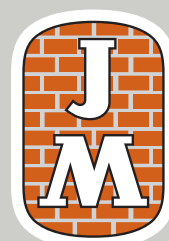


Bokslutskommuniké januari–december 2023

*”God likviditet och betydande
övertvärden”*

JOHAN SKOGLUND, VD OCH KONCERNCHEF



Bokslutskommuniké januari–december 2023

JANUARI – DECEMBER 2023

- Intäkterna uppgick till 13 851 mkr (16 385).
- Rörelseresultatet minskade till 732 mkr (2 064) och belastades av nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter om –258 mkr (–). Rörelsemarginalen minskade till 5,3 procent (12,6).
- Resultatet före skatt minskade till 632 mkr (1 994) och resultatet efter skatt minskade till 433 mkr (1 575).
- Räntabiliteten på eget kapital för de senaste tolv månaderna uppgick till 5,0 procent (17,9).
- Resultat per aktie uppgick till 6,70 kronor (23,40).
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till –48 mkr (–261).
- Antal sålda bostäder minskade till 1 901 (2 659) och produktionsstarter minskade till 1 609 (3 113).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 15 969 mkr (14 577) och resultat per aktie till 16,00 kronor (22,20).
- Övervärden exploateringsfastigheter uppgick till 5,6 mdkr (6,7).
- Styrelsen föreslår 3,00 kronor (14,00) i utdelning för 2023 med intention att kalla till extra bolagsstämma under det fjärde kvartalet 2024 för att föreslå beslut om ytterligare utdelning om 3,00 kronor.

OKTOBER – DECEMBER 2023

- Intäkterna uppgick till 3 407 mkr (5 152).
- Rörelseresultatet minskade till –90 mkr (767) och belastades av nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter om –258 mkr (–). Rörelsemarginalen minskade till –2,6 procent (14,9).
- Resultatet före skatt minskade till –113 mkr (746) och resultatet efter skatt minskade till –137 mkr (593).
- Resultat per aktie uppgick till –2,10 kronor (9,00).
- Koncernens kassaflöde inklusive nettoinvestering i fastigheter uppgick till 404 mkr (354).
- Antal sålda bostäder ökade till 773 (462) och produktionsstarterna minskade till 740 (898).
- Enligt IFRS uppgick intäkterna till 3 441 mkr (5 578) och resultat per aktie till –0,50 kronor (11,40).

JM tillämpar från och med 1 januari 2023 en ny redovisningsprincip för projekt med svenska bostadsrättsföreningar; se not 1 redovisningsprinciper. Omräknade resultat- och balansräkningar med redovisad effekt per kvartal lämnas i not 1 i JM:s delårsrapport för första kvartalet 2023. Jämförelsetal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen. För koncernens resultat och balansräkning enligt IFRS tillämpas IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder vilket innebär att intäkter och resultat för JM:s bostadsutveckling redovisas enligt färdigställandemetoden, se not 1 för ytterligare information. Segmentsredovisningen och projektstyrningen redovisas enligt successiv vinstavräkning. Koncernens räkningar enligt IFRS framgår på sidorna 18–19. För definitioner av finansiella nyckeltal se dokument "Definitioner finansiella nyckeltal" på jm.se/investerare

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

Där inget annat framgår baseras belopp och kommentarer i denna bokslutskommuniké på JM:s segmentsredovisning.

Koncernens nyckeltal

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
Intäkter	13 851	16 385	3 407	5 152
Rörelseresultat ¹⁾	732	2 064	–90	767
Rörelsemarginal, %	5,3	12,6	–2,6	14,9
Resultat före skatt	632	1 994	–113	746
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–48	–261	404	354
Räntabilitet på eget kapital, %	5,0	17,9		
Soliditet, %	50	53		
Resultat per aktie, kr	6,70	23,40	–2,10	9,00
Antal sålda bostäder ^{2) 3)}	1 901	2 659	773	462
Antal produktionsstartade bostäder ^{4) 5)}	1 609	3 113	740	898
ENLIGT IFRS, MKR				
Intäkter	15 969	14 577	3 441	5 578
Rörelseresultat	1 510	1 978	48	969
Resultat per aktie, kr	16,00	22,20	–0,50	11,40
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter	–258	–	–258	–
²⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	218	70	–	70
³⁾ Varav bostäder inom JM Norge och JM Finland till investerare	446	359	446	128
⁴⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	155	166	–	70
⁵⁾ Varav bostäder inom JM Norge och JM Finland till investerare	446	359	446	128
BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION				
	2023-12-31		2022-12-31	
Antal bostäder i pågående produktion ^{1) 2)}	6 033		8 078	
Andel sålda bostäder i pågående produktion, % ³⁾	52		59	
Andel bokade bostäder i pågående produktion, %	2		3	
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	54		62	
¹⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder inom JM Fastighetsutveckling	662		507	
²⁾ Varav hyresrätts- och vårdbostäder ej avsedda för försäljning i pågående produktion, JM Fastighetsutveckling – ingår ej i andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	444		–	
³⁾ Andel sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund.				
OSÅLDA BOSTÄDER				
	2023-12-31		2022-12-31	
Antal osålda bostäder i avslutad produktion ¹⁾	308		91	
Antal osålda bostäder som redovisas i balansräkningen	235		63	
¹⁾ Efter sista inflyttning enligt plan.				

God likviditet och betydande övervärden

Hela 2023 har präglats av en sällsynt svag marknad. Vi får gå tillbaka till början av 1990-talet för att hitta jämförbara utmaningar. Hög inflation och höga marknadsräntor tillsammans med oro i omvärlden bidrar till att kunder avvaktar med att köpa ny bostad. Till följd av den svagare bostadsmarknaden har extern marknadsvärdering indikerat ett nedskrivningsbehov i ett fåtal specifika exploaterings- och projektfastigheter. Vi har som en följd gjort en nedskrivning i kvartalet.

Trots den svaga marknaden ökade vi vår försäljning i kvartalet. Vår fina portfölj med exploateringsfastigheter är en styrka som möjliggör produktionsstarter även på en svagare marknad och produktionsstarterna ökade jämfört med de tidigare kvartalen under året. Olyckor på byggarbetsplatser har fått stor uppmärksamhet den senaste tiden. JM tar säkerhet på största allvar och arbetar enträget vidare med att ytterligare utveckla säkerhetskulturen hos JM och i branschen.

Ökad försäljning

Priserna på andrahandsmarknaden i Sverige har fallit tillbaka till samma nivå som under 2020. Även i Norge har priserna sjunkit i kvartalet medan prisutvecklingen i Finland stabiliserats. Utbudet av bostäder är stort på alla våra marknader. Transaktionsvolymen har varit låg i kvartalet på alla våra delmarknader, och en förväntan om sjunkande marknadsräntor har ännu inte haft någon märkbar effekt på benägenheten att köpa en ny bostad. Intresset för JMs bostäder är fortsatt stort, men kunderna avvaktar med att teckna kontrakt. Trots det har vi ökat vår försäljning jämfört med föregående år, om än från en låg nivå.

Bostadsverksamheten i Stockholm ökade sin försäljning både jämfört med det tredje kvartalet i år och jämfört med samma kvartal föregående år, och ett projekt har produktionsstartats under kvartalet. Även försäljningen i övriga Sverige förbättrades och tre projekt startades. För att stärka kassaflödet har JM fortsatt att justera priser i utvalda projekt nära färdigställande, vilket hade en negativ effekt på rörelseresultatet i den svenska verksamheten i kvartalet jämfört med föregående år. Nedskrivningar av ett fåtal specifika exploateringsfastigheter påverkade resultatet negativt i den svenska verksamheten.

JM Norge startade och sålde under det fjärde kvartalet första etappen av ett projekt i Oslo till investerare, men försäljningen till privatkunder var låg. Rörelsemarginalen belastades av fortsatt hög kostnadsnivå, men påverkades positivt av markförsäljning i Bergen och Oslo.

Prisnivån och aktiviteten på den finska bostadsmarknaden var fortsatt låg under det fjärde kvartalet, liksom det allmänna konsumentförtroendet. JM Finland har i rådande marknadsläge ställt om till försäljning till investerare, och tre investeringsprojekt såldes och startades i det fjärde kvartalet. Rörelseresultatet i Finland var lägre än föregående år främst på grund av låg försäljning till konsumentmarknaden och prisjusteringar i utvalda projekt nära färdigställande.

JM Fastighetsutvecklings intäkter och rörelseresultat för det fjärde kvartalet var lägre än motsvarande period föregående år,



”Trots den svaga marknaden ökade vi vår försäljning i kvartalet”

som en följd av att kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand såldes i det fjärde kvartalet 2022 med betydande resultateffekt såväl som periodiseringseffekt. Rörelseresultatet i det fjärde kvartalet belastades med nedskrivningar i två projektfastigheter.

Förbättrat kassaflöde

JM prioriterar en stark likviditet för att upprätthålla produktion och bibehålla resurser för att vara redo när marknaden vänder. Under nuvarande förutsättningar är vi försiktiga med investeringar i exploateringsfastigheter, samtidigt som vi arbetar fokuserat med försäljning i tidiga skeden, vilket medgivit finansiering av produktionsstarter. Detta har sammantaget medfört ett kraftigt förbättrat kassaflöde som ger oss handlingsutrymme på en osäker marknad.

För att undvika kapitalbindning i färdigställda bostäder har priserna på utvalda bostäder även i det fjärde kvartalet anpassats till rådande marknadsläge, vilket haft en negativ påverkan på kvartalets resultat. Höga produktions- och projektfinsansieringskostnader fortsatte samtidigt att pressa marginalerna i våra projekt. Nedskrivningen av ett fåtal specifika exploaterings- och projektfastigheter har belastat kvartalets resultat. Vi har efter nedskrivningen fortfarande ett övervärde på 5,6 mdkr. Sammantaget var årets resultat lägre än föregående år.

De underliggande förutsättningarna för JM är alltjämt goda. Det råder bostadsbrist på samtliga våra delmarknader och när ränteprogno- serna nu börjar indikera sjunkande bolåneräntor finns förutsättningar för en återhämtning i bostadsmarknaden under 2024.

Efter 37 år i JM, varav 21 som verkställande direktör, har jag meddelat styrelsen att jag går i pension under 2024. Arbetet med rekrytering av min efterträdare har inletts. Mitt fokus är fortsatt framgångsrikt försäljningsarbete för att stärka likviditeten, samt arbetet med kortare ledtider och ökad produktionseffektivitet.

Johan Skoglund,
VD och koncernchef

Intäkter, rörelseresultat och rörelsemarginal

JANUARI–DECEMBER 2023

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen minskade under året till 13 851 mkr (16 385). De minskade intäkterna var främst hänförliga till en låg nivå av bostäder i pågående produktion och minskad försäljningsgrad i samtliga affärssegment, vilket till viss del motverkas av kommersiella projekt i produktion.

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

Intäkterna omräknat enligt IFRS ökade till 15 969 mkr (14 577) hänförligt till ett större antal överlämnade bostäder än föregående år 2 729 under 2023 att jämföra med 2 352 under 2022, samt kommersiella projekt i produktion. Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS minskade till 1 510 mkr (1 978). Minskningen är främst hänförlig till nedskrivningar samt överlämnade bostäder med lägre marginal.

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSSEGMENT, MKR

	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
JM Bostad Stockholm	112	720	–118	188
JM Bostad Riks	139	682	–71	171
JM Norge	149	238	34	51
JM Finland	140	158	46	47
JM Fastighetsutveckling	248	306	46	326
JM Entreprenad	8	12	1	–
Koncerngemensamma kostnader	–64	–53	–28	–17
Totalt	732	2 064	–90	767
Varav nedskrivningar i exploaterings- och projektfastigheter	–258	–	–258	–
Varav fastighetsförsäljningar	7	–	–2	–
Varav resultat från joint venture	–5	–11	–	–3

RÖRELSEMARGINAL PER AFFÄRSSEGMENT, %

	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
JM Bostad Stockholm	2,6	14,5	–11,5	14,0
JM Bostad Riks	4,0	15,2	–9,7	14,8
JM Norge	5,7	7,0	4,5	5,3
JM Finland	8,8	9,2	10,5	9,4
JM Fastighetsutveckling	17,0	25,0	13,7	30,6
JM Entreprenad	1,0	1,1	0,5	–

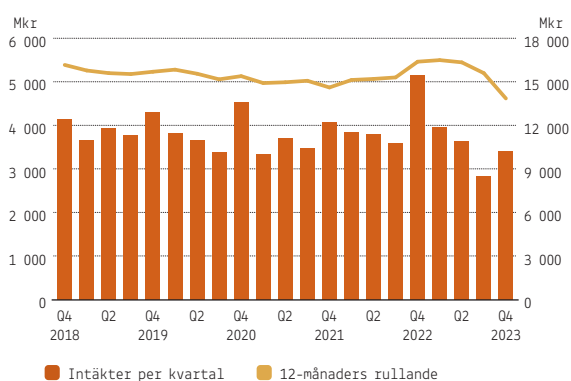
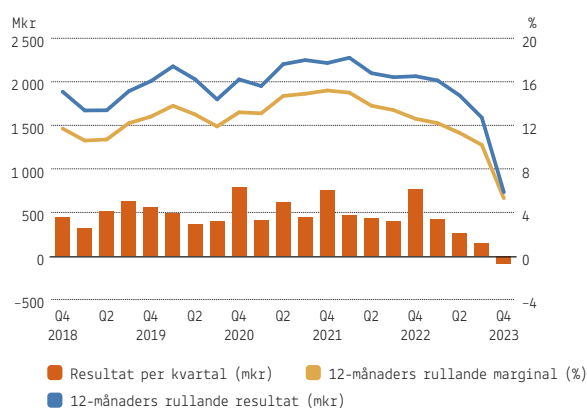
OKTOBER–DECEMBER 2023

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen under det fjärde kvartalet minskade till 3 407 mkr (5 152). De minskade intäkterna är främst hänförliga till en låg nivå av bostäder i pågående produktion och försäljningsgrad i samtliga affärssegment, vilket till viss del motverkas av kommersiella projekt i pågående produktion.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen minskade till –90 mkr (767) och rörelsemarginalen minskade till –2,6 procent (14,9) främst till följd av genomförda prissänkningar i pågående projekt och nedskrivningar i exploateringsfastigheter och projektfastigheter om totalt 258 mkr (–). Rörelseresultatet exklusive nedskrivningar uppgick till 168 mkr och rörelsemarginalen till 4,9 procent.

Intäkterna omräknat enligt IFRS minskade till 3 441 mkr (5 578). Rörelseresultatet omräknat enligt IFRS minskade till 48 mkr (969) vilket främst beror på genomförda nedskrivningar samt ett lägre antal överlämnade bostäder med lägre marginal i affärssegmenten JM Bostad Stockholm och JM Riks.

Hyresintäkterna från JM:s projektfastigheter uppgick till 11 mkr (9). Driftnettot uppgick till –1 mkr (5).

INTÄKTER ¹⁾
KONCERNEN¹⁾ Enligt segmentsredovisningRÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL ¹⁾
KONCERNEN¹⁾ Enligt segmentsredovisning

Finansiella poster

JANUARI–DECEMBER 2023

Finansnettot enligt segmentsredovisningen försämrades jämfört med föregående år, främst på grund av ökade räntekostnader.

Den totala räntebärande låneskulden enligt segmentsredovisningen uppgick till 3 469 mkr (2 179) varav pensionsskulden utgjorde 1 546 mkr (1 404). Vid årets utgång var medelräntesatsen för den totala räntebärande låneskulden inklusive pensionskulden 4,7 procent (3,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden, exklusive pensionsskulden, var 0,2 år (0,3).

Koncernens tillgängliga likviditet enligt segmentsredovisningen minskade till 4 382 mkr (4 640). Förutom likvida medel om 1 582 mkr (1 840) ingår ej utnyttjade checkkrediter och kreditavtal med sammanlagt 2 800 mkr (2 800), där kreditavtalen om 2 400 mkr hade en genomsnittlig löptid om 2,7 år (3,5).

Räntebärande nettoskuld inklusive pensionsskulden, enligt segmentsredovisningen, uppgick till 1 877 mkr (334) vid årets utgång. Ej räntebärande skulder för genomförda fastighetsförvärv uppgick till 782 mkr (492). Av dessa skulder var 419 mkr (78) kortfristiga.

Värderingen av finansiella tillgångar och skulder visar ingen väsentlig skillnad mellan redovisat och verkligt värde.

Den effektiva skattesatsen uppgick till 31 procent (21) och har påverkats negativt av ränteavdragsbegränsningar.

Kassaflöde

JANUARI–DECEMBER 2023

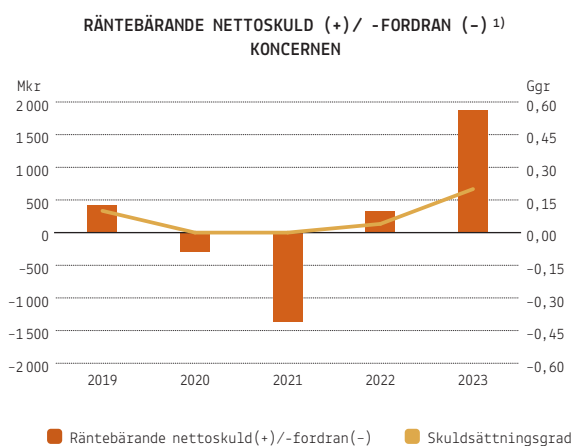
Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisningen stärktes jämfört med föregående år och uppgick till –48 mkr (–261) hänförligt till en lägre nivå investeringar i fastigheter samt minskat rörelsekapital. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om –247 mkr (–333). Det ökade innehavet av osålda bostäder i balansräkningen medförde ett negativt kassaflöde om –484 mkr (88). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) uppgick under perioden till –383 mkr (–716).

OKTOBER–DECEMBER 2023

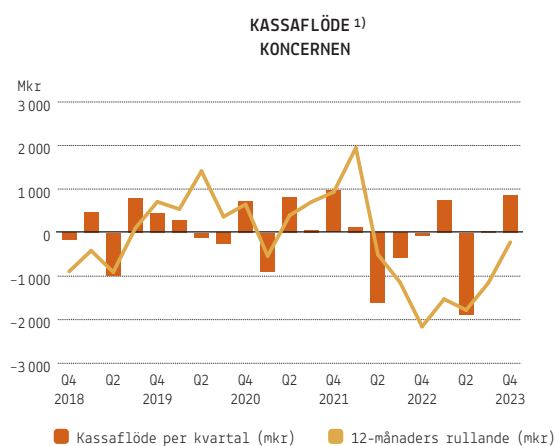
Kassaflödet från den löpande verksamheten stärktes under det fjärde kvartalet jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 404 mkr (354), hänförligt till en lägre nivå investeringar i fastigheter samt minskat rörelsekapital. Nettoinvesteringarna i exploateringsfastigheter innebar ett kassaflöde om 168 mkr (219). Innehavet av återköpta bostäder medförde ett kassaflöde om 17 mkr (7). Koncernens kassaflöde hänförligt till projektfastigheter (försäljning minus investering) uppgick till –16 mkr (–178).

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
Finansiella intäkter	33	19	8	10
Finansiella kostnader	–133	–89	–31	–31
Finansiella intäkter och kostnader	–100	–70	–23	–21

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens början	334	–1 363	1 587	615
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	1 544	1 697	290	–281
Räntebärande nettoskuld (+)/-fordran (-) vid periodens slut	1 877	334	1 877	334



¹⁾ Enligt segmentsredovisning



¹⁾ Periodens totala kassaflöde

JM Bostad Stockholm

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

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden sjönk något under det fjärde kvartalet. Det totala utbudet av bostäder var fortsatt högt men utbudet av nyproducerade bostäder var fortfarande på en låg nivå.

Bostadsmarknaden i Stockholm var fortsatt avvaktande under det fjärde kvartalet. För affärssegmentets projekt har bland annat den ökade räntan och den allmänna oron medfört att kunderna varit mycket avvaktande. Kunderna uppvisade ett ökat intresse under fjärde kvartalet men benägenheten att teckna kontrakt tidigt var dock alltjämt under normal nivå.

Avsaknaden av nödvändiga myndighetsbeslut påverkade affärssegmentets produktionsstarter negativt, vilket under det fjärde kvartalet berörde ett projekt om 46 bostäder.

Jämfört med motsvarande period föregående år minskade intäkterna och rörelseresultatet för det fjärde kvartalet till följd av den låga försäljningen i tidigare perioder, prisjusteringar i pågående projekt, ökade finansieringskostnader och nedskrivningar av exploateringsfastigheter.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades nedskrivningsbehov om 75 mkr i ett

fåtal fastigheter, vilket belastade resultatet i det fjärde kvartalet. Rörelseresultatet exklusive nedskrivningar uppgick till –43 mkr och rörelsemarginalen till –4,2 procent för det fjärde kvartalet.

Den lägre nivån av bostäder i pågående produktion tillsammans med den låga försäljningen resulterade i att intäkterna för helåret minskade jämfört med föregående år. Rörelseresultatet för helåret minskade jämfört med föregående år hänförligt till låg försäljning, prisjusteringar i pågående projekt, ökade finansieringskostnader, nedskrivningar av exploateringsfastigheter samt kostnader för genomförda besparingsåtgärder.

Kassaflödet för det fjärde kvartalet förbättrades något jämfört med motsvarande period föregående år främst till följd av erhållen likvid från försäljning av exploateringsfastigheter.

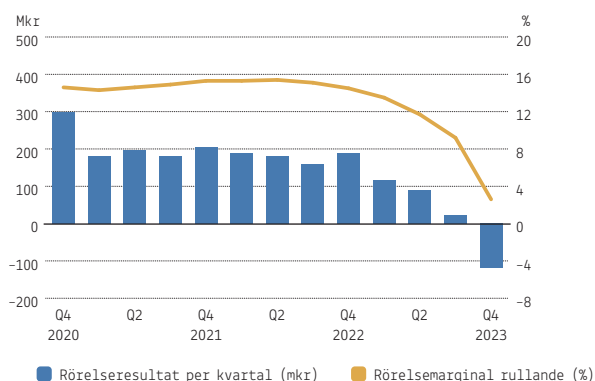
Årets kassaflöde försvagades jämfört med föregående år vilket huvudsakligen var hänförligt till ett lägre rörelseresultat, medan rörelsekapitalförändringen var positiv.

Under det fjärde kvartalet produktionsstartades totalt 98 bostäder i flerbostadshus på Ekerö.

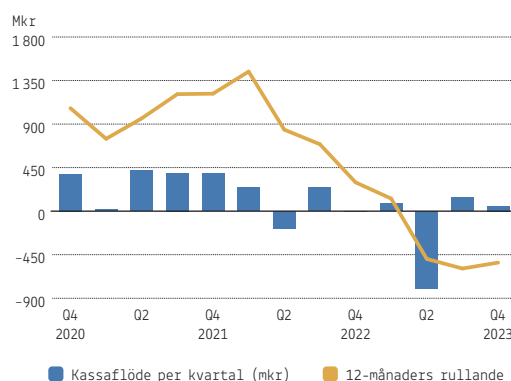
Inga byggrätter förvärvades under fjärde kvartalet.

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
Intäkter	4 248	4 966	1 022	1 344
Rörelseresultat ¹⁾	112	720	–118	188
Rörelsemarginal, %	2,6	14,5	–11,5	14,0
Genomsnittligt operativt kapital	5 021	4 494		
Avkastning operativt kapital, %	2,2	16,0		
Operativt kassaflöde	–532	298	54	–6
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 097	4 033		
Antal disponibla byggrätter	12 300	12 400		
Antal sålda bostäder	315	657	124	61
Antal produktionsstartade bostäder	231	721	98	265
Antal bostäder i pågående produktion	1 906	2 665		
Antal anställda	870	804		
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–75	–	–75	–

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM BOSTAD STOCKHOLM



KASSAFLÖDE
JM BOSTAD STOCKHOLM



JM Bostad Riks

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

Genomsnittspriserna på andrahandsmarknaden för bostadsrätter minskade på flertalet av affärssegmentets delmarknader under fjärde kvartalet och i universitetsstäderna sjönk priserna mest, från en relativt hög nivå. Småhuspriserna var oförändrade eller fortsatte att falla något.

På andrahandsmarknaden låg utbudet fortsatt på höga nivåer och högre nivåer än föregående år. Utbudet av nyproduktion sjönk och var på fortsatt mycket låga nivåer med undantag av Göteborg.

Försäljningen var fortsatt låg men med viss ökning under det fjärde kvartalet och med fortsatt stort fokus på försäljning av bostäder som är nära tillträde eller färdigställda. Benägenheten från kunderna att teckna kontrakt tidigt låg under normal nivå med fortsatt avaktan från kunderna.

Jämfört med motsvarande period föregående år minskade intäkterna och rörelseresultatet för det fjärde kvartalet till följd av nedskrivningar av exploateringsfastigheter, prisjusteringar i pågående projekt, lägre försäljning samt ökade finansieringskostnader. Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets

exploateringsfastigheter identifierades nedskrivningsbehov om 75 mkr i ett fåtal specifika fastigheter, vilket belastade resultatet i det fjärde kvartalet. Rörelseresultatet exklusive nedskrivningar uppgick till 4 mkr och rörelsemarginalen till 0,6 procent för det fjärde kvartalet.

Intäkterna och rörelseresultatet för helåret minskade jämfört med föregående år till följd av låg pågående produktion, prisjusteringar i pågående projekt, lägre försäljning, ökade produktions- och finansieringskostnader, nedskrivningar av exploateringsfastigheter samt kostnader för genomförda besparingsåtgärder.

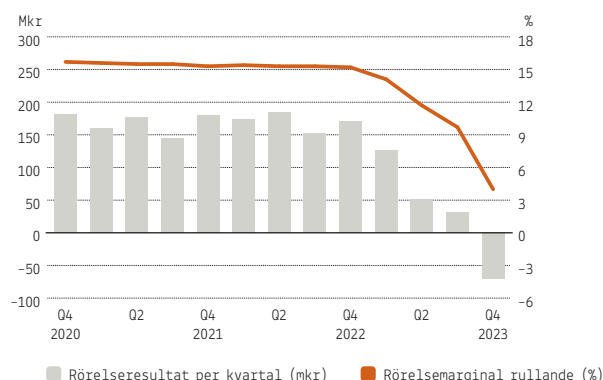
Både det fjärde kvartalets och årets kassaflöde försämrades jämfört med motsvarande period föregående år på grund av ökat bundet rörelsekapital och ett ökat antal inköpta bostäder i balansräkningen.

Under det fjärde kvartalet produktionsstartades totalt 145 bostäder i Lomma, Mölndal och Öjersjö i Partille kommun, varav 124 bostäder i flerbostadshus och 21 småhus.

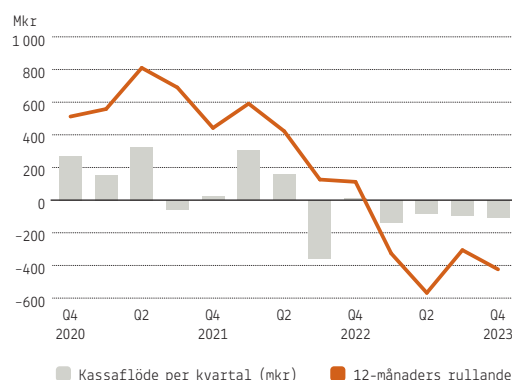
Inga byggrätter förvärvades under fjärde kvartalet.

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
Intäkter	3 476	4 500	726	1 156
Rörelseresultat ¹⁾	139	682	–71	171
Rörelsemarginal, %	4,0	15,2	–9,7	14,8
Genomsnittligt operativt kapital	2 431	1 656		
Avkastning operativt kapital, %	5,7	41,2		
Operativt kassaflöde	–424	112	–110	8
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 927	2 270		
Antal disponibla byggrätter	11 900	11 500		
Antal sålda bostäder	534	946	142	92
Antal produktionsstartade bostäder	443	1 022	145	148
Antal bostäder i pågående produktion	1 477	2 234		
Antal anställda	472	568		
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	–75	–	–75	–

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM BOSTAD RIKS



KASSAFLÖDE
JM BOSTAD RIKS



JM Norge

Inom affärssegmentet utvecklas bostadsprojekt i Norge. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder. Intäkter och resultat för affärssegmentet redovisas enligt successiv vinstavräkning.

Prisnivån på andrahandsmarknaden fortsatte att sjunka under fjärde kvartalet och var vid utgången av året i linje med föregående år. Norges Bank höjde även under det fjärde kvartalet styrräntan vilket medför ökade bolånekostnader för kunderna. Samtidigt förväntar sig marknaden att räntetoppen är nådd i Norge.

Försäljningen av bostäder på andrahandsmarknaden var på samma nivå som föregående år medan försäljningen av nyproducerade bostäder var väsentligt lägre än föregående år. Efterfrågan på JMs bostäder har även under det fjärde kvartalet varit lägre än normalt.

Intäkter och rörelseresultat för det fjärde kvartalet försämrades jämfört med motsvarande period föregående år till följd av lägre försäljning och ökade produktions- och finansieringskostnader. Intäkterna och rörelseresultatet har dock påverkats positivt av två försäljningar av mark för bostadsprojekt i Bergen och i Oslo-området.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades nedskrivningsbehov om 11 mkr

i två fastigheter, vilket belastade resultatet i det fjärde kvartalet. Rörelseresultatet exklusive nedskrivningar uppgick till 45 mkr och rörelsemarginalen till 6,0 procent för det fjärde kvartalet.

Intäkter och rörelseresultat för helåret har försämrats mot föregående år till följd av lägre försäljning och ökade produktions- och finansieringskostnader.

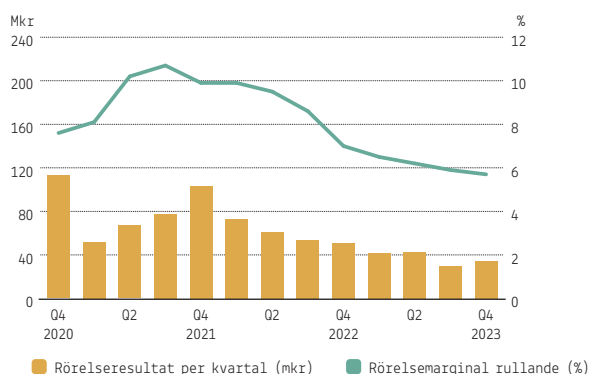
Både kassaflödet för det fjärde kvartalet samt helåret har försämrats jämfört med motsvarande period föregående år vilket främst beror på lägre rörelseresultat. Kassaflödet för helåret har också belastats av större investeringar jämfört med föregående år.

Under det fjärde kvartalet har affärssegmentet produktionsstartat den första etappen av projektet Granitten på Furuset i Oslo, med 156 bostäder. Projektet har i sin helhet sålts till ett fastighetsbolag.

Inga byggrätter förvärvades under fjärde kvartalet.

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
Intäkter	2 589	3 392	751	960
Rörelseresultat ¹⁾	149	238	34	51
Rörelsemarginal, %	5,7	7,0	4,5	5,3
Genomsnittligt operativt kapital	2 063	2 158		
Avkastning operativt kapital, %	7,2	11,0		
Operativt kassaflöde	38	203	46	249
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 328	1 034		
Antal disponibla byggrätter	6 400	7 100		
Antal sålda bostäder ²⁾	488	527	196	100
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	405	605	156	189
Antal bostäder i pågående produktion	1 071	1 335		
Antal anställda	312	370		
¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter	-11	–	-11	–
²⁾ Varav bostäder till investerare	156	–	156	–
³⁾ Varav bostäder till investerare	156	–	156	–

RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM NORGE



KASSAFLÖDE
JM NORGE



JM Finland

Inom affärssegmentet utvecklas bostadsprojekt Finland. Verksamheten omfattar förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder. Intäkter och resultat för affärssegmentet redovisas enligt successiv vinstavräkning.

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Helsingforsregionen ökade något under det fjärde kvartalet. Inflationen sjönk och marknadsräntan lämnades oförändrad. Dock fanns det en fortsatt försiktighet bland konsumenterna gällande bostadsköp och kundernas förtroende inför framtiden var fortsatt låga. Prisnivån på andrahandsmarknaden i Helsingforsregionen stabiliserades under fjärde kvartalet.

Försäljningen i det fjärde kvartalet var högre än föregående år främst hänförligt till ökad försäljning till investerare.

Affärssegmentets intäkter och rörelseresultat för det fjärde kvartalet minskade jämfört med motsvarande period föregående år, huvudsakligen till följd av till lägre försäljning till konsumentmarknaden och prisjusteringar i pågående projekt. Rörelsemarginalen var dock i linje med föregående år.

Vid genomförd marknadsvärdering av affärssegmentets exploateringsfastigheter identifierades en nedskrivning om 3 mkr, vilken belastade resultatet i det fjärde kvartalet. Rörelseresultatet exklusive nedskrivningar uppgick till 49 mkr och rörelsemarginalen till 11,2 procent.

Intäkterna och rörelseresultatet för helåret minskade jämfört med föregående år, främst på grund av lägre försäljning, kostnader för genomförda besparingsåtgärder samt prisjusteringar i pågående projekt.

Både det fjärde kvartalets och årets kassaflöde har försämrats jämfört med föregående år som ett resultat av ett ökat bundet rörelsekapital.

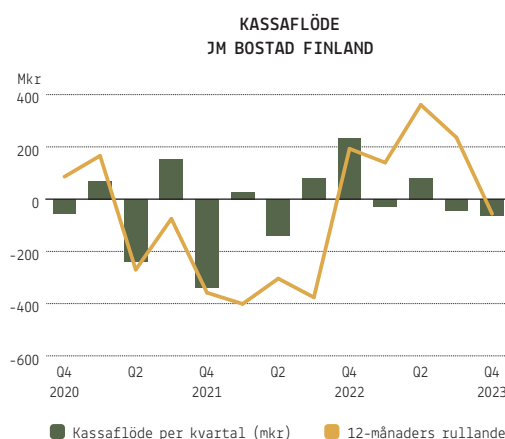
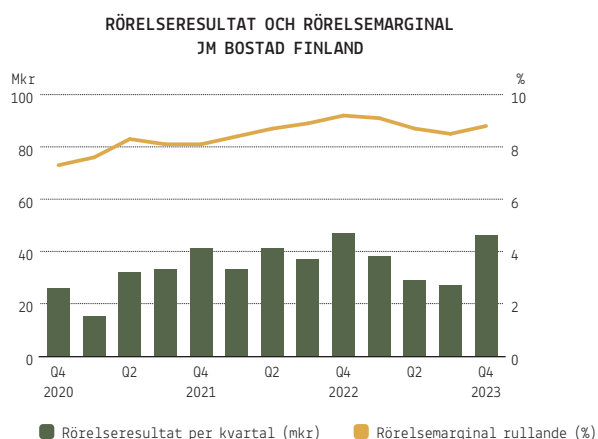
Under det fjärde kvartalet produktionsstartades totalt 341 bostäder i Helsingfors och Esbo och cirka 200 byggrätter förvärvades i Hagalund, Esbo.

MKR	JANUARI-DECEMBER		OKTOBER-DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
Intäkter	1 591	1 729	437	505
Rörelseresultat ¹⁾	140	158	46	47
Rörelsemarginal, %	8,8	9,2	10,5	9,4
Genomsnittligt operativt kapital	1 718	1 618		
Avkastning operativt kapital, %	8,1	9,8		
Operativt kassaflöde	-56	193	-61	231
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 115	1 046		
Antal disponibla byggrätter	6 900	6 800		
Antal sålda bostäder ²⁾	346	459	311	139
Antal produktionsstartade bostäder ³⁾	375	599	341	226
Antal bostäder i pågående produktion	917	1 337		
Antal anställda	168	201		
	-3	-	-3	-
	290	359	290	128
	290	359	290	128

¹⁾ Varav nedskrivningar i exploateringsfastigheter

²⁾ Varav bostäder till investerare

³⁾ Varav bostäder till investerare



JM Fastighetsutveckling

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

Affärssegmentets intäkter och rörelseresultat för det fjärde kvartalet har minskat väsentligt jämfört med motsvarande period föregående år till följd av resultatet av försäljningen av kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand som genomfördes i det fjärde kvartalet 2022. Försäljningen gav också en periodiseringseffekt i det fjärde kvartalet 2022. Rörelseresultatet i det fjärde kvartalet 2023 belastades med nedskrivningar i två projektfastigheter om 77 mkr. Fastigheterna som skrivits ned avser pågående projekt med planerat färdigställande första halvåret 2024. Rörelseresultatet exklusive nedskrivningar för det fjärde kvartalet uppgick till 123 mkr och rörelsemarginalen 36,6 procent.

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

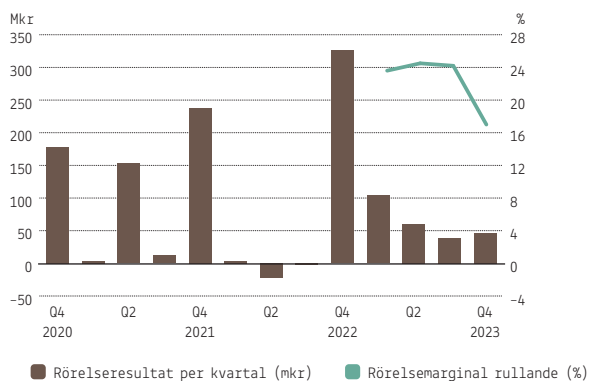
Rörelseresultatet försämrades jämfört med föregående år, främst hänförligt till nämnda nedskrivningar.

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

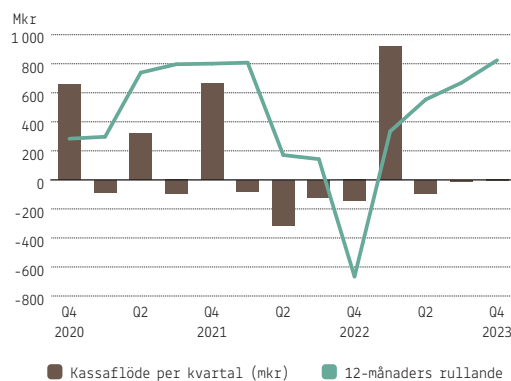
Affärssegmentet har tre projekt i pågående produktion som resultat- och intäktsredovisas successivt under uppförandet; kontorsprojektet K1 Karlbergs Strand med beräknat färdigställande första kvartalet 2025, hyresrättsprojektet Kvarter 8 med beräknat färdigställande tredje kvartalet 2024, samt vård- och omsorgsboendet Pilhamns Gårdar med beräknat färdigställande tredje kvartalet 2024. Produktion pågår i ytterligare tre hyresrättsprojekt i egen balansräkning, Igelsta Trädkrona i Södertälje med 96 hyresrättsbostäder, Dyrvers Kulle i Sundbyberg med 123 hyresrättsbostäder samt Flora i Järfälla med 155 hyresrättsbostäder.

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
Intäkter	1 458	1 224	336	1 064
Rörelseresultat ^{1) 2) 3)}	248	306	46	326
Rörelsemarginal, %	17,0	25,0	13,7	30,6
Genomsnittligt operativt kapital	1 372	1 325		
Avkastning operativt kapital, %	18,1	23,1		
Operativt kassaflöde	824	-666	9	-145
Bokfört värde exploateringsfastigheter	–	–		
Bokfört värde projektfastigheter	1 030	914		
Antal disponibla bostadsbyggrätter ⁴⁾	1 600	1 700		
Antal sålda bostäder ⁴⁾	218	70	–	70
Antal produktionsstartade bostäder ⁴⁾	155	166	–	70
Antal bostäder i pågående produktion ⁴⁾	662	507		
Antal anställda	77	80		
¹⁾ Varav nedskrivningar i projektfastigheter	-77	–	-77	–
²⁾ Varav fastighetsförsäljningar	14	–	14	–
³⁾ Varav resultat från joint venture	-5	-11	–	-3
⁴⁾ Avser hyresrätts- och vårbostäder				

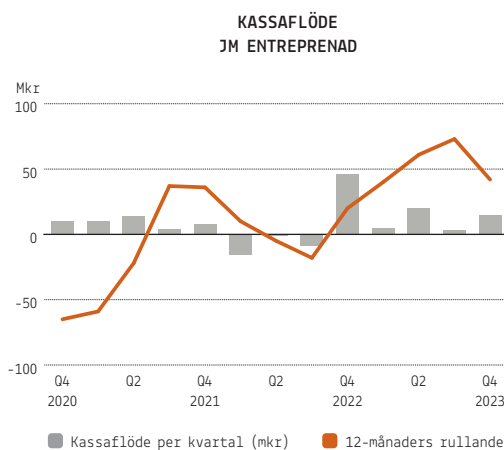
RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL
JM FASTIGHETSUTVECKLING



KASSAFLÖDE
JM FASTIGHETSUTVECKLING



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



Hållbar utveckling

Hållbarhet är en integrerad del av JMs bostads- och stadsutveckling. Från markförvärv, genom hela projekteringen och till dess att kunderna flyttar in och lever i Svanenmärkta bostäder i områden som främjar en hållbar livsstil. Strukturerat arbetsmiljöarbete, olycksförebyggande insatser, kvalitetssäkrade leverantörskedjor samt ett aktivt arbete för ökad jämställdhet och mångfald är viktiga delar i JMs hållbarhetsarbete.

På JM är vi långsiktiga i allt vi gör. Våra hus ska stå i minst hundra år och även i lågkonjunktur fortgår våra hållbarhetssatsningar, vilket återspeglats under 2023. Trots en utmanande marknad har JM investerat i såväl tid som pengar i hållbara pilotprojekt och ett mer hållbart strukturkapital.

Under det fjärde kvartalet initierades en pilotstudie i Finland för att studera gjutning av klimatförbättrad betong i kalla temperaturer. Klimatförbättrad betong innebär att en del av bindemedlet byts ut till mindre utsläppsintensiva material. Syftet med studien är att undersöka eventuella skillnader mellan olika typer av klimatförbättrad betong. Fem betongleverantörer deltar i studien, där klimatförbättrad betong med 15–30 procent lägre koldioxidutsläpp testas. Studien fortsätter under det första kvartalet och utvärderas under våren 2024.

Samtliga av koncernens nystartade projekt klimatberäknas i ett tidigt skede i projektutvecklingen, vilket ger möjlighet att tidigt genomföra justeringar för att minska ett projekts klimatbelastning såväl som att identifiera förbättringsmöjligheter som kan nyttjas i andra projekt.

JM har identifierat de mest väsentliga hållbarhetsaspekterna att arbeta med för ett långsiktigt hållbart värdeskapande både inom JM och i vår omvärld. Utfallet av årets väsentlighetsanalys

för koncernen visade att affärsetik är en väsentlig fråga för våra intressenter. Under fjärde kvartalet har samtliga av JMs medarbetare genomgått en obligatorisk utbildning i affärsetik och JMs uppförandekod.

I december inträffade en allvarig arbetsplatsolycka i samband med rivning av byggställning på en av koncernens byggarbetsplatser.

JM tar det inträffade på mycket stort allvar och fortsätter arbeta aktivt med att förbättra säkerheten på våra arbetsplatser. Byggbranschen är generellt sett skicklig på att identifiera fel och brister. Minst lika viktigt är att ha en sund säkerhetskultur, där JM fokuserar på hur vi lyckas med säkerhetsarbetet likväl som att genomföra rotorsaksanalyser vid incidenter. Tema och fokusområde under JMs årliga Safety week, som anordnades under det fjärde kvartalet, var Säkerhetskultur. Ett antal goda exempel från årets Safety week gällande säkerhetskultur i koncernens projekt och regioner utgör nu underlag att arbeta vidare med och analysera möjligheten att implementera i företaget i stort.

Samtliga färdigställda bostäder som producerats i egen regi under året har erhållit Svanenmärkning. JM införde krav på Svanenmärkt bostadsproduktion 2018.

MÅLSÄTTNING 2030	VERKSAMHETSMÅL 2023	HELÅR 2023	HELÅR 2022
JM har branschens bästa arbetsmiljö och inga arbetsplatsolyckor	Inga allvarliga (enligt nationell arbetsmiljömyndighets definition) olyckor hos vare sig egen personal eller underentreprenörer	9 (Sverige) 1 (Norge) 1 (Finland)	9 (Sverige) 2 (Norge) – (Finland)
20 % kvinnor bland JMs hantverkare	Andel kvinnor bland JMs hantverkare minst 10 %	7,0 %	8,0 %
JM verkar för en jämn könsfördelning och mångfald bland medarbetarna (minst 40/60 kvinnor/män)	Jämn könsfördelning bland våra tjänstemän, minst 35/65 kvinnor/män	38/62	39/61
	Jämn könsfördelning bland våra chefer, minst 35/65 kvinnor/män	31/69	30/70
Minskad total mängd byggavfall till 15 kg/BTA (bruttototalarea) till år 2030 ¹⁾	Minskad total mängd byggavfall till max 25 kg/BTA exkl. garage	32 (Sverige) 29 (Norge)	35 (Sverige) 33 (Norge)
JMs verksamhet har klimatpåverkande utsläpp nära noll ¹⁾	Det beräknade energibehovet för bostäder understiger gällande norm med minst 10 % för Sverige	27 %	19 %
	Det beräknade energibehovet för bostäder understiger gällande norm med minst 25 % för Norge	31 %	34 %
Samtliga fastigheter ska erhålla Svanenmärkning ²⁾	Samtliga avslutade projekt ska erhålla Svanenmärkning	90 %	81 %
JMs bostäder har låg energianvändning	kwh/kvm (Atemp i Sverige och BTA i Norge och Finland)	60 (Sverige) 53 (Norge) 78 (Finland)	59 (Sverige) 51 (Norge) 77 (Finland)

¹⁾ Data för JM Finland är nyligen framtaget och kommer att redovisas när det finns en något längre tidsserie.

²⁾ Resterande 10 % avser avslutade projekt för externa intressenter.

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

JMs risker och riskhantering presenteras i års- och hållbarhetsredovisningen för 2022 på sidorna 14–18, 76 samt 80–81.

Riskbedömningen är oförändrad i förhållande till vad som presenteras där.

Utdelning

För 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 3,00 kronor (14,00) per aktie, totalt 194 mkr (903). Som avstämningsdag för utdelning föreslås måndagen den 22 april 2024.

Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningen att utsändas torsdagen den 25 april 2024.

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

Återköp, indrag och innehav av egna aktier

JM innehar per utgången av det fjärde kvartalet inga egna aktier. Antalet utestående aktier uppgår per 31 december 2023 till 64 504 840.

Årsstämman beslutade den 30 mars 2023 att bemyndiga 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. Under fjärde kvartalet har JM inte återköpt några egna aktier.

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av det fjärde kvartalet till 2 193 (2 488). Antal hantverkare uppgick till 828 (871) och antal tjänstemän uppgick till 1 365 (1 617).

Närstående

Inga väsentliga transaktioner med närstående har inträffat under perioden, utöver sedvanliga transaktioner mellan JMs koncern bolag och samarbetsarrangemang. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

Väsentliga händelser efter kvartalet utgång

Efter 37 år i JM, varav 21 som verkställande direktör, har Johan Skoglund meddelat styrelsen att han beslutat gå i pension under 2024. Johan Skoglund kommer som längst att fortsätta som vd fram till och med den 1 juni 2024.

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

Koncernen – segmentsredovisning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
Intäkter	13 851	16 385	3 407	5 152
Produktions- och driftkostnader	–11 877	–13 216	–3 025	–4 099
Bruttoresultat	1 973	3 169	382	1 054
Försäljnings- och administrationskostnader	–985	–1 094	–227	–284
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ^{1) 2)}	–256	–11	–245	–3
Rörelseresultat	732	2 064	–90	767
Finansiella intäkter och kostnader	–100	–70	–23	–21
Resultat före skatt	632	1 994	–113	746
Skatter	–199	–419	–23	–152
Periodens resultat	433	1 575	–137	593
Övrigt totalresultat	–205	568	–337	266
Periodens totalresultat	229	2 143	–474	859
Resultat per aktie ³⁾ efter utspädning, kr	6,70	23,40	–2,10	9,00
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 504 840	67 384 072	64 504 840	65 709 664
¹⁾ Varav nedskrivningar	–258	–	–258	–
²⁾ Varav resultat från joint venture	–5	–11	–	–3
³⁾ Periodens resultat				

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	351	351
Projektfastigheter	1 030	932
Exploateringsfastigheter	8 504	8 465
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	803	308
Kortfristiga fordringar ¹⁾	4 541	5 225
Likvida medel	1 582	1 840
Summa omsättningstillgångar	16 461	16 771
Summa tillgångar	16 812	17 122
EGET KAPITAL OCH SKULDER ²⁾		
Eget kapital	8 332	9 006
Långfristiga räntebärande skulder	397	268
Övriga långfristiga skulder	364	414
Långfristiga avsättningar	2 559	2 717
Summa långfristiga skulder	3 319	3 399
Kortfristiga räntebärande skulder	1 526	507
Övriga kortfristiga skulder	3 522	4 088
Kortfristiga avsättningar	113	122
Summa kortfristiga skulder	5 161	4 717
Summa eget kapital och skulder	16 812	17 122
¹⁾ Varav fordringar fastighetsförsäljningar	57	55
²⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	806	516

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

	HELÅR 2023	HELÅR 2022
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR		
Ingående balans vid periodens början	9 006	8 608
Summa totalresultat för perioden	229	2 143
Utdelning	-903	-922
Konvertering av konvertibellån	–	1
Återköp av aktier	–	-825
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	–	–
Utgående balans vid periodens slut	8 332	9 006

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR				
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt ^{1) 2)}	317	1 550	214	533
Betald skatt	-344	-532	-30	-116
Investering i exploateringsfastigheter	-1 338	-1 871	-362	-196
A conto betalning för exploateringsfastigheter	1 091	1 538	530	416
Investering i projektfastigheter	-429	-795	-36	-257
Försäljning av projektfastigheter	46	79	20	79
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	610	-230	69	-105
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-48	-261	404	354
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2	-29	-2	-28
Upptagna lån	976	538	495	94
Amortering av skulder	-245	-661	-28	-238
Återköp av aktier	–	-825	–	-250
Utdelning	-903	-922	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-172	-1 869	466	-394
Periodens kassaflöde	-221	-2 159	869	-68
Kursdifferens likvida medel	-37	18	-37	18
Likvida medel vid periodens slut	1 582	1 840	1 582	1 840
¹⁾ Varav investering i andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	-1 671	-252	-377	-85
²⁾ Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	1 186	340	394	92

KONCERNENS NYCKELTAL

	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, %				
Rörelsemarginal	5,3	12,6	-2,6	14,9
Räntabilitet på eget kapital	5,0	17,9		
Räntabilitet på sysselsatt kapital	6,7	18,6		
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	–		
Soliditet	50	53		

Koncernen – IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022*)	2023	2022*)
Intäkter	15 969	14 577	3 441	5 578
Produktions- och driftkostnader	–13 205	–11 481	–2 919	–4 319
Bruttoresultat	2 764	3 096	522	1 259
Försäljnings- och administrationskostnader	–998	–1 108	–229	–288
Resultat av fastighetsförsäljning m.m. ^{1) 2)}	–256	–11	–245	–3
Rörelseresultat	1 510	1 978	48	969
Finansiella intäkter och kostnader	–125	–89	–30	–26
Resultat före skatt	1 385	1 889	18	942
Skatter	–356	–395	–51	–192
Periodens resultat	1 029	1 495	–33	751
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	–110	148	–101	47
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	–105	515	–291	274
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	22	–106	60	–56
Periodens totalresultat	835	2 051	–365	1 016
Periodens resultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 029	1 495	–33	751
Periodens totalresultat är hänförligt till moderbolagets aktieägare	835	2 051	–365	1 016
Resultat per aktie ³⁾ före utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	16,00	22,30	–0,50	11,50
Resultat per aktie ³⁾ efter utspädning är hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	16,00	22,20	–0,50	11,40
Utestående antal aktier vid periodens slut	64 504 840	64 504 840	64 504 840	64 504 840
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	64 504 840	67 073 227	64 504 840	65 398 819
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	64 504 840	67 384 072	64 504 840	65 709 664
¹⁾ Varav nedskrivningar	–258	–	–258	–
²⁾ Varav resultat från joint venture	–5	–11	–	–3
³⁾ Periodens resultat				

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	2023-12-31*)	2022-12-31*)
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar ¹⁾	532	565
Projektfastigheter	1 030	932
Exploateringsfastigheter	8 504	8 465
Nyttjande av tomträtter	476	513
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	1 023	308
Pågående arbeten	13 203	15 217
Kortfristiga fordringar	3 633	3 767
Likvida medel ²⁾	1 673	2 151
Summa omsättningstillgångar	29 542	31 354
Summa tillgångar	30 073	31 919
EGET KAPITAL OCH SKULDER ^{3) 4) 5)}		
Eget kapital	7 972	8 039
Långfristiga räntebärande skulder	951	892
Övriga långfristiga skulder	364	414
Långfristiga avsättningar	2 470	2 468
Summa långfristiga skulder	3 785	3 774
Kortfristiga räntebärande skulder	15 089	15 480
Övriga kortfristiga skulder	3 115	4 504
Kortfristiga avsättningar	113	122
Summa kortfristiga skulder	18 317	20 105
Summa eget kapital och skulder	30 073	31 919
Ställda säkerheter	6 164	7 418
Eventuallförpliktelser	1 776	2 056
¹⁾ Varav nyttjanderätter kontor och bilar	179	214
²⁾ Varav likvida medel i bostadsrättsföreningar	91	311
³⁾ Varav projektfinansiering	13 890	16 341
⁴⁾ Varav skulder fastighetsförvärv	806	516
⁵⁾ Varav kort- och långfristiga räntebärande leasingkulder	637	709

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	HELÅR 2023*)	HELÅR 2022*)
Ingående balans vid periodens början	8 039	7 734
Summa totalresultat för perioden	835	2 051
Utdelning	-903	-922
Konvertering av konvertibellån	–	1
Återköp av aktier	–	-825
Egetkapitalandel av konvertibla skuldebrev	–	–
Utgående balans vid periodens slut	7 972	8 039

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

ENLIGT IFRS, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022*)	2023	2022*)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital och skatt 1) 2)	1 681	1 545	752	757
Betald skatt	-344	-532	-30	-116
Investering i exploateringsfastigheter	-1 338	-1 871	-362	-197
A conto betalning för exploateringsfastigheter	585	649	417	291
Investering i projektfastigheter	-429	-795	-36	-257
Försäljning av projektfastigheter	46	79	20	79
Förändring kortfristiga skulder/fordringar	855	-988	-43	-1 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 057	-1 912	719	-517
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2	-29	-2	-29
Upptagna lån	12 385	11 879	3 345	3 764
Amortering av skulder	-12 979	-10 421	-3 267	-3 011
Återköp av aktier	–	-825	–	-250
Utdelning	-903	-922	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 496	-288	78	504
Periodens kassaflöde	-441	-2 229	795	-42
Kursdifferens likvida medel	-37	18	-37	18
Likvida medel vid periodens slut	1 673	2 151	1 673	2 151
1) Varav köp av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	-1 671	-252	-377	-85
2) Varav försäljning av andelar i bostadsrättsföreningar och bostäder med äganderätter	1 186	340	394	92

KONCERNENS NYCKELTAL

ENLIGT IFRS, %	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022*)	2023	2022*)
Rörelsemarginal	9,5	13,6	1,4	17,4
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,9		
Soliditet	27	25	–	–

*) JM tillämpar från och med 1 januari 2023 en ny redovisningsprincip för projekt med svenska bostadsrättsföreningar, se not 1 redovisningsprinciper. Omräknade resultat- och balansräkningar med redovisad effekt per kvartal lämnas i not 1 i JM:s delårsrapport för första kvartalet 2023. Jämförelsetal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen.

Moderbolaget

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	HELÅR 2023	HELÅR 2022
Nettoomsättning	8 547	9 597
Produktions- och driftkostnader	-7 588	-7 629
Bruttoresultat	959	1 968
Försäljnings- och administrationskostnader	-744	-828
Resultat av fastighetsförsäljning m.m	6	–
Rörelseresultat	221	1 140
Finansiella intäkter och kostnader	-204	707
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	17	1 847
Bokslutsdispositioner	249	34
Resultat före skatt	265	1 881
Skatter	-160	-243
Periodens resultat	105	1 638

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	2 601	2 932
Summa omsättningstillgångar	10 311	11 955
Summa tillgångar	12 913	14 887
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 605	4 310
Obeskattade reserver	1 900	2 300
Avsättningar	1 522	1 356
Långfristiga skulder	352	426
Kortfristiga skulder	5 534	6 495
Summa eget kapital och skulder	12 913	14 887
Ställda säkerheter	100	100
Eventualförpliktelser	10 524	8 946

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna bokslutskommuniké och delårsrapport för fjärde kvartalet 2023 är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt RFR 2.

Förändrade standarder från och med 2023

Ändringarna i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, som koncernen tillämpar från och med 1 januari 2023, innebär att JM ska lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper i stället för att upplysa om betydande redovisningsprinciper. Ändringen i IAS 1 har analyserats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på JM:s finansiella rapporter. Övriga förändringar av standarder och tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2023 har inte heller haft en väsentlig inverkan på denna finansiella rapport.

Segmentsrapportering

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

I segmentsredovisningen sker intäktsredovisningen för hela koncernen med tillämpning av successiv vinstavräkning.

Därutöver redovisas JM Norges, JM Finlands samt del av JM Bostad Stockholms, JM Bostad Riks och JM Fastighetsutvecklings projektfinsiering som en avdragspost mot "Upparbetad ej fakturerad intäkt" eller "Fakturerad ej upparbetad intäkt" och upptagen/återbetald projektfinsiering redovisas i kassaflödet från den löpande verksamheten.

Redovisningen av leasingavtal enligt IFRS 16 tillämpas inte i segmentsredovisningen.

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

Ändrad redovisningsprincip rörelsesegment

Från och med den 1 januari 2023 delas rörelsesegmentet JM Utland upp i JM Norge och JM Finland som blir två nya rörelsesegment. Beslutet är i linje med JM:s strategi att vara en av de ledande projektutvecklarna av bostäder i Norden samt hur verksamheten styrs och rapporteras. JM Norge omfattar utveckling av bostadsprojekt, förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder i Norge. JM Finland omfattar utveckling av bostadsprojekt, förvärv av exploateringsfastigheter, planarbete, projektering samt produktion och försäljning av bostäder i Finland. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är utöver detta oförändrade jämfört med de som beskrivs på sidorna 87–91 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2022.

Ändrad redovisningsprincip för bostadsutveckling genom svenska bostadsrättsföreningar

Genom högsta förvaltningsdomstolens beslut att inte bevilja JM prövningstillstånd vinner kammarrättens dom från 9 november 2022 laga kraft. Från och med den 1 januari 2023, i enlighet med IFRS 10 koncernredovisning, konsoliderar JM svenska bostadsrättsföreningar under produktionsfasen fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina bostäder. Detta innebär att koncernens balans- och resultaträkning enligt IFRS inkluderar bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. Denna princip benämns härafter som "färdigställandemetoden".

JM redovisar projekten i balansräkningen där de största posterna utgörs av pågående arbeten på tillgångssidan samt upplåningen i bostadsrättsföreningar som en del av koncernens räntebärande skulder. Intäkter och kostnader för projekten redovisas vid den tidpunkt bostadsköparna tillträder bostäderna.

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

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

Moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade, för ytterligare information se not 1 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2022.

Jämförande tal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen. Omräknade resultat- och balansräkningar med redovisad effekt per kvartal lämnas på sida 22–23 i JM:s delårsrapport för perioden januari–mars 2023.

Not 2 Uppdelning av intäkter

INTÄKTER PER LAND

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
Sverige	9 671	11 263	2 219	3 685
Norge	2 589	3 392	751	960
Finland	1 591	1 729	437	505
Övrigt	–	2	–	2
Totalt	13 851	16 385	3 407	5 152

INTÄKTER PER AFFÄRSSEGMENT

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
JM Bostad Stockholm	4 248	4 966	1 022	1 344
JM Bostad Riks	3 476	4 500	726	1 156
JM Norge	2 589	3 392	751	960
JM Finland	1 591	1 729	437	505
JM Fastighetsutveckling	1 458	1 224	336	1 064
JM Entreprenad	781	1 077	150	252
Eliminering	–294	–505	–14	–130
Övrigt	–	2	–	2
Totalt	13 851	16 385	3 407	5 152

RESULTATKOMPONENTER BOSTADSAFFÄREN SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING (BRUTTORESULTAT)

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	OKT–DECEMBER 2023	JULI–SEPTEMBER 2023	APRIL–JUNI 2023	JANUARI–MARS 2023	OKT–DECEMBER 2022
Kostnadsbaserad effekt	219	201	313	292	325
Omvärderingseffekt	–22	80	168	231	434
Försäljningseffekt	65	8	–24	5	–62
Totalt	262	289	457	528	697

Successiv vinstavräkning i JM och redovisningen av bruttoresultatet för bostadsaffären utgörs av tre komponenter: nedlagda kostnader (kostnadsbaserad effekt), bedömning av förväntad marginal (omvärderingseffekt) och försäljningsgraden i projekten (försäljningseffekt).

Resultatkomponenterna redovisas kvartalsvis och inte ackumulerat. Tabellen utgår från affärssegmentens operativa bruttoresultat (exklusive driftnetto från projekt- och exploateringsfastigheter) avseende bostadsaffären. För definitioner av resultatkomponenter i bostadsaffären, se dokument Definitioner finansiella nyckeltal på jm.se/investerare

OMVÄRDERINGSEFFEKTER – BOSTADSAFFÄREN

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR	OKT–DECEMBER 2023	JULI–SEPTEMBER 2023	APRIL–JUNI 2023	JANUARI–MARS 2023	OKT–DECEMBER 2022
JM Bostad Stockholm	–60	10	27	53	134
JM Bostad Riks	12	15	70	118	188
JM Norge	35	29	49	39	73
JM Finland	–9	26	22	21	38
Totalt	–22	80	168	231	434

Not 3 Avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
Periodens intäkter enligt segmentsredovisning	13 851	16 385	3 407	5 152
Omräkning till färdigställandemetoden	2 119	–1 808	35	425
Periodens intäkter enligt IFRS	15 969	14 577	3 441	5 578
Periodens rörelseresultat enligt segmentsredovisning	732	2 064	–90	767
Omräkning till färdigställandemetoden	753	–105	132	197
Leasingavtal IFRS 16	24	18	6	6
Periodens rörelseresultat enligt IFRS	1 510	1 978	48	969
Periodens resultat enligt segmentsredovisning	433	1 575	–137	593
Omräkning till färdigställandemetoden	596	–81	103	157
Leasingavtal IFRS 16	–1	–	–	1
Periodens resultat enligt IFRS	1 029	1 495	–33	751

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MKR	2023-12-31	2022-12-31
Periodens balansomslutning enligt segmentsredovisning	16 812	17 122
Omräkning till färdigställandemetoden	–1 262	–2 250
Omklassificering projektfinansiering, räntebärande	7 302	7 001
Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar	6 179	7 887
Omklassificering projektfinansiering, ej räntebärande ¹⁾	410	1 453
Leasingavtal IFRS 16	633	706
Balansomslutning enligt IFRS	30 073	31 919

¹⁾ A conto fakturering till kund.

KONCERNENS EGET KAPITAL

MKR	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital enligt segmentsredovisning	8 332	9 006
Omräkning till färdigställandemetoden	–357	–964
Leasingavtal IFRS 16	–3	–3
Eget kapital enligt IFRS	7 972	8 039

KONCERNENS KASSAFLÖDE

MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt segmentsredovisning	–48	–261	404	354
Omklassificering projektfinansiering	–489	–2 495	140	–591
Omklassificering svenska bostadsrättsföreningar	1 488	723	149	–328
Leasingavtal IFRS 16	106	121	26	48
Kassaflöde från den löpande verksamheten enligt IFRS	1 057	–1 912	719	–517

KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/FORDRAN

MKR	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (–) vid periodens slut enligt segmentsredovisning	1 877	334
Omklassificering projektfinansiering	7 302	7 001
Tillkommande projektfinansiering svenska bostadsrättsföreningar	6 087	7 575
Leasingavtal IFRS 16	637	709
Räntebärande nettoskuld (+)/fordran (–) vid periodens slut enligt IFRS	15 903	15 619

Not 4 Exploateringsfastigheter

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER AFFÄRSSEGMENT

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	2023-12-31	2022-12-31
JM Bostad Stockholm	4 097	4 033
JM Bostad Riks	1 927	2 270
JM Norge	1 328	1 034
JM Finland	1 115	1 046
JM Fastighetsutveckling	–	–
JM Entreprenad	8	10
Övrigt	31	70
Totalt	8 504	8 465

EXPLOATERINGSFASTIGHETER KONCERNEN

BOKFÖRT VÄRDE, MKR	JANUARI–DECEMBER		OKTOBER–DECEMBER	
	2023	2022	2023	2022
Bokfört värde vid periodens början	8 465	8 205	9 013	8 607
Nyanskaffningar	1 628	1 700	440	246
Överfört till produktion	–829	–1 538	–268	–416
Övrigt ¹⁾	–760	97	–681	26
Bokfört värde vid periodens slut	8 504	8 465	8 504	8 465
¹⁾ Varav nedskrivningar	–181	–	–181	–

DISPONIBLA BOSTADSBYGGGRÄTTER PER AFFÄRSSEGMENT

ANTAL	2023-12-31	2022-12-31
JM Bostad Stockholm	12 300	12 400
JM Bostad Riks	11 900	11 500
JM Norge	6 400	7 100
JM Finland	6 900	6 800
JM Fastighetsutveckling (projektfastigheter)	1 600	1 700
Totalt	39 100	39 500
Varav redovisade i balansräkningen (exploateringsfastigheter)		
JM Bostad Stockholm	6 700	6 400
JM Bostad Riks	8 000	8 000
JM Norge	3 900	3 300
JM Finland	3 500	3 500
JM Fastighetsutveckling (projektfastigheter)	600	800
Totalt	22 700	22 000

Stockholm den 30 januari 2024

JM AB (publ)

Johan Skoglund

Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

Koncernen kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

RESULTATRÄKNING	2023				2022			
	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	3 407	2 846	3 636	3 962	5 152	3 589	3 790	3 854
Produktions- och driftkostnader	-3 025	-2 489	-3 073	-3 290	-4 099	-2 942	-3 035	-3 140
Bruttoresultat	382	357	562	673	1 054	646	755	714
Försäljnings- och administrationskostnader	-227	-203	-305	-252	-284	-238	-317	-255
Resultat av fastighetsförsäljning m.m.	-245	-8	1	-4	-3	-9	-6	7
Rörelseresultat	-90	146	258	417	767	399	432	466
Finansiella intäkter och kostnader	-23	-27	-27	-23	-21	-19	-14	-16
Resultat före skatt	-113	120	232	394	746	380	418	450
Skatter	-23	-43	-49	-83	-152	-85	-87	-94
Periodens resultat	-137	76	182	311	593	295	331	356
BALANSRÄKNING	12-31	09-30	06-30	03-31	12-31	09-30	06-30	03-31
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar	351	344	335	339	351	318	326	351
Projektfastigheter	1 030	1 027	960	800	932	1 369	1 225	896
Exploateringsfastigheter	8 504	9 013	8 746	8 239	8 465	8 607	8 336	7 995
Andelar i bostadsrättsföreningar m.m.	803	751	503	363	308	339	389	330
Kortfristiga fordringar	4 541	4 872	5 126	4 856	5 225	4 536	4 218	3 770
Likvida medel	1 582	742	699	2 577	1 840	1 902	2 481	4 115
Summa omsättningstillgångar	16 461	16 406	16 034	16 835	16 771	16 753	16 649	17 105
Summa tillgångar	16 812	16 750	16 369	17 175	17 122	17 071	16 975	17 457
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	8 332	8 806	8 687	9 314	9 006	8 396	8 210	8 904
Långfristiga räntebärande skulder	397	188	186	257	268	250	247	193
Övriga långfristiga skulder	364	413	413	413	414	374	373	374
Långfristiga avsättningar	2 559	2 631	2 671	2 591	2 717	2 862	3 036	3 066
Summa långfristiga skulder	3 319	3 232	3 270	3 261	3 399	3 485	3 657	3 633
Kortfristiga räntebärande skulder	1 526	852	711	461	507	662	617	658
Övriga kortfristiga skulder	3 522	3 745	3 577	4 013	4 088	4 391	4 349	4 118
Kortfristiga avsättningar	113	115	124	126	122	137	142	144
Summa kortfristiga skulder	5 161	4 712	4 412	4 600	4 717	5 189	5 109	4 920
Summa eget kapital och skulder	16 812	16 750	16 369	17 175	17 122	17 071	16 975	17 457
KASSAFLÖDESANALYS	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Från den löpande verksamheten	404	-101	-1 143	792	354	-363	-525	273
Från investeringsverksamheten	-2	-	-1	1	-28	-	6	-6
Från finansieringsverksamheten	466	138	-737	-39	-394	-219	-1 111	-146
Summa periodens kassaflöde	869	37	-1 881	753	-68	-582	-1 630	122
Likvida medel vid periodens slut	1 582	742	699	2 577	1 840	1 902	2 481	4 115
RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/-FORDRAN	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens början	1 587	1 498	-549	334	615	64	-1 466	-1 363
Förändring av räntebärande nettoskuld/-fordran	290	89	2 047	-882	-281	550	1 530	-102
Räntebärande nettoskuld(+)/-fordran(-) vid periodens slut	1 877	1 587	1 498	-549	334	615	64	-1 466
EXPLOATERINGSFASTIGHETER	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Bokfört värde vid periodens början	9 013	8 746	8 239	8 465	8 607	8 336	7 995	8 205
Nyanskaffningar	440	478	625	86	246	654	658	141
Överfört till produktion	-268	-161	-171	-229	-416	-430	-261	-431
Övrigt	-681	-49	53	-82	26	47	-56	80
Bokfört värde vid periodens slut	8 504	9 013	8 746	8 239	8 465	8 607	8 336	7 995
NYCKELTAL	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Rörelsemarginal, %	-2,6	5,1	7,1	10,5	14,9	11,1	11,4	12,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,2	0,2	-	-	0,1	-	-
Soliditet, %	50	53	54	54	53	49	48	51
Resultat per aktie, kr	-2,10	1,20	2,70	4,80	9,00	4,40	4,90	5,20
Antal disponibla byggrätter	39 100	39 900	40 400	40 500	39 500	39 000	38 400	36 300
Antal sålda bostäder	773	286	363	479	462	470	732	995
Antal produktionsstartade bostäder	740	201	454	214	898	688	719	808
Antal bostäder i pågående produktion	6 033	6 188	6 657	6 996	8 078	7 962	7 823	8 276

Affärssegment kvartalsöversikt

ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING, MKR

	2023				2022			
JM BOSTAD STOCKHOLM	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	1 022	955	1 176	1 095	1 344	1 141	1 196	1 285
Rörelseresultat	-118	24	90	116	188	160	182	190
Rörelsemarginal, %	-11,5	2,5	7,6	10,6	14,0	14,1	15,2	14,8
Genomsnittligt operativt kapital	5 021	4 924	4 791	4 552	4 494	4 476	4 548	4 644
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	2,2	8,5	11,6	14,2	16,0	16,4	16,6	16,6
Operativt kassaflöde	54	144	-806	76	-6	242	-182	244
Bokfört värde exploateringsfastigheter	4 097	4 443	4 619	4 034	4 033	4 101	4 143	3 960
Antal disponibla byggrätter	12 300	12 500	12 900	12 900	12 400	12 700	12 900	12 600
Antal sålda bostäder	124	74	66	51	61	102	230	264
Antal produktionsstartade bostäder	98	133	-	-	265	205	178	73
Antal bostäder i pågående produktion	1 906	2 174	2 299	2 396	2 665	2 598	2 709	2 870
JM BOSTAD RIKS	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	726	639	982	1 129	1 156	1 012	1 205	1 127
Rörelseresultat	-71	32	51	126	171	153	185	174
Rörelsemarginal, %	-9,7	5,0	5,2	11,2	14,8	15,1	15,3	15,5
Genomsnittligt operativt kapital	2 431	2 298	2 057	1 830	1 656	1 515	1 377	1 366
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	5,7	16,5	24,4	34,7	41,2	45,7	49,7	49,5
Operativt kassaflöde	-110	-94	-85	-135	8	-356	156	304
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 927	2 091	2 092	2 150	2 270	2 138	1 704	1 553
Antal disponibla byggrätter	11 900	12 100	12 100	12 100	11 500	11 100	10 100	10 000
Antal sålda bostäder	142	139	140	113	92	189	290	375
Antal produktionsstartade bostäder	145	-	159	139	148	255	262	357
Antal bostäder i pågående produktion	1 477	1 642	1 922	1 958	2 234	2 246	1 991	2 153
JM NORGE	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	751	561	645	632	960	829	747	856
Rörelseresultat	34	30	43	42	51	54	61	73
Rörelsemarginal, %	4,5	5,3	6,7	6,7	5,3	6,5	8,1	8,6
Genomsnittligt operativt kapital	2 063	2 070	2 047	2 110	2 158	2 181	2 165	2 184
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	7,2	8,0	9,3	9,8	11,0	13,3	14,5	14,7
Operativt kassaflöde	46	-105	109	-12	249	16	-2	-61
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 328	1 351	888	957	1 034	1 245	1 391	1 443
Bokfört värde projektfastigheter	-	-	15	17	18	18	18	18
Antal disponibla byggrätter	6 400	6 500	6 700	6 900	7 100	7 300	7 400	7 400
Antal sålda bostäder	196	71	144	77	100	140	93	194
Antal produktionsstartade bostäder	156	68	140	41	189	132	34	250
Antal bostäder i pågående produktion	1 071	1 006	1 001	1 105	1 335	1 240	1 147	1 436
JM FINLAND	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	437	326	389	439	505	399	449	375
Rörelseresultat	46	27	29	38	47	37	41	33
Rörelsemarginal, %	10,5	8,4	7,5	8,6	9,4	9,3	9,1	8,7
Genomsnittligt operativt kapital	1 718	1 682	1 681	1 644	1 618	1 496	1 399	1 249
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	8,1	8,4	9,0	9,9	9,8	10,2	10,6	11,1
Operativt kassaflöde	-61	-45	79	-29	231	79	-141	24
Bokfört värde exploateringsfastigheter	1 115	1 068	1 086	1 040	1 046	1 031	1 009	951
Antal disponibla byggrätter	6 900	7 200	7 100	6 900	6 800	6 100	6 100	5 000
Antal sålda bostäder	311	2	13	20	139	39	119	162
Antal produktionsstartade bostäder	341	-	-	34	226	-	245	128
Antal bostäder i pågående produktion	917	704	773	1 030	1 337	1 441	1 492	1 333
JM FASTIGHETSUTVECKLING	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	336	247	310	566	1 064	48	40	73
Rörelseresultat	46	39	60	104	326	-2	-22	4
Rörelsemarginal, %	13,7	15,7	19,4	18,3	30,6	-	-	5,6
Genomsnittligt operativt kapital	1 372	1 394	1 399	1 355	1 325	1 212	1 171	1 187
Avkastning operativt kapital, % ¹⁾	18,1	37,9	34,8	29,9	23,1	18,0	19,8	34,3
Operativt kassaflöde	9	-9	-95	919	-145	-124	-316	-81
Bokfört värde exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-	10	10	10
Bokfört värde projektfastigheter	1 030	1 027	944	783	914	1 351	1 208	878
Antal disponibla byggrätter	1 600	1 600	1 600	1 700	1 700	1 800	1 900	1 300
Antal sålda bostäder	-	-	-	218	70	-	-	-
Antal produktionsstartade bostäder	-	-	155	-	70	96	-	-
Antal bostäder i pågående produktion	662	662	662	507	507	437	484	484
JM ENTREPRENAD	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1	Kv. 4	Kv. 3	Kv. 2	Kv. 1
Intäkter	150	191	244	197	252	274	289	262
Rörelseresultat	1	2	3	2	-	4	4	4
Rörelsemarginal, %	0,5	1,2	1,1	1,0	-	1,5	1,4	1,4
Operativt kassaflöde	15	3	20	5	46	-9	-1	-16

¹⁾ Beräknas på 12 månaders rullande resultat och genomsnittligt kapital.

Kort om JM

Affärsidé

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

Vision

Vi lägger grunden till ett bättre liv.

Verksamhet

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. Vi omsätter cirka 14 miljarder kronor och har cirka 2 200 medarbetare. JM AB är ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm, segmentet Large Cap.

Finansiella mål, riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy

Rörelsemarginalen ska genomsnittligt uppgå till 12 procent inklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

Avkastning på eget kapital ska genomsnittligt över tid uppgå till 25 procent.

Långsiktig tillväxt ska genomsnittligt uppgå till 4 procent per år i antal produktionsstarter av bostäder där utgångspunkten är en årstakt om 3 800 produktionsstarter.

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 finansiella mål, riktvärde för kapitalstruktur och utdelningspolicy definieras utifrån segmentsredovisningen.

Offentliggörande

Denna information är sådan som JM AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande kl. 08.00 den 30 januari 2024.

För mer information kontakta:

Tobias Bjurling, Ekonomi- och finansdirektör, IR-ansvarig
E-post: cfo@jm.se, tel. vx: 08-782 87 00

Kommande informationstillfällen

Vecka 12 2024	JMs årsredovisning publiceras
18 april 2024	Årsstämma
23 april 2024	Delårsrapport januari–mars
22 maj 2024	Kapitalmarknadsdag
10 juli 2024	Delårsrapport januari–juni
22 oktober 2024	Delårsrapport januari–september

Pressmeddelanden, kvartal 4 2023

25 oktober	JM delårsrapport januari–september 2023
20 december	JMs vd och koncernchef Johan Skoglund går i pension under 2024
21 december	JM förvärvar byggrätter för bostadsutveckling i Esbo
21 december	JM förvärvar byggrätter för bostadsutveckling i Brundalen, Trondheim
22 december	JM förvärvar fastighet för bostadsutveckling i Bergen

JMs årsredovisningar, delårsrapporter och övrig finansiell information finns tillgängliga på jm.se/investerare

Text: JM. **Foto:** Sandra Birgersdotter Ek.

	JM AB (publ)
Postadress	169 82 Stockholm
Besöksadress	Gustav III:s boulevard 64, Solna
Telefon	08-782 87 00
Telefax	08-782 86 00
Org. nr.	556045-2103
Webb	www.jm.se