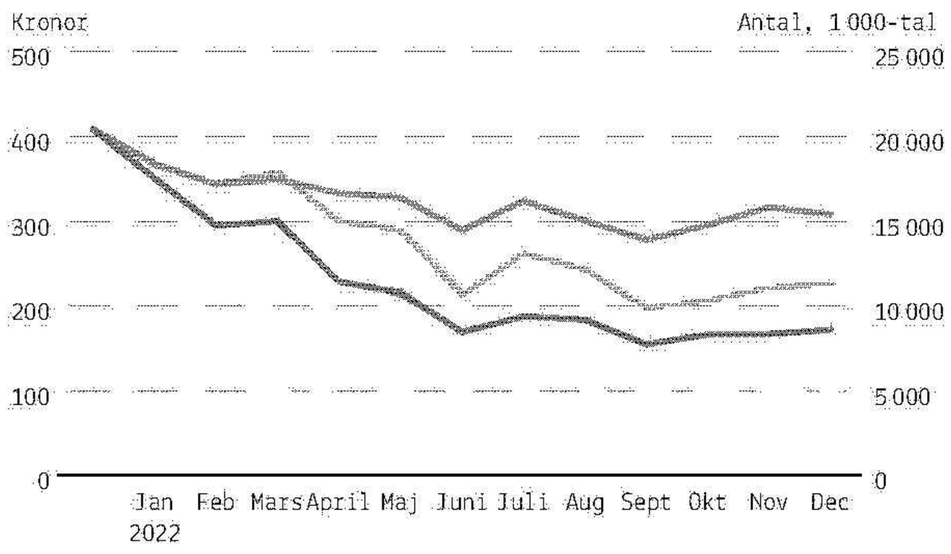
ÄGARTYP

- Svenska institutionella ägare, 32,2%
- Utländska institutionella ägare, 17,8%
- Övriga ägare[1], 36,8%
  - Svenska privatpersoner, 13,1%
- Anonymt ägande, 0,0%

[1] Varav cirka 2,8 % utländskt ägande.

KURSUTVECKLING





Omsatt antal aktier 1 000-tal — JM B — OMX Stockholm PI — OMX Stockholm Real Estate Investment & Services PI (SX351010)

AKTIEDATA – SEGMENTSREDOVISNING

Kronor per aktie	2022	2021	2020	2019	2018
Börskurs per den 31 dec	172,10	408,60	290,60	277,40	173,00
Högst/lägst betalkurs under året	421,10/146,50	419,50/284,80	313,30/153,50	282,90/162,35	212,60/144,55
Direktavkastning per den 31 dec (%)	8,1	3,3	4,4	4,5	6,9
Börsvärde per den 31 dec (mkr)	11 101	28 049	20 221	19 302	12 038
Resultat per aktie efter utspädning	23,40	25,90	22,50	22,50	20,60
Exploateringsfastigheter					
Marknadsvärde	235	224	206	224	220
Bokfört värde	131	120	113	128	119
Projektfastigheter					
Marknadsvärde	17	16	24	25	29
Bokfört värde	14	12	18	20	23
Räntebärande nettoskuld	5	–20	–4	6	8
Eget kapital (redovisat)	140	125	112	105	98
Utdelning	14,00[1]	13,50	12,75	12,50	12,00
Utdelning i % av resultat per aktie	60	52	57	56	58
P/E tal per den 31 dec	7	16	13	12	8
Antal aktier per den 31 dec	64 504 840[2]	68 648 746[2]	69 583 262	69 583 262	69 583 262
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	67 073 227	69 220 764	69 583 262	69 583 262	69 583 262
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	67 384 072	69 560 505	70 061 421	69 595 557	69 836 391

[1] Enligt styrelsens förslag.
[2] 3 774 001 respektive 1 101 550 återköpta aktier ingår ej.

ÄGARBILD PER 2022-12-31

Aktieinnehav	Antal aktieägare	% av alla aktieägare	Äger tillsammans antal aktier	% av aktie-kapital
1–500	27 415	88,6	2 534 442	3,7
501–1 000	1 834	5,9	1 471 250	2,2
1 001–5 000	1 372	4,4	3 047 640	4,5
5 001–20 000	218	0,7	2 121 777	3,1
20 001–100 000	57	0,2	2 889 533	4,2
100 001–	41	0,1	56 214 199	82,3
Summa	**30 937**	**100,0**	**68 278 841**	**100,0**

STÖRSTA AKTIEÄGARE

	Aktiekapital, %
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB	30,6
AMF Pension & Fonder	11,4
Swedbank Robur Fonder	6,0
JM AB	5,5
Handelsbanken Fonder	3,7
Vanguard	3,6
Dimensional Fund Advisors	2,9
Norges Bank	2,3
AFA försäkring	2,0
Länsförsäkringar Fonder	1,9
Övriga	30,2
Summa	**100,0**

Per den 31 december 2022:
Antal aktieägare, 30 937.
Antal aktier, 68 278 841.
Av det totala aktiekapitalet per den 31 december 2022 ägdes cirka 15,4 procent av utländska placerare.

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen per den 31 december 2022. Siffrorna är avrundade.

Koncernen femårsöversikt – segmentsredovisning

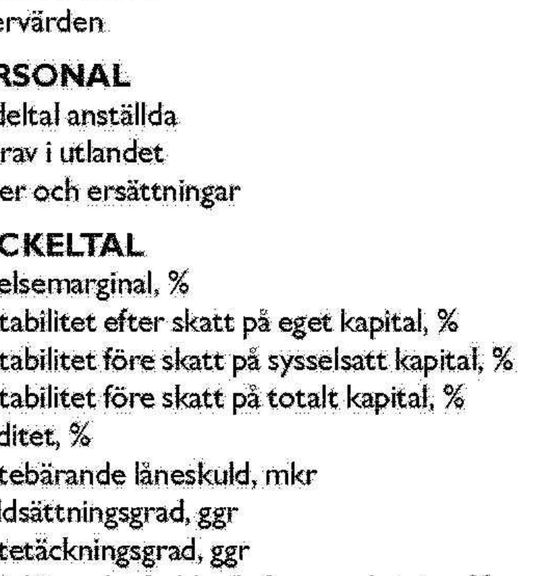
Belopp i mkr där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	16 385	14 608	15 388	15 692	16 161
Produktions- och driftkostnader	–13 216	–11 814	–12 607	–12 994	–13 247
Bruttoresultat	**3 169**	**2 795**	**2 781**	**2 698**	**2 914**
Försäljnings- och administrationskostnader	–1 094	–1 015	–944	–966	–1 041
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	–11	436	191	276	13
Rörelseresultat	**2 064**	**2 216**	**2 028**	**2 008**	**1 886**
Finansiella intäkter och kostnader	–70	–58	–73	–80	–69
Resultat före skatt	**1 994**	**2 158**	**1 955**	**1 928**	**1 817**
Skatter	–419	–360	–380	–358	–379
Årets resultat	**1 575**	**1 798**	**1 575**	**1 570**	**1 438**
FUNKTIONSINDELAD RESULTATRÄKNING					
Produktion					
Upparbetade intäkter	16 172	14 422	15 157	15 439	15 935
Produktionskostnader	–13 041	–11 663	–12 457	–12 834	–13 109
Produktionsresultat	**3 131**	**2 759**	**2 700**	**2 605**	**2 826**
Exploateringsfastigheter					
Hyresintäkter	178	145	151	167	160
Driftkostnader	–105	–91	–83	–95	–88
Fastighetsskatt	–47	–37	–44	–37	–26
Resultat exploateringsfastigheter	**27**	**18**	**24**	**35**	**46**
Projektfastigheter					
Hyresintäkter	35	41	80	86	66
Driftkostnader	–21	–21	–22	–26	–22
Fastighetsskatt	–2	–2	–1	–2	–2
Resultat projektfastigheter	**11**	**18**	**57**	**58**	**42**
Bruttoresultat	**3 169**	**2 795**	**2 781**	**2 698**	**2 914**
Försäljnings- och administrationskostnader	**–1 042**	**–965**	**–904**	**–931**	**–1 002**
Fastighetsförsäljning m.m.					
Försäljningsvärden	0	1 308	1 078	923	116
Bokförda värden	–11	–872	–887	–647	–103
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	**–11**	**436**	**191**	**276**	**13**
Koncerngemensamma kostnader	–52	–50	–40	–35	–39
Rörelseresultat	**2 064**	**2 216**	**2 028**	**2 008**	**1 886**

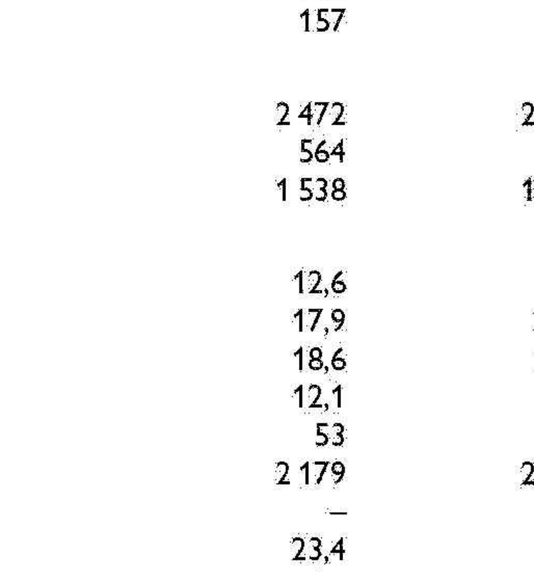
BALANSRÄKNING	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar	**351**	**330**	**278**	**219**	**214**
Projektfastigheter	932	813	1 246	1 399	1 635
Exploateringsfastigheter	8 465	8 205	7 831	8 938	8 306
Andelar i bostadsrättsföreningar m. m.	308	377	445	366	567
Kortfristiga fordringar [1]	5 225	3 528	3 828	4 274	4 083
Likvida medel	1 840	3 981	3 037	2 397	1 682
Summa omsättningstillgångar	**16 771**	**16 903**	**16 387**	**17 374**	**16 273**
SUMMA TILLGÅNGAR	**17 122**	**17 233**	**16 665**	**17 593**	**16 487**
EGET KAPITAL OCH SKULDER [2]					
Eget kapital	**9 006**	**8 608**	**7 817**	**7 326**	**6 798**
Långfristiga räntebärande skulder	268	190	354	425	146
Övriga långfristiga skulder	414	373	372	765	696
Långfristiga avsättningar	2 717	3 078	3 290	3 223	3 037
Summa långfristiga skulder	**3 399**	**3 641**	**4 016**	**4 413**	**3 879**
Kortfristiga räntebärande skulder	507	667	579	690	694
Övriga kortfristiga skulder	4 088	4 172	4 120	5 030	4 994
Kortfristiga avsättningar	122	145	133	134	122
Summa kortfristiga skulder	**4 717**	**4 984**	**4 832**	**5 854**	**5 810**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**17 122**	**17 233**	**16 665**	**17 593**	**16 487**
[1] Varav fordringar fastighetsförsäljningar	55	14	1	76	53
[2] Varav skulder fastighetsförvärv	516	675	459	949	1 040

KASSAFLÖDESANALYS	2022	2021	2020	2019	2018
Från den löpande verksamheten	–261	2 287	1 715	1 291	–473
Från investeringsverksamheten	–29	–17	–79	–7	–8
Från finansieringsverksamheten	–1 869	–1 338	–988	–576	–412
Summa årets kassaflöde	**–2 159**	**933**	**648**	**708**	**–893**
Likvida medel vid årets slut	**1 840**	**3 981**	**3 037**	**2 397**	**1 682**
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN					
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets början	**–1 363**	**–300**	**420**	**546**	**–790**
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	1 697	–1 063	–720	–126	1 336
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) vid årets slut	**334**	**–1 363**	**–300**	**420**	**546**
EXPLOATERINGSFASTIGHETER					
Bokfört värde vid årets början	**8 205**	**7 831**	**8 938**	**8 306**	**7 543**
Nyanskaffningar	1 700	1 754	1 022	1 745	2 402
Överfört till produktion	–1 538	–1 388	–1 888	–1 068	–1 517
Övrigt	97	8	–241	–45	–122
Bokfört värde vid årets slut	**8 465**	**8 205**	**7 831**	**8 938**	**8 306**
EXPLOATERINGSFASTIGHETER					
Marknadsvärden	15 200	15 400	14 300	15 600	15 300
Bokförda värden	8 500	8 200	7 800	8 900	8 300
Övervärden	6 700	7 200	6 500	6 700	7 000
BOSTADSPRODUKTION					
Antal disponibla byggrätter	39 500	35 600	37 800	35 900	35 900
– varav redovisade i balansräkningen	22 000	20 000	20 400	21 100	20 700
Antal sålda bostäder	2 659	4 248	4 026	3 595	2 463
Antal produktionsstartade bostäder	3 113	3 972	3 199	3 269	3 135
Antal bostäder i pågående produktion	8 078	8 094	7 976	7 813	7 835
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	59	64	60	53	51
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	3	13	14	12	6
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	62	76	74	65	57
PROJEKTFASTIGHETER					
Marknadsvärden	1 089	1 088	1 651	1 769	2 002
Bokförda värden	932	813	1 246	1 399	1 635
Övervärden	157	275	405	370	367
PERSONAL					
Medeltal anställda	2 472	2 461	2 600	2 598	2 562
– varav i utlandet	564	533	543	545	492
Löner och ersättningar	1 538	1 478	1 474	1 516	1 482
NYCKELTAL					
Rörelsemarginal, %	12,6	15,2	13,2	12,8	11,7
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	17,9	21,9	20,8	22,2	22,2
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	18,6	20,4	19,7	21,0	22,3
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	12,1	13,1	11,9	11,8	11,9
Soliditet, %	53	50	47	42	41
Räntebärande låneskuld, mkr	2 179	2 618	2 737	2 817	2 228
Skuldsättningsgrad, ggr	–	–	–	0,1	0,1
Räntetäckningsgrad, ggr	23,4	35,8	25,7	23,4	24,0
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	13	15	16	16	14
Kapitalomsättningshastighet, ggr	0,95	0,86	0,90	0,92	1,01

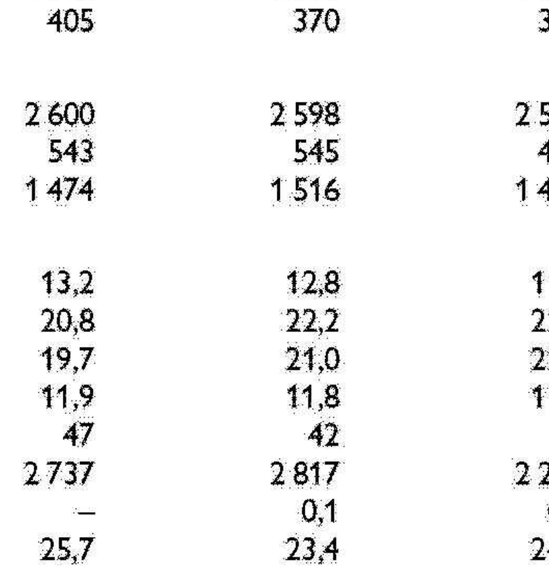
INTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



OPERATIVT KASSAFLÖDE



Definitioner och ordlista

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

Belopp i mkr där ej annat anges.

FEMÅRSÖVERSIKT

Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) enligt segmentsredovisning	2022	2021	2020	2019	2018
Räntebärande skulder enligt segmentsredovisning					
Avsättning pensioner	1 404	1 761	1 804	1 702	1 388
Långfristiga räntebärande skulder	268	190	354	425	146
Kortfristiga räntebärande skulder	507	667	579	690	694
Likvida medel och räntebärande fordringar	–1 845	–3 981	–3 037	–2 397	–1 682
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (–) enligt segmentsredovisning	**334**	**–1 363**	**–300**	**420**	**546**

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

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

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning	2 064	2 216	2 028	2 008	1 886
Intäkter enligt segmentsredovisning	16 385	14 608	15 388	15 692	16 161
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	**12,6**	**15,2**	**13,2**	**12,8**	**11,7**

Definition
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i förhållande till intäkter enligt segmentsredovisning.

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

Räntabilitet efter skatt på eget kapital	2022	2021	2020	2019	2018
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	1 575	1 798	1 575	1 570	1 438
Genomsnittligt eget kapital enligt segmentsredovisning	8 807	8 213	7 572	7 062	6 488
Eget kapital vid årets början	8 608	7 817	7 326	6 798	6 178
Eget kapital vid årets slut	9 006	8 608	7 817	7 326	6 798
Räntabilitet efter skatt på eget kapital, %	**17,9**	**21,9**	**20,8**	**22,2**	**22,2**

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

Orsak till användning av mått
Mäter lönsamhet och finansiell position.

Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	2 083	2 220	2 034	2 014	1 896
Genomsnittligt sysselsatt kapital	11 205	10 890	10 349	9 585	8 495
Sysselsatt kapital vid årets början	11 226	10 555	10 143	9 026	7 964
Sysselsatt kapital vid årets slut	11 185	11 226	10 554	10 143	9 026
Räntabilitet före skatt på sysselsatt kapital, %	**18,6**	**20,4**	**19,7**	**21,0**	**22,3**

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

Orsak till användning av mått
Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet.

Sysselsatt kapital	2022	2021	2020	2019	2018
Eget kapital enligt segmentsredovisning	9 006	8 608	7 817	7 326	6 798
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning					
Avsatt till pensioner	1 404	1 761	1 804	1 702	1 388
Långfristiga räntebärande skulder	268	190	354	425	146
Kortfristiga räntebärande skulder	507	667	579	690	694
Sysselsatt kapital	**11 185**	**11 226**	**10 554**	**10 143**	**9 026**

Definition
Eget kapital enligt segmentsredovisning ökat med räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning.

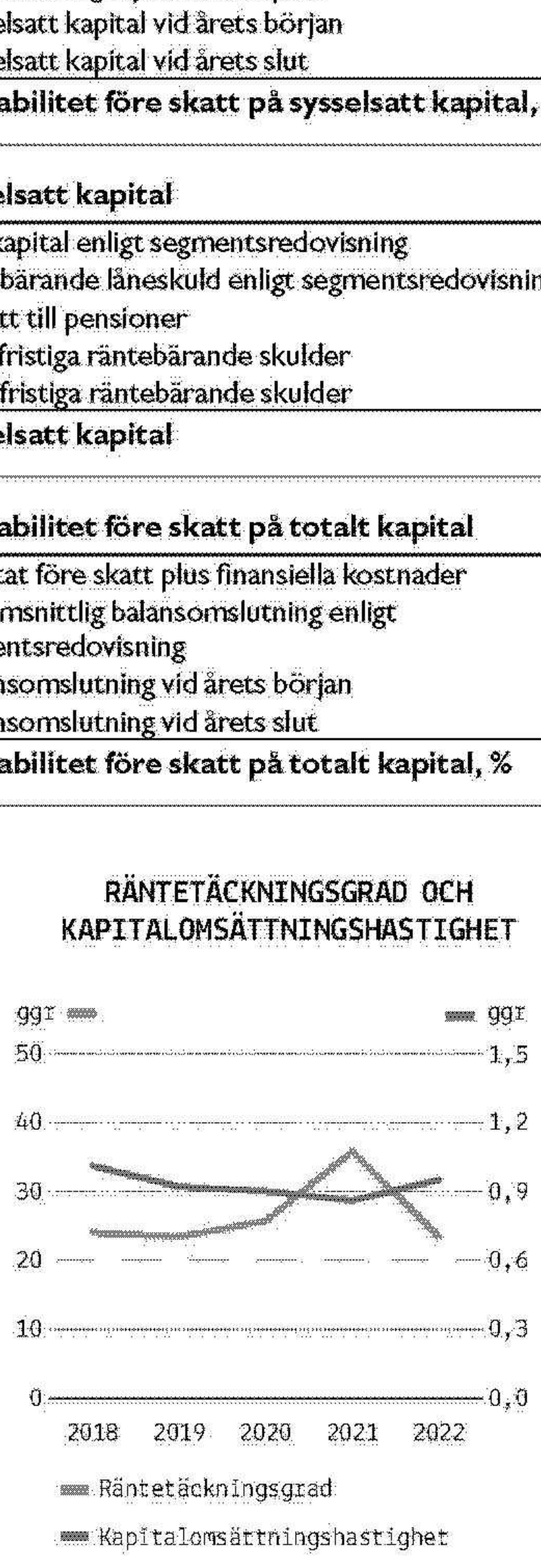
Orsak till användning av mått
Mäter kapitalanvändning.

Räntabilitet före skatt på totalt kapital	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat före skatt plus finansiella kostnader	2 083	2 220	2 034	2 014	1 896
Genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning	17 178	16 949	17 129	17 040	15 946
Balansomslutning vid årets början	17 233	16 665	17 593	16 487	15 405
Balansomslutning vid årets slut	17 122	17 233	16 665	17 593	16 487
Räntabilitet före skatt på totalt kapital, %	**12,1**	**13,1**	**11,9**	**11,8**	**11,9**

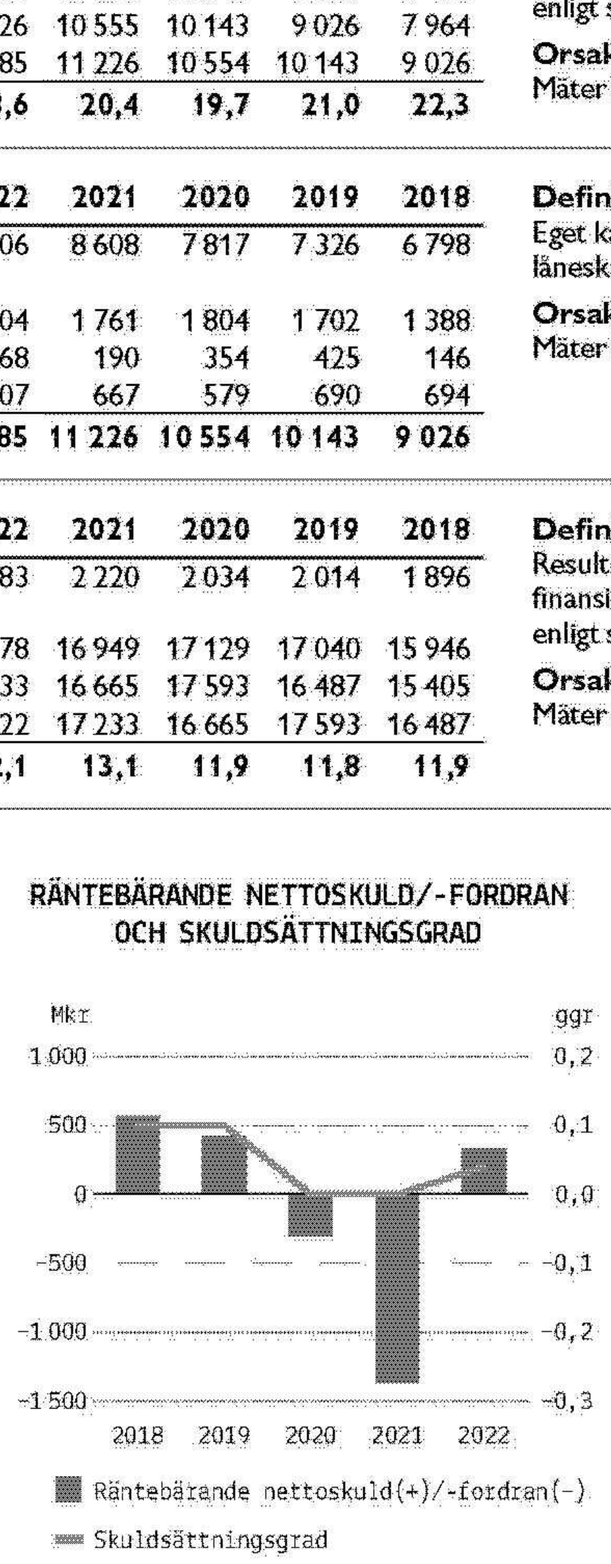
Definition
Resultat före skatt enligt segmentsredovisning med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning.

Orsak till användning av mått
Mäter lönsamhet och kapitaleffektivitet.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD OCH KAPITALOMSÄTTNINGSHASTIGHET



RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD



Belopp i mkr där ej annat anges.

Soliditet enligt segmentsredovisning	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Eget kapital enligt segmentsredovisning	9 006	8 608	7 817	7 326	6 798
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	17 122	17 233	16 665	17 593	16 487
Soliditet enligt segmentsredovisning, %	**53**	**50**	**47**	**42**	**41**

Definition
Eget kapital enligt segmentsredovisning i förhållande till balansomslutning enligt segmentsredovisning.

Orsak till användning av mått
Mäter finansiell position.

Skuldsättningsgrad	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning	334	−1 363	−300	420	546
Eget kapital enligt segmentsredovisning	9 006	8 608	7 817	7 326	6 798
Skuldsättningsgrad, ggr	**–**	**–**	**–**	**0,1**	**0,1**

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

Orsak till användning av mått
Mäter finansiell position.

Räntetäckningsgrad	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Resultat före skatt enligt segmentsredovisning	1 994	2 158	1 955	1 928	1 817
Finansiella kostnader	89	62	79	86	79
Räntetäckningsgrad, ggr	**23,4**	**35,8**	**25,7**	**23,4**	**24,0**

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

Orsak till användning av mått
Mäter finansiell position.

Räntebärande skulder/balansomslutning	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning	2 179	2 618	2 737	2 817	2 228
Balansomslutning enligt segmentsredovisning	17 122	17 233	16 665	17 593	16 487
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	**13**	**15**	**16**	**16**	**14**

Definition
Räntebärande låneskuld enligt segmentsredovisning i förhållande till balansomslutning enligt segmentsredovisning.

Orsak till användning av mått
Mäter finansiell position.

Kapitalomsättningshastighet	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Intäkter enligt segmentsredovisning	16 385	14 608	15 388	15 692	16 161
Genomsnittlig balansomslutning segmentsredovisning	17 178	16 949	17 129	17 040	15 946
Balansomslutning vid årets början	17 233	16 665	17 593	16 487	15 405
Balansomslutning vid årets slut	17 122	17 233	16 665	17 593	16 487
Kapitalomsättningshastighet, ggr	**0,95**	**0,86**	**0,90**	**0,92**	**1,01**

Definition
Intäkter enligt segmentsredovisning i förhållande till genomsnittlig balansomslutning enligt segmentsredovisning.

Orsak till användning av mått
Mäter finansiell position.

Belopp i mkr där ej annat anges.

DEFINITIONER FINANSIELLA NYCKELTAL – IFRS

Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (−)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019** [1]	**2018**
Räntebärande skulder					
Avsättning pensioner	1 404	1 761	1 804	1 702	1 388
Långfristiga räntebärande skulder	892	818	1 179	1 359	146
Kortfristiga räntebärande skulder	7 593	7 566	6 480	5 320	4 968
Likvida medel och räntebärande fordringar	−1 845	−3 981	−3 037	−2 397	−1 682
	8 044	**6 163**	**6 426**	**5 984**	**4 820**

Definition
Räntebärande skulder minskat med likvida medel och räntebärande fordringar.

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

Soliditet	**2022**	**2021**	**2020**	**2019** [1]	**2018**
Eget kapital	8 725	8 385	7 598	7 126	6 644
Balansomslutning	24 383	24 391	23 088	22 972	20 648
Soliditet, %	**36**	**34**	**33**	**31**	**32**

Definition
Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Orsak till användning av mått
Mäter finansiell position.

Skuldsättningsgrad	**2022**	**2021**	**2020**	**2019** [1]	**2018**
Räntebärande nettoskuld	8 044	6 163	6 426	5 984	4 820
Eget kapital	8 725	8 385	7 598	7 126	6 644
Skuldsättningsgrad, ggr	**0,9**	**0,7**	**0,8**	**0,8**	**0,7**

Definition
Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital.

Orsak till användning av mått
Mäter finansiell position.

Räntetäckningsgrad	**2022**	**2021**	**2020**	**2019** [1]	**2018**
Resultat före skatt	1 933	2 147	1 917	1 882	1 807
Finansiella kostnader	108	85	107	106	79
Räntetäckningsgrad, ggr	**18,9**	**26,4**	**18,9**	**18,8**	**23,9**

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

Orsak till användning av mått
Mäter finansiell position.

Resultat per aktie (efter utspädning)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019** [1]	**2018**
Periodens resultat efter utspädning	1 531	1 807	1 543	1 529	1 427
Genomsnittligt antal aktier	67 384 072	69 560 505	70 061 421	69 985 557	69 865 418
Resultat per aktie (efter utspädning), kr	**22,70**	**26,00**	**22,00**	**21,90**	**20,40**

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

Orsak till användning av mått
Mäter vinst per aktie.

[1] IFRS 16 Leasing påverkar nyckeltalen för innevarande år. Jämförelsesiffror har inte räknats om.

Belopp i mkr där ej annat anges.

JM-AKTIEN

Totalavkastning[1]	2022	2021	2020	2019	2018
Aktiekursens förändring, kr	−236,50	118,00	13,20	104,40	−13,90
Utbetald utdelning, kr	13,50	12,75	12,50	12,00	11,00
Aktiekurs i början på året, kr	408,60	290,60	277,40	173,00	186,90
Totalavkastning, %	**−55**	**45**	**9**	**67**	**−2**

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

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

Direktavkastning[1]	2022	2021	2020	2019	2018
Utdelning enligt förslag, kr	14,00	13,50	12,75	12,50	12,00
Börskurs i slutet av året, kr	172,10	408,60	290,60	277,40	173,00
Direktavkastning, %	**8,1**	**3,3**	**4,4**	**4,5**	**6,9**

Definition
Utdelning enligt förslag i förhållande till börskurs vid periodens slut.

Orsak till användning av mått
Mäter avkastning likviditet för aktieägaren.

Resultat per aktie (efter utspädning) enligt segmentsredovisning	2022	2021	2020	2019	2018
Periodens resultat efter utspädning	1 577	1 801	1 575	1 573	1 441
Genomsnittligt antal aktier	67 384 072	69 560 505	70 061 421	69 985 557	69 865 418
Resultat per aktie (efter utspädning) enligt segmentsredovisning, kr	**23,40**	**25,90**	**22,50**	**22,50**	**20,60**

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

Orsak till användning av mått
Mäter vinst per aktie.

Exploateringsfastigheter per aktie, marknadsvärde[1]	2022	2021	2020	2019	2018
Exploateringsfastigheter, marknadsvärde	15 200	15 400	14 300	15 600	15 300
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	68 648 746	69 583 262	69 583 262	69 583 262
Exploateringsfastigheter per aktie, marknadsvärde, kr	**236**	**224**	**206**	**224**	**220**

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

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

Exploateringsfastigheter per aktie, bokfört värde[1]	2022	2021	2020	2019	2018
Exploateringsfastigheter, bokfört värde	8 465	8 205	7 831	8 938	8 306
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	68 648 746	69 583 262	69 583 262	69 583 262
Exploateringsfastigheter per aktie, bokfört värde, kr	**131**	**120**	**113**	**128**	**119**

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

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

Projektfastigheter per aktie, marknadsvärde[1]	2022	2021	2020	2019	2018
Projektfastigheter, marknadsvärde	1 089	1 088	1 651	1 769	2 002
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	68 648 746	69 583 262	69 583 262	69 583 262
Projektfastigheter per aktie, marknadsvärde, kr	**17**	**16**	**24**	**25**	**29**

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

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

Projektfastigheter per aktie, bokfört värde[1]	2022	2021	2020	2019	2018
Projektfastigheter, bokfört värde	932	813	1 246	1 399	1 635
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	68 648 746	69 583 262	69 583 262	69 583 262
Projektfastigheter per aktie, bokfört värde, kr	**14**	**12**	**18**	**20**	**23**

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

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

Eget kapital per aktie	2022	2021	2020	2019	2018
Eget kapital enligt segmentsredovisning	9 006	8 608	7 817	7 326	6 798
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	68 648 746	69 583 262	69 583 262	69 583 262
Eget kapital per aktie, kr	**140**	**125**	**112**	**105**	**98**

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

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

Räntebärande nettoskuld per aktie	2022	2021	2020	2019	2018
Räntebärande nettoskuld enligt segmentsredovisning	334	−1 363	−300	420	546
Antal aktier vid periodens slut	64 504 840	68 648 746	69 583 262	69 583 262	69 583 262
Räntebärande nettoskuld per aktie, kr	**5**	**−20**	**−4**	**6**	**8**

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

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

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

Övriga definitioner

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

Definitioner enligt EU Taxonomin

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

JMs årsstämma

JM ABs årsstämma äger rum torsdagen den 30 mars 2023 kl. 16.00 på JMs huvudkontor, Gustav III:s boulevard 64, i Solna.

Entrén öppnar kl. 15.00. Enklare förtäring serveras före årsstämman.

Rätt att delta i årsstämman och anmälan

Deltagande i stämmolokalen

Den som vill närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud ska (i) vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 22 mars 2023, och (ii) senast fredagen den 24 mars 2023 anmäla sig till stämman på bolagets webbplats jm.se/bolagsstyrning (endast för privatpersoner), per post till Computershare AB, "JM ABs årsstämma", Box 5267, 102 46 Stockholm, via e-post till proxy@computershare.se eller per telefon 0771-24 64 00 (vardagar mellan kl. 09.00 och 16.00). Vid anmälan ska aktieägaren uppge namn, person- eller organisationsnummer, adress, telefonnummer och antalet eventuella biträden (högst två) samt i förekommande fall uppgift om ombud.

Om en aktieägare företräds genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt utfärdas för ombudet. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets webbplats, jm.se/bolagsstyrning. Om fullmakten utfärdats av juridisk person ska registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling bifogas. För att underlätta registreringen vid stämman bör fullmakt samt registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda till ovanstående adress senast onsdagen den 29 mars 2023.

Deltagande genom poströstning

Den som vill delta i årsstämman genom poströstning ska (i) vara upptagen som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 22 mars 2023, och (ii) senast fredagen den 24 mars 2023 anmäla sig genom att avge sin poströst enligt anvisningar nedan så att poströsten är Computershare AB tillhanda senast den dagen.

Den som vill närvara i stämmolokalen personligen eller genom ombud, måste anmäla detta enligt vad som anges under Deltagande i stämmolokalen ovan. Det betyder att en anmälan genom endast poströstning inte räcker för den som vill närvara i stämmolokalen.

För poströstningen ska ett särskilt formulär användas. Poströstningsformuläret finns tillgängligt på bolagets webbplats, jm.se/bolagsstyrning. Ifyllt och undertecknat poströstningsformulär kan skickas med post till Computershare AB, "JM ABs årsstämma", Box 5267, 102 46 Stockholm eller med e-post till proxy@computershare.se. Ifyllt formulär ska vara Computershare AB tillhanda senast fredagen den 24 mars 2023. Aktieägare som är fysiska personer kan även avge poströst elektroniskt genom verifiering med BankID via JM ABs webbplats, jm.se/bolagsstyrning. Aktieägaren får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är poströsten i sin helhet ogiltig. Ytterligare anvisningar och villkor framgår av poströstningsformuläret.

Om en aktieägare poströstar genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt bifogas poströstningsformuläret. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets hemsida www.jm.se. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling bifogas formuläret. Om aktieägare poströstat, och därefter deltar i årsstämman personligen eller genom ombud, är poströsten fortsatt giltig i den mån aktieägaren inte deltar i en omröstning under stämman eller annars återkallar avgiven poströst. Om aktieägaren under stämmans gång väljer att delta i en omröstning kommer avgiven röst att ersätta tidigare inskickad poströst på den punkten.

Förvaltarregistrerade innehav

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per den 22 mars 2023. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistrering som har gjorts av förvaltaren senast den 24 mars 2023 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Utdelning

För 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 14,00 kronor (13,50) per aktie. Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 3 april 2023. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen att utsändas torsdagen den 6 april 2023.

Kommande informationstillfällen

27 april	Delårsrapport januari–mars 2023
12 juli	Delårsrapport januari–juni 2023
26 oktober	Delårsrapport januari–september 2023

Rapporterna finns på svenska och engelska på www.jm.se/investerare

JM AB (publ), Organisationsnummer 556045-2103.
säte i Stockholm.

Adresser

HUVUDKONTOR

JM AB
169 82 Stockholm
Besöksadress: Gustav III:s boulevard 64, Solna
Tel. 08-782 87 00
www.jm.se

SVENSKA KONTOR

Stockholm
169 82 Stockholm
Besöksadress: Gustav III:s boulevard 64, Solna
Tel. 08-782 87 00

Uppsala
Box 1334, 753 20 Uppsala
Besöksadress: Dragarbrunnsgatan 78 B,
Tel. 018-66 03 00

Linköping
Gjuterigatan 5, 582 73 Linköping
Tel. 013-37 14 00

Västerås
Kopparbergsvägen 8, 722 13 Västerås
Tel. 021-81 20 00

Örebro
Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Tel. 019-764 15 10

Göteborg
Odinsgatan 13, 411 03 Göteborg
Tel. 031-703 57 00

Malmö
Navigationsgatan 1 A, 211 20 Malmö
Tel. 040-16 56 00

Facebook:
@jmsverige

Instagram:
@jmsverige

LinkedIn:
JM

Twitter:
@JM_AB

Youtube:
JM Sverige

DOTTERBOLAG SVERIGE

AB Borätt
Box 6048, 171 06 Solna
Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. 08-626 66 30
www.boratt.se

Seniorgården AB
Box 6048, 171 06 Solna
Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. 08-626 66 30
www.seniorgarden.se

JM Entreprenad AB
169 82 Stockholm
Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. 08-782 87 00
www.jm-entreprenad.se

JM@Home AB
169 82 Stockholm
Besöksadress: Rosenborgsgatan 12, Solna
Tel. 08-782 87 00

LinkedIn:
Seniorgården AB

JM Entreprenad AB

JM@Home AB

DOTTERBOLAG UTLAND

Norge:

JM Norge AS
Postboks 453
N-1327 Lysaker
Besöksadress: Mustads vei 1, N-0283 Oslo
Tel. +47 67 17 60 00
www.jm.no

Facebook:
@jmnorge

Instagram:
@jmnorge

LinkedIn:
JM Norge AS

Youtube:
JM Norge AS

Finland:

JM Suomi Oy
Hevosenkenkä 3
FI-02600 Espoo
Tel. +358 2 0743 0777
www.jmsuomi.fi

Facebook:
@jmsuomi

Instagram:
@jmsuomi

SVANENMÄRKET
5041 0001
TRYCKSAK

Produktion: JM och Lindermyr Produktion
Text: JM, Evidens, Oskar Hammarkrantz och Kerstin Larsson
Grafisk form: Paulin A&D
Repro och original: Bildrepro och Sonho
Foto/illustrationer: Sandra Birgersdotter Ek, Carbonwhite, Diakrit, Johan Forsberg, Getty Images, Richard Hammarskiöld, Mattias Hamrén, Kristoffer Johnsson, Gustav Kaiser, Magnus Liam Karlsson, Sanna Lindberg, Pixerymedia, Tomas Lindell, Sightline, Sweco Architects, WEC360 och JM
Tryckeri: Åtta.45 Tryckeri AB, 2023
Papper: Invercote Creato 260g/Galerie Art Matt 150g

JM AB (PUBL) /SE-169 82 STOCKHOLM / BESÖKSADRESS GUSTAV III:S BOULEVARD 64, SOLNA / TEL 08-782 87 00
ORG.NR 556045-2103 / INTERNET WWW.JM.SE